

Commune de KANFEN (57)

MODIFICATION N°2 DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 – Note de synthèse



2 Place des Tricoteries  
Entrée 2 – 2ème étage  
54 230 CHALIGNY  
Tel : 03.83.50.53.87  
Fax : 03.83.50.53.78  
Mail : [contact@esterr.fr](mailto:contact@esterr.fr)

Dossier enquête publique – 14/05/2024

--	--

Par cette présente modification, la commune de KANFEN souhaite poursuivre l'aménagement du secteur de la ZAC de Raville nécessitant de transformer deux zones 2AU en zones 1AU.

Le PLU de KANFEN comporte cinq zones à urbaniser. Les projets sur la zone 1AU sont tous réalisés ou en cours de réalisation.

Le secteur de la ZAC de Raville est au cœur de la stratégie de développement urbain de la commune de KANFEN. C'est la SEM SODEVAM qui accompagne la commune dans la réalisation de leur projet de territoire en réalisant les opérations d'aménagement sur la ZAC.

Les secteurs ciblés par la modification ne sont actuellement pas urbanisés. En cœur d'îlot de lotissement pavillonnaire, leur construction pourrait permettre la constitution d'une continuité urbaine et d'améliorer les connexions entre les différentes interfaces, en cohérence avec les précédentes opérations engagées dans le quartier.

Le développement de la zone 1AU secteur Zac de Raville a permis d'atteindre une population de 1210 personnes en 2020. Il apparaît par conséquent que le projet de modification de zones à urbaniser dans le PLU est en accord avec l'ambition démographique visée dans le PADD.

Afin de répondre au projet de lotissement, il apparaît que la commune a besoin de 1,53 ha supplémentaires, correspondant aux deux zones 2AU présentes au sud du ban communal.

Le projet de quartier résidentiel, établi sur 1,53 ha, prévoit la création d'environ 28 logements.

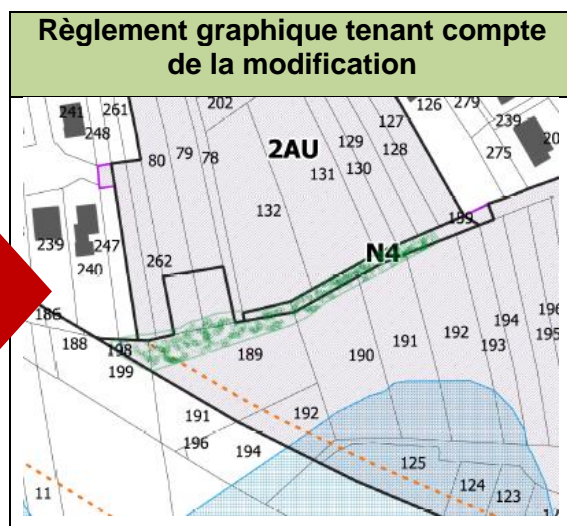
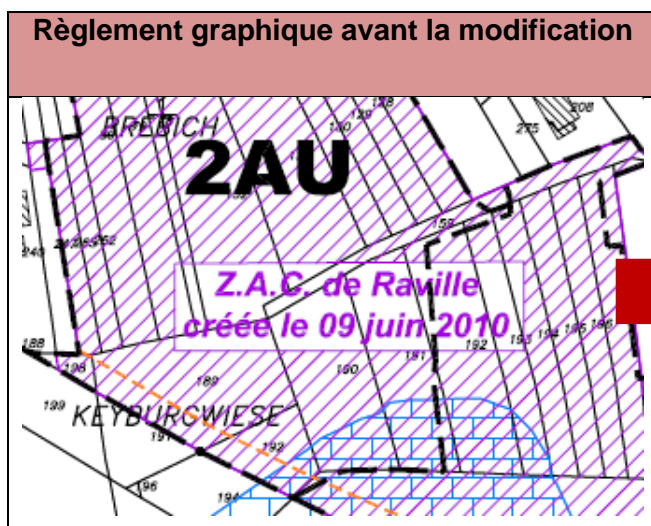
Le secteur est classé, dans le PLU actuel en zone 2AU. Ainsi, la commune souhaite procéder à l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AU sur le secteur dit de la ZAC de Raville afin de les reclasser en zone 1AU – Zone à urbaniser à court terme destinée majoritairement à de l'habitat.

## Modifications des pièces du PLU :

### ➤ Règlement graphique :

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs de la ZAC de Raville induit le passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AU pour les secteurs :

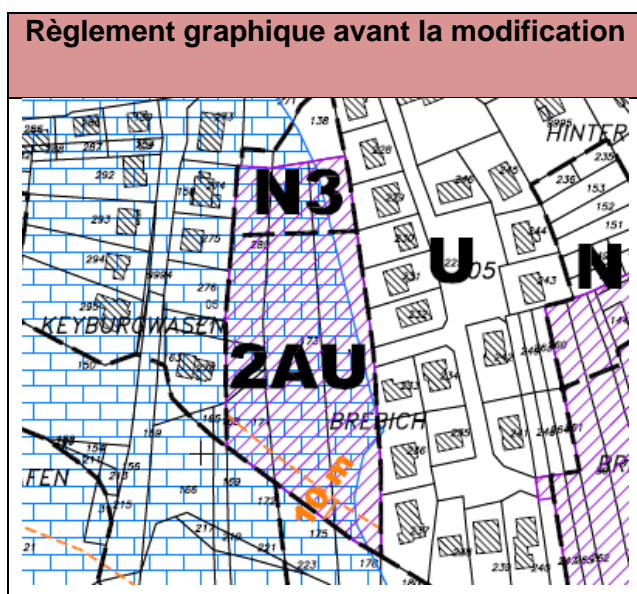
- Secteur Est – tranche 3 :



La surface de la zone est restreinte à 0,78 ha.

- Afin de la protéger de tout défrichement, nous avons classé les boisements (0,10 ha) en N4 et en ERP.

- Secteur Ouest – tranche 4 :



La présente procédure induit une modification de surface des zones 1AU et 2AU. 1,53 ha de zones 2AU sont reclassés en zone 1AU.

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES
1AU	<del>3,07</del> → 4,6
2AU	<del>4,16</del> → 2,53
TOTAL	7,13 ha

➤ **Règlement littéral :**

Le règlement de la Zone AU est modifié de la manière suivante :

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Règle ment littéral avant la	<b>I-Voirie</b> 5. Les voies nouvelles ne doivent pas être en impasse. Si pour des raisons techniques elles devaient l'être, elles ne devront pas desservir plus de <del>6 logements</del> .
--	---



Rèlem ent littéral tenant compte	<b>I-Voirie</b> 5. Les voies nouvelles ne doivent pas être en impasse. Si pour des raisons techniques elles devaient l'être, elles ne devront pas desservir plus de 15 logements.
--	--

## ARTICLE 1 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Règlement littéral avant la modification	<p><b>II-Assainissement</b></p> <p><b>3. Eaux pluviales</b> Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...</p> <p>Concernant les eaux pluviales sur la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée sous réserve que les caractéristiques du sol in situ le permettent, dans le cas contraire, des dispositifs de collecte et de régulation des eaux pluviales devront être mis en place.</p> <p>L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.</p>
--	--



Règlement littéral tenant compte de la modification	<p><b>3. Eaux pluviales</b> Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire prioritairement appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...</p> <p>Concernant les eaux pluviales sur la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée sous réserve que les caractéristiques du sol in situ le permettent.</p> <p>Dans le cas contraire, <b>et notamment sur les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt)</b>, des dispositifs de collecte et de régulation des eaux pluviales devront être mis en place.</p> <p>L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.</p>
---	--

## ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement littéral avant la modification	<p><b>1.</b> Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, <del>la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile, avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage.</del></p>
--	---



Règlement littéral tenant compte de la modification	<p><b>1.</b> Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, <b>le garage, qu'il soit intégré ou non à la construction principale, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</b></p>
---	---

## ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Règlement littéral avant la modification	<p>1. Pour les terrains à vocation principale d'habitation, les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantées au minimum d'un arbre de haute tige ou de deux arbustes par tranche de 200 m² de surface totale du terrain.</p> <p>4. Les essences utilisées en plantations seront d'essence locale.</p>
--	--



Règlement littéral tenant compte de la modification	<p>1. Pour les terrains à vocation principale d'habitation, les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantées au minimum d'un arbre de haute tige <b>ou fruitier</b> ou de deux arbustes par tranche de 200 m² de surface totale du terrain.</p> <p>4. Les essences utilisées en plantations seront d'essences <b>locales ou adaptées au changement climatique</b>.</p>
---	---

Le règlement de la Zone N est quant à lui modifié de la manière suivante :

## ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Règlement littéral avant la modification	<p><b>Pour la sous zone N3</b></p> <p>3. Les piscines non couvertes ou couvertes si elles sont édifiées sur une unité foncière dont une partie est en zone U, sans limitation de superficie.</p>
---	--



Règlement tenant compte de la modification	<p>3. Les piscines non couvertes ou couvertes si elles sont édifiées sur une unité foncière dont une partie est en zone U <b>ou 1AU</b>, sans limitation de superficie.</p>
--	---



➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

▪ Secteur Est – tranche 3, extrait OAP :



▪ Secteur Ouest – tranche 4, extrait OAP :

