

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES VOSGES DU SUD**



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée**

---

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

APPROBATION

DATE : 06 FÉVRIER 2018

## SOMMAIRE

---

NOTICE DE PRÉSENTATION .....	2
I- L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	3
II- EXPOSE ET MOTIFS DE LA PROCEDURE .....	3
III- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION .....	8
IV- LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	9
RÈGLEMENT MODIFIÉ.....	10

## NOTICE DE PRÉSENTATION

---

## I-L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Etueffont, approuvé le 3 mai 2010.

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :

- ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas 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.

**La modification du PLU peut donc être effectuée de manière simplifiée. Elle concerne uniquement des adaptations de la pièce 1-3 du PLU relative au règlement écrit.**

## II- EXPOSE ET MOTIFS DE LA PROCEDURE

### A- CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Sans attendre l'approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), en cours sur le territoire de la Communauté de communes des Vosges du Sud (CCVS), la Commune d'Etueffont souhaite procéder à des modifications réglementaires relatives aux types de toitures et à l'implantation en limites des bâtiments de faible emprise au sol (inférieurs à 20m<sup>2</sup>).

En effet, l'évolution des techniques ou encore l'originalité des projets de construction ont ouvert l'éventail des possibilités et des formes en la matière. C'est ainsi que les toitures terrasses et les toits à 4 pans sont de plus en plus plébiscités dans les nouveaux projets d'habitat.

Le PLU d'Etueffont n'admet pas les toitures terrasses et souhaite les autoriser au même titre que les toits à 4 pans.

Dans un deuxième temps, les élus souhaitent permettre les implantations en limites séparatives des constructions dont l'emprise au sol n'excèdent pas 20m<sup>2</sup>.

L'évolution de ces dispositions permettra une meilleure adéquation entre les règles d'urbanisme et les attentes des habitants ou constructeurs quant à leurs projets de construction.

## B- CONTENU ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

La Commune d'Etueffont souhaite adapter le règlement de son PLU :

- afin d'autoriser l'implantation de constructions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (1),
- aux évolutions architecturales des projets de construction concernant les toitures des bâtiments à usage d'habitation et de leurs extensions (2).

### 1- Dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions de faible importance (emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>) par rapport aux limites séparatives

Actuellement, en zone urbaine (U) du PLU, les constructions sont admises en limites séparatives dès lors :

- qu'elles sont édifiées simultanément, par exemple dans le cas de maisons jumelées,
- ou si un bâtiment existe déjà en limite, il est possible de venir y accoler une construction nouvelle.

Les élus souhaitent alléger cette disposition afin d'autoriser l'implantation de petites constructions en limite séparatives.

Il est donc proposé de modifier l'article 7.3 de la façon suivante :

#### Page 13 du règlement écrit :

##### ARTICLE ACTUEL :

7.3 — Une construction de faible importance (d'une emprise maximale de 20m<sup>2</sup>) isolée ou accolée au bâtiment principal pourra s'implanter jusqu'à 1,50 mètre de la limite séparative, dès lors que sa hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres sur cette limite des 1,50 mètre. Aucune ouverture offrant une vue directe ne pourra être autorisée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

##### NOUVEL ARTICLE :

7.3— Une construction de faible importance (d'une emprise maximale de 20m<sup>2</sup>) isolée ou accolée au bâtiment principal, pourra s'implanter en limite séparative dès lors que sa hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres sur cette limite. Aucune ouverture offrant une vue directe ne pourra être autorisée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

#### Justification :

Cette modification permet une plus grande souplesse dans le choix des implantations. Les élus ont ainsi souhaité alléger cette règle, pour permettre à des bâtiments d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> de s'implanter en limite séparative.

Cette règle favorise la densification et limite la consommation foncière. Elle permet de répondre à la volonté des propriétaires concernant la construction d'annexes.

Parallèlement, afin de préserver les propriétés voisines, la hauteur de ces constructions est limitée à 2,50 à l'égout de toiture.

## 2- Dispositions réglementaires relatives aux bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions

Actuellement, le cahier des prescriptions architecturales (CPA), qui correspond à l'article 11 du règlement écrit, stipule que les toitures sont obligatoirement à deux pans et les toitures terrasses sont interdites.

C'est pourquoi il est proposé d'élargir les possibilités en autorisant les toitures à 4 pans et les toitures terrasses, en modifiant le cahier des prescriptions architecturales, concernant les types et les pentes de toiture, de la façon suivante :

### Page 42 du règlement écrit :

#### ARTICLE ACTUEL :

##### 2- TOITURES

###### — Types

Les toitures seront obligatoirement à deux pans et pourront être assorties de croupes en pignon.

Le sens du faîtage sera celui de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures comporteront des débords de 40 cm minimum (sauf dans le cas d'implantation en limite).

[...]

#### NOUVEL ARTICLE :

##### 2- TOITURES

###### — Types

Les toitures seront soit à deux pans, soit à quatre pans, soit en terrasse.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures comporteront des débords de 40 cm minimum (sauf dans le cas d'implantation en limite).

[...]

### Page 43 du règlement écrit :

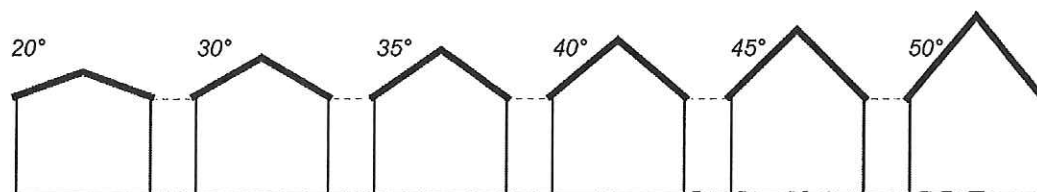
#### ARTICLE ACTUEL :

##### — Pentes

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45°.

Ces normes sont fixées au regard des données climatiques et du classement d'Etueffont en zone de montagne.

##### *Exemples de profils de pente*



Une pente plus faible est admise en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toitures terrasses, même végétalisées, sont interdites.

[...]

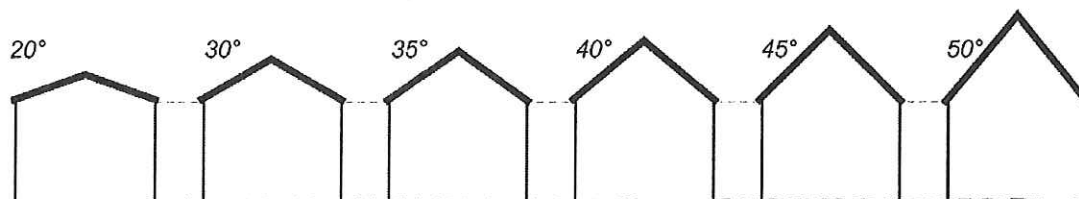
#### NOUVEL ARTICLE :

##### — Pentes

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° pour les toitures à deux et à quatre pans.

Ces normes sont fixées au regard des données climatiques et du classement d'Etueffont en zone de montagne.

*Exemples de profils de pente*



Une pente plus faible est admise en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

[...]

#### Justification :

L'adaptation du paragraphe sur la pente des toitures constitue le corollaire de la modification précédente.

La pente des toitures des habitations reste comprise entre 35° et 45° pour les toits à deux pans. Cette disposition, conservée par les élus pour des raisons liées aux périodes neigeuses que connaît la région et pour le respect de l'habitat traditionnel d'Etueffont, s'applique désormais aux toits quatre pans.

En revanche, elle est logiquement inapplicable pour les toits terrasses, admis nouvellement par la présente procédure modification simplifiée du PLU.

### **3- Dispositions réglementaires relatives aux dépendances**

Le règlement du PLU (paragraphe III du cahier des prescriptions architecturales) dispose que *'les dépendances isolées supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> et les dépendances accolées reçoivent les mêmes principes que ceux des bâtiments à usage d'habitation'*.

Cette disposition signifie, avec les adaptations réglementaires présentées ci-dessus, que ces constructions peuvent recevoir des toitures plates. Il est donc nécessaire de supprimer une phrase indiquant *'La végétalisation de la toiture est donc autorisée dès lors qu'il ne s'agit pas d'une toiture terrasse'*.

En effet, cette mesure mettait en exergue le fait que les toitures terrasses n'étaient pas autorisées.

Par ailleurs, il est impossible, sauf éventuellement dans le périmètre de 500 mètres autour de la Forge-musée, d'interdire la végétalisation des toitures.

Ainsi, pour ne pas semer le trouble dans l'esprit du pétitionnaire, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

ARTICLE ACTUEL :

**III — LES DEPENDANCES**

Les parements de façades et les toitures des **dépendances isolées supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>** et des **dépendances accolées** reçoivent les mêmes principes que ceux des bâtiments à usage d'habitation.

La végétalisation de la toiture est donc autorisée dès lors qu'il ne s'agit pas d'une toiture terrasse.

Les **dépendances ou abris isolés inférieurs à 20 m<sup>2</sup>** pourront observer une pente de toit minimale de 20°.

Leur toiture sera traitée dans un matériau unique.

[...]

NOUVEL ARTICLE :

**III — LES DEPENDANCES**

Les parements de façades et les toitures des **dépendances isolées supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>** et des **dépendances accolées** reçoivent les mêmes principes que ceux des bâtiments à usage d'habitation.

~~La végétalisation de la toiture est donc autorisée dès lors qu'il ne s'agit pas d'une toiture terrasse.~~

Les **dépendances ou abris isolés inférieurs à 20 m<sup>2</sup>** pourront comporter un toit plat ou observer une pente de toit minimale de 20°.

Leur toiture sera traitée dans un matériau unique.

[...]

Justification :

Le paragraphe sur les dépendances est donc adapté. Plus de souplesse étant admise pour les constructions à usage d'habitation, avec la possibilité de réaliser notamment des toits plats ; c'est donc logiquement que les dépendances admettront également des toits plats.

Ce droit étant accordé pour les dépendances isolées supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, il semble logique que cette faculté soit également admise pour les dépendances ou abris isolés inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.



### III- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

#### A- Sur le PLU

Au niveau du document graphique, le plan de zonage n'est pas modifié.

Au niveau du règlement écrit :

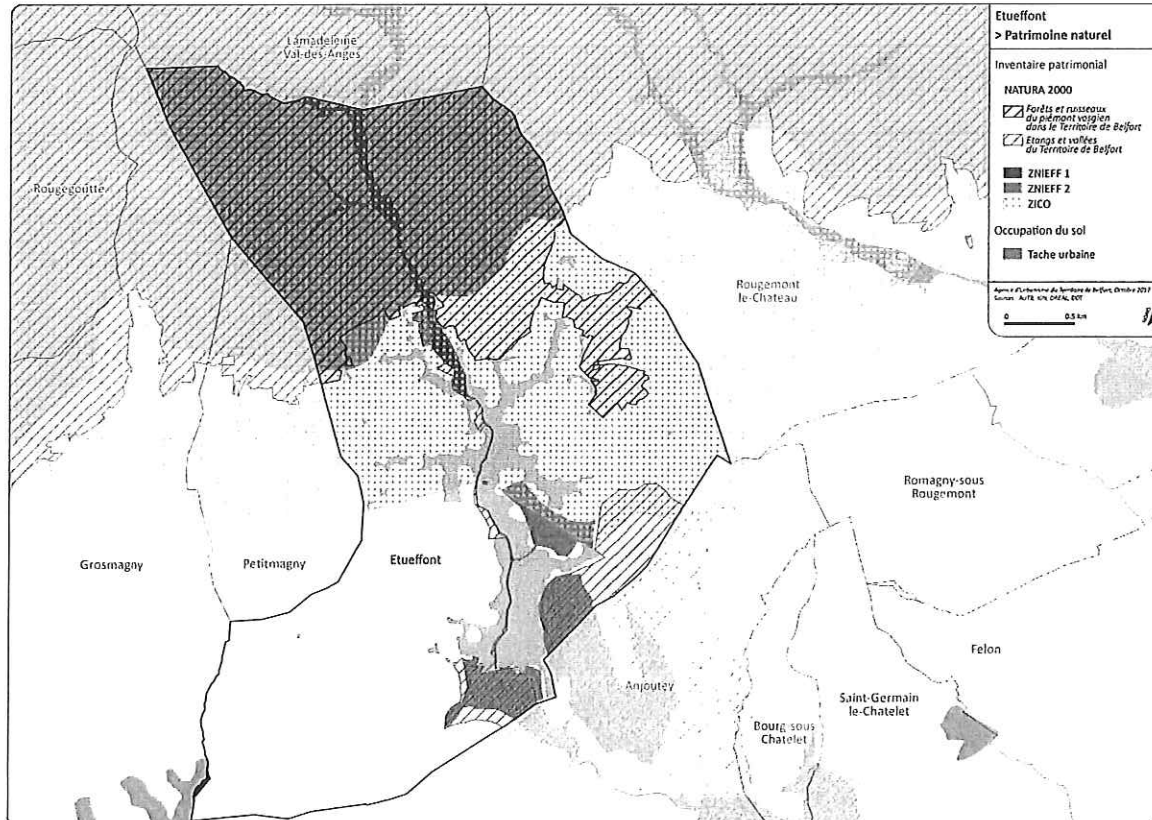
La modification concerne :

- l'article 7.3, applicable aux secteurs UA et UB du PLU,
- les dispositions du cahier des prescriptions architecturales (CPA), lequel correspond à l'article 11 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions (type et pente des toitures).

#### B- Sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée ne porte atteinte, ni aux zones naturelles, agricoles et forestières, ni aux secteurs protégés, notamment au titre des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) présentes sur le territoire, à savoir :

- Les trois ZNIEFF de type I, dénommées 'Combles de l'église d'Etueffont', 'Etang au sud de Grosmagny' et 'Haute vallée de la Madeleine' ;
- Les deux ZNIEFF de type II, dénommées 'Vallée de la Bourbeuse et ses affluents, la Madeleine et la Saint Nicolas', 'Forêts et ruisseaux du piémont vosgien'.



Le projet de modification simplifiée ne porte également pas atteinte aux deux sites Natura 2000 présents sur le ban communal, à savoir :

- *Le site Natura 2000 'Piémont vosgien (zone spéciale de conservation), désigné par arrêté du 1<sup>er</sup> août 2016 modifiant l'arrêté du 27 mai 2009 ;*
- *Le site Natura 2000 'Etangs et vallées du Territoire de Belfort (zone de protection spéciale), désigné par arrêté du 26 avril 2006.*

Enfin, le territoire communal est également concerné, au Nord, par *une zone d'inventaire intitulée ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) 'Massif des Hautes Vosges'.*

***L'adaptation du PLU concerne uniquement des modifications d'ordre réglementaire, applicable à la zone urbaine du PLU, laquelle a été délimitée en dehors des sites protégés énoncés ci-dessus.***

*Par conséquent, le projet de modification de PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation de ces sites: aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.*

Ces changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers et sont sans incidences sur les continuités écologiques.

#### **IV- LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

---

La présente modification est engagée conformément aux **articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme.**

À ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative du président de la Communauté de communes des Vosges du Sud (CCVS), compétent en la matière, selon une procédure simplifiée.

Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant la mise à disposition au public du projet.

Il est également notifié au maire de la commune concernée par la modification, à savoir M. le maire d'Etueffont.

Ce projet, ainsi que l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, lesquelles seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public *au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

À l'issue de la mise à disposition, le président de la CCVS en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet.

## **RÈGLEMENT MODIFIÉ (EXTRAITS)**

---

## TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

---

### — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UB —

[...]

#### Page 13 du règlement écrit :

7.3 — Une construction de faible importance (d'une emprise maximale de 20m<sup>2</sup>) isolée ou accolée au bâtiment principal, pourra s'implanter en limite séparative dès lors que sa hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres sur cette limite. Aucune ouverture offrant une vue directe ne pourra être autorisée à moins de 3 mètres des limites séparatives

7.4 — Les piscines extérieures seront implantées à 4 mètres minimum des limites (margelles comprises).

7.5 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 mètres sont autorisés jusqu'en limite séparative.

#### ARTICLE 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

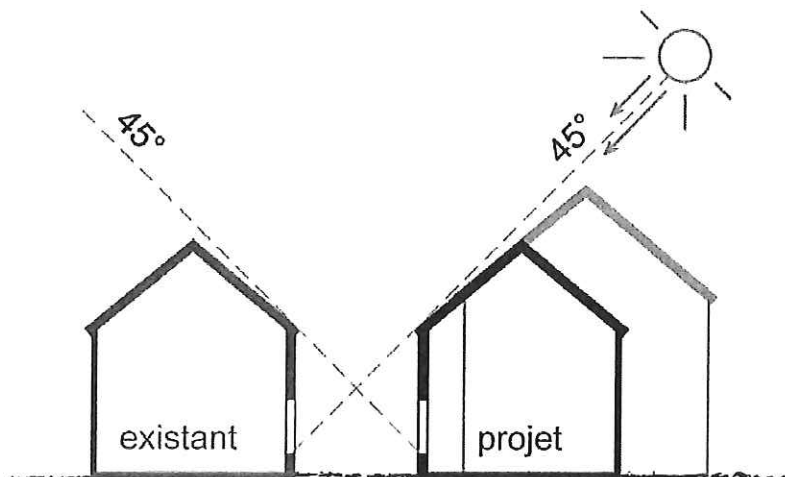
8.1 — La (les) dépendance(s) sera (seront) accolée(s) de préférence au bâtiment principal. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

#### 8.2 — Espace minimum

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'espace minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de 4 mètres.

#### 8.3 — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



[...]

## CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

---

[...]

### Page 42 du règlement écrit :

Les effets de butte sont interdits. En cas de remblais, la hauteur de la pente n'excédera pas 1,5 mètre en tout point.

## II — LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

---

Ils doivent respecter les principes suivants :

### 1- FAÇADES

#### — Saillies

Les saillies sur façade seront limitées au maximum. On cherchera à encasturer chaque fois que possible les balcons et escaliers extérieurs dans le volume de la construction. Verrières et vérandas sont autorisées.

#### — Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins. Dans le périmètre de 500 mètres autour de la Forge-Musée, l'usage du bois sur la totalité de la façade de la construction est interdit.

Pour les détails d'architecture et d'ornement, on recommandera l'emploi de bois et de pierre naturelle en interdisant l'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions. On utilisera la même mise en oeuvre et la même facture que celles de l'existant.

#### — Couleurs

L'utilisation du « blanc » en grande surface est interdite.

Les couleurs ne doivent pas présenter de teinte agressive ; un ton « pastel » est exigé.

Les couleurs retenues pourront être celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie<sup>5</sup>.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements apparents, mettant en valeur l'architecture de la construction, comporteront une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

En toutes zones, les corps secondaires et les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

### 2- TOITURES

#### — Types

Les toitures seront soit à deux pans, soit à quatre pans, soit en terrasse.

Le sens du faitage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures comporteront des débords de 40 cm minimum (sauf dans le cas d'implantation en limite).

La pose de capteurs solaires est autorisée.

---

<sup>5</sup> Pour une bonne utilisation du nuancier, il est conseillé de prendre contact avec le Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

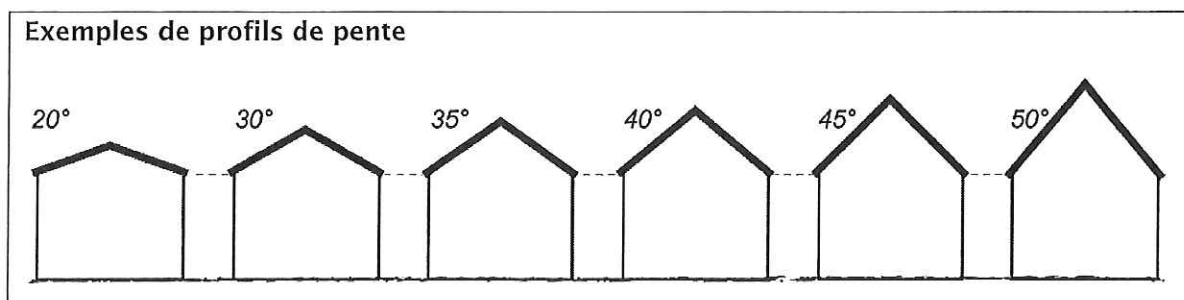
### Page 43 du règlement écrit :

Les **cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

#### — Pentes

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° pour les toitures à deux et à quatre pans.

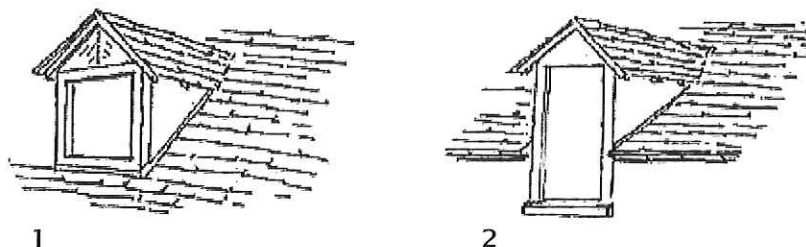
Ces normes sont fixées au regard des données climatiques et du classement d'Etueffont en zone de montagne.



Une pente plus faible est admise en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

#### — Percements

Les ouvertures en toiture de type lucarnes seront sobres et de dimensions modestes (en rapport avec la dimension de la toiture).



1 : lucarne à chevalet (exécutée en charpente) ou sa dérivée « lucarne-pignon » à fronton triangulaire maçonné.

2 : lucarne pendante, qu'elle présente une façade en charpente ou en maçonnerie.

Les ouvertures en châssis rampants sont autorisées.

#### — Couleurs

On utilisera la tuile de couleur rouge.

Toutefois, dans le cadre du développement durable, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques imposant une autre teinte est autorisée.

### III — LES DEPENDANCES

Les parements de façades et les toitures des **dépendances isolées supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>** et des **dépendances accolées** reçoivent les mêmes principes que ceux des bâtiments à usage d'habitation.

**Page 44 du règlement écrit :**

Les **dépendances ou abris isolés inférieurs à 20 m<sup>2</sup>** pourront comporter un toit plat ou observer une pente de toit minimale de 20°. Leur toiture sera traitée dans un matériau unique.

**En zone N**, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun).

Les éléments de toiture couvrant des **parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolés au bâtiment principal**, pourront être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur.

En cas d'appui sur le pignon, celle-ci ne dépassera pas le niveau de l'égout de façade. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse. Une pente minimale de 30° est admise.

