

DEPARTEMENT DES VOSGES

Projet :

CHAUMOUSEY PLU

Mission :

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document :

Rapport de Présentation



Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 13/06/2013 portant approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Signature de M. le Maire :

**ESpace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

DDT

Direction Départementale des Territoires

DPU

Droit de Prémption Urbain

DTA

Directive Territoriale d'Aménagement

DUP

Déclaration d'Utilité Publique

EPCI

Établissement Public de Coopération Intercommunale

PADD

Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PER

Plan d'Exposition aux Risques

PDU

Plan de Déplacements Urbains

PLU

Plan Local d'Urbanisme

PVR

Participation pour Voie et Réseau

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale

SEM

Société d'Économie Mixte

TLE

Taxe Locale d'Équipement

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté

Chemin de défrètement

Voie parallèle à l'axe structurant qui permet desservir les jardins et vergers situés à l'arrière des parcelles.

Commune satellite

Commune proche et dépendante d'un pôle d'emplois et de services.

Cuesta

Cuesta est le nom espagnol de « côte ». C'est une forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et, de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inversé. Fréquents aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

Décohabitation

Cessation de cohabitation entre parents et enfants.

Ecosystème naturel

Ensemble formé par une association ou communauté d'êtres vivants (biocénose) et son environnement géologique, pédologique et atmosphérique (biotope).

Ecosystème urbain

Notion d'écosystème peut être utilisé pour la ville : écosystème créé pour les personnes mais contrairement à la définition celui-ci n'est pas autosuffisant. La ville a besoin de sources extérieures de matières et d'énergie.

Ligne de crête

Tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux.

Mitage urbain

Extension non maîtrisée de constructions en milieu rural ou péri urbain.

Nouveau site agricole

Construction(s), isolée(s) ou non, liée(s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCOT hormis : les nouvelles annexes de sites existants (bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, salle de traite,...), les constructions liées à des élevages de type familial (boxes pour chevaux), les nouveaux bâtiments d'élevage s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur.

Périurbanisation

Urbanisation autour de la ville. Synonyme d'étalement urbain.

Point de vue

Endroit d'où l'on jouit d'une vue étendue sur un paysage.

Ripisylve

Formation végétale et arborée en bordure de cours d'eau, qui joue un rôle de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique.

Sommaire :

Introduction.....	6
TITRE 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT	8
1- Présentation générale.....	9
1.1- Situation géographique.....	9
1.2- Situation administrative.....	10
1.3- Urbanisme réglementaire	10
1.4- Historique et patrimoine de la Commune.....	13
2- Données socio-économiques.....	15
2.1- Population.....	15
a) Évolution générale.....	15
b) Structure de la population.....	17
c) Structure des ménages.....	18
d) Population : constat et perspective de développement.....	19
2.2- Activités.....	20
a) Population active.....	20
b) Migrations alternantes.....	21
c) Activités de la commune.....	22
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	22
2.3- Analyse urbaine.....	23
a) Village ancien	24
b) Les extensions récentes	25
c) Les exploitations agricoles.....	26
d) Les entrées de ville.....	26
e) Les espaces publics	28
f) voies de communications.....	28
g) Déplacements doux.....	28
h) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	30
2.4- Logements.....	33
a) Types de résidences.....	33
b) Âge du parc.....	34
c) Confort du parc.....	34
d) Statut d'occupation.....	34
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	34
f) Potentiel constructible.....	35
2.5- Équipements.....	38
a) Équipements publics.....	38
b) Alimentation en eau potable.....	38
c) Assainissement.....	38
d) Transport en commun.....	38
e) Défense incendie.....	38
f) Structure intercommunale.....	42
g) Gestion des déchets.....	42
h) Télécommunication.....	42
3- Le milieu physique et naturel.....	43
3.1- Relief	43
3.2- Eaux superficielles – Trame bleue.....	45
3.3- Risques naturels.....	48
3.4- Occupation du sol.....	54
a) Espaces boisés.....	54
b) Espaces agricoles.....	54
c) Vergers.....	58
d) Zones urbanisées.....	58
3.5- Milieu naturel.....	60
a) Boisements.....	60
b) Espaces agricoles	60
c) Vergers.....	61
d) Milieu aquatique	61
e) Natura 2000.....	61

f) Trame verte et bleue.....	62
3.6- Paysage.....	66
a) Vallée de Chaumousey	68
b) Vallée du Lac de Bouzey	68
c) Dysfonctionnements paysagers.....	69
d) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	69
TITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	72
1- Les zones urbaines.....	74
1.1- Définition et localisation.....	74
1.2- Objectifs P.L.U.....	76
1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	83
2- Les zones à urbaniser.....	95
2.1- Définition et localisation.....	95
2.2- Objectifs P.L.U.....	97
2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	105
3- Les zones agricoles.....	115
3.1- Définition et localisation.....	115
3.2- Objectifs P.L.U.....	115
3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	121
4- Les zones naturelles.....	125
4.1- Définition et localisation.....	125
4.2- Objectifs P.L.U.....	127
4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	135
5- Synthèse surfaces zones.....	138
TITRE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	140
1- L'environnement bâti.....	141
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	141
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	141
2- L'environnement naturel.....	144
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	144
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	148
Titre 4 : EVALUATION SYNTHETIQUE DU PLU PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	149
1- Compatibilité du PLU avec le SCOT.....	150
2- Compatibilité du PLU avec le SDAGE.....	152

INTRODUCTION

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Objectifs :

1- la planification : il permet d'organiser et de maîtriser l'utilisation de l'espace, prévoit les interventions futures en définissant clairement les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cette planification offre la possibilité d'équilibrer l'organisation du cadre de vie et de prévoir les équipements adéquats aux besoins de la commune.

2- la protection : il est l'occasion d'étudier les problèmes liés à l'environnement naturel et urbain, il garantit la pérennité des exploitations agricoles, la sauvegarde des sites et la préservation d'éléments naturels et urbains remarquables.

3- la gestion : il permet aux maires de gérer les occupations du sol (constructions, dépôts, stationnement...) sur la commune et devient indispensable aux communes qui souhaitent maîtriser leur développement en présentant l'avantage d'une garantie juridique.

Contenu :

• **le rapport de présentation** : il s'agit d'un état des lieux, d'un diagnostic au titre notamment de la population, de la structure de l'habitat, de l'état de l'environnement...

Il s'agit du présent document.

• **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il exprime le projet communal et les priorités d'action en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

• **le plan de zonage** : il permet de localiser les zones du PLU,

- **zones U** : « urbaines », elles sont urbanisables immédiatement,

- **zones AU** : « à urbaniser », elles sont constructibles dès l'approbation du PLU si elles sont viabilisées et si le PLU organise l'aménagement de la zone, ou à plus long terme, avec nécessité de modifier ou de réviser le document,

- **zones A** : « agricoles », elles protègent le potentiel agronomique des sols,

- **zones N** : « naturelles et forestières », elles protègent et valorisent les ressources naturelles.

Peuvent être également délimités les secteurs à protections particulières (espaces boisés classés...) ainsi que les emplacements réservés pour les équipements futurs, le tracé et les caractéristiques des voies.

• **le règlement** : à chaque zone du PLU correspond un règlement qui peut contenir jusqu'à 14 articles répondant à 3 questions : qu'est-ce qui est autorisé ?, quelles sont les conditions à respecter ? et quelle surface de plancher est-il possible de construire ?

• **les annexes** : servitudes d'utilité publique, liste des opérations déclarées d'utilité publique, notice technique accompagnée du plan des réseaux (eau, assainissement, élimination des déchets),...