



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CC DE L'OUEST VOSGIEN



1^{ÈRE} MODIFICATION SIMPLIFIÉE



PIÈCE 1 : NOTICE DE PRESENTATION

Document conforme à la délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de l'Ouest Vosgien en date du 2 mars 2026



MAITRE D'OUVRAGE

Communauté des Communes de
l'Ouest Vosgien

APPROUVÉ LE : 02/03/2026



Table des matières

1.	Contexte	4
1.1.	Le PLUi de la CC de l'Ouest Vosgien.....	4
1.2.	Objet de la 1 ^{ère} modification simplifiée	7
1.2.1.	Réparation de quinze erreurs matérielles relatives au règlement écrit.....	7
1.2.2.	Réparation de deux erreurs matérielles (n°16 et n°17) relatives à l'OAP sectorielle de Neufchâteau et de Châtenois ainsi qu'au règlement graphique.....	12
1.2.3.	Correction d'une erreur (n°18) relative l'OAP environnementale.....	12
1.2.4.	Réparation d'une erreur matérielle (n°19) relative aux Études entrées de villes	13
1.2.5.	Réparation d'une erreur matérielle (n°20) relative aux Annexes (Nuancier)..	13
1.2.6.	Réparation d'une erreur matérielle (n°21) relative à l'Atlas des ERP bâtis	13
2.	Procédure de modification du PLUi.....	14
2.1.	Choix de la procédure de modification	14
2.2.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée	16
2.3.	Absence d'incidence notable sur l'environnement	16
3.	Modifications à apporter au PLUi.....	17
3.1.	Evolutions du PLUi relative à la correction n°1	17
3.2.	Evolutions du PLUi relative aux corrections n°2 et 3.....	19
3.3.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°4	21
3.4.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°5	22
3.5.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°6	23
3.6.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°7	25
3.7.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°8	27
3.8.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°9	28
3.9.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°10	29
3.10.	Evolutions du PLUi relative à la correction n°11	31
3.11.	Evolutions du PLUi relative à la correction n°12	31
3.12.	Evolutions du PLUi relative à la correction n°13	33
3.13.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°14	39
3.14.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°15	44



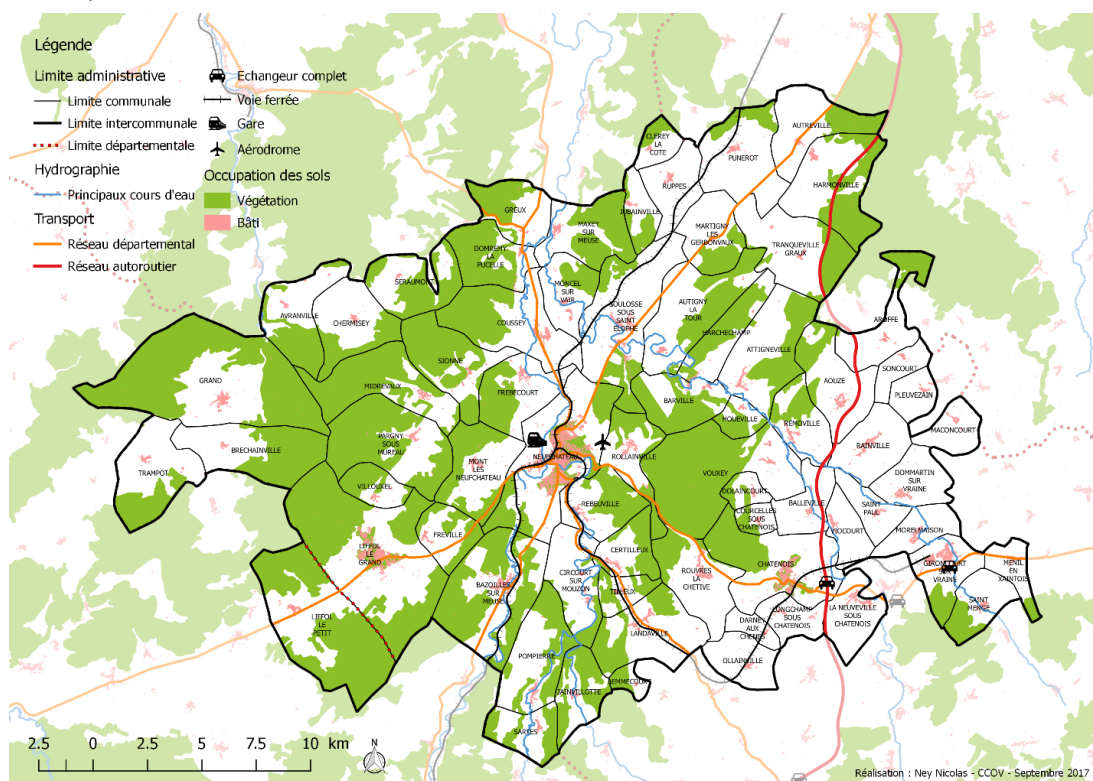
3.15.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°16	46
3.16.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°17	49
3.17.	Evolutions du PLUi relative à la correction n°18	51
3.18.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°19	54
3.19.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°20	57
3.20.	Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°21	59
3.21.	Les effets attendus de la modification simplifiée	61
4.	Les modifications apportées suite à la notification des P.P.A. et suite à la mise à disposition du public	62
4.1.	Evolution du projet de modification n°22.....	62
4.2.	Evolution du PLUi n°23.....	62
4.3.	Evolution du PLUi relative à l'erreur matérielle n°5.....	63
4.4.	Evolution du PLUi n°24.....	66
4.5.	Evolution du PLUi n°25.....	67



1. Contexte

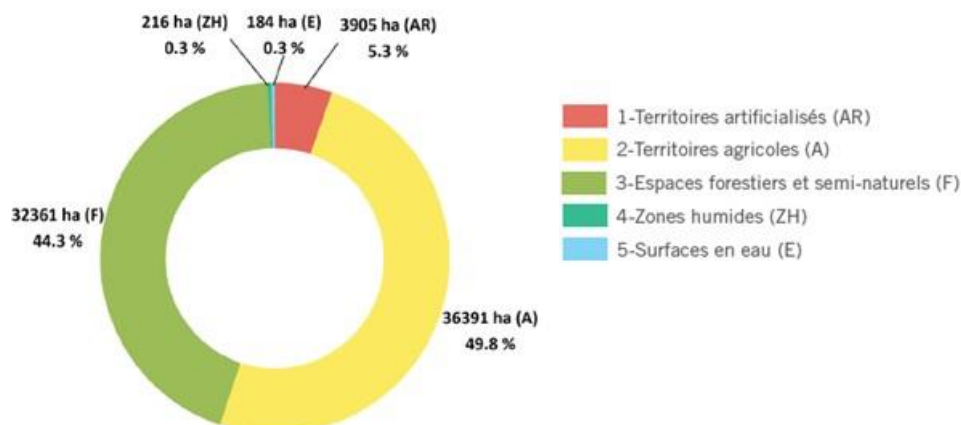
1.1. Le PLUi de la CC de l'Ouest Vosgien

Le PLUi de Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien s'étend sur soixante-neuf communes, représentées sur la carte ci-dessous.



D'une superficie de 73 060 ha, le territoire de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien est un milieu de plateaux, entre les vallées de la Meuse, du Vair, du Mouzon et de la Vraine, situé aux marches sud-ouest de la Lorraine.

Il est majoritairement composé de zones naturelles qui représentent 94,7 % du territoire. Les espaces agricoles représentent 49,8 % et les espaces artificialisés représentent les 5,3 % restants (source : DataGrandEst).





Le territoire de la CC de l'Ouest Vosgien compte une population de 23 605 habitants (source : BANATIC 2022) soit environ 0,7% d'augmentation de la population par rapport à la réalisation du diagnostic de PLUi (chiffre INSEE de 2017).

Le tissu économique du territoire se compose d'un maillage assez mixte de petites entreprises et d'entreprises individuelles et de grands groupes.

Les secteurs du commerce, de l'industrie et des services sont les plus présents dans l'Ouest Vosgien, suivi par ceux de l'agriculture (fort développement de la filière « herbe »), des services publics et par les secteurs de la construction. (Source Insee, 2021).

Le territoire est attractif par ses paysages, ses espaces naturels remarquables et par la notoriété de ses sites patrimoniaux (Domrémy-la-Pucelle, Amphithéâtre romain de Grand, Site Patrimonial Remarquable de la ville de Neufchâteau etc.).

Le PLUi de la CC de l'Ouest Vosgien, approuvé le 25 février 2025, met l'accent sur les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) suivantes :

- Préservation de la qualité et du cadre de vie sur :
 - La valorisation des continuités écologiques : la Trame Verte et Bleue (TVB)
 - La préservation et la valorisation des patrimoines paysagers et naturels
 - La limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - La favorisation du développement des énergies renouvelables et gérer durablement les ressources naturelles
 - La prise en compte les risques naturels et anthropiques
- Préservation du cadre de vie du territoire et de son identité grâce à la mise en valeur du patrimoine remarquable et du patrimoine local afin de :
 - Protéger, préserver et valoriser les éléments de patrimoine remarquable et vernaculaire qui marquent et identifient l'histoire des lieux
 - Conforter la structure caractéristique des cœurs de communes
 - Travailler les entrées des communes
- Organiser et maîtriser le développement urbain pour une gestion durable du territoire afin de :
 - Définir une hiérarchie urbaine à l'échelle de la CCOV
 - Définir un scénario de développement à l'horizon 2030 et proposer une offre de logements suffisante et adaptée à la dynamique socio-démographique du territoire
 - Privilégier la reconquête des cœurs de commune afin de limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Lutter contre la précarité énergétique/encourager l'amélioration des performances énergétiques
- Orientation générale concernant les commerces, les services et les équipements afin de :
 - Sauvegarder et conforter les commerces, services et équipements de proximité ainsi que le tissu associatif local
 - Veiller à maintenir un équilibre entre l'offre commerciale en périphérie et commerce de proximité
- Conforter le tissu économique local afin de :
 - Valoriser les activités agricoles
 - Poursuivre les efforts engagés pour le développement touristique et la promotion



- du territoire
 - Prendre en compte la filière bois/ameublement très présente sur le territoire et caractéristique d'un savoir-faire local
 - Accompagner les entreprises et les projets de création
 - Optimiser et valoriser les zones d'activité existantes
 - Permettre l'implantation des activités artisanales et maintenir les activités existantes
 - Permettre le développement des carrières sur le territoire
- Orientation générale concernant les déplacements et le numérique afin de :
 - Promouvoir le déploiement du haut et très haut débit
 - Favoriser les modes de déplacements doux
 - Développer les alternatives à l'automobile
 - Répondre aux besoins de stationnement

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en urbanisme, la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien souhaite rendre exécutoire sa première modification simplifiée de son PLU.



1.2. Objet de la 1^{ère} modification simplifiée

La 1^{ère} modification simplifiée du PLUi de la CC de l'Ouest Vosgien a pour objets :

- Réparer quinze erreurs matérielles/corrections relatives au règlement écrit du PLUi (pièce 3.2.) ;
- Réparer une erreur matérielle relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles) (pièce 4.1.) concernant une zone d'extension 1AU de la ville de Neufchâteau.
- Réparer une erreur matérielle relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles) (pièce 4.1.) concernant une zone d'extension 1AU de la ville de Châtenois.
- Corriger une erreur relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP environnementale) (pièce 4.3.) ;
- Réparer une erreur matérielle relative aux Études d'entrées de villes (pièce 1.8.) ;
- Réparer une erreur matérielle relative au Nuancier (pièce F des Annexes) ;
- Réparer une erreur matérielle relative à l'Atlas des ERP bâtis (pièce 1.6.) ;

1.2.1. Réparation de quinze erreurs matérielles relatives au règlement écrit

1^{ère} correction :

Après analyse des tableaux de destination pour les secteurs « UX, 1AUX et 2AUX », il apparaît une incohérence concernant l'interdiction de la sous-destination « Hôtels et hébergements touristiques ».

Ainsi il apparaît que cette erreur soit due à un oubli technique au moment de l'élaboration du document d'urbanisme car la volonté politique n'a jamais été d'interdire cette sous-destination dans ces secteurs.

Aussi afin de corriger cette erreur, il est nécessaire d'autoriser cette sous-destination pour les secteurs « UX, 1AUX et 2AUX ».

2^{ème} correction :

Après analyse des tableaux de destination pour les secteurs « UY et 1AUY », il apparaît une incohérence concernant l'interdiction de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Ainsi il apparaît que cette erreur soit due à un oubli technique au moment de l'élaboration du document d'urbanisme car la volonté politique n'a jamais été d'interdire cette sous-destination dans ces secteurs.

Aussi afin de corriger cette erreur, il est nécessaire d'autoriser cette sous-destination pour les secteurs « UY et 1AUY ».

3^{ème} correction :



Après analyse des tableaux de destination pour les secteurs « UY et 1AUY », il apparaît une incohérence concernant l'interdiction de la sous-destination « Restauration ».

Ainsi il apparaît que cette erreur soit due à un oubli technique au moment de l'élaboration du document d'urbanisme car la volonté politique n'a jamais été d'interdire cette sous-destination dans ces secteurs.

Aussi afin de corriger cette erreur, il est nécessaire d'autoriser cette sous-destination pour les secteurs « UY et 1AUY ».

4^{ème} erreur matérielle :

Après analyse des tableaux de destination pour le secteur « UC », il apparaît une absence concernant l'intitulé de deux sous-destinations.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il est nécessaire de rajouter ces deux sous-destinations « Commerce de gros » et « Hôtels, autres hébergement touristiques » pour le secteur « UC ».

5^{ème} erreur matérielle :

Après analyse du règlement de la zone « A » il apparaît que le paragraphe commun à toutes les zones et secteurs concernant les modalités de préservation des Éléments Remarquables du Patrimoine (ERP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme soit absent.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de rajouter ce paragraphe au sein du règlement de la zone « A ».

6^{ème} erreur matérielle :

Après analyse des paragraphes liées à l'aménagement et à la gestion des eaux pluviales (toutes zones et tous secteurs) il apparaît une incohérence récurrente dans la fin de rédaction d'une phrase concernant la gestion du réseau. En effet il est ainsi rédigé « Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **du SDEV88 du réseau.** »

Par ailleurs, les deux dernières phrases de ce paragraphe « eaux pluviales » soumettent la nécessité au porteur de projet de prouver, en dehors d'une étude spécifique, que le débit de fuite maximal rejeté sera compris entre 0 et 3 l/s/ha pour les nouveaux projets. Cette règle induit la nécessité de fournir (même pour le particulier construisant une annexe) un document de justification, pouvant certainement entraîner de larges surcoûts dans le projet initial. Cette nécessité ne fait pas l'objet pour autant d'une pièce obligatoire au titre du code de l'urbanisme. Ainsi, il conviendrait de retirer cette dernière règle qui pourra être demandée, dans certains cas spécifiques, notamment pour tous les projets étant soumis à la rédaction d'un dossier « loi sur l'eau » prévue au titre du code de l'environnement et non au titre du code de l'urbanisme.



Ainsi il apparaît que ces deux incohérences techniques soient dues à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de remplacer « du SDEV88 du réseau » par « de l'organisme compétent du réseau ». De même il convient de supprimer les deux dernières phrases de ce paragraphe.

7^{ème} erreur matérielle :

Après analyse des paragraphes liées à la réglementation des annexes (toutes zones et tous secteurs) il apparaît une incohérence pouvant semer le doute dans l'interprétation de la règle. En effet, la volonté politique de cette règle consiste à autoriser trois annexes maximum par unité foncière dans une limite d'emprise au sol totale cumulée de 100 m² par unité foncière. Or, dans la rédaction approuvée le 25 février 2025, le terme « d'unité foncière » revient trop souvent et le seuil aménageable peut être ainsi mal interprété.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient préciser la rédaction de ce paragraphe dans toutes les zones et secteurs.

8^{ème} erreur matérielle :

Après analyse des prescriptions relatives aux toitures autorisées dans le règlement du PLUi (zones « N » et « A »), il s'avère que les seuils de pente ne correspondent pas aux normes de construction les plus fréquentes pour les bâtiments agricoles.

Actuellement, dans la rédaction du règlement tel qu'approuvé le 25 février 2025, la réglementation de la pente des toitures en zones « A » et « N » ne fait pas la distinction entre logement d'habitation et bâtiment agricole. Pour ces derniers, la règle prévoit une pente des toitures qui doit être comprise entre 8° et 15°. Or, la norme de construction actuelle des toitures de bâtiments agricoles est d'environ 17,5°. Ainsi, conserver la réglementation actuelle revient à un surcoût considérable pour les exploitants agricoles.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de faire d'une part la distinction entre les logements d'habitation et les bâtiments agricoles. Pour ces derniers, il convient de modifier le seuil de pente des toitures, sans pour autant aller dans l'excès. En effet, certains exploitants peuvent demander des pentes de toitures supérieurs à 30° afin de que les couvertures puissent accueillir un maximum d'installations de production d'énergie solaire au détriment de la fonction agricole première du bâtiment.

9^{ème} erreur matérielle :

Après analyse du règlement on constate le manquement d'une précision dans la règle concernant « l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée » des constructions existantes à usage d'habitation en zones « A » et « N ». En effet il est omis dans la rédaction approuvée en date du 25 février 2025, de préciser que l'augmentation maximale de 40% de la surface concerne bien la surface totale d'emprise au sol pour la construction principale d'habitation.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.



Aussi afin de corriger cette erreur, il convient rajouter le terme « surface totale d'emprise au sol » dans la rédaction du règlement des zones « A » et « N ».

10^{ème} erreur matérielle :

Après analyse du règlement on constate une difficulté de lecture et de compréhension dans le paragraphe concernant la dérogation de changement de destination de certains bâtiments présents dans la zone « N ».

Ainsi il apparait que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient modifier la rédaction de ce paragraphe afin de rendre plus lisible ce dernier.

11^{ème} correction :

Après analyse du règlement (zones « A » et « N » ainsi que pour les secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate qu'il est omis de préciser que tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture doit être soumis au nuancier afin d'harmoniser la teinte entre des éléments de ferronnerie en façades et des éléments de ferronnerie en clôture. Afin d'éviter un contraste qui pourrait parfois être trop saisissant il convient « d'harmoniser » cette règle en rajouter une précision au sein des paragraphes « clôtures » des secteurs « UA, UB, UP et 1AU » et des zones « A et N ».

Ainsi il apparait que cette incohérence technique soit due à une erreur réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de compléter la rédaction des paragraphes « clôtures » en rajoutant la phrase suivante « Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement. »

12^{ème} correction :

Après analyse du règlement (zones « A » et « N » ainsi que pour les secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate qu'il est omis de préciser que les murs de clôture sont également soumis aux teintes du nuancier. Dans les paragraphes « clôtures » aucune mention n'apparaît à ce sujet. Afin d'éviter un contraste qui pourrait parfois être trop saisissant entre les teintes des façades et les murs de clôture il convient « d'harmoniser » cette règle en rajouter cette précision.

Ainsi il apparait que cette incohérence technique soit due à une erreur réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de compléter la rédaction de ces paragraphes en rajoutant une phrase concernant la teinte des murs de clôture afin que les administrés comprennent que ces derniers sont également soumis au nuancier.

13^{ème} correction :



Après analyse du règlement (zones « A » et « N » ainsi que pour les secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate l'absence de précision concernant l'autorisation ou l'interdiction de la pose de bardages en façades. Dans la rédaction approuvée du 25 février 2025, n'est mentionnée qu'une règle concernant les bardages au sein du secteur « UP ».

Ainsi il est interprété que les bardages sont autorisés de facto dans les autres secteurs et zones. Or, le bardage fait partie intégrante des façades qui elles sont soumises au nuancier. L'erreur matérielle correspond donc ici en l'absence de référence aux bardages dans les secteurs « UA, UB, UP et 1AU » et dans les zones « A » et « N ».

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de rajouter une règle pour les bardages (selon les différentes zones et secteurs) puisque les bardages font parfois partie intégrante de certains projets de travaux de façade et ce afin que les administrés comprennent que ces derniers sont également soumis au nuancier.

14^{ème} erreur matérielle :

Après analyse du règlement (secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate que la rédaction concernant le réemploi des conteneurs manque de précision. En effet, même si la réutilisation dans son aspect d'origine est interdite, il conviendrait tout de même de réglementer le réemploi de ces derniers. De même on constate que la réutilisation des conteneurs est interdite dans le chapeau du chapitre « Interdictions et limitations de certains usages... ». Cela peut porter alors confusion c'est pourquoi il est bon de compléter cette réglementation.

Par ailleurs, on constate un manquement au sein des secteurs « UB et UP » au sujet de la possibilité de construction un abri de jardin à partir de matériaux de construction. Cette règle est pourtant présente au sein des secteurs « UA et 1AU ». Il convient donc naturellement de la rajouter au sein des secteurs « UB et UP ».

Ainsi il apparaît que ces incohérences techniques soient dues à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de compléter la rédaction de ces paragraphes en rajoutant une précision concernant le recouvrement des containers maritimes par un bardage obligatoire en secteurs « UA, UB, UP et 1AU » et une précision concernant la possibilité de construire des abris de jardins à partir de matériaux de construction.

15^{ème} erreur matérielle :

Après analyse du règlement (secteurs « UY, UX, UC, 1AUY et 1AUX ») on constate qu'une règle impose, pour tout projet excédant 500 m², d'intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergie renouvelables. Or, cette règle manque cruellement de précisions. Il s'agit d'apporter de plus amples informations en se basant sur les dispositions de l'article n°101 de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Ainsi il apparaît que ce manque d'information soit dû due à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de compléter la rédaction de ces paragraphes en rajoutant en précisant notamment les modalités pour la création de parcs de stationnements, accessibles au public lorsque les projets créent plus de 500m² de surface d'emprise au sol.



1.2.2. Réparation de deux erreurs matérielles (n°16 et n°17) relatives à l'OAP sectorielle de Neufchâteau et de Châtenois ainsi qu'au règlement graphique

Des incohérences entre les OAP sectorielles (pièce 4.1.) et les zonages (règlement graphique) ont été constatés pour la zone d'extension « 1AU » n°1 de Neufchâteau et la zone d'extension « 1AU » n°2 de Châtenois.

Pour celle de Neufchâteau, l'OAP demande la création au minimum de 31 logements au sein de cette zone d'extension.

Or, le périmètre de cette zone « 1AU » approuvée le 25 février 2025, ne correspond pas exactement à la volonté politique du conseil municipal de la ville de Neufchâteau. En effet le souhait initial, bâti sur l'acquisition progressive du foncier de ce secteur « 1AU », consistait à englober également la parcelle n° AV 43 d'un total de 1 332 m² pour permettre la réalisation du prochain Permis d'Aménager (PA) et ce, afin de respecter la création d'un total de 31 logements.

Ainsi il apparaît que cette incohérence entre l'OAP et les pièces graphiques du PLUi soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de ne pas bloquer le projet d'aménagement, il est nécessaire de modifier la cartographie du PLUi pour cette zone uniquement afin que la parcelle n° AV 43 passe d'un secteur « UE » à un secteur « 1AU ». Cette correction d'erreur matérielle sera appliquée à l'OAP sectorielle de Neufchâteau ainsi qu'au zonage de la parcelle dans les pièces graphiques du règlement.

Pour celle de Châtenois, l'OAP demande la création au minimum de 13 logements au sein de cette zone d'extension.

Or, le rapport de justification (pièce 1.5. du rapport de présentation) précise bien une création minimum de 7 logements en respectant ainsi la densité de 14 logements/ha imposée pour les communes faisant partie des « pôles secondaires » (étude « armature urbaine » détaillée dans la pièce 1.5.).

Ainsi il apparaît que cette incohérence entre l'OAP et le rapport justificatif des choix retenus du PLUi soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi il convient de modifier l'OAP pour la zone d'extension n°2 de Châtenois en remplaçant le chiffre « 12 » par « 7 » dans les besoins en création de logement.

1.2.3. Correction d'une erreur (n°18) relative l'OAP environnementale

Des incohérences de rédaction sont visibles dans l'OAP environnementale (pièce 4.3.).

Ces incohérences sont principalement dues au chevauchement de deux paragraphes aux pages n°14 et 36 du document.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre plus lisible le document, il est nécessaire de réparer la rédaction de ces deux paragraphes.



1.2.4. Réparation d'une erreur matérielle (n°19) relative aux Études entrées de villes

Une incohérence est constatée dans l'Étude entrées de villes (pièce 1.8. du rapport de présentation).

Cette incohérence concerne l'emploi du terme « à l'alignement de la voie à grande vitesse » eu égard à la définition des reculs applicables. En effet, l'amendement Dupont précise que les reculs doivent être calculés depuis l'axe des voies à grande vitesse et non depuis « l'alignement » de ces dernières. En effet une prise en compte depuis l'alignement génère forcément une erreur de calcul puisque qu'elle rajoute de facto au minimum la largeur d'une demi-voie dans le résultat final.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre cohérent le document avec la définition stricte de cet amendement, il est nécessaire de remplacer tous les termes « à l'alignement » par « à l'axe ».

1.2.5. Réparation d'une erreur matérielle (n°20) relative aux Annexes (Nuancier)

Des incohérences de teintes et de références sont constatées dans les documents du nuancier (pièces N des Annexes).

Ces incohérences sont principalement dues à la répétition, l'absence, l'inexistence de telle ou telle teinte ou de telle ou telle référence de teinte issue du nuancier de référence de l'étude « KEIM Exclusiv ». L'un des documents fait également référence à une palette D « Encadrement » et à une palette G « pan de bois » non présentes dans le nuancier final.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude coloriste lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre plus lisible le document, il est nécessaire de réparer toutes ces erreurs matérielles par le biais d'une seconde consultation du coloriste ayant réalisé la première mouture de ces documents.

1.2.6. Réparation d'une erreur matérielle (n°21) relative à l'Atlas des ERP bâtis

Une incohérence est constatée dans l'Atlas des Éléments Remarquables du Patrimoine (ERP) bâtis (pièce 1.6. du rapport de présentation).

Cette incohérence concerne une inversion de photos entre l'élément n°4 et n°6 à la page n°27 du document pour la commune de Pleuvezain.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre cohérent le document avec la réalité, il est nécessaire d'inverser les photographies entre ces deux ERP bâtis.



2. Procédure de modification du PLUi

2.1. Choix de la procédure de modification

La procédure de révision est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L153-31

I. -Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas- carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les éléments à modifier lors de la présente procédure ne remettent pas en question les orientations du PADD. Il s'agit en effet uniquement d'apporter des ajustements aux règlements écrit et graphique afin de mieux répondre aux objectifs en termes de développement touristique et d'aspect visuel des bâtis. Ils ne visent ni à réduire des zones naturelles et agricole ni à réduire une protection. Ils ne concernent ni l'ouverture d'une zone à l'urbanisation ni la création d'orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi ces changements ne sont donc pas de nature à induire une révision du document, telle que définie à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme. De plus, la modification du règlement relative à l'installation de panneau



solaire relève d'une procédure de modification d'après l'article L153-31.

La procédure de modification est régie par l'article suivant du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Les présentes modifications ne concernent ni une majoration ni une diminution des possibilités de construire ni une réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser. Elles ne concernent pas des territoires frontaliers et donc l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est également régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure de modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification simplifiée a uniquement pour objet la rectification d'une ou plusieurs erreurs matérielles.

Comme démontré ci-après eu égard à ses objectifs, la modification simplifiée n°1 du PLUi induit :

- La correction de quinze erreurs matérielles/corrections présentes dans le règlement écrit ;
- La correction d'une erreur matérielle relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles) concernant une zone d'extension 1AU de la ville de Neufchâteau et à une zone d'extension 1AU de la ville de Châtenois ;
- La correction d'une erreur relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP environnementale) ;
- La correction d'une erreur matérielle relative aux Études d'entrées de villes ;
- La correction d'une erreur matérielle relative au Nuancier ;
- La correction d'une erreur matérielle relative à l'Atlas des ERP bâtis ;

Ne s'agissant que de corrections et d'ajouts mineurs, qui ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général du PLUi seuls le règlement écrit (pièce 3.2), le règlement graphique (une pièce du document 3.1), l'OAP sectorielles, l'OAP environnementale, l'Étude entrées de villes, le nuancier et l'Atlas des ERP bâtis doivent être modifiés. Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLUi approuvé le 25 février 2025.

La procédure de modification simplifiée du PLUi répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.



2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est conduite conformément aux articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Absence d'incidence notable sur l'environnement

Conformément à l'article L104-3, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUⁱ de la CC de l'Ouest Vosgien n'appelle pas la saisine de l'autorité environnementale (MRAe). En effet, cette dernière prévoit des changements minimes qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.



3. Modifications à apporter au PLUi

3.1. Evolutions du PLUi relative à la correction n°1

3.1.1. Justification

Le règlement du PLUi ne prévoit pas le développement d'activité d'hébergement hôtelier et touristique dans les zones d'activités économique (UX, 1AUX, UY et 1AUY). Pour autant, il s'avère que la volonté politique fut à l'origine d'interdire ces activités d'hébergement à proximité d'activités pouvant être source de nuisances (olfactives et bruyantes notamment). Ces activités industrielles sont sectorisées uniquement en secteurs « UY » et demain en « 1AUY ».

Cette absence apparaît donc clairement dans les tableaux de sous-destinations puisque la volonté politique n'a jamais été d'interdire cette sous-destination au sein des secteurs « UX » et « 1AUX » qui sont quant à eux, dédiés au développement d'activités artisanales et tertiaires.

De même les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés au sein de ces secteurs ce qui prouve bien la volonté de ne pas contraindre le développement des activités d'hébergement hôtelier et touristique.

Ainsi à travers cette modification, les communes entendent assouplir les dispositions réglementaires inhérentes à l'implantation des hébergements hôteliers et touristiques, de manière à favoriser leur déploiement au sein des secteurs « UX » et « 1AUX ».

3.1.2. Modification du règlement écrit

Afin de favoriser le déploiement des hébergements hôteliers et touristiques, conformément à l'orientation du PADD (orientation n°5 « Orientation générale pour le développement économique : conforter le tissu économique local, page n°32 « Poursuivre les efforts engagés pour le développement touristique et la promotion du territoire »), il est nécessaire de modifier les parties suivantes du règlement écrit (pièce 3.2.). Par ailleurs, depuis le 1^{er} juillet 2023, l'article R.151-28 du code de l'urbanisme a modifié l'intitulé de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » devenant « Hôtels, autres hébergements touristiques » :



Secteur UX

Extrait de la pièce 3.2 (page 76) avant modification

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Secteur 1AUX

Extrait de la pièce 3.2 (page 102) avant modification

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Extrait de la pièce 3.2 mise à jour

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		

Extrait de la pièce 3.2 mise à jour

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		



3.2. Evolutions du PLUi relative aux corrections n°2 et 3

3.2.1. Justification

Le règlement du PLUi ne prévoit pas le développement d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle ni d'activité de restauration au sein des secteurs « UY et 1AU ». Pour autant, il s'avère que la volonté politique ne fut pas de les interdire à l'origine. Il s'agit là d'une erreur matérielle manifeste de la part du bureau d'études lors de la phase d'élaboration du document.

Bien que les activités industrielles et nuisantes soient autorisées en secteurs « UY et 1AU », il semble naturel d'autoriser également les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle (y compris la restauration) comme c'est le cas également au sein des secteurs « UX » et « 1AUX ».

Ainsi à travers cette modification, les communes entendent assouplir les dispositions réglementaires inhérentes à l'implantation des d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle et aux activités de restauration, de manière à favoriser leur déploiement au sein des secteurs « UY » et « 1AU ».

3.2.2. Modification du règlement écrit

Afin de favoriser le déploiement des hébergements hôteliers et touristiques, conformément à l'orientation du PADD (orientation n°5 « Orientation générale pour le développement économique : conforter le tissu économique local, page n°35 « Optimiser et valoriser les zones d'activité existantes »), il est nécessaire de modifier les parties suivantes du règlement écrit (pièce 3.2.) :



Secteur UY

Extrait de la pièce 3.2 (page 68) avant modification

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usine (étant rattachés à l'unité de production)	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Extrait de la pièce 3.2 mise à jour

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usine (étant rattachés à l'unité de production)	X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	

Secteur 1AUY

Extrait de la pièce 3.2 (page 93) avant modification

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usine (étant rattachés à l'unité de production)	
	restauration	X		
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Extrait de la pièce 3.2 mise à jour

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usine (étant rattachés à l'unité de production)	X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	



3.3. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°4

3.3.1. Justification

Après analyse des tableaux de destination pour le secteur « UC », il apparaît une absence concernant l'intitulé de deux sous-destinations.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il est nécessaire de rajouter ces deux sous-destinations « Commerce de gros » et « Hôtels, autres hébergements touristiques » pour le secteur « UC ».

3.3.2. Modification du règlement écrit

Afin de favoriser le déploiement des hébergements hôteliers et touristiques et des commerces de gros, conformément aux orientations du PADD (orientation n°5 « Orientation générale pour le développement économique : conforter le tissu économique local, page n°35 « Optimiser et valoriser les zones d'activité existantes » et page n°32 « Poursuivre les efforts engagés pour le développement touristique et la promotion du territoire »), il est nécessaire de modifier les parties suivantes du règlement écrit (pièce 3.2.) :

Secteur UC

Extrait de la pièce 3.2 (page 84) avant modification

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
				X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
				X
	cinéma		X	

Extrait de la pièce 3.2 mise à jour

A. Destinations et sous-destinations

[...]

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	



3.4. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°5

3.4.1. Justification

Après analyse du règlement de la zone « A » il apparaît que le paragraphe commun à toutes les zones et secteurs concernant les modalités de préservation des Éléments Remarquables du Patrimoine (ERP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme soit absent.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due soit à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de rajouter ce paragraphe au sein du règlement de la zone « A ».

3.4.2. Modification du règlement écrit

Afin de préserver l'ensemble des secteurs identifiés comme Élément Patrimonial Remarquable naturel (ERP) en zone agricole « A », il est impératif de rajouter ce paragraphe dans le chapitre « Conditionnement et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », conformément aux orientations du PADD (orientation n°1 « Orientation générale pour la préservation de la qualité et du cadre de vie, page n°12 « Veiller à la préservation et la valorisation des patrimoines paysagers et naturels sur le territoire »). Par ailleurs, le positionnement de la dernière phrase de l'extrait « avant modification » ci-dessous peut prêter à confusion puisque que la règle évoquée concernant la bande de recul concerne toute la zone « A » et non seulement le secteur « Ai » comme on pourrait l'interpréter.

Ainsi, il est nécessaire de modifier les parties suivantes du règlement écrit (pièce 3.2.) :

Extrait de la pièce 3.2. (page n°146-147) avant modification :

De plus dans le secteur Acs :

- Seules les serres sont autorisées ainsi qu'un local technique de 20m² maximum.

De plus dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecterons les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du sous-secteur Nf.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°146-147) après mise à jour :

De plus dans le secteur Acs :

- Seules les serres sont autorisées ainsi qu'un local technique de 20m² maximum.

De plus dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecteront les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

Dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du sous-secteur Nf.

3.5. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°6

3.5.1. Justification

Après analyse des paragraphes liées à l'aménagement et à la gestion des eaux pluviales (toutes zones et tous secteurs) il apparaît une incohérence récurrente dans la fin de rédaction d'une phrase concernant la gestion du réseau. En effet il est ainsi rédigé « Le raccordement à



un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **du SDEV88 du réseau.** »

Par ailleurs, les deux dernières phrases de ce paragraphe « eaux pluviales » soumettent la nécessité au porteur de projet de prouver, en dehors d'une étude spécifique, que le débit de fuite maximal rejeté sera compris entre 0 et 3 l/s/ha pour les nouveaux projets. Cette règle induit la nécessité de fournir (même pour le particulier construisant une annexe) un document de justification, pouvant certainement entraîner de larges surcoûts dans le projet initial. Cette nécessité ne fait pas l'objet pour autant d'une pièce obligatoire au titre du code de l'urbanisme. Ainsi, il conviendrait de retirer cette dernière règle qui pourra être demandée, dans certains cas spécifiques, notamment pour tous les projets étant soumis à la rédaction d'un dossier « loi sur l'eau » prévue au titre du code de l'environnement et non au titre du code de l'urbanisme. Cette règle devra également être retirée au sein des « Etudes entrées de villes » au sein de la pièce 1.8. du rapport de présentation.

Ainsi il apparaît que ces deux incohérences techniques soient dues à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.5.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de remplacer « du SDEV88 du réseau » par « de l'organisme compétent du réseau ». En effet le Syndicat Départemental d'Électricité des Vosges (SDEV) n'est absolument pas compétent en matière de réseaux d'eau. De même il convient de supprimer les deux dernières phrases de ce paragraphe afin d'éviter une justification supplémentaire non conforme aux pièces exigibles au titre d'une demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Extrait de la pièce 3.2. (toutes zones et tous secteurs) avant modification :

d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du SDEV du réseau.

[...]

Sans étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.



Extrait de la pièce 3.2. (toutes zones et tous secteurs) après mise à jour :

d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent** du réseau.

[...]

~~Sans étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris entre 0 et 3 l/s/ha pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

3.6. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°7

3.6.1. Justification

Après analyse des paragraphes liées à la réglementation des annexes (toutes zones et tous secteurs) il apparaît une incohérence pouvant semer le doute dans l'interprétation de la règle. En effet, la volonté politique de cette règle consiste à autoriser trois annexes (dont un abri de jardin) maximum par unité foncière dans une limite d'emprise au sol totale cumulée de 100 m² par unité foncière. L'abri de jardin est limité à 20 m² maximum tandis que les annexes sont limitées à 40m² maximum. Or, dans la rédaction approuvée le 25 février 2025, le terme « d'unité foncière » revient trop souvent et le seuil aménageable peut être ainsi mal interprété.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due soit à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient préciser la rédaction de ce paragraphe dans toutes les zones et secteurs.

3.6.2. Modification du règlement écrit

Afin de corriger cette erreur d'interprétation, il convient préciser la rédaction de ce paragraphe dans toutes les zones et secteurs concernés par la réglementation des annexes liées aux logements d'habitations. En effet, la volonté politique au départ consistait bien à appliquer la même règle peu importe la zone ou le secteur. Le but étant que la nouvelle rédaction puisse faire bien comprendre qu'une unité foncière puisse contenir au maximum trois annexes (dont un abri de jardin minimum) pour une emprise au sol totale de 100 m². Les deux annexes resteront limitées à 40 m² maximum d'emprise au sol. L'abri de jardin, quant à lui, ne pourra pas dépasser 20 m². Ainsi, par exemple, sur une même unité foncière, si on retrouve une annexe de 20 m², un abri de jardin de 20 m² et une seconde annexe de 40m², les 20 m² restants seront perdus.



Pour la zone « N » la mention concernant les abris pour animaux sera supprimée étant donné qu'elle figure déjà dans les tableaux de destinations/sous-destinations ainsi qu'à la page n°129. Pour la zone « A » la mention concernant l'extension du bâtiment principal sera supprimée étant donné qu'elle figure déjà à la page n°145 dans les « Occupations et utilisations du sol admises sous condition ».

Extrait de la pièce 3.2. (secteurs « UA, UB, UP, 1AU ») avant modification :

d) Emprise au sol

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.
L'emprise au sol est limitée à 40 m² par unité foncière et par annexe.
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m² par unité foncière.
Les annexes inférieures à 5 m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.
L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m².

Extrait de la pièce 3.2. (secteurs « UA, UB, UP, 1AU ») après mise à jour :

d) Emprise au sol

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.
L'emprise au sol est limitée à 40 m² **par annexe (hors abri de jardin et piscine).**
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².
Les annexes inférieures à 5 m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.
L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m² **par unité foncière.**

Extrait de la pièce 3.2. (zone « N ») avant modification :

d) Emprise au sol

Dans la zone N :

L'emprise au sol est limitée à 40 m² par unité foncière et par annexe.
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m² par unité foncière.
Les annexes inférieures à 5 m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.
Les abris pour animaux sont autorisés (150 m² max.) pour les exploitations agricoles.
L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m².
La distance entre les annexes et l'habitation principale ne devra pas excéder 20 mètres.

Extrait de la pièce 3.2. (zone « N ») après mise à jour :

d) Emprise au sol

Dans la zone N :

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.
L'emprise au sol est limitée à 40 m² **par annexe (hors abri de jardin et piscine).**
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².
Les annexes inférieures à 5 m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul



total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.
L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m² **par unité foncière**.
La distance entre les annexes et l'habitation principale ne devra pas excéder 20 mètres.

Extrait de la pièce 3.2. (zone « A ») avant modification :

d) Emprise au sol

Annexes : L'emprise au sol est limitée à 40 m² par unité foncière et par annexe.
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m² par unité foncière.
Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin
Les annexes inférieures à 5 m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.
L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m².
Une extension du bâtiment principal est autorisée à hauteur de +40% et dans une limite de +100m² d'emprise au sol.
La distance entre les annexes et l'habitation principale ne devra pas excéder 20 mètres.

Extrait de la pièce 3.2. (zone « A ») après mise à jour :

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.
L'emprise au sol est limitée à 40 m² **par annexe (hors abri de jardin et piscine)**.
L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².
Les annexes inférieures à 5 m², non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.
L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m² **par unité foncière**.
La distance entre les annexes et l'habitation principale ne devra pas excéder 20 mètres.

3.7. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°8

3.7.1. Justification

Après analyse des prescriptions relatives aux toitures autorisées dans le règlement du PLUi (zones « N » et « A »), il s'avère que les seuils de pente ne correspondent pas aux normes de construction les plus fréquentes pour les bâtiments agricoles.

Actuellement, dans la rédaction du règlement tel qu'approuvé le 25 février 2025, la réglementation de la pente des toitures en zones « A » et « N » ne fait pas la distinction entre logement d'habitation et bâtiment agricole. Pour ces derniers, la règle prévoit une pente des toitures qui doit être comprise entre 8° et 15°. Or, la norme de construction actuelle des toitures de bâtiments agricoles est d'environ 17,5°. Ainsi, conserver la réglementation actuelle revient à un surcoût considérable pour la plupart des projets des exploitants agricoles.



3.7.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de faire d'une part la distinction entre les logements d'habitation et les bâtiments agricoles. Pour ces derniers, il convient de modifier le seuil de pente des toitures, sans pour autant aller dans l'excès. En effet, certains exploitants peuvent demander des pentes de toitures supérieures à 30° afin de que les couvertures puissent accueillir un maximum d'installations de production d'énergie solaire au détriment de la fonction agricole première du bâtiment.

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – zone « N ») avant modification :

b) toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 8° et 15°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.
[...]

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple - zone « N ») après mise à jour :

b) toitures

Pour les bâtiments liés aux exploitations agricoles, la pente des toitures doit être comprise entre 5° et 30°.

Pour les logements d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Pour ces derniers, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

3.8. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°9

3.8.1. Justification

Après analyse du règlement on constate le manquement d'une précision dans la règle concernant « l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée » des constructions existantes à usage d'habitation en zones « A » et « N ». En effet il est omis dans la rédaction approuvée en date du 25 février 2025, de préciser que l'augmentation maximale de 40% de la surface concerne bien la surface totale d'emprise au sol.

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due soit à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.8.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient rajouter le terme « surface totale d'emprise au sol » dans la rédaction du règlement des zones « A » et « N » afin d'éviter toute confusion.



Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – zone « A ») avant modification :

b) Occupations et utilisation du sol admises sous condition

Dans la zone A et dans le secteur Ac :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, **l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée** (augmentation maximale de 40% de la surface de la construction existante, dans une limite de +100m² d'emprise au sol), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – zone « A ») après mise à jour :

b) Occupations et utilisation du sol admises sous condition

Dans la zone A et dans le secteur Ac :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, **l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée** (augmentation maximale de 40% de la surface **totale d'emprise au sol** de la construction existante, dans une limite de +100m² d'emprise au sol), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

3.9. Evolutions du PLU relative à l'erreur matérielle n°10

3.9.1. Justification

Après analyse du règlement on constate une difficulté de lecture et de compréhension dans le paragraphe concernant la dérogation de changement de destination de certains bâtiments présents dans la zone « N ».

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de la rédaction de ce paragraphe.

3.9.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient modifier la rédaction de ce paragraphe afin de rendre plus lisible ce dernier.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°128) avant modification :

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Bâtiments cadastrés AC n°1, Ferme du Villet, commune d'Attignéville
- Bâtiments cadastrés AE n°1, 2,3 Ferme d'Hayevaux, commune d'Harchéchamp
- Bâtiments cadastrés AA n°1,2, lieu-dit à Chepentoux, commune de Pleuvezain
- Bâtiment cadastré AB n°179, commune de Soulosse-Sous-Saint-Élophé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°128) après mise à jour :

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Les bâtiments suivants peuvent changer de destination :**

- Bâtiments cadastrés AC n°1, Ferme du Villet, commune d'Attignéville
- Bâtiments cadastrés AE n°1, 2,3 Ferme d'Hayevaux, commune d'Harchéchamp
- Bâtiments cadastrés AA n°1,2, lieu-dit à Chepentoux, commune de Pleuvezain
- Bâtiment cadastré AB n°179, commune de Soulosse-Sous-Saint-Élophé.

Le changement de destination **étant** soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (**CDPENAF**) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (**CDNPS**). **Les bâtiments ci-dessus ont obtenu l'aval de la CDNPS.**



3.10. Evolutions du PLUi relative à la correction n°11

3.10.1. Justification

Après analyse du règlement (zones « A » et « N » ainsi que pour les secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate qu'il est omis de préciser que tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture doit être soumis au nuancier afin d'harmoniser la teinte entre des éléments de ferronnerie en façades et des éléments de ferronnerie en clôture. Afin d'éviter un contraste qui pourrait parfois être trop saisissant il convient « d'harmoniser » cette règle en rajouter une précision au sein des paragraphes « clôtures » des secteurs « secteurs « UA, UB, UP et 1AU » et des zones « A et N ».

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à un oubli technique lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.10.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cet oubli, il convient de compléter la rédaction des paragraphes « clôtures » en rajoutant la phrase suivante « Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement. »

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – secteur « UB ») avant modification :

a) Clôtures

En limite d'emprise publique :

[...]

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – secteur « UB ») après mise à jour :

a) Clôtures

Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

En limite d'emprise publique :

[...]

3.11. Evolutions du PLUi relative à la correction n°12

3.11.1. Justification

Après analyse du règlement (zones « A » et « N » ainsi que pour les secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate qu'il est omis de préciser que les murs de clôture sont également soumis aux teintes du nuancier. Dans les paragraphes « clôtures » aucune mention n'apparaît à ce sujet. Afin d'éviter un contraste qui pourrait parfois être trop saisissant entre les teintes des façades et les murs de clôture il convient « d'harmoniser » cette règle en rajouter cette précision.



Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à un oubli technique lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.11.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cet oubli, il convient de compléter la rédaction de ces paragraphes en rajoutant une phrase concernant la teinte des murs de clôture afin que les administrés comprennent que ces derniers sont également soumis au nuancier.

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – secteur « UA ») avant modification :

a) Clôtures

En limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabion) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Extrait de la pièce 3.2. (Exemple – secteur « UA ») après mise à jour :

b) Clôtures

En limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabion) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- **Les murs pleins (hors gabions) et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A et B).**
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il



s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

3.12. Evolutions du PLUi relative à la correction n°13

3.12.1. Justification

Après analyse du règlement (zones « A » et « N » ainsi que pour les secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate l'absence de précision concernant l'autorisation ou l'interdiction de la pose de bardages en façades. Dans la rédaction approuvée du 25 février 2025, n'est mentionnée qu'une règle concernant les bardages au sein du secteur « UP ». Étant donné que le secteur « UP » est le plus « restrictif » des secteurs, il est étonnant de ne pas remarquer de règle applicable aux bardages dans les autres secteurs.

Ainsi il est interprété que les bardages sont autorisés de facto dans les autres secteurs et zones. Or, le bardage fait partie intégrante des façades qui elles sont soumises au nuancier. L'erreur matérielle correspond donc ici en l'absence de référence aux bardages dans les secteurs « UA, UB, UP et 1AU » et dans les zones « A » et « N ».

Autre point, la règle obligeant le bardage bois à conserver son aspect bois est jugée trop restrictive. Ainsi, en l'état un bardage bois ne peut pas être peint. Il convient ainsi d'offrir la possibilité à tout bardage en bois d'être peint (du moment qu'il se rapproche de l'une des teintes du nuancier selon son secteur) et dans le même temps, d'offrir la possibilité à tout bardage en bois de conserver son aspect naturel (qui, quant à lui, ne sera pas soumis au nuancier).

3.12.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cet oubli, il convient de rajouter une règle pour les bardages (selon les différentes zones et secteurs) puisque les bardages font parfois partie intégrante de certains projets de travaux de façade et ce afin que les administrés comprennent que ces derniers sont également soumis au nuancier.

Pour les secteurs « UA, UP », il convient de rajouter la phrase suivante au sein du paragraphe « a) façades » :

« Seuls les bardages en bois sont autorisés. Ils peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes « palettes A et B ».

Pour les secteurs « UB, 1AU » et pour les zones « N, A », il convient de rajouter la phrase suivante au sein du paragraphe « B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » :
« Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »)... « Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »).



Extrait de la pièce 3.2. (page n°26 – secteur « UA ») avant modification :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.
[...]

Extrait de la pièce 3.2. (page n°26 – secteur « UA ») après mise à jour :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. **La pose de bardages en bois est autorisée.** [...]

Extrait de la pièce 3.2. (page n°27 – secteur « UA ») avant modification :

a) Façades

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés. Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Sont interdits, sauf reconstruction à l'identique :

- Les saillies de balcon,
- Les oriels (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre.

Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A et B). Le blanc pur n'est pas autorisé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°27 – secteur « UA ») après mise à jour :

a) Façades

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés. Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.



Sont interdits, sauf reconstruction à l'identique :

- Les saillies de balcon,
- Les oriels (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre.

Toutes façades :

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. **Concernant la pose de bardages, seuls les bardages en bois sont autorisés. Ils peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes « palettes A et B ».**

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A et B).

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°39 – secteur « UB ») avant modification :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°39 – secteur « UB ») après mise à jour :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. **La pose de bardage est autorisée.**

Extrait de la pièce 3.2. (page n°40 – secteur « UB ») avant modification :

a) Façades

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.



Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
Le blanc pur n'est pas autorisé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°40 – secteur « UB ») après mise à jour :

a) Façades

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toutes façades :

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. **Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »). Le blanc pur n'est pas autorisé.**

Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°49 – secteur « UP ») avant modification :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. La volumétrie des façades sur rues doit être conservée. Concernant la pose de bardages, seuls les bardages en bois naturel sont autorisés. La pose d'isolation thermique par l'extérieure n'est pas autorisée.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°47 – secteur « UP ») après mise à jour :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. La volumétrie des façades sur rues doit être conservée. Concernant la pose de bardages, seuls les bardages en bois sont autorisés **et peuvent être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes « palettes A et B ».**

Le blanc pur n'est pas autorisé. La pose d'isolation thermique par l'extérieure n'est pas autorisée.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°59 – secteur « 1AU ») avant modification :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. La volumétrie des façades sur rues doit être conservée.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°58 – secteur « 1AU ») après mise à jour :

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. La volumétrie des façades sur rues doit être conservée. **La pose de bardages est autorisée.**

Extrait de la pièce 3.2. (page n°60 – secteur « 1AU ») avant modification :

a) Façades

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A et B).

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°58 – secteur « 1AU ») après mise à jour :

a) Façades

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toutes façades :

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. **Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »). Le blanc pur n'est pas autorisé.**



Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B **et C**).
Le blanc pur n'est pas autorisé.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°136 – zone « N ») avant modification :

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
Le blanc pur n'est pas autorisé. [...]

Extrait de la pièce 3.2. (page n°134 – zone « N ») après mise à jour :

[...]
Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »).
Pour toutes les façades, le blanc pur n'est pas autorisé. [...]

Extrait de la pièce 3.2. (page n°149 – zone « A ») avant modification :

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
Le blanc pur n'est pas autorisé. [...]

Extrait de la pièce 3.2. (page n°147– zone « A ») après mise à jour :

[...]
Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »). Le blanc pur n'est pas autorisé.
Pour toutes les façades, le blanc pur n'est pas autorisé. [...]



3.13. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°14

3.13.1. Justification

Après analyse du règlement (secteurs « UA, UB, UP et 1AU ») on constate que la rédaction concernant le réemploi des contenaires manque de précision. En effet, même si la réutilisation dans son aspect d'origine est interdite, il conviendra tout de même de réglementer le réemploi de ces derniers. De même on constate que la réutilisation des contenaires est interdite dans le chapeau du chapitre « Interdictions et limitations de certains usages... ». Cela peut porter alors confusion c'est pourquoi il est bon de compléter cette réglementation.

Par ailleurs, on constate un manquement au sein des secteurs « UB et UP » au sujet de la possibilité de construction un abri de jardin à partir de matériaux de construction. Cette règle est pourtant présente au sein des secteurs « UA et 1AU ». Il convient donc naturellement de la rajouter au sein des secteurs « UB et UP ».

Ainsi il apparait que cette incohérence technique soit due à une imprécision de rédaction réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.13.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de compléter la rédaction de ces paragraphes en rajoutant une précision concernant le recouvrement des containers maritimes par un bardage obligatoire en secteurs « UA, UB, UP et 1AU » et une précision concernant la possibilité de construire des abris de jardins seulement à partir de matériaux de construction dans les paragraphes « d) dispositions particulières pour les autres constructions ».

Par ailleurs, il convient également dans le chapitre « B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » de supprimer la mention existante concernant l'interdiction de la réutilisation des containers.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°22 – secteur « UA ») avant modification :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
 - des containers,
 - des caisses de camions,
 - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°22 – secteur « UA ») après mise à jour :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
 - ~~des containers,~~
 - des caisses de camions,
 - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°28 – secteur « UA ») avant modification :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des bâtiments modulaires, containers maritimes est interdit.

Le réemploi de caisses de camion, citernes sont interdits.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite sauf par des matériaux de construction.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°27 – secteur « UA ») après mise à jour :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des ~~bâtiments modulaires~~, containers maritimes est interdit. **Ils devront être recouverts par un bardage.**

Le réemploi de caisses de camion, citernes **et bâtiments modulaires** sont interdits.

Pour les abris de jardins, l'utilisation des matériaux de récupération est interdite sauf s'il s'agit de matériaux de construction.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°35 – secteur « UB ») avant modification :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.



- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
 - des containers,
 - des caisses de camions,
 - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°34 – secteur « UB ») après mise à jour :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
 - ~~des containers,~~
 - des caisses de camions,
 - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°40 – secteur « UB ») avant modification :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des bâtiments modulaires, containers maritimes est interdit.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°39 – secteur « UB ») après mise à jour :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des ~~bâtiments modulaires~~, containers maritimes est interdit. **Ils devront être recouverts par un bardage.**

Le réemploi de caisses de camion, citernes et bâtiments modulaires sont interdits.

Pour les abris de jardins, l'utilisation des matériaux de récupération est interdite sauf s'il s'agit de matériaux de construction.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°47 – secteur « UP ») avant modification :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°45 – secteur « UP ») après mise à jour :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- **La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :**
 - **des caisses de camions,**
 - **des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.**

Extrait de la pièce 3.2. (page n°50 – secteur « UP ») après mise à jour :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des containers maritimes est interdite. Ils devront être recouverts par un bardage en bois. Le réemploi de caisses de camion, citernes et bâtiments modulaires sont interdits. Pour les abris de jardins, l'utilisation des matériaux de récupération est interdite sauf s'il s'agit de matériaux de construction.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°56 – secteur « 1AU ») avant modification :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et/ou d'abris autres qu'à usage public.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°54 – secteur « 1AU ») après mise à jour :

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et/ou d'abris autres qu'à usage public.
- **La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :**
 - **des caisses de camions,**
 - **des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.**

Extrait de la pièce 3.2. (page n°61 – secteur « 1AU ») avant modification :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite sauf par des matériaux de construction.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°61 – secteur « 1AU ») avant modification :

d) *Dispositions particulières pour les autres constructions*

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La réutilisation dans son aspect d'origine des containers maritimes est interdit. Ils devront être recouverts par un bardage.

Le réemploi de caisses de camion, citernes et bâtiments modulaires sont interdits.

Pour les abris de jardins, l'utilisation des matériaux de récupération est interdite sauf s'il s'agit de matériaux de construction.

3.14. Evolutions du PLU relative à l'erreur matérielle n°15

3.14.1. Justification

Après analyse du règlement (secteurs « UY, UX, UC, 1AUY et 1AUX ») on constate qu'une règle impose, pour tout projet excédant 500 m², d'intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergie renouvelables. Or, cette règle manque cruellement de précisions. Il s'agit d'apporter de plus amples informations en se basant sur les dispositions de l'article n°101 de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Le document approuvé le 25 février 2025 comporte donc la phrase suivante : **« Tous les projets excédant 500 m² doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergie renouvelables. »**

En premier lieu, il convient de préciser l'information sur les 500 mètres carrés. **Il s'agit ici de surface d'emprise au sol.**

En second lieu, il s'agit de faire la distinction entre les deux types de bâtiments concernés. **D'une part**, cette obligation concerne les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureau, lorsque les nouveaux projets créent plus de 1 000 m² de surface d'emprise au sol (extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment comprises).

D'autre part, cette obligation concerne les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsque les nouveaux projets créent plus de 500 m² de surface d'emprise au sol (extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment comprises).

En troisième lieu, il convient de préciser que ces obligations devront être réalisées en toiture de bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au



moins égale à 30% de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et à 100% pour les ombrières créées.

Pour autant, ces nouvelles règles sont rattachées à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitat. Ainsi, il convient de ne pas faire référence à cet article étant donné qu'un règlement de document d'urbanisme doit se contenter de faire référence seulement au code de l'urbanisme.

Concernant les projets de parcs de stationnement, cette réglementation du code de la construction et de l'habitat est déclinée et précisée dans un nouvel article du code de l'urbanisme à savoir le L.111-9-1. :

« **Pour ces parcs de stationnement**, ils doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface de revêtement de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. **Ces mêmes parcs de stationnement doivent également intégrer** des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. »

Ainsi il apparaît que ce manque d'information initial soit dû à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.14.2. Modification du règlement écrit

Aussi afin de corriger cette erreur, il convient de modifier la rédaction de ces paragraphes en précisant que les projets de parcs de stationnement doivent se conformer aux exigences prévues la réglementation en vigueur, et ce, sans faire référence aux dispositions émises dans l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitat.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°71 – secteur « UY ») avant modification :

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Tous les projets excédant 500 m² doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.



Extrait de la pièce 3.2. (page n°70 – secteur « UY ») après mise à jour :

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets de parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiments doivent se conformer aux exigences prévues dans la réglementation en vigueur.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

~~Tous les projets excédant 500 m² doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.~~

3.15. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°16

3.15.1. Justification

Des incohérences entre les OAP sectorielles (pièce 4.1.) et le zonage (règlement graphique) ont été constatés pour la zone d'extension « 1AU » n°1 de Neufchâteau.

Les OAP sectorielles de Neufchâteau demandent la création au minimum de 31 logements au sein de la zone d'extension n°1.

Or, le périmètre de cette zone « 1AU » approuvée le 25 février 2025, ne correspond exactement à la volonté politique du conseil municipal de la ville de Neufchâteau. En effet le souhait initial (voir croquis ci-dessous), bâti sur l'acquisition progressive du foncier de ce secteur « 1AU », consistait à englober également la parcelle n° AV 43 d'un total de 1 332 m² pour permettre la réalisation du prochain Permis d'Aménager (PA) et ce, afin de respecter la création d'un total de 31 logements.

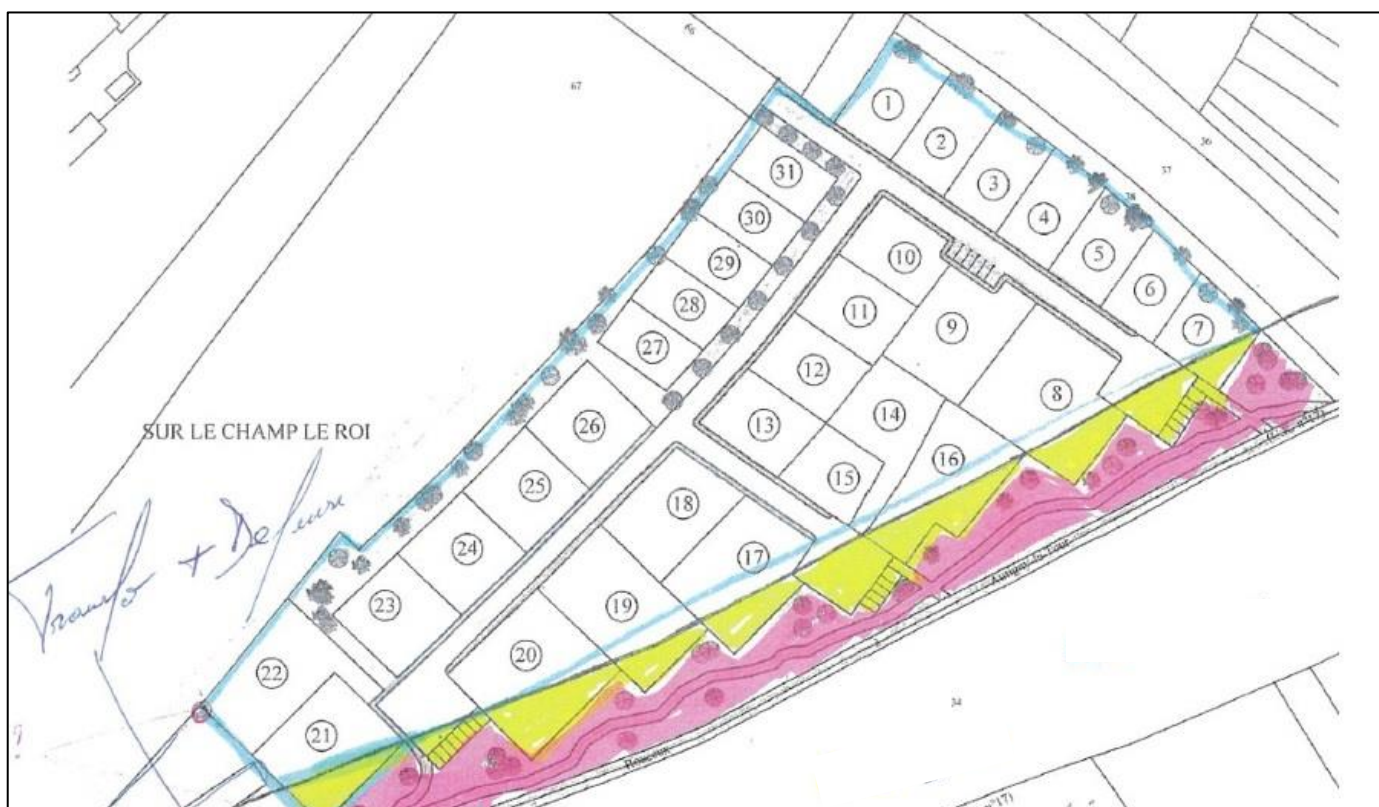
Ainsi il apparaît que cette incohérence entre les OAP et les pièces graphiques du PLUi soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de ne pas bloquer le projet d'aménagement, il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLUi pour cette zone uniquement afin que la parcelle n° AV 43 passe d'un secteur « UE » à un secteur « 1AU ». Cette correction d'erreur matérielle sera à la fois appliquée aux OAP sectorielles de Neufchâteau ainsi qu'au règlement graphique.



3.15.2. Modification de l'OAP et du règlement écrit

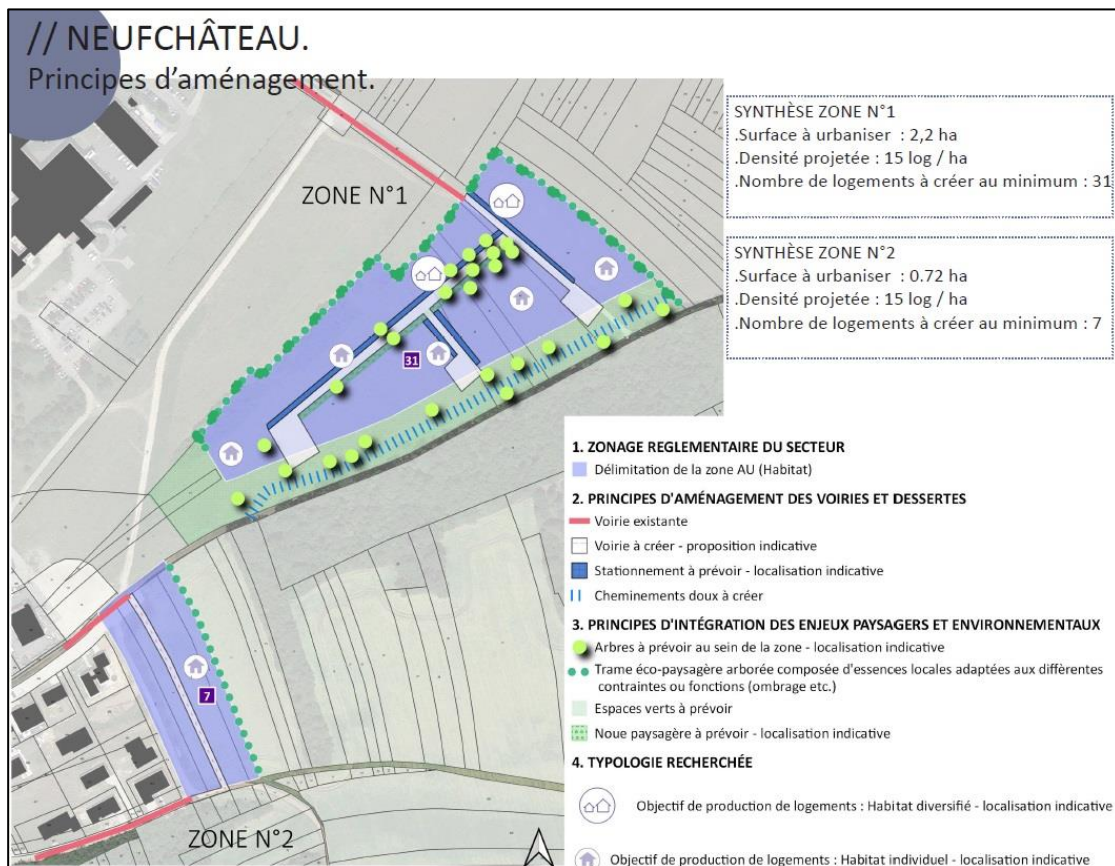
Aussi afin de ne pas bloquer le projet d'aménagement, conformément à l'orientation du PADD (orientation n°3 « Orientation générale pour organiser et maîtriser le développement urbain : page n°25 « Définir un scénario de développement à l'horizon 2030 et proposer une offre de logements suffisante et adaptée à la dynamique socio-démographique du territoire »), il est nécessaire de modifier les parties suivantes du règlement écrit (pièce 3.2.), il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLU pour cette zone uniquement afin que la parcelle n° AV 43 passe d'un secteur « UE » à un secteur « 1AU ». Cette correction d'erreur matérielle sera à la fois appliquée aux OAP sectorielles de Neufchâteau ainsi qu'au règlement graphique.

Extrait du croquis initial soumis au conseil municipal de Neufchâteau :

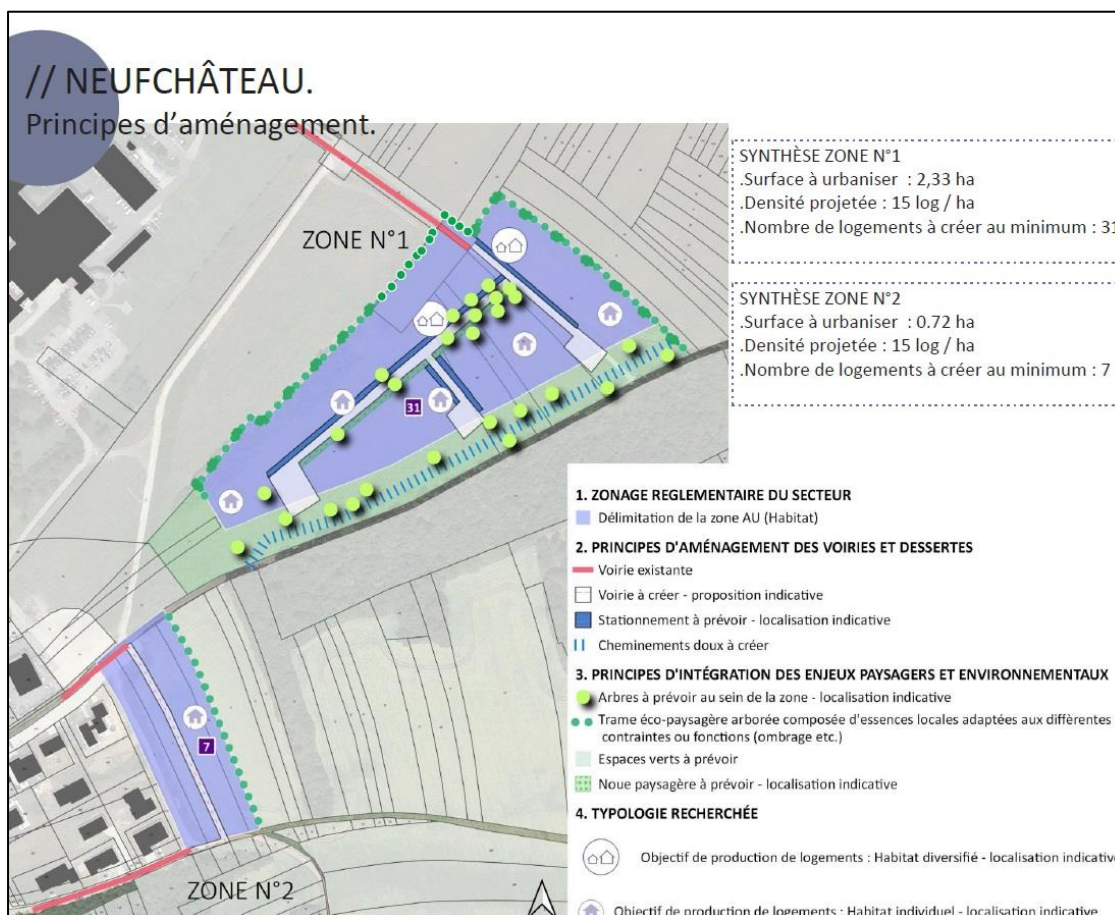




Extrait de la pièce 4.1. (page n°29 – OAP Neufchâteau) avant modification :

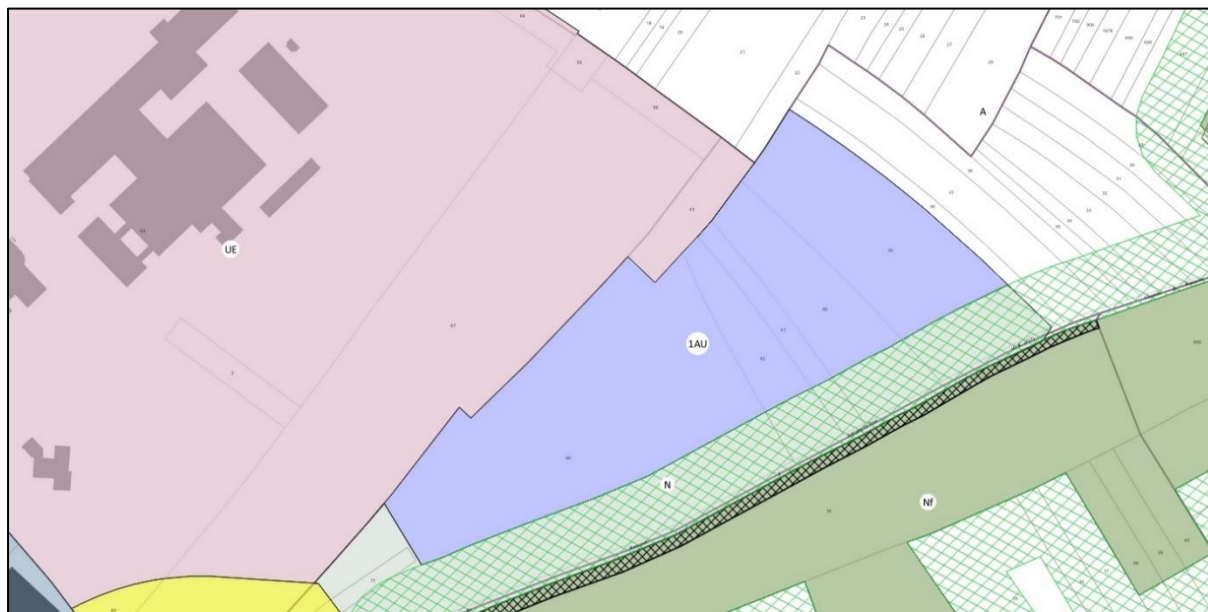


Extrait de la pièce 4.1. (page n°29 – OAP Neufchâteau) après mise à jour :

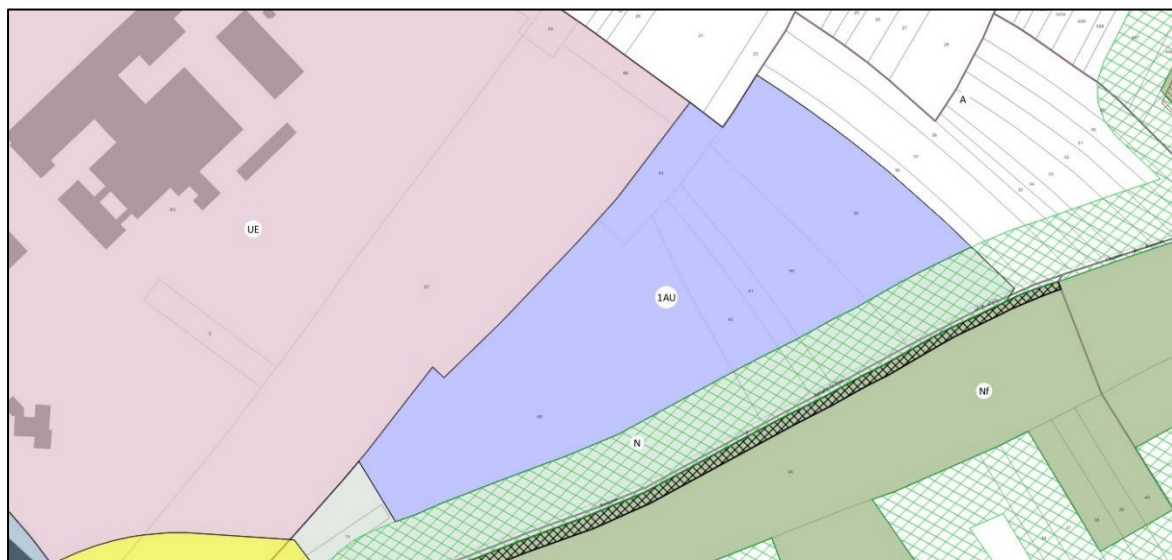




Extrait de la pièce 3.1. (Neufchâteau) avant modification :



Extrait de la pièce 3.1. (Neufchâteau) après mise à jour :



3.16. Evolutions du PLU relative à l'erreur matérielle n°17

3.16.1. Justification

Des incohérences entre les OAP sectorielles (pièce 4.1.) et le rapport des justifications des choix retenus (pièce n°1.5. du rapport de présentation) ont été constatées pour la zone d'extension « 1AU » n°2 de Châtenois.

Les OAP sectorielles de Châtenois demandent la création au minimum de 13 logements au sein de cette zone d'extension n°2.



Or, le rapport de justification (pièce 1.5. du rapport de présentation) précise bien une création minimum de 7 logements en respectant ainsi la densité de 14 logements/ha imposée pour les communes faisant partie des « pôles secondaires » (étude « armature urbaine » détaillée dans la pièce 1.5.).

3.16.2. Modification de l'OAP

Ainsi il apparaît que cette incohérence entre l'OAP et le rapport justificatif des choix retenus du PLUi soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi il convient de modifier l'OAP pour la zone d'extension n°2 de Châtenois en remplaçant le chiffre « 12 » par « 7 » dans les besoins en création de logement, conformément à l'orientation du PADD (orientation n°3 « Orientation générale pour organiser et maîtriser le développement urbain : page n°22 « Définir une hiérarchie urbaine à l'échelle de la CCOV »).

Extrait de la pièce 4.1. (page n°29 – OAP Châtenois) avant modification :

// CHATENOIS.
Principes d'aménagement.

SITE N°1



SYNTHÈSE ZONE N°1
 .Surface à urbaniser : 2,18 ha
 .Densité projetée : 14 log / ha
 .Nombre de logements à créer au minimum : 26

SITE N°2



SYNTHÈSE ZONE N°2
 .Surface à urbaniser : 0,59 ha
 .Densité projetée : 14 log / ha
 .Nombre de logements à créer au minimum : 13



1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR
 Délimitation de la zone AU (habitat)

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES ET DESERTES
 Voirie existante

3. PRINCIPES D'INTÉGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
 Trame éco-paysagère arborée composée d'essences locales adaptées aux différentes contraintes ou fonctions (ombrage etc.)
 Zone de jardins et vergers
 Zone humide à préserver

4. TYPOLOGIE RECHERCHÉE

🏠
 Objectif de production de logements : habitat diversifié

STRATE DES POLES SECONDAIRES

41



Extrait de la pièce 4.1. (page n°29 – OAP Châtenois) après mise à jour :

// CHATENOIS.

Principes d'aménagement.

SITE N°1



SYNTHÈSE ZONE N°1

- .Surface à urbaniser : 2,18 ha
- .Densité projetée : 14 log / ha
- .Nombre de logements à créer au minimum : 26

SITE N°2



SYNTHÈSE ZONE N°2

- .Surface à urbaniser : 0,59 ha
- .Densité projetée : 14 log / ha
- .Nombre de logements à créer au minimum : 7



1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Délimitation de la zone AU (habitat)

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES ET DESERTES

- Voirie existante

3. PRINCIPES D'INTÉGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Trame éco-paysagère arborée composée d'essences locales adaptées aux différentes contraintes ou fonctions (ombrage etc.)
- ▨ Zone de jardins et vergers
- Zone humide à préserver

4. TYPOLOGIE RECHERCHÉE



Objectif de production de logements : habitat diversifié



3.17. Evolutions du PLUi relative à la correction n°18

3.17.1. Justification

Des incohérences de rédaction sont visibles dans l'OAP environnementale (pièce 4.3.).

Ces incohérences sont principalement dues au chevauchement de deux paragraphes aux pages n°14 et 36 du document. En effet, une partie du contenu du sous-chapitre « 1. Projet » se retrouve également à la page n°36.

3.17.2. Modification de l'OAP

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à un problème de rédaction réalisé par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre plus lisible le document, il est nécessaire de réparer la rédaction de ces deux paragraphes.



Extrait de la pièce 4.3. (page n°14 – OAP environnementale) avant modification :

1. Le projet

La Trame Verte et Bleue comme éléments structurant d'un territoire vivable et agréable et d'un paysage de qualité.

La Trame Verte et Bleue est envisagée ici comme un **élément structurant du territoire**, qui permet l'**expression de la biodiversité au sein de paysages utilisés et aménagés par l'homme.**

Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité en bon état contribue notamment :

- au **bien-être des populations** (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenade, etc.) ;
- à la **sécurité des biens et des personnes** (prévention des inondations, etc.) ;
- à la **santé publique** (régulation des parasites tels que les tiques, les virus, ou les chenilles processionnaires) ;
- à la **résilience des territoires face aux changements** climatiques.

A travers la Trame Verte et Bleue, c'est donc un **projet global de préservation d'un territoire vivable et agréable** pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la CCOV.

1. Des aménagements respectueux des milieux naturels

Les aménagements prévus dans le cadre du PLUI (lotissements, équipements publics, etc.) seront guidés par des principes d'économie de l'espace et d'intégration dans le territoire.

Extrait de la pièce 4.3. (page n°36 – OAP environnementale) avant modification :

- à la **santé publique** (régulation des parasites tels que les tiques, les virus, ou les chenilles processionnaires) ;
- à la **résilience des territoires face aux changements** climatiques.

A travers la Trame Verte et Bleue, c'est donc un **projet global de préservation d'un territoire vivable et agréable** pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la CCOV.

1. Des aménagements respectueux des milieux naturels

Les aménagements prévus dans le cadre du PLUI (lotissements, équipements publics, etc.) seront guidés par des principes d'économie de l'espace et d'intégration dans le territoire.

Parmi ces principes, citons :

- Respect de la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) dans la conception du projet, avec la priorité accordée à l'évitement ;
- Préservation de l'habitat de la faune et de la flore remarquable, en particulier concernant les espèces emblématiques du territoire ;
- Respect de la transparence écologique des aménagements ;
- Maintien du maximum de structures paysagères pré-existantes sur les sites d'implantation ;
- Limitation de l'imperméabilisation du sol ;
- Limitation de l'éclairage nocturne ;
- Utilisation de clôtures (si nécessaire) perméables à la petite faune ;
- Intégration de la végétation sur le bâti lorsque cela est possible et pertinent : toitures végétalisées, plantations en espalier, etc. ;
- Utilisation de plants d'essences locales pour les plantations (privilégier la filière végétale Nord-Est)



Extrait de la pièce 4.3. (page n°15 – OAP environnementale) après mise à jour :

1. Le projet

La Trame Verte et Bleue comme éléments structurant d'un territoire vivable et agréable et d'un paysage de qualité.

La Trame Verte et Bleue est envisagée ici comme un **élément structurant du territoire**, qui permet **l'expression de la biodiversité au sein de paysages utilisés et aménagés par l'homme**.

Au-delà de sa valeur intrinsèque, une biodiversité en bon état contribue notamment :

- au **bien-être des populations** (atténuation des pics de chaleur par la végétation, sites de promenade, etc.) ;
- à la **sécurité des biens et des personnes** (prévention des inondations, etc.) ;
- à la **santé publique** (régulation des parasites tels que les tiques, les virus, ou les chenilles processionnaires) ;
- à la **résilience des territoires face aux changements** climatique

A travers la Trame Verte et Bleue c'est donc un projet global de préservation d'un territoire vivable et agréable pour ses habitants, et d'adaptation aux changements climatiques à venir qui est porté par la CCOV.

1. Des aménagements respectueux des milieux naturels

~~Les aménagements prévus dans le cadre du PLUI (lotissements, équipements publics, etc.) seront guidés par des principes d'économie de l'espace et d'intégration dans le territoire.~~

Extrait de la pièce 4.3. (page n°37 – OAP environnementale) après mise à jour :

Orientation 3 : accueillir la Trame Verte et Bleue dans les villes et les villages : zoom sur l'urbain

1. Des aménagements respectueux des milieux naturels

Les aménagements prévus dans le cadre du PLUI (lotissements, équipements publics, etc.) seront guidés par des principes d'économie de l'espace et d'intégration dans le territoire.

Parmi ces principes, citons :

- Respect de la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) dans la conception du projet, avec la priorité accordée à l'évitement ;
- Préservation de l'habitat de la faune et de la flore remarquable, en particulier concernant les espèces emblématiques du territoire ;
- Respect de la transparence écologique des aménagements ;
- Maintien du maximum de structures paysagères pré-existantes sur les sites d'implantation ;
- Limitation de l'imperméabilisation du sol ;
- Limitation de l'éclairage nocturne ;
- Utilisation de clôtures (si nécessaire) perméables à la petite faune ;
- Intégration de la végétation sur le bâti lorsque cela est possible et pertinent : toitures végétalisées, plantations en espalier, etc. ;
- Utilisation de plants d'essences locales pour les plantations (privilégier la filière végétale Nord-Est)



3.18. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°19

3.18.1. Justification

Une incohérence est constatée dans l'Étude entrées de villes (pièce 1.8. du rapport de présentation).

Cette incohérence concerne l'emploi du terme « à l'alignement de la voie à grande vitesse » eu égard à la définition des reculs applicables. En effet, l'amendement Dupont précise que les reculs doivent être calculés depuis l'axe des voies à grande vitesse et non depuis « l'alignement » de ces dernières. En effet une prise en compte depuis l'alignement génère forcément une erreur de calcul puisque qu'elle rajoute de facto au minimum la largeur d'une demi-voie dans le résultat final.

3.18.2. Modification des « Études entrées de villes »

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre cohérent le document avec la définition stricte de cet amendement, il est nécessaire de remplacer tous les termes « à l'alignement » par « à l'axe ». Cette modification est conforme à l'orientation du PADD (orientation n°2 « Orientation générale pour la préservation du cadre de vie - page n°19 « Travailler les entrées de communes »).

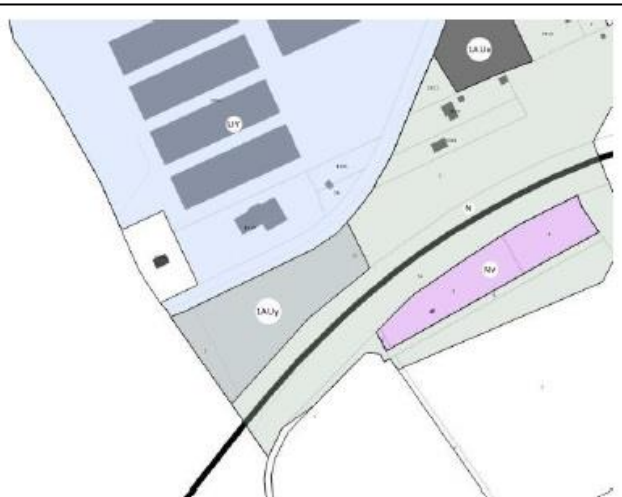
Extrait de la pièce 1.8. (page n°7 – Exemple de Gironcourt-sur-Vraine) avant modification :

d'inconstructibilité imposée. Ce secteur présente des enjeux forts. Les enjeux de cette future zone d'urbanisation sont multiples au regard de ses caractéristiques actuelles :

- Secteur située en entrée de ville de Gironcourt-sur-Vraine qui fait partie du secteur portée d'entrée depuis Golbey,
- Une localisation le long de la RD166 lui donnant une forte visibilité,
- Une localisation à proximité immédiate du site de la verrerie,

La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité pour assurer l'urbanisation de ce site et la structuration de cette partie de l'axe principal de la commune. Son urbanisation s'inscrit dans une ambition d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. L'enjeu est d'intégrer les futurs aménagements au sein de cette entrée de ville.

L'objet de la présente étude est donc de proposer un recul des futures constructions par rapport à la RD166 inférieur à 75 mètres pour permettre la pleine constructibilité du site, et de justifier de sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il est ainsi proposé le classement du site en zone 1AUy avec un recul des constructions par rapport à la RD166 de 25 mètres minimum par rapport à l'alignement.





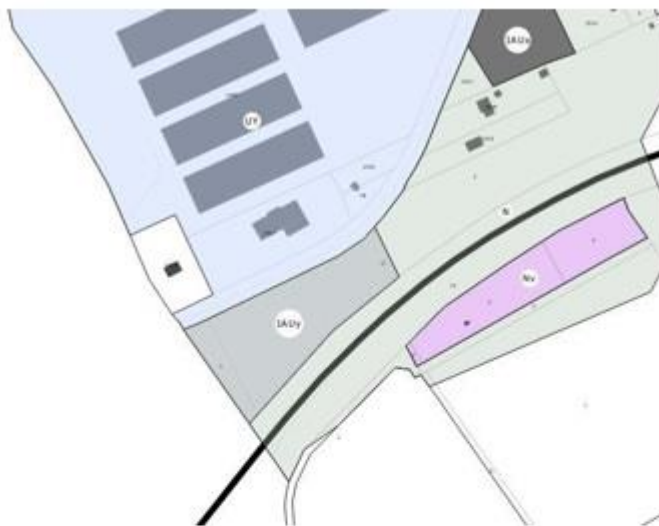
Extrait de la pièce 1.8. (page n°8 – Exemple de Gironcourt-sur-Vraine) après mise à jour :

d'inconstructibilité imposée. Ce secteur présente des enjeux forts. Les enjeux de cette future zone d'urbanisation sont multiples au regard de ses caractéristiques actuelles :

- Secteur située en entrée de ville de Gironcourt-sur-Vraine qui fait partie du secteur portée d'entrée depuis Golbey,
- Une localisation le long de la RD166 lui donnant une forte visibilité,
- Une localisation à proximité immédiate du site de la verrerie,

La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité pour assurer l'urbanisation de ce site et la structuration de cette partie de l'axe principal de la commune. Son urbanisation s'inscrit dans une ambition d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. L'enjeu est d'intégrer les futurs aménagements au sein de cette entrée de ville.

L'objet de la présente étude est donc de proposer un recul des futures constructions par rapport à la RD166 inférieur à 75 mètres pour permettre la pleine constructibilité du site, et de justifier de sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il est ainsi proposé le classement du site en zone 1AUy avec un recul des constructions par rapport à la RD166 de 25 mètres minimum par rapport **à l'axe.**



Extrait de la pièce 1.8. (page n°10 – Exemple de Gironcourt-sur-Vraine) avant modification :

2.4 LES NUISANCES

Pour limiter les nuisances liées à la proximité de la RD166 mais également les nuisances éventuelles générées par le projet, il est proposé les dispositions suivantes :

- Afin de respecter le cadre environnemental et paysager existant, maintien des arbres situés en fond de parcelle,
- Par rapport à la RD166, l'interdiction d'installer des habitations. Le règlement de la zone 1AUy interdit cette destination de construction. L'objectif étant ici de limiter le risque d'un développement résidentiel annexe aux activités économiques, qui serait peu qualitatif au regard de la proximité de cet axe de transport. Dans ce contexte, les nuisances sonores engendrées par la RD166 ne sont pas génératrices de désagréments pour les usagers de la zone, qui seront essentiellement des travailleurs de journée. Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à 25m par rapport à l'alignement de la RD166 ne générera pas de nuisances supplémentaires, tant pour les usagers de l'axe routier que pour les futurs usagers du secteur.



Extrait de la pièce 1.8. (page n°11 – Exemple de Gironcourt-sur-Vraine) après mise à jour :

2.4 LES NUISANCES

Pour limiter les nuisances liées à la proximité de la RD166 mais également les nuisances éventuelles générées par le projet, il est proposé les dispositions suivantes :

- Afin de respecter le cadre environnemental et paysager existant, maintien des arbres situés en fond de parcelle,
- Par rapport à la RD166, l'interdiction d'installer des habitations. Le règlement de la zone 1AUy interdit cette destination de construction. L'objectif étant ici de limiter le risque d'un développement résidentiel annexe aux activités économiques, qui serait peu qualitatif au regard de la proximité de cet axe de transport. Dans ce contexte, les nuisances sonores engendrées par la RD166 ne sont pas génératrices de désagréments pour les usagers de la zone, qui seront essentiellement des travailleurs de journée. Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à **25 mètres minimum par rapport à l'axe** de la RD166 ne générera pas de nuisances supplémentaires, tant pour les usagers de l'axe routier que pour les futurs usagers du secteur.

Extrait de la pièce 1.8. (page n°11 – Exemple de Gironcourt-sur-Vraine) avant modification :

2.6 LA SÉCURITÉ

Les éléments à prendre en compte sont :

- L'accès : quel impact sur la circulation de la RD166 ?
- La visibilité par rapport à la RD166, qui est très bonne compte tenu de son tracé en ligne droite à cet endroit-là.

Le parti d'aménagement prévoit les dispositions suivantes au regard de la circulation routière et de la sécurité :

- L'accès à la zone ne se fera pas par la RD166 mais par la route départementale secondaire, la rue d'Alsace, qui mène au centre de la commune de Gironcourt-sur-Vraine.
- Les constructions du secteur 1AUy seront desservies par une voirie interne à aménager depuis la rue d'Alsace.
- De plus, concernant la visibilité sur la RD166, les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours. En effet, pour ne pas déranger l'attention visuelle des conducteurs utilisant la RD166, les clôtures sont réglementées au sein du PLU. Elles ne doivent pas créer un « événement surprenant » susceptible de détourner l'attention des automobilistes. Ces dernières doivent être constituées : soit d'un grillage teinté sombre (vert bouteille, brun, gris, noir etc.) et uniforme, doublé ou non d'une haie / soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille.

Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD166 ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de l'axe routier, ni à celle des futurs usagers du secteur.



Extrait de la pièce 1.8. (page n°11 – Exemple de Gironcourt-sur-Vraine) après mise à jour :

2.6 LA SÉCURITÉ

Les éléments à prendre en compte sont :

- L'accès : quel impact sur la circulation de la RD166 ?
- La visibilité par rapport à la RD166, qui est très bonne compte tenu de son tracé en ligne droite à cet endroit-là.

Le parti d'aménagement prévoit les dispositions suivantes au regard de la circulation routière et de la sécurité :

- L'accès à la zone ne se fera pas par la RD166 mais par la route départementale secondaire, la rue d'Alsace, qui mène au centre de la commune de Gironcourt-sur-Vraine.
- Les constructions du secteur 1AUy seront desservies par une voirie interne à aménager depuis la rue d'Alsace.
- De plus, concernant la visibilité sur la RD166, les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours. En effet, pour ne pas déranger l'attention visuelle des conducteurs utilisant la RD166, les clôtures sont réglementées au sein du PLU. Elles ne doivent pas créer un « événement surprenant » susceptible de détourner l'attention des automobilistes. Ces dernières doivent être constituées : soit d'un grillage teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir etc.) et uniforme, doublé ou non d'une haie / soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille.

Ainsi, le recul minimal des futures constructions ramené à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD166 ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de l'axe routier, ni à celle des futurs usagers du secteur.

3.19. Evolutions du PLU relative à l'erreur matérielle n°20

3.19.1. Justification

Des incohérences de teintes et de références sont constatées dans les documents du nuancier (pièces N des Annexes).

Ces incohérences sont principalement dues à la répétition, l'absence, l'inexistence de telle ou telle teinte ou de telle ou telle référence de teinte issue du nuancier de référence de l'étude « KEIM Exclusiv ». L'un des documents fait également référence à une palette D « Encadrement » et à une palette G « pan de bois » non présentes dans le nuancier final.




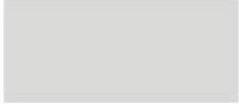


3.19.2. Modification du nuancier

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre plus lisible le document, il est nécessaire de réparer toutes ces erreurs matérielles par le biais d'une seconde consultation du coloriste ayant réalisé la première mouture de ces documents. Le bureau d'étude coloriste a ainsi rectifié ses erreurs.









Les colonnes de gauche présentent les teintes et les références telles qu'approuvées dans le PLUi en date du 25 février tandis que les colonnes de droite précisent les modifications qui seront opérées au sein de la modification simplifiée n°1 du PLUi :

Palette B (sites anciens) :

Réf n° B3 KEIM 9533	➔	KEIM 9531
		
Réf n° B9 KEIM 9576	➔	KEIM 9595
		
Réf n° B18 KEIM 9576	➔	KEIM 9516
		

En effet, la référence n°9533 n'existe pas dans le nuancier « KEIM Exclusiv »

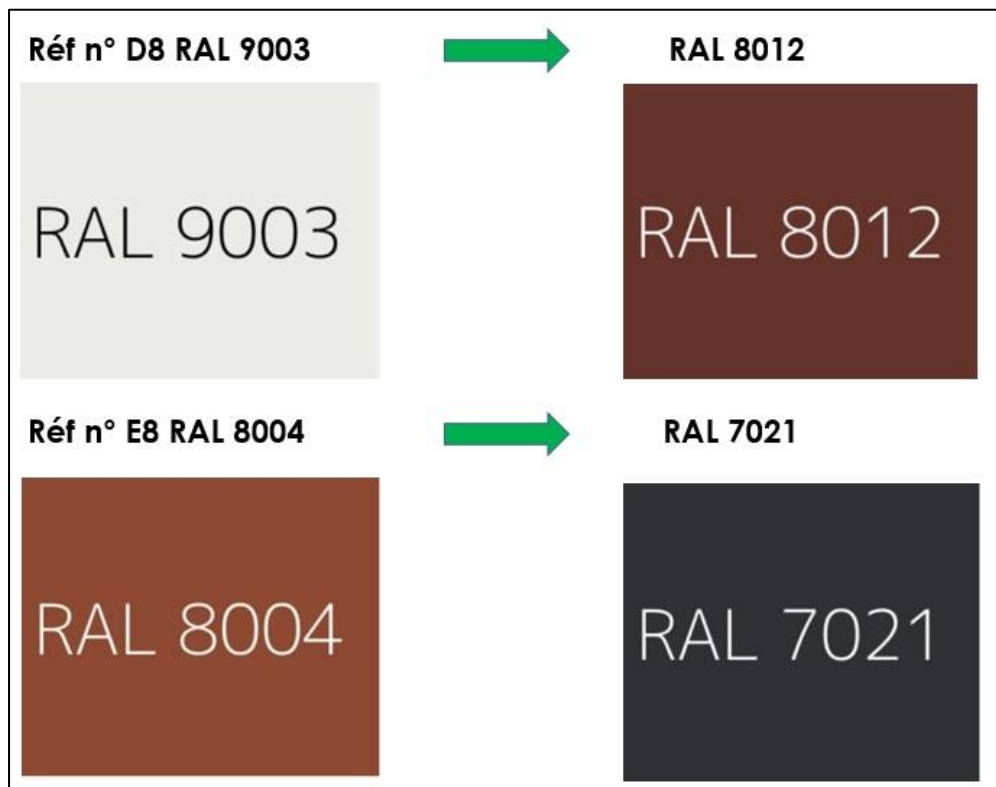
Palette C (sites récents) :

Réf n° C6 KEIM 9551	➔	KEIM 9087
		
Réf n° C14 KEIM 9488	➔	KEIM 9486
		
Réf n° C24 KEIM 9541	➔	KEIM 9543
		

En effet, la référence n°9551 n'existe pas dans le nuancier « KEIM Exclusiv »



Palettes D (menuiseries) et E (ferronneries) :



3.20. Evolutions du PLUi relative à l'erreur matérielle n°21

3.20.1. Justification

Une incohérence est constatée dans l'Atlas des Éléments Remarquables du Patrimoine (ERP) bâtis (pièce 1.6. du rapport de présentation).

Cette incohérence concerne une inversion de photos entre l'élément n°4 et n°6 à la page n°27 du document pour la commune de Pleuvezain.

3.20.2. Modification du nuancier

Ainsi il apparaît que cette incohérence technique soit due à une erreur matérielle réalisée par le bureau d'étude lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Aussi afin de rendre cohérent le document avec la réalité, il est nécessaire d'inverser les photographies entre ces deux ERP bâtis.



Extrait de la pièce 1.6. (page n°27) avant modification :

PLEUVEZAIN

1. FONTAINE



2. MARE



3. FONTAINE



4. MUR



5. LAVOIR



6. MUR





Extrait de la pièce n°27) après mise à jour :

PLEUVEZAIN

1. FONTAINE



2. MARE



7. FONTAINE



4. MUR



6. MUR



5. LAVOIR



3.21. Les effets attendus de la modification simplifiée

Les sujets de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien qui visent à réparer vingt et une corrections et erreurs matérielles en modifiant les règlements écrit et graphique, les OAP sectorielles et environnementales, l'Atlas des ERP bâtis, les Études entrées de villes et le nuancier n'ont pas d'incidence significative sur le document d'urbanisme.



4. Les modifications apportées suite à la notification des P.P.A. et suite à la mise à disposition du public

Compte-tenu que le dossier de modification simplifiée n°1 a été prescrit en date du 8 décembre 2025 puis arrêté le 10 décembre 2025, la CCOV a entrepris une notification des Personnes Publiques Associées (P.P.A.), conformément aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme jusqu'à l'approbation du projet. En parallèle, une mise à disposition du public a été réalisée sur une période de 31 jours consécutifs du 5 janvier 2026 au 4 février 2026, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la CCOV a la possibilité de rajouter quelques modifications à la suite de cette mise à disposition du public et de cette période de notification des PPA.

4.1. Evolution du projet de modification n°22

4.1.1. Justification

La DDT des Vosges, dans son avis en date du 15 janvier 2026, remarque que dans la délibération et l'arrêt de prescription, il est fait référence à la loi du 26 novembre 2025. Cette loi qui simplifie les procédures d'évolution des documents d'urbanisme n'entrera en vigueur que 6 mois après sa promulgation. Ainsi elle ne s'applique pas aux procédures en cours. C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée et non une procédure de modification.

4.1.2. Modification de toutes les pièces du projet de modification

La procédure étant la même, il convient donc de corriger cette erreur en ajoutant le terme "simplifiée" dans les différents actes et documents composant le projet de modification au moment de son approbation.

4.2. Evolution du PLUi n°23

4.2.1. Justification

La DDT des Vosges dans son avis en date du 15 janvier 2026 et la Chambre d'Agriculture des Vosges dans son avis du 30 janvier 2026, remarquent que la procédure de modification vise à ajuster le règlement avec plus de 21 erreurs matérielles. L'utilisation de cette terminologie n'est pas adaptée pour toutes les corrections car elles ne relèvent pas de la notion d'erreur matérielle au sens de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme. Pour plusieurs d'entre elles, ces modifications auraient dû avoir une autre justification puisqu'elles n'ont pas fait l'objet d'un débat ou d'une concertation lors de l'élaboration initiale du projet de PLUi.

4.2.2. Modification de toutes les pièces du projet de modification

Pour répondre à cette demande, certaines "erreurs matérielles", décrites notamment dans la présente notice de présentation, seront considérées comme des "corrections" à part entières sans qu'elles soient définies comme des « erreurs matérielles ». Les modifications concernées sont

les points n° 1, 2, 3, 11, 12, 13 et 18.

4.3. Evolution du PLUi relative à l'erreur matérielle n°5

4.3.1. Justification

La Chambre d'agriculture dans son avis du 30 janvier 2026 explique que le point n°5 vise à compléter le règlement écrit de la zone A sur les éléments remarquables du patrimoine bâti ou naturel, à préserver sur les documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et 23 du CU. Le règlement graphique les reconnaît et les protège à ce titre. Sur la rédaction proposée, plusieurs points sont à clarifier. Tout d'abord, une phrase est en doublon sur le deuxième et troisième alinéa : "Respecter la destination des sols par les emplacements réservés (...) les documents graphiques" = erreur de rédaction et de copier-coller.

Ensuite, la Chambre d'Agriculture des Vosges explique que "la destination des sols" n'est pas une notion codifiée par le code de l'urbanisme et que cette formulation doit être supprimée. En effet, les emplacements réservés sont des servitudes prévues par le règlement du PLUi qui affectent directement la constructibilité du terrain concerné, puisque seuls les travaux et opérations conformes au règlement, et donc à l'emplacement réservé, peuvent être autorisés, en application des articles L.152-1 et L.421-6 du CU.

Pour finir, la Chambre d'Agriculture des Vosges indique qu'il est écrit que les coupes et abattages des arbres sont interdits, sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique. Elle demande à compléter cet alinéa. En effet, l'article L.151-19 du CU prévoit que pour les espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu de l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Une phrase reprenant cet alinéa est à ajouter. Il est possible d'ajuster, de la même manière, le règlement de la zone N.

4.3.2. Modification du règlement écrit

Pour répondre favorablement à cette demande, la CCOV souhaite apporter la modification suivante au moment de l'approbation de la modification simplifiée n°1. :

« Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. » deviendra :

« Respecter les travaux et opérations conformes aux emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique, en application des articles L.151-41 et L.421-6 du CU »

De même la CCOV souhaite rajouter la phrase suivante à la fin du paragraphe en question :

« ... Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Extrait de la pièce 3.2. (page n°146-147) avant modification :

De plus dans le secteur Acs :

- Seules les serres sont autorisées ainsi qu'un local technique de 20m² maximum.

De plus dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecteront les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du sous-secteur Nf.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°134) avant modification :

Dans l'ensemble de la zone N, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».

Extrait de la pièce 3.2. (page n°145-146) après mise à jour :

De plus dans le secteur Acs :

- Seules les serres sont autorisées ainsi qu'un local technique de 20m² maximum.

De plus dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecterons les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

Dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter les travaux et opérations conformes aux emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique, en application des articles L.151-41 et L.421-6 du code de l'urbanisme.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du sous-secteur Nf.

Extrait de la pièce 3.2. (page n°132) après mise à jour :

Dans l'ensemble de la zone N, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- **Respecter les travaux et opérations conformes aux emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique, en application des articles L.151-41 et L.421-6 du code de l'urbanisme.**

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du sous-secteur Nf.

4.4. Evolution du PLUi n°24

4.4.1. Justification

La société TRAPIL souhaite dans son avis du 19 janvier 2026 que la CCOV intègre en « Annexes du PLUi » les servitudes I1 et I3 au titre des Oléoducs de défense commune présentent sur les communes de Saint-Menge et de Ménil-en-Xaintois.

4.4.2. Modification des Annexes

Pour répondre favorablement à cette demande, la CCOV intégrera un nouveau dossier intitulé « R_ OLÉODUCS_DE DÉFENSE_COMMUNE » où se trouveront ces servitudes.

4.5. Evolution du PLUi n°25

4.5.1. Justification

La DDT des Vosges dans son avis en date du 15 janvier 2026 s'interroge sur le sens de l'interdiction de l'utilisation des matériaux de récupération. La CCOV, dans son mémoire en réponse, indique que la collectivité ne souhaite pas voir apparaître des annexes de type « abris de jardins » en matériaux de récupération ne provenant pas de matériaux de construction (ex : tables, armoires etc...).

4.5.2. Modification du règlement écrit

Ainsi pour clarifier cette rédaction, la CCOV modifiera une phrase dans le règlement écrit des secteurs « UA, UB, UP, 1AU » concernant le paragraphe « d » relatif aux « dispositions particulières pour les autres constructions »

Ainsi, la phrase « la construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite » sera remplacée par la suivante :

« Pour les abris de jardins, l'utilisation des matériaux de récupération est interdite sauf s'il s'agit de matériaux de constructions ».

Extrait de la pièce 3.2. (exemple page n°28 – secteur « UA ») avant modification :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des containers maritimes est interdit. Ils devront être recouverts par un bardage.

Le réemploi de caisses de camion, citernes sont interdits.

La construction d'abris de jardins en matériaux de récupération est interdite sauf pour des matériaux de construction.

Extrait de la pièce 3.2. (exemple page n°28 – secteur « UA ») après modification :

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des containers maritimes est interdit. Ils devront être recouverts par un bardage.

Le réemploi de caisses de camion, citernes **et bâtiments modulaires** sont interdits.

Pour les abris de jardins, **l'utilisation des** matériaux de récupération est interdite sauf **s'il s'agit de** matériaux de construction.