



Commune de Sanchey

département des Vosges

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Dossier d'enquête publique
- septembre 2025

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 31 mars 2010.
- Modification n°1 du PLU approuvée le 21 décembre 2010.
- Modification n°2 du PLU approuvée le 25 novembre 2012.
- Modification n°3 du PLU approuvée le 24 août 2013.



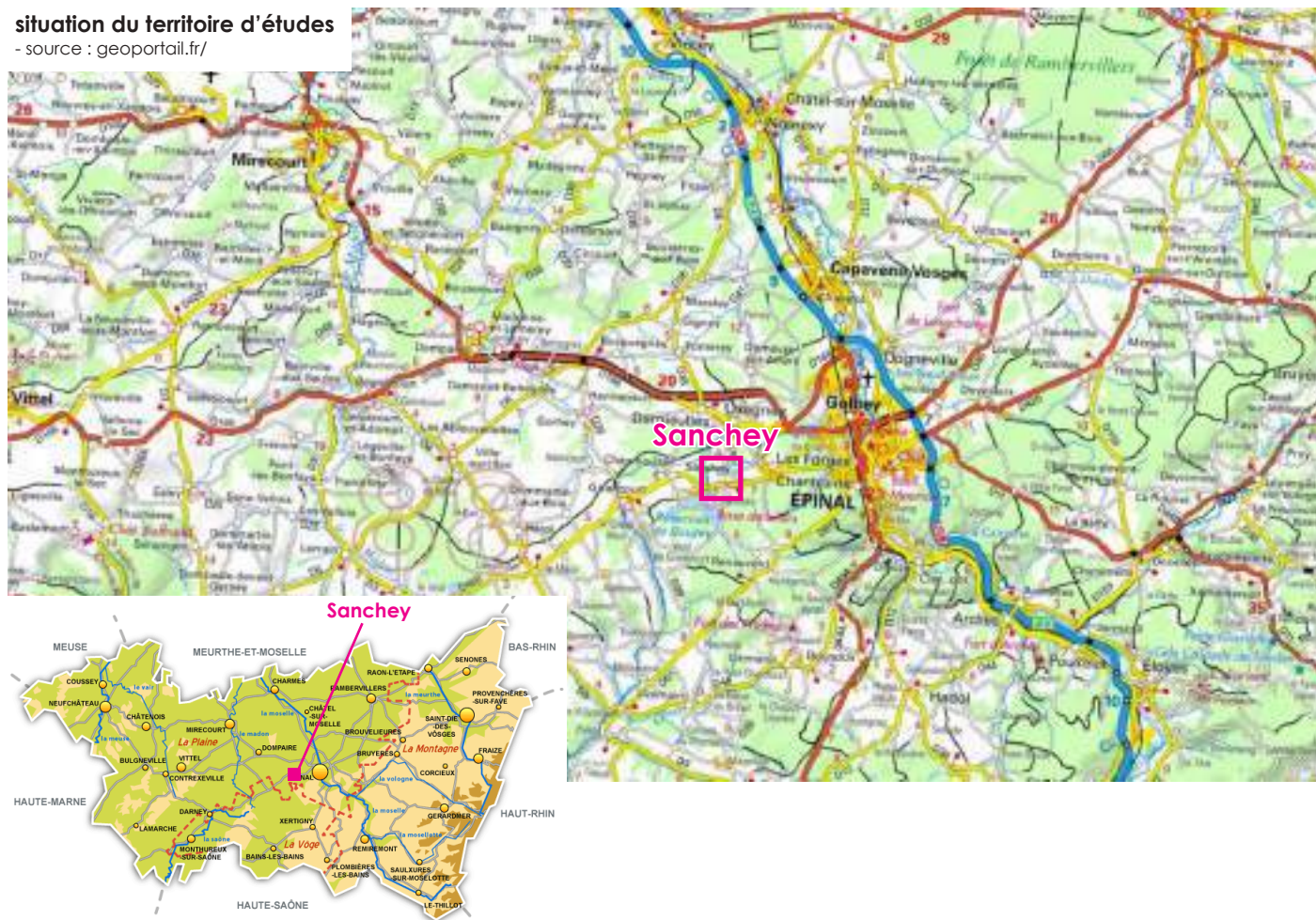
Bureau d'études Éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études

- source : geoportail.fr/



0.- Avant-propos



La commune de SANCHEY est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 mars 2010 et qui a été repris à plusieurs reprises depuis cette date.

La reprise du PLU de SANCHEY a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de :

- 1. réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.**
- 2. mettre à jour plusieurs emplacements réservés et revoir le document de zonage en conséquence.**
- 3. reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le document à la situation locale.**
- 4. élaborer une orientation d'aménagement et de programmation aux abords du Lac de Bouzey.**
- 5. reclasser une zone UB pour tenir compte des évolutions en matière de gestion des réseaux.**
- 6. élaborer une orientation d'aménagement et de programmation bourg-centre.**
- 7. reclasser la zone UBf, pour partie, en zone 2AU**
- 8. reclasser la zone UBe en zone Ni, suite au déplacement d'un projet sénior sur une autre zone.**
- 9. reprendre le règlement écrit de la zone NI, afin de définir l'emprise au sol et le nombre de constructions autorisées sur cette zone et d'ajouter un recul entre chaque construction.**

Ces projets entrent dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU car ceux-ci :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ne réduisent 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.
- n'ouvrent pas 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.
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente notice explique le bien-fondé de ces différents projets. Puis, elle expose :

- une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de SANCHEY doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse, Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal. En outre, le projet doit prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) des Vosges

Centrales.

- une analyse des incidences potentielles du projet dans une démarche « éviter, réduire, compenser » en matière de consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ; sur l'environnement ; sur le site Natura 2000 le plus proche et sur les milieux naturels remarquables présents sur le ban communal.
- l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la procédure de Modification du PLU se déroule en plusieurs étapes :

- constitution du dossier de Modification du PLU (notice explicative).
- dans le même temps :
 - notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.
 - saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas dite « ad hoc » de la Modification du PLU.
- Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- Approbation par délibération du conseil municipal.

1.- Les éléments de contexte



Le territoire communal de SANCHEY est traversé par la route départementale 460 qui fait la liaison entre Épinal et Darney. Le village se localise à un quart d'heure à l'ouest d'Épinal.

Une partie du Lac de Bouzey fait partie du territoire d'études.

1.- Le contexte réglementaire

La commune de SANCHEY est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 mars 2010 et qui a été repris à plusieurs reprises depuis cette date.

Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges

Communauté d'Agglomération d'Épinal

SCOT des Vosges Centrales

Population communale INSEE en 2020 : 947

Evolution de la population communale entre 2009 et 2020 : +20%

Logements INSEE en 2020 : 540 dont 404 résidences principales et 13 logements vacants (taux de vacance : 2.4%).

Surface du territoire communal : 551 ha.

Absence de site Natura 2000 / le site le plus proche se localise à environ 3 km à vol d'oiseau du centre de SANCHEY

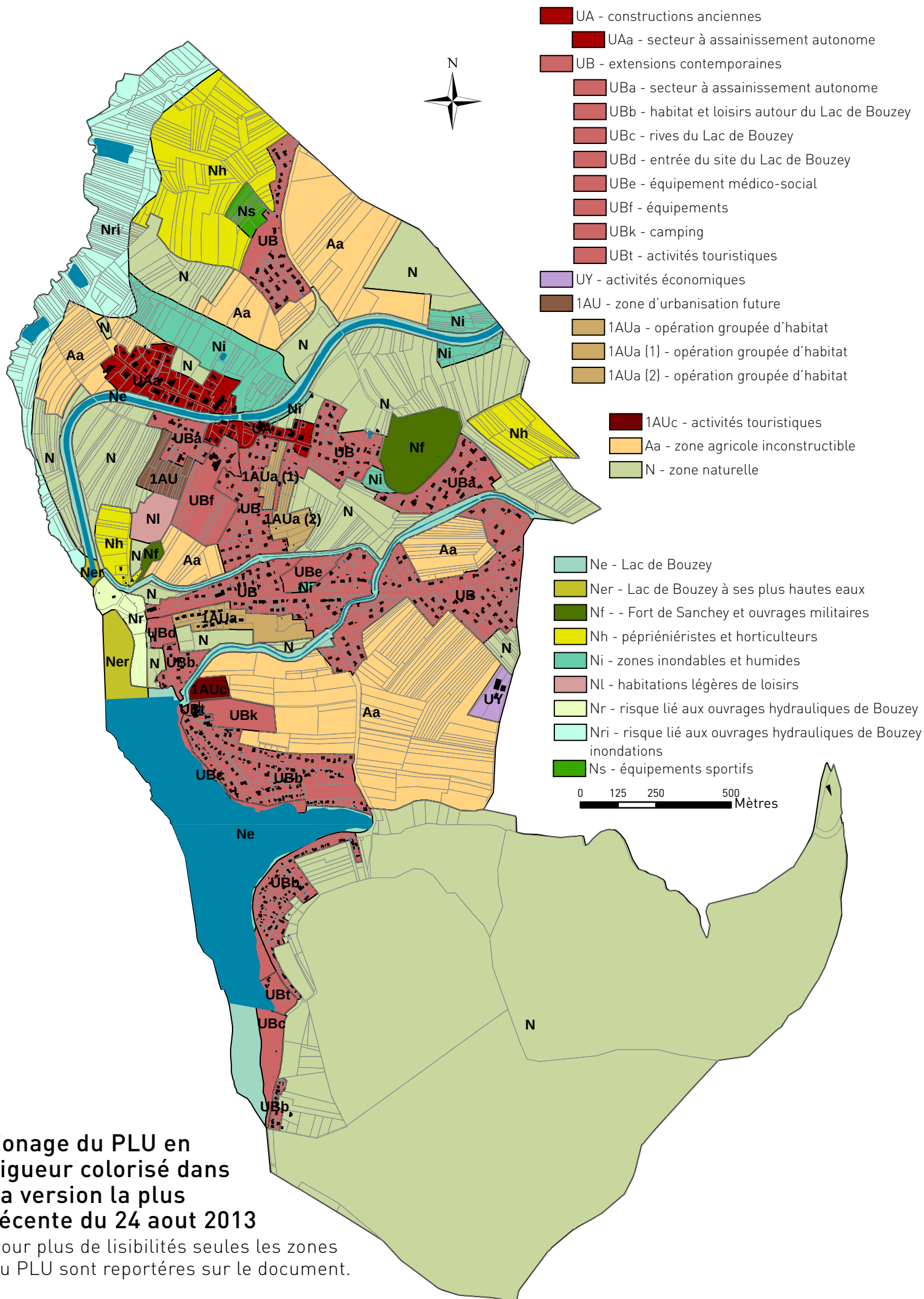
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet de la commune de SANCHEY défendu dans le cadre de son PLU ; et dont l'économie générale ne doit pas être remise en cause dans le cadre de la Modification du PLU. Ce document s'organise autour de six grandes orientations en matière :

- de développement, de maîtrise et de qualité de l'urbanisation.
- de développement économique.
- de diversité de l'habitat, et de mixité sociale.
- d'activité agricole.
- de protection et de mise en valeur des paysages et de l'environnement.
- de développement du tourisme et des activités de sports et de loisirs.

Le document de zonage découpe le territoire en quatre grandes zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un **règlement écrit** qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols.

Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de SANCHEY :

- ✗ La zone urbaine U concerne les secteurs déjà urbanisés et où l'urbanisation est admise :
 - La zone UA regroupe les constructions anciennes du centre de SANCHEY. Elle comprend un secteur UAa à assainissement autonome.
 - La zone UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines récentes. Elle comprend plusieurs secteurs :



Zonage du PLU en vigueur colorisé dans sa version la plus récente du 24 août 2013

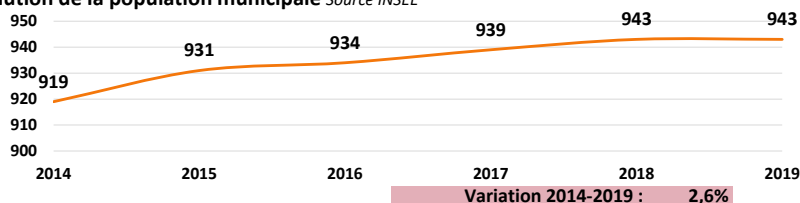
Pour plus de lisibilités seules les zones du PLU sont reportées sur le document.

UBa (assainissement autonome) ; UBb (destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et de loisirs sur le site du Lac de Bouzey) ; UBc (rives du Lac de Bouzey) ; UBd (entrée du site du Lac de Bouzey) ; UBe (équipements à caractère médico-social) ; UBf (équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs) ; UBk (camping et caravanage sur le site du Lac de Bouzey) ; UBt (activités touristiques).

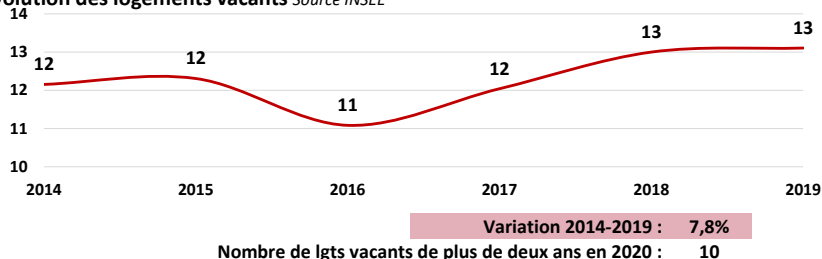
- La zone UY destinée à accueillir des activités économiques.
- ✕ Les zones à urbaniser regroupent les zones naturelles destinées à une urbanisation future :
 - La zone 1AU est une zone d'urbanisation future sous forme principale d'habitat. Elle comprend les secteurs suivants : 1AUa (secteur spécifique urbanisable sous conditions, par anticipation sur l'urbanisation future (opérations groupées d'habitat)) ; 1AUc (secteur spécifique urbanisable sous conditions, par anticipation sur l'urbanisation future, destiné à accueillir des activités touristiques (hébergement hôtelier, restauration, ainsi que constructions, équipements et aménagements liés aux loisirs)).
- ✕ La zone agricole A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Aa dans lequel toutes les constructions sont interdites.
- ✕ La zone naturelle et forestière N regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend plusieurs secteurs : Ne (Lac de Bouzey à ses plus hautes eaux, aux ouvrages hydrauliques et de navigation qui lui sont liés) ; Ner (terrains VNF au niveau des cascades, alimentant le canal des Vosges dans l'axe de la digue de Bouzey et les halages du CARB) ; Nf (Fort de Sanchey et ouvrages militaires) ; Nh (où sont autorisées les exploitations de pépiniéristes et horticulteurs) ; Ni (terrains humides et/ou inondables) ; Nl (destiné à accueillir des habitations légères de loisirs (H.L.L.)) ; Nr (risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey) ; Ns (équipements sportifs).

2.- L'analyse de l'évolution socio-démographique entre 2014 et 2019 dans la commune

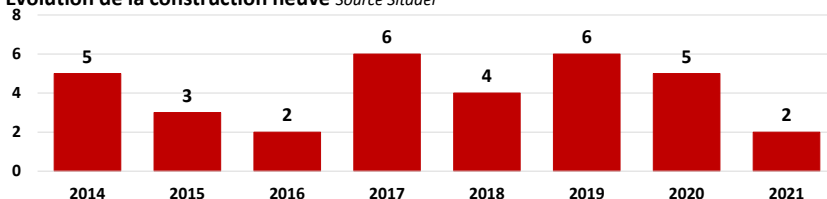
Évolution de la population municipale Source INSEE



Évolution des logements vacants Source INSEE



Évolution de la construction neuve Source Sitadel



présentation de plusieurs facteurs d'évolution
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Variation habitat	Commune	Secteur	/ Secteur
Évolution population municipale [2014-2019] (Source INSEE)	24	-1190	
Taux moy/an [2014-2019]	0,65%	-0,90%	>
Évolution population des ménages [2014-2018] (Source INSEE)	25	-915	
Taux moy/an [2014-2018]	0,67%	-0,70%	>
Solde naturel [2014-2019] (Source INSEE)	18	96	
Solde migratoire [2014-2019] (Source INSEE)	6	-1286	
Évolution des résidences principales [2014-2018] (Source INSEE)	29	301	9,5%
Évolution des logements vacants [2014-2018] (Source INSEE)	1	183	0,5%
Taux de vacance au 1/01/2018 (Source INSEE)	2,3%	7,3%	<
Taux d'évolution des logements vacants [2014-2018] (Source INSEE)	7,0%	17,4%	<
Taux de vacance longue durée > 2 ans au 1/01/2021 (Source MAJIC)	2,8%	3,7%	<
Taux d'évolution des logements vacants > de 2 ans [2018 et 2021] (Source MAJIC)	16,7%	-3,0%	>
Constructions neuves [2014-2021] (Source SITADEL)	31	556	5,6%
Constructions neuves hors enveloppe urbaine théorique, mi 2014 à mi 2018 (Source MAJIC)	12	114	11%
Part des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique en %, mi 2014 à mi 2018 (Source MAJIC)	75%	45%	>
Nombre de logements du parc social au 1/1/2020 (Source RPLS)	3	1722	0,2%
Variation des logements du parc social dont conventionnés [2014-2020] (Source RPLS)	3	225	1%
% de logements locatifs social par rapport au parc des résidences principales	0,8%	12,0%	<
Évolution de la consommation foncière brute, mi 2014 à mi 2018 → Surface à vocation habitat en extension urbaine hors zone artificialisée en 2014 (Source MOS*)	1,2 ha	18,4 ha	6%

*Source MOS : Mode d'Occupation du Sol développé par le Syndicat du SCOT des Vosges Centrales

bilan des évolutions entre 2014 et 2018 sur le territoire communal

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

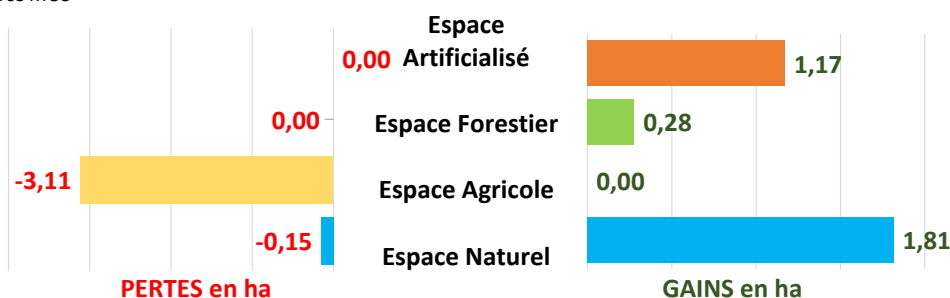
3.- L'analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018 dans la commune

bilan des évolutions de la consommation foncière entre 2014 et 2018 sur le territoire communal

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Évolution des 4 grandes classes d'espace de 2014 à 2018

Source MOS



Surface artificialisée en 2014-2018 En hectare (Source MOS)	Commune nette	Commune brute	% en 2014 brute	Secteur Brute	%brut/au secteur
Surface artificialisée en 2014-2018	1,2 ha	1,2 ha	1,3%	47,2 ha	2%
Vocation Habitat		1,2 ha	1,7%	18,4 ha	6%
Vocation Économie dont agriculture		0 ha	0,0%	25,1 ha	0%
Vocation Équipement/infrastructure		0 ha	0,0%	11,7 ha	0%
Vocation Autres		0 ha	0,0%	4,9 ha	0%
Usage initial des surfaces artificialisées					
Agriculture	1 ha	1 ha	0,7%	36,9 ha	3%
Forêt	0 ha	0 ha	0,0%	1,1 ha	0%
Espace Naturel	0,2 ha	0,2 ha	0,3%	9,2 ha	2%
TVB corridor	0 ha	0 ha	0,0%	0 ha	0%
TVB réservoir	0 ha	0 ha	0,0%	0 ha	2%

4.- Le contexte naturel et agricole

Le territoire communal n'est pas drainé par un ruisseau ou une rivière naturelle. Néanmoins, le Lac de Bouzey s'étend pour partie sur le ban de Sanchey. Le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB), ainsi que le canal des Vosges transitent par le territoire. Le territoire est concerné par la présence d'une zone humide remarquable (Etang de la Comtesse) identifiée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse. Il s'agit de zones humides qui abritent une biodiversité exceptionnelle. Elles correspondent aux zones humides intégrées dans les inventaires des ENS d'intérêt au moins départemental, ou à défaut, aux ZNIEFF, aux zones Natura 2000 ou aux zones concernées par un arrêté de protection de biotope et présentent encore un état et un fonctionnement biologique préservé a minima. Leur appartenance à ces zones ou à ces inventaires leur confère leur caractéristique de zone humide remarquable. Elles imposent la constitution d'inventaires détaillés. À l'échelle du bassin Rhin-Meuse, elles représentent 35 000 ha (40% de forêts humides, 35% de prairies humides, 18% d'étangs et mares, 6% de marais et de tourbières).

Le territoire de SANCHEY couvre une surface de 551 ha qui se répartissent entre les espaces forestiers (49% du territoire communal), les espaces agricoles (29% du territoire communal). Quant aux espaces artificialisés, ils couvrent environ 18% du territoire communal.

Les espaces agricoles sont principalement déclarés à

la Politique Agricole Commune (PAC) : 123 ha selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2019. Ces terrains se répartissent entre les espaces cultivés (32%) et les espaces de prairies (68%).

Quant aux espaces forestiers, ceux-ci se répartissent principalement entre des forêts de feuillus (63%), des forêts des conifères (18%) et des forêts mixtes (8%).

Surfaces artificialisées en 2014-2018	Commune nette (ha)	Commune brute(ha)	% de 2014	Secteur brut	Secteur brut %
Réservoir de biodiversité	0 ha	0 ha	0,00%	6,5 ha	0%
Corridors écologiques	0 ha	0,2 ha	0,19%	7,8 ha	2%
Evolution des surfaces de carrières gravières	0 ha	0 ha	0,00%	12,3 ha	0%

Surfaces déclarées à la PAC	Commune nette en ha en 2014	Commune nette en ha en 2018	Évolution nette 2014-2018 en ha
Dont maraîchage	0 ha	0 ha	0 ha
Dont prairies permanentes	72,1 ha	72,1 ha	0 ha
Total	124,9 ha	122,4 ha	-2,4 ha

	Commune en ha	% de 2014	Secteur en ha	% Secteur
Artificialisation dans la bande des 30 m par rapport aux lisières entre 2014 et 2018	0 ha	0%	3,2 ha	1%

bilan des évolutions entre 2014 et 2018 sur le territoire communal

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

3.- Le patrimoine naturel

Le territoire communal de SANCHEY n'est pas couvert par un site Natura 2000. Ce réseau a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Ces espaces naturels sont souvent concernés par des activités économiques (productions agricoles et forestières, tourisme rural) et de loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air, ...) qui contribuent à leur entretien et à la qualité de la vie rurale.

Le site le plus proche du territoire d'études est la Zone Spéciale de Conservation FR4100245 « gites à chiroptères autour d'Épinal ». L'ancienne place forte d'Épinal, avec ses nombreux ouvrages militaires abandonnés, constitue un réseau de sites particulièrement favorables aux Chiroptères. En effet, la plupart des forts ceinturant la ville offrent des milieux souterrains ou pseudo-souterrains où règnent des conditions idéales pour l'hibernation de ces petits mammifères. En hiver six espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire y trouvent les conditions favorables à leur hibernation : le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Vespertilion à oreilles échancrées, le Vespertilion de

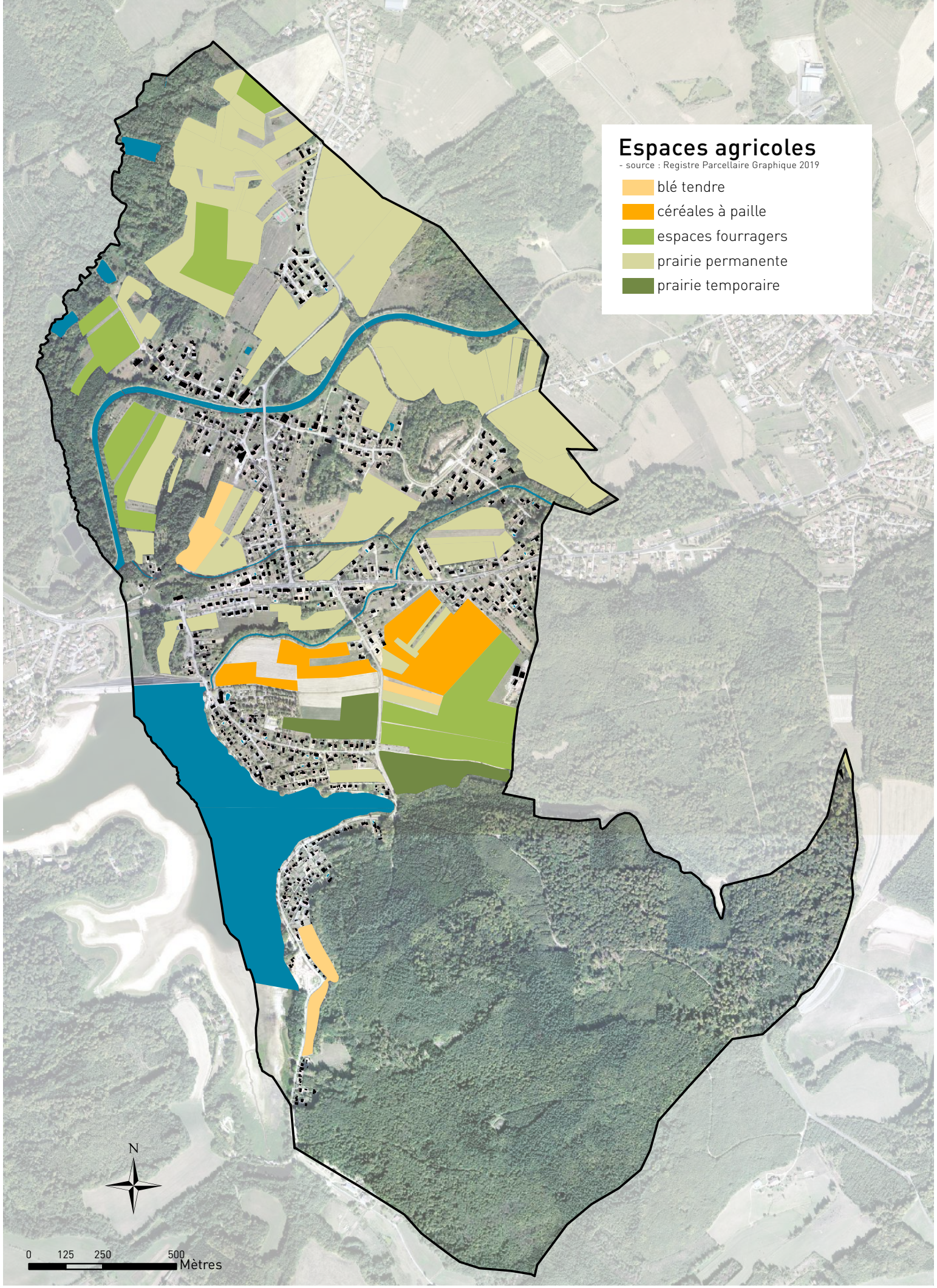
Occupation des sols

- source : Base de données occupation des sols 2019

-  espaces artificialisés
-  espaces cultivés
-  espaces de prairies
-  forêts de conifères
-  forêts de feuillus
-  forêts mixtes
-  bosquets et haies
-  vergers traditionnels
-  ressource en eau
-  zone humide remarquable du SDAGE



0 125 250 500
Mètres



Espaces agricoles

- source : Registre Parcellaire Graphique 2019

- blé tendre
- céréales à paille
- espaces fourragers
- prairie permanente
- prairie temporaire

Patrimoine naturel



 ZNIEFF de type I

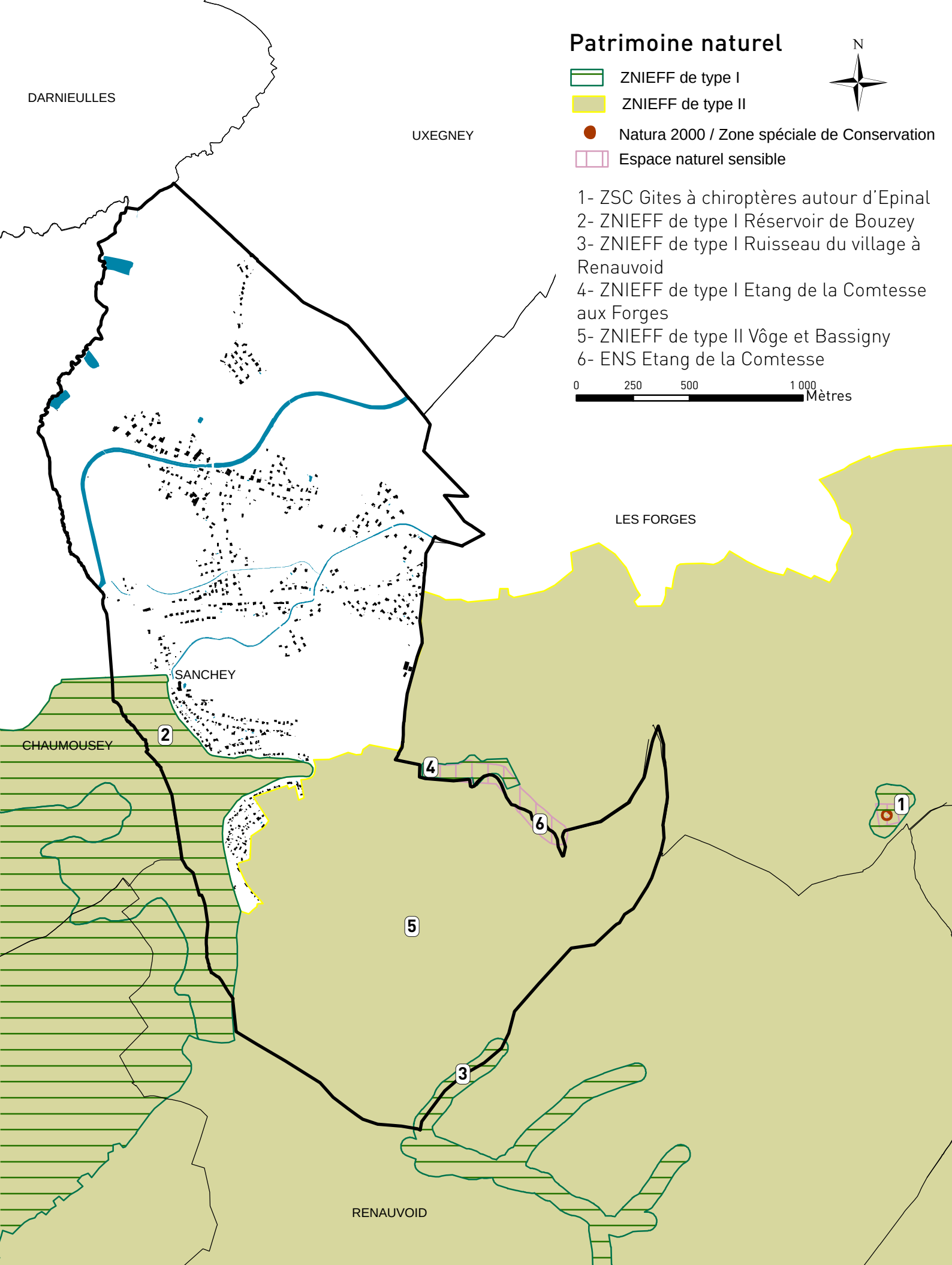
 ZNIEFF de type II

 Natura 2000 / Zone spéciale de Conservation

 Espace naturel sensible

- 1- ZSC Gites à chiroptères autour d'Epinal
- 2- ZNIEFF de type I Réservoir de Bouzey
- 3- ZNIEFF de type I Ruisseau du village à Renauvoid
- 4- ZNIEFF de type I Etang de la Comtesse aux Forges
- 5- ZNIEFF de type II Vêge et Bassigny
- 6- ENS Etang de la Comtesse

0 250 500 1 000 Mètres



Le territoire communal est concerné par la présence de plusieurs Zones Naturelles d'intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF). Ces espaces correspondent à un inventaire qui a été établi sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Se rencontrent sur le territoire communal :

- ✕ Les ZNIEFF de type I « Réservoir de Bouzey », « Ruisseau du village à Renauvoid » et « Etang de la Comtesse aux Forges ». D'une superficie généralement limitée, ces ZNIEFF sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, protégés et bien identifiés. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- ✕ La ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ». Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Enfin, un **Espace Naturel Sensibles (ENS)** est présent sur le territoire : « Etang de la Comtesse » (88*T64). Celui-ci coïncide avec le tracé de la zone humide remarquable du SDAGE précédemment mentionnée. Un ENS est un site remarquable en termes de patrimoine naturel (faune, flore et paysage), tant pour la diversité que pour la rareté des espèces qu'il abrite. Dans les Vosges, ces sites sont choisis selon 8 critères biologiques (faune/flore rare, état de conservation ou superficie du site...) et 8 critères complémentaires (accessibilité, valeur pédagogique et touristique...).

3.- La prise en compte des contraintes et des risques naturels et technologiques

a. Les servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de la propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique (la liste et la carte des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du dossier de Modification du PLU). Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces SUP sont classées en quatre catégories : les servitudes relatives :

- ✕ à la conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif ;
- ✕ à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications) ;
- ✕ à la défense nationale ;
- ✕ à la salubrité et à la sécurité publique.

b. Les risques naturels et technologiques

(-source : georisques.gouv.fr.)

La commune de SANCHEY n'est pas concernée par la présence d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris pour le territoire d'études suite à :

- des inondations et/ou des coulées de boue (arrêtés du 01/12/2006, 29/12/1999, 21/09/1984, 16/06/1983).
- des mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).

Concernant les risques naturels :

* **Inondations :** Le territoire communal n'est pas identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI). La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques inondations (PPRI), ni par un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

* Aucun **mouvement de terrain** n'est recensé sur le territoire d'études.

* Trois **cavités souterraines naturelles** sont recensées sur le territoire d'études.

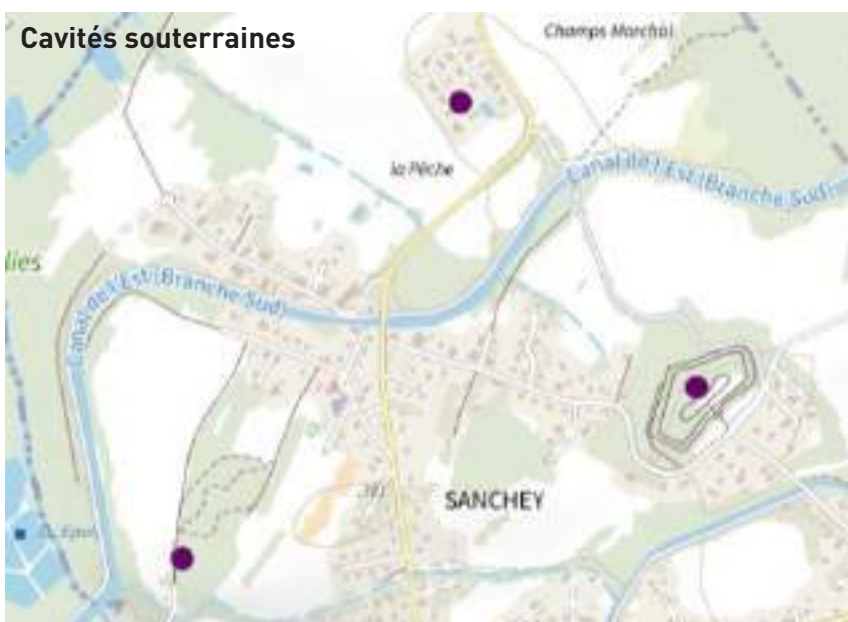
* **Séisme :** Le territoire communal est inscrit en zone de sismicité 3 où le risque sismique est considéré comme modéré.

* **Radon :** Le territoire communal est concerné par un risque faible au radon (catégorie 1) selon la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage

en rien des concentrations présentes dans les habitations. Il s'agit des communes qui sont localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m⁻³ et moins de 2% dépassent 300 Bq.m⁻³.

* **Retrait-gonflement des sols argileux :** Le territoire communal est un risque moyen au nord-est et un aléa faible au niveau du Lac de Bouzey. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort coûteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais



à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Concernant les risques technologiques

* **Pollution des sols, sites et anciens sites industriels** : La commune ne compte pas de secteur d'information sur les sols (SIS). Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement. En outre, aucun site pollué ou potentiellement pollué, ni d'anciens sites industriels ne sont connus à Sanchey.

* Aucune **installation industrielle** n'est recensée sur le territoire.

* Aucune **canalisation de matières dangereuses** ne traverse le territoire d'études.

* Aucune **installation nucléaire** n'est recensée dans un rayon de 20 km du territoire d'études.

2.-

Les points de la Modification du PLU



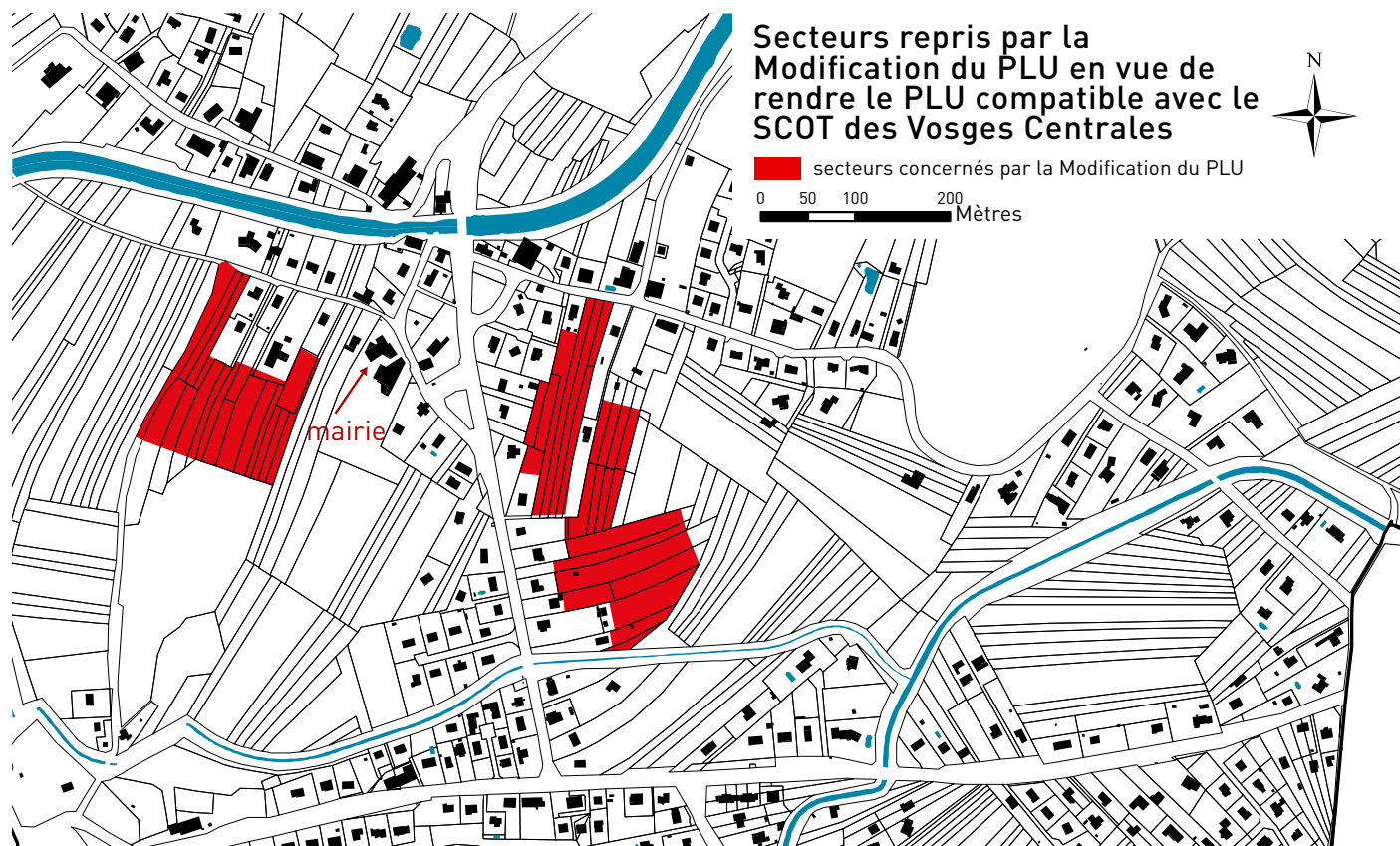
1.- Réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.

Objet de la Modification du PLU : revoir le classement d'une partie des zones à urbaniser dans le but de rendre le PLU de SANCHEY compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

Surface concernée pour la zone à urbaniser (AU) : 4.91 ha

Pièces reprises dans le PLU :

- ✗ Le document de zonage pour intégrer le nouveau classement des zones à urbaniser, et préciser dans le cartouche que la zone à urbaniser sur le long terme 2AU est bloquée.
- ✗ Le règlement écrit pour créer un règlement pour la nouvelle zone 2AU bloquée et pour tenir compte des évolutions induites sur le règlement de la zone 1AU.



Rappelons, tout d'abord, que le PLU de SANCHEY – approuvé le 31 mars 2010 - démontrait sa compatibilité avec la version en vigueur du SCOT des Vosges Centrales qui avait été approuvé le 10 décembre 2007.

Ce document a été révisé et approuvé le 06 juillet 2021 et il couvre désormais les territoires de la Communauté d'Agglomération d'Épinal et de la Communauté de Communes de Mirecourt Dompierre.

Une nouvelle analyse du PLU a démontré que le document d'urbanisme de SANCHEY n'est pas compatible avec le SCOT révisé.

En effet, le nouveau document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT détermine de nouveaux objectifs en matière de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le but de poursuivre les efforts consentis même si 935 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2014 à l'échelle du SCOT. Ce dernier se fixe donc comme objectif de diviser par 4 le rythme de la consommation foncière par rapport à la période 2000-2014. L'objectif chiffré sera ainsi de l'ordre de 324 ha entre 2014 et 2030 (244 ha dans la CAE), avec un objectif intermédiaire de 226 ha (170 ha dans la CAE) entre 2014 et 2024. Il s'agit ici de permettre un développement mieux maîtrisé et plus cohérent. Tout en répondant à cette logique de modération de la consommation sur les espaces, le SCOT a déterminé un objectif de production de 5800 nouveaux logements (dont 5263 dans la CAE) sur le territoire d'ici 2030 par le biais de la construction neuve et de la reprise des logements vacants.

Le SCOT des Vosges Centrales donne la priorité au renouvellement urbain et à la densification urbaine avant de construire en extension avec pour objectif que 80% des nouveaux logements soient construits au cœur des enveloppes urbaines.

Le SCOT donne une définition de l'enveloppe urbaine qui regroupe l'ensemble des espaces artificialisés continus d'une ville, d'un village ou d'un hameau, de façon à

Objectifs d'habitat						
Objectifs de production de logements (DOO1.2 Objectif 1)		SCoT		CAE		CCMD
[2014 – 2030[		5 800		5 263		537
[2014 – 2024[		3 827		3 473		354
[2024 – 2030[		1 973		1 790		183
Répartition de la production totale par type de pôles		Pôle urbain central		Pôles relais urbains	Pôles relais ruraux	Pôles de proximité
		50%		19%	8%	15%
Dont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		80% de la production				
Objectif de résorption de la vacance (DOO1.2 Objectif 2)		SCoT		CAE		CCMD
Objectif de résorption de la vacance à titre indicatif d'après l'objectif de logements (DOO1.2 Objectif 2)	[2014-2030[	1 740		1 525		215
	[2014-2024[	1 148		1 006		142
Modulation de la reconquête de la vacance (DOO 1.2 Objectif 3)		Pôle urbain central	Secteur de Charmes	Secteur Epinal Nord	Secteur Epinal Sud	Secteur de Vège les Bains
		33%	33%	20%	30%	50%
Equivalent LV pour [2014-2024[		592	74	169	109	62
Equivalent LV pour [2014-2030[		897	112	257	165	94

NB : seul le pourcentage de logements vacants dans la production de logements doit être compatible avec le SCoT. Le nombre de logements vacants calculés ci-dessus, d'après l'objectif de besoins totaux en logements, est donné à titre indicatif.

Objectifs de consommation foncière			
Objectifs de consommation foncière (DOO 1.1 objectif 1)		SCoT	CAE
[2014 – 2030[		328,4 ha	244 ha
[2014 – 2024[		226 ha	170 ha
[2024 – 2030[		102,4 ha	74 ha
Tableau indicatif de répartition par destination		[2014 – 2030[	
Habitat	84 ha	80 ha	4 ha
Économie	214,4 ha	136,4 ha	78 ha
Équipements/infrastructures	30 ha	27,6 ha	2,4 ha
Total SCoT	328,4 ha	244 ha	84,4 ha

NB : seul le taux global de consommation foncière est opposable. La répartition par destination est indicative.

Rappel des objectifs et orientations du SCOT des Vosges Centrales - source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

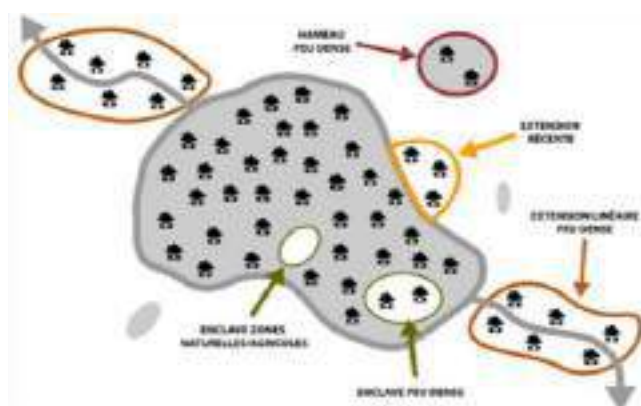


Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine
- source : SCOT des Vosges Centrales

ce qu'elle forme un ensemble morphologique cohérent (continuum urbain). Elle exclut les enclaves non artificialisées :

- ✗ Supérieures à 5 ha dans les pôles urbains relais,
- ✗ Supérieures à 1.5 ha dans les pôles relais ruraux et les pôles de proximité,
- ✗ Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

Précisons également que la Communauté d'Agglomération d'Épinal est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025. Ce document décline les besoins en logements déterminés par le SCOT pour chacun des secteurs de son territoire.

SANCHEY y est inscrit comme un « village » du secteur Épinal Ouest. Le PLH détermine pour la commune un objectif de production de 9 logements (2 en sortie de vacance et 7 en production en neuf) pour la période 2020-2025. Selon le PLH, la commune fait partie des territoires qui ont dépassé leurs objectifs et ne devra plus construire de logements neufs durant toute la durée du PLH et résorber la vacance dans le village.

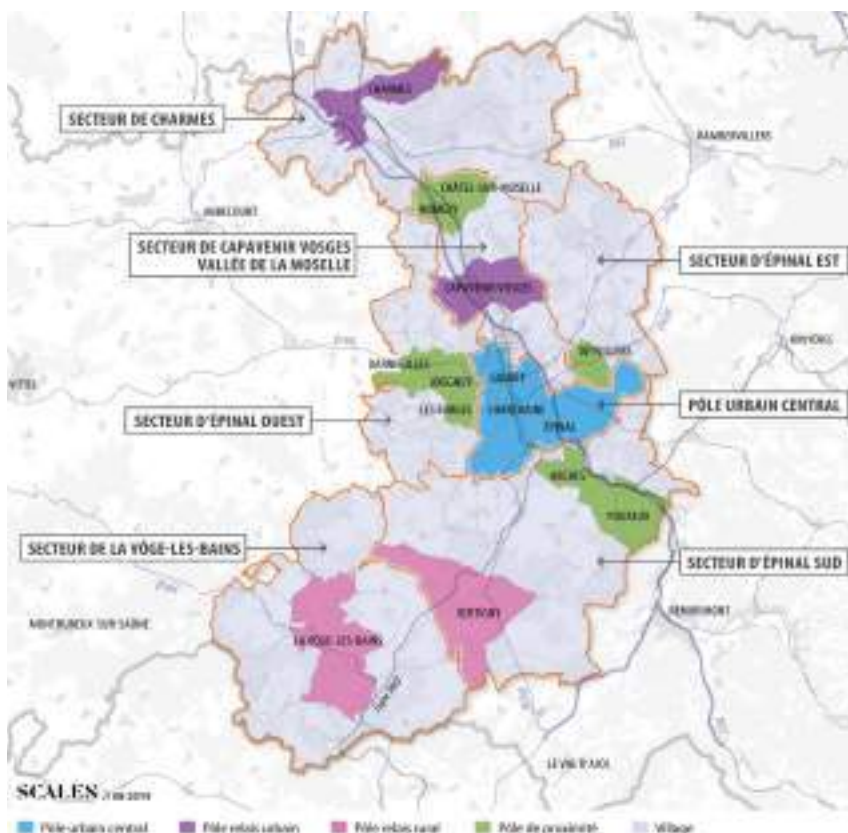
Aussi, pour répondre aux nouvelles ambitions du SCOT des Vosges Centrales, **il convient aujourd'hui de réévaluer le PLU de SANCHEY par le biais d'une modification du document d'urbanisme.**

Cette reprise va particulièrement se traduire par une réduction des espaces proposés à l'urbanisation pour des constructions nouvelles au sein des zones à urbaniser sur le court terme 1AU. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la logique de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels défendue par le SCOT des Vosges Centrales.

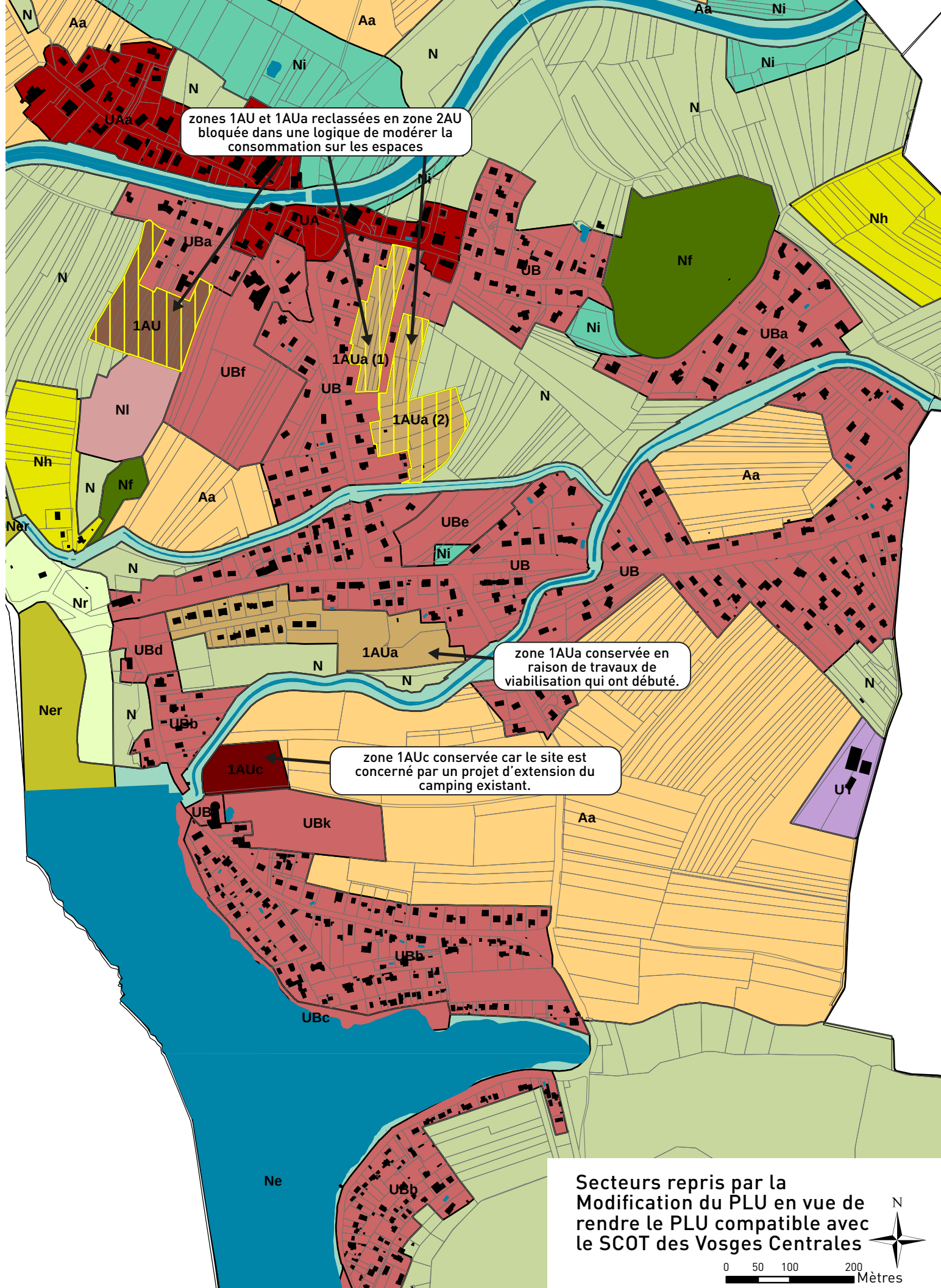
Plus précisément (voir carte correspondante), les zones à urbaniser sur le court terme 1AU, 1AUa (1) et 1AUa (2) - pour une surface globale de 4.91 ha - n'ont pas été construites depuis l'approbation du PLU.

Il est donc aujourd'hui décidé – dans le cadre de la Modification du PLU - de reclasser ces terrains en une zone à urbaniser sur le long terme 2AU « bloquée » dans une démarche de sobriété foncière compatible avec les objectifs fixés par le SCOT des Vosges Centrales. Ceux-ci ne pourront donc être ouverts à la construction nouvelle qu'à la condition de procéder à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra alors justifier de l'utilité de la démarche. Il sera, en outre, précisé sur le cartouche du document de zonage que la nouvelle zone 2AU est bloquée dans le PLU. Et, le règlement écrit est amendé avec un nouveau règlement de zone.

Cette reprise du PLU rend ainsi le document d'urbanisme plus raisonné et plus adapté aux besoins à court et moyen terme de SANCHEY, tout en permettant de modérer la consommation sur les espaces naturels, et de conforter la vocation naturelle de ces espaces sur le long terme.



armature territoriale et secteurs de réflexion du PLH
- source : PLH CA d'Épinal



Les zones 1AUa (1) et 1AUa (2) sont couvertes par une orientation particulière d'aménagement. Ce document n'est pas revu dans le cadre de cette modification du PLU car seul le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones est revu et non la finalité du projet.

A noter que deux zones à urbaniser sur le court terme 1AU sont néanmoins conservées dans le PLU :

- La zone 1AUa (3.4 ha) qui est pour partie construite sur sa partie ouest (impasse des iris) et pour laquelle des travaux de viabilisation ont débuté sur la partie non construite.
- La zone 1AUc (0.93 ha) (rue du lac) qui se situe au nord du camping du lac. Un projet d'extension de cet équipement est à l'étude d'étude (business plan à l'étude), dans une démarche paysagère qualitative.

Enfin, la zone UBf se destine dans le PLU à accueillir des équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs. Les logements sociaux sont également autorisés dans cette zone. Celle-ci regroupe les équipements de la commune (mairie, école) et elle prévoit de nouveaux espaces pour de la construction nouvelle définie par une orientation d'aménagement et de programmation bourg-centre. Ces espaces libres de constructions sont également grévés par l'emplacement réservé n°8 (3.27 ha) visant à créer des équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs et des logements sociaux derrière la mairie. En outre, pour s'inscrire dans ce projet, l'article 2 du règlement de ce secteur est également repris pour autoriser des projets liés au service à la population.

Aussi, cette zone UBf est reprise, pour partie, suite à l'OAP centre-bourg et décrite dans un point suivant de la notice.

2.- Mettre à jour plusieurs emplacements réservés et revoir le document de zonage en conséquence

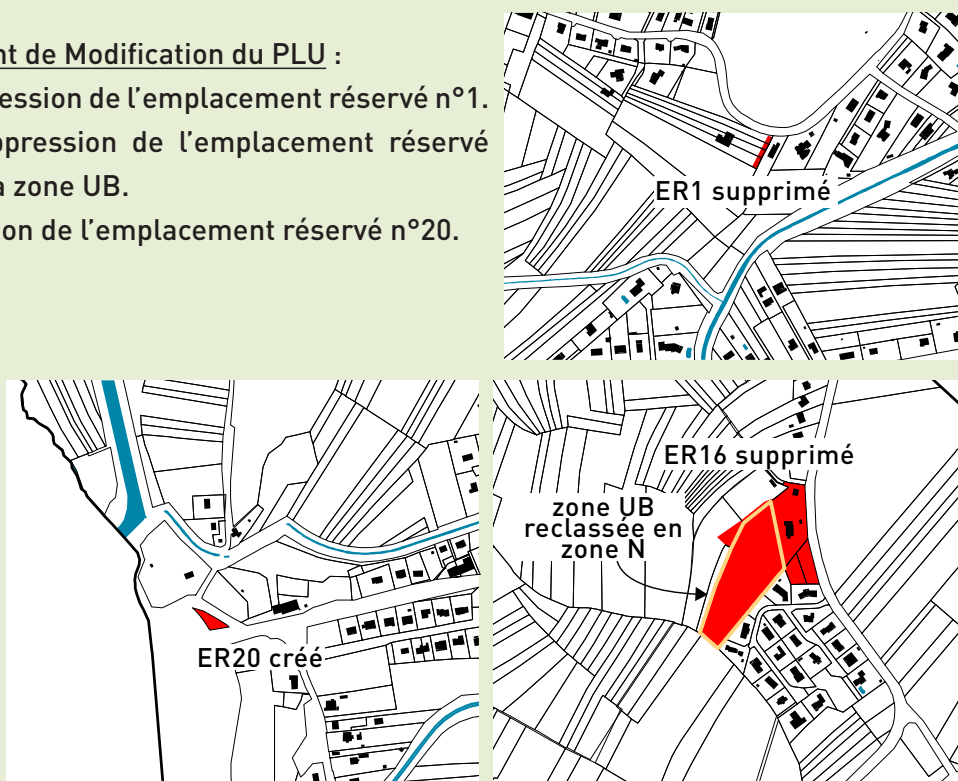
Objet de la Modification du PLU : Supprimer les emplacements réservés n°1 et n°16, créer un emplacement réservé n°20.

Surfaces concernées par ce point de Modification du PLU :

- 0.03 ha concernant la suppression de l'emplacement réservé n°1.
- 1.54 ha concernant la suppression de l'emplacement réservé n°16 / 0.97 ha concernant la zone UB.
- 0.05 ha concernant la création de l'emplacement réservé n°20.

Pièces reprises dans le PLU :

- x Le document de zonage pour supprimer les emplacements réservés n°1 et n°16 et reclasser une zone urbaine UB en zone N ; et pour un créer un emplacement réservé n°20.
- x L'annexe emplacements réservés.



localisation des différents emplacements réservés concernés par la Modification du PLU

Le PLU en vigueur détermine plusieurs emplacements réservés. Il s'agit d'une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLU en vue d'une affectation prédéterminée. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

L'emplacement réservé n°1 – de 0.03 ha - avait été déterminé en vue de la création d'une amorce de voie de desserte automobile et piétonne de 7 m d'emprise donnant accès, à partir de la route des Forges, à la zone N «Aux Chanes», au bénéfice de la commune de Sanchey. Ce projet de voie n'a plus lieu d'être. Aussi, l'emplacement réservé n°1 est supprimé par le biais de la modification du PLU.

L'emplacement réservé n°16 avait été déterminé en vue de la création d'une route départementale de désenclavement du Sud-Ouest vosgien. Cette emprise – d'une surface de 1.54 ha - était au bénéfice du Conseil Départemental des Vosges. Comme le projet de cette route est aujourd'hui abandonné, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être conservé dans le PLU. Il est ainsi donc supprimé dans le cadre de la Modification n°4 du PLU.

En outre, la suppression de cet emplacement réservé « libère » une emprise conséquente de 0,97 ha en zone UB à dominante d'habitat, et conduirait à une potentielle consommation sur les espaces. Aussi, en lien avec le premier point de la Modification du PLU, cette zone UB est réduite pour également défendre une logique de sobriété foncière et en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales. Cet espace est par conséquent reclassé en zone naturelle N dans le PLU car ces terrains ne présentent pas de valeur agricole et dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites.

Un emplacement réservé n°20 (0.05 ha) est créé dans le cadre de la mise valeur touristique et économique du Lac de Bouzey au niveau de la parcelle AC165. Celui-ci se destine à accueillir un espace de stationnement sous la digue. Cette réserve est au bénéfice de la commune de Sanchey.

3.- Reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter cette pièce à la situation locale.

Objet de la Modification du PLU : apporter des modifications au règlement écrit du PLU pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter cette pièce à la situation locale.

Pièces reprises dans le PLU :

- x Le règlement écrit du PLU.

Rappelons que le PLU de la commune de SANCHEY a été approuvé le 31 mars 2010 et il a été revu à plusieurs reprises depuis cette date.

Le règlement écrit est revu dans le cadre de la Modification du PLU pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le document à la situation locale actuelle.

Les reprises sont les suivantes :

Remarques générales portant sur la reprise du règlement :

- La terminologie « POS de Bouzey » est remplacée par « PLU de Sanchey » (erreur matérielle).
- Il n'est pas fait mention du secteur Ner dans le règlement de la zone N. Ce point est rectifié dans le règlement sans toutefois définir de dispositions particulières puisque ce secteur est inconstructible.
- Un glossaire est ajouté en fin de règlement écrit pour faciliter la compréhension des termes techniques utilisés dans le document.

Dans le titre I : dispositions générales

- Le PLU en vigueur identifie des **éléments patrimoniaux** dont les caractéristiques ne doivent pas être dénaturées par les aménagements, modifications, transformations, extensions ou changement d'affectation. Il est précisé dans le règlement écrit que cette disposition ne concerne que les éléments bâtis. En effet, une disposition complémentaire est ajoutée pour distinguer les éléments patrimoniaux paysagers qui doivent, quant à eux, être protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments doivent être entretenus de manière régulière. Leur destruction est interdite sauf accord préalable de l'autorité compétente qui se réserve le droit d'autoriser, au cas par cas, une destruction pour des raisons écologiques, en raison de leur état sanitaire ou de sécurité des biens et des personnes.
- La question de la **gestion des eaux pluviales** (création d'un nouvel article) est déplacée dans le chapitre relatif aux dispositions générales dans le but que tout nouveau projet respecte la même règle quelque soit sa zone ou secteur d'implantation. Aussi, les règles dans ce domaine sont supprimées dans chacune des zones et secteurs avec un renvoi au titre I, dans le corps du texte et en entête de zone. En outre, la réglementation portant sur la gestion des eaux pluviales est affinée pour une meilleure gestion de ces eaux sur l'assiette du projet, par infiltration ou stockage directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, etc) et les eaux et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, etc sauf création de plans d'eau). En outre, les projets dans les zones urbaines et à urbaniser qui démontre que l'infiltration des eaux pluviales est impossible, devront prévoir leur stockage – calibré par une formule mathématique dans le règlement écrit - sur la parcelle avec un trop-plein régulé vers le réseau collectif pluvial quand il existe.
- **L'ajout d'un nouvel article 8 portant sur le recul aux lisières des forêts soumises ou non au régime forestier** (A noter que les massifs forestiers sont inscrits en zone naturelle N dans le PLU), **aux limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et des rivières**. Ces règles figurent actuellement dans les articles 7 des zones urbaines U, à urbaniser AU et naturelle N (absence de prescription en zone agricole) du PLU relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'inscription de ces dispositions en article 7 peut fausser l'instruction des certificats d'urbanisme car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des zones concernées. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par ces bandes de recul inconstructibles, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. Aussi, la Modification du PLU vise à déplacer ces différentes règles au sein du chapitre consacré aux dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, et de fait, à mieux informer les futurs pétitionnaires des contraintes qui s'appliquent sur leurs terrains.
Les distances actuellement affichées dans le PLU sont conservées, de même que les dispositions particulières définies en zone N. Aussi, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
 - 30 m des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après

sinistre. Le secteur NI et les constructions liées à l'activité forestière ne sont pas assujetties à cette règle. En outre, le glossaire du règlement écrit est amendé par une définition illustrée des lisières forestières.

→ 10 m des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières.

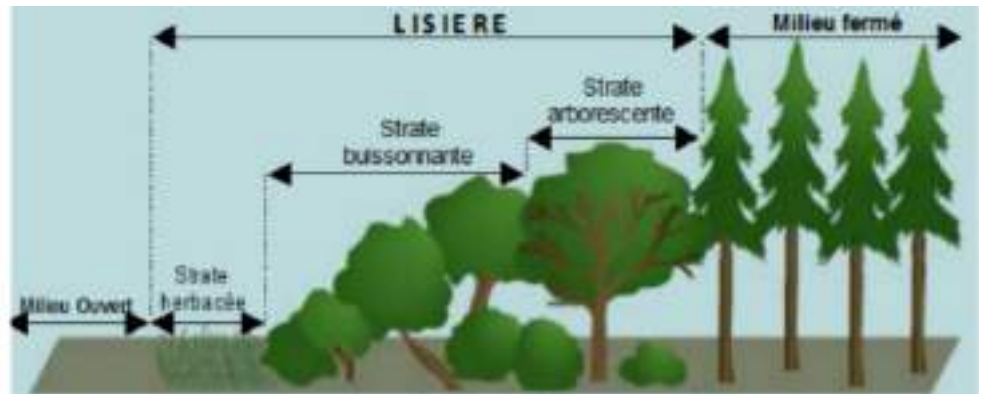


schéma explicatif des lisières forestières ajouté dans le glossaire en annexe du règlement écrit.

- **L'ajout d'un nouvel article 9 portant sur l'implantation de nouveaux sites agricoles.** Ces règles figurent actuellement dans les articles 7 des zones urbaines U, à urbaniser AU et naturelle N (absence de prescription en zone agricole) du PLU relatifs à

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'inscription de cette disposition en article 7 peut fausser l'instruction des certificats d'urbanisme car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des zones concernées. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par ces bandes de recul inconstructibles, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. En outre, la règle est réécrite comme suit dans le règlement écrit : « Les bâtiments agricoles et annexes, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), entraînant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation ». L'écriture de cette règle est affinée pour ne prendre en compte que les nouveaux sites entraînant la création d'un bâtiment d'élevage. Cette règle contribue ainsi à limiter les potentiels conflits d'usages et les sources de nuisances entre les exploitations agricoles et les tiers. Elle reprend une règle présente dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT des Vosges Centrales qui dit que les documents d'urbanisme doivent : « veiller à ce que les projets agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation ».

- **L'ajout d'un nouvel article 10 portant sur l'aspect extérieur des constructions.** De manière complémentaire aux dispositions inscrites dans les différentes zones et secteurs du règlement écrit, il est ajouté en dispositions générales que pour tout projet, les unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront néanmoins autorisées à condition d'être, soit intégrées dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumise à la vue depuis le domaine public,...), ou soient abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets.
- **L'ajout d'un nouvel article 11 portant sur le stationnement.** Cette thématique est actuellement réglementée de manière différenciée dans chacune des zones du PLU. Dans un souci d'uniformité à l'échelle du territoire, la commune a souhaité que les normes de stationnement soient les mêmes quelque soit la zone ou secteur d'implantation du projet. En outre, les règles ont été reprises pour être mieux adaptées à la situation actuelle, comme une superficie minimale des emplacements et pour le stationnement des vélos, des normes différentes en fonction des destinations des projets.
Enfin, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les espaces de stationnement extérieurs devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green, etc). La surface imperméabilisée constituée

devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

- **L'ajout d'un nouvel article 12 portant sur les énergies renouvelables, les économies d'énergie et les matériaux biosourcés.** Dans le but d'inscrire le règlement écrit du PLU dans le contexte actuel de réchauffement climatique, de sécheresse récurrente et pour inscrire le territoire dans une démarche plus résiliente, un paragraphe est ajouté dans le chapitre des dispositions générales, concernant aussi bien les constructions neuves que les projets de réhabilitation pour que les projets recherchent une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour ce faire, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, devront être privilégiés. Toute nouvelle construction de 1000 m² ou plus doit avoir recours aux énergies renouvelables pour son approvisionnement énergétique. Néanmoins, bien que la commune souhaite favoriser le recours à l'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques et solaires sont uniquement autorisés en toiture en respectant la pente de toit et les trackers solaires sont interdits. Enfin, il est mentionné que le conseil municipal a délibéré pour la définition des zones d'accélération de la production d'énergie renouvelable en séance du 17 février 2024, avec cartographie annexée des zones concernées.

Les évolutions induites par la Modification du PLU dans le corps du règlement écrit sont expliquées ci-après par thématique d'articles :

→ Article 5 - caractéristiques des terrains – des zones UA, UB, 1AU, N (pas de prescriptions en zone UY)

La réglementation de cet article est supprimée dans chacune des zones et secteurs dans lequel celui-ci est réglementé car la mise en place d'un assainissement individuel peut désormais se faire par l'intermédiaire d'une microstation, ce qui n'implique plus d'imposer une surface minimale des terrains pour la mise en place d'un assainissement individuel.

→ Article 9 – emprise au sol maximum des zones UA, UB et 1AU :

Le PLU définit un coefficient d'emprise au sol des constructions pour les permis de construire spécifiant clairement « accessibilité handicapé ». Le terme « permis de construire » est remplacée par « autorisation d'urbanisme » pour que tous les projets concourent à lutter contre l'artificialisation des sols.

Le règlement des zones UA, UB et 1AU est en outre repris pour spécifier que pour faciliter l'application du calcul du coefficient d'emprise au sol, la surface des chemins d'accès privés desservant la parcelle et d'autres parcelles depuis la voirie publique ainsi que les chemins et accès soumis à servitude ne rentrent pas en compte dans l'assiette de calcul de l'emprise au sol. Ce point est également mentionné dans le glossaire en fin de règlement.

→ Article 10 – hauteur maximum des constructions – de la zone UB

Pour uniformiser le calcul de la hauteur des constructions, il est précisé que les modalités concernent les constructions principales, les extensions et les annexes.

En outre, la hauteur des bâtiments annexes édifiées sur limite séparative n'est plus réglementée et celle-ci devra respecter les règles générales définies pour la zone UB.

→ Article 11 – aspect extérieur

de la zone UA :

Cette règle est complétée concernant l'aspect des bâtiments anciens et de leurs annexes pour conforter la qualité patrimoniale du centre du village de SANCHEY. Aussi, les éléments architecturaux de qualité (repérés sur le document graphique) doivent être conservés et mis en valeur.

En outre, dans cette même optique, des prescriptions sont ajoutées concernant les ouvertures : l'interdiction des coffres de volets roulants en façades et dans les embrasures des fenêtres, le maintien ou le remplacement à l'identique des volets battants existants, des dispositions concernant les menuiseries de fenêtres récentes. Enfin, les couvertures en bac acier imitation tuile sont interdites pour les habitations et annexes attenantes. Ces dispositions sont également imposées pour les autres bâtiments d'habitations plus contemporaines et leurs annexes, dans un souci d'une intégration qualitative des projets récents dans le village.

En outre, dans un souci d'esthétisme, il est également précisé pour les autres bâtiments d'habitations et leurs annexes que les imitations de matériaux ou les matériaux non naturels sont interdits et les projets qui font le choix d'un bardage bois doivent avoir recours à une essence naturellement durable. Pour une uniformité visuelle, la couleur ardoise est désormais interdite en toiture et celles-ci devront respecter le rouge ou le rouge vieilli à brun.

L'aspect des autres bâtiments (autres que les bâtiments d'habitation et leurs annexes) est également affiné pour interdire la couleur ardoise en toiture et les coffres de volets roulants en façades et dans les embrasures des fenêtres.

Enfin, la reprise du règlement concerne également la réglementation des clôtures pour préciser que les haies doivent être comporter au moins trois essences endémiques (avec une proposition d'essences pouvant être choisies en annexe du règlement écrit) et que les dispositifs à claire-voie présentent un aspect bois.

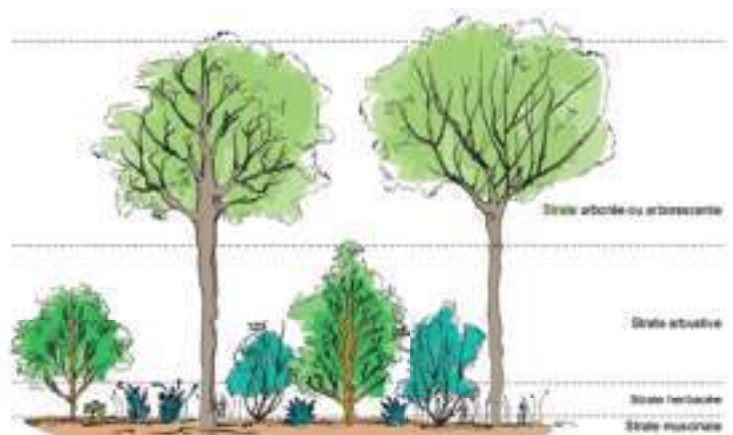
de la zone UB :

Tout comme en zone UA, la réglementation concernant l'aspect des bâtiments anciens et de leurs annexes est complétée de manière similaire : la conservation et la mise en valeur des éléments architecturaux de qualité repérés sur le document graphique, l'interdiction des coffres de volets roulants en façades et dans les embrasures des fenêtres, le maintien ou le remplacement à l'identique des volets battants existants, des dispositions concernant les menuiseries de fenêtres récentes. Ces dispositions concernant les ouvertures devront également être appliquées pour les maisons plus contemporaines dans un souci d'uniformité à l'échelle du village.

En outre, les couvertures en bac acier imitation tuile sont interdites pour les habitations et annexes attenantes.

Enfin, le même souci d'esthétisme et de végétalisation des clôtures, ajouté dans la zone UA, est également repris en zone UB (avec une proposition d'essences pouvant être choisies en annexe du règlement écrit). En outre, la hauteur des clôtures est affinée en zone UB pour trouver un équilibre entre impact paysager de la clôture et maintien de l'intimité des habitations :

- 2 m en limite séparative.
- 1.5 m en limite du domaine public.



Ci-dessus : schéma représentatif des différentes strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) à associer pour favoriser la biodiversité, extraits de publication Plantes et Cité.

Schéma explicatif inséré dans le règlement écrit des différentes zones du PLU

- 1.2 m et avec des clôtures posées 15 cm au-dessus de la surface du sol pour laisser le passage de la petite faune dans le périmètre couvert par l'OAP du Lac de Bouzey.)
- le mur bahut ne pourra plus dépasser 0.5 m.

de la zone 1AU :

Dans un souci d'esthétisme et d'uniformité visuelle, il est précisé pour les autres bâtiments d'habitations et leurs annexes (hors bâtiments anciens) que la couleur ardoise est désormais interdite en toiture et celles-ci devront respecter le rouge ou le rouge vieilli à brun. En outre, des règles sont ajoutées concernant les façades et les pignons pour préciser que la teinte des revêtements doit respecter la teinte des matériaux naturels (bois, terre cuite, métal) ou des teintes claires faiblement colorées s'approchant des enduits naturels composés de sable et de chaux. La façade doit être enduite ou composée par un bardage en bois composé par une essence naturellement durable. Pour maintenir l'élégance des façades, la création de nouvelles ouvertures doit s'accompagner de la pose de nouveaux volets battants en bois, ceux existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres.

En outre, les annexes doivent présenter une harmonie avec la construction principale à laquelle elles se rattachent dans un souci de cohérence esthétique et chromatique du projet.

Enfin le même souci d'esthétisme et de végétalisation des clôtures ajouté en zone urbaine est intégré en zone 1AU (avec une proposition d'essences pouvant être choisies en annexe du règlement écrit). De même, la hauteur des clôtures est affinée en zone AU pour trouver un équilibre entre impact paysager de la clôture et maintien de l'intimité des habitations :

- 2 m en limite séparative.
- 1.5 m en limite du domaine public.
- 1.2 m et avec des clôtures posées 15 cm au-dessus de la surface du sol pour laisser le passage de la petite faune dans le périmètre couvert par l'OAP du Lac de Bouzey.)
- le mur bahut ne pourra plus dépasser 0.5 m.

de la zone N :

Le PLU en vigueur interdit le recours aux imitations de matériaux dans cette zone. Cette règle est complétée pour également interdire le recours aux matériaux non naturels. En outre, de même que dans les zones urbaines et à urbaniser, les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres, les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, les bardages doivent être composés par une essence naturellement durable, la toiture ardoise est interdite.

En outre, le même souci d'esthétisme et de végétalisation est repris en zone naturelle avec des haies qui devront être composées par au moins 3 espèces endémiques à feuillage persistant non résineux (avec une proposition d'essences pouvant être choisies en annexe du règlement écrit). Enfin, pour limiter l'impact visuel des clôtures, celles-ci ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.2 m et elles devront être posées 30 m au-dessus de la surface du sol pour laisser le passage de la petite faune.

→ Article 13 – espaces libres, plantations, espaces boisés classés

de la zone UA, UB et 1AU :

le PLU en vigueur dispose que les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement naturel et/ou minéral). Le terme « minéral » est supprimé pour encourager que les aménagements soient le plus naturel possible pour notamment favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol.

de la zone UY :

Le règlement écrit du PLU ne prévoit pas de dispositions pour cet article en zone UY. Aussi, pour limiter les impacts paysagers des projets dans cette zone, celui-ci est complété pour imposer que toute nouvelle

construction s'accompagne d'un projet paysager comprenant des plantations permettant d'intégrer les nouvelles constructions et celles existantes dans leur environnement paysager

→ Article 14 – coefficient d'occupation du sol de toutes les zones (pas de prescriptions en zone UY)

Cet article est supprimé car il n'est plus d'actualité.

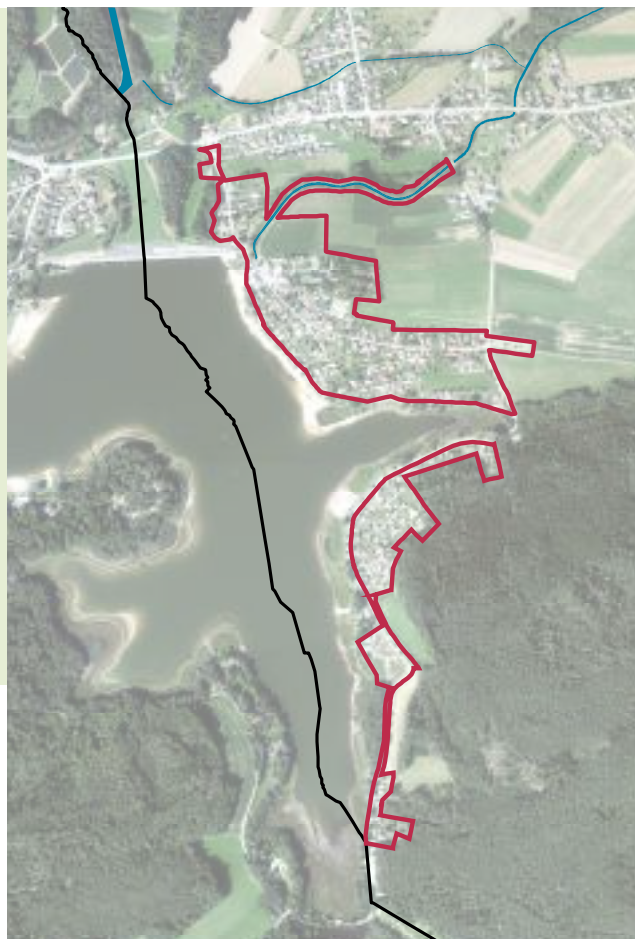
4.- Élaborer une orientation d'aménagement et de programmation aux abords du Lac de Bouzey.

Objet de la Modification du PLU : Élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux abords du Lac de Bouzey.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✕ Le document de zonage pour créer un secteur Np (zone de respiration), créer une règle graphique pour définir les différents secteurs de l'OAP, mentionner le périmètre de l'OAP, ajouter des éléments remarquables du patrimoine.
- ✕ Le règlement écrit pour définir des dispositions écrites dans les différents secteurs couverts par l'OAP.
- ✕ Une nouvelle OAP est créée dans le cadre de la Modification du PLU.

Comme vu précédemment dans la notice de la Modification du PLU, le règlement écrit fait l'objet d'une refonte assez conséquente pour l'adapter à la situation locale. Lors des réflexions pour la concrétisation du projet d'évolution du PLU, une attention toute particulière a été portée sur l'entité urbaine et paysagère que forment les abords du Lac de Bouzey. La collectivité a exprimé sa volonté de protéger le caractère identitaire et patrimonial du site par une maîtrise du paysage des abords, une valorisation de l'environnement immédiat et en favorisant les perspectives visuelles ou les attributs ayant un rôle fonctionnel important pour le site (le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB), les sentiers piétons, la piste cyclable,...). La pièce du PLU « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP) répond à ces ambitions car, comme son nom l'indique, elle définit des orientations pour le développement et la préservation du site dans un rapport de compatibilité et avec une possible traduction dans les pièces réglementaires du PLU. Le périmètre de l'OAP couvre une partie de la zone urbaine UB, ainsi que la zone à urbaniser 1AUc. Aussi, pour une meilleure information des pétitionnaires, il est stipulé en entête de ces deux règlements écrits de zone de se référer au document OAP de manière complémentaire aux règles écrites et dans un rapport de compatibilité.



localisation du secteur couvert par l'OAP des abords du Lac de Bouzey

Les orientations retenues dans l'OAP sont les suivantes :

- Une insertion des projets dans l'ensemble du périmètre de l'OAP : prolonger le caractère modeste de

Périmètre d'application des orientations

Périmètre de l'OA

-  Secteur 1 : Hauteur compatible avec le droit de vue des secteurs 2 et 3
-  Secteur 2 : Hauteur compatible avec le droit de vue du secteur 3
-  Secteur 3 : Hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU

Maintien des continuités écologiques et renforcement des espaces végétalisés

-  Corridor d'espaces naturels à préserver
-  Espace de respiration non construit à préserver
-  Plantations de fossé, haie basse (1m50 max.), couvre-sol ou pied de façades. Principe d'amélioration paysagère du premier plan le long de la RD, en bord de rive et/ou le long des cheminements piétons
-  Alignement d'arbres de haute tige à planter (ombre et structuration paysagère)
-  Lutte contre les incendies : entretien et débroussaillage des limites forestières

Mettre en valeur le caractère des lieux

-  Cheminement piéton à aménager dans l'esprit des sentiers du tour du lac
-  Élément patrimonial remarquable à préserver (cf photos et liste des adresses)
-  Cône de vue à maintenir, valorisant les perspectives vers le lac
-  Paysager et planter les aires de stationnement à l'aide de végétaux indigènes et adaptés au caractère du site.
-  Secteur de projet à enjeux. Intégration paysagère des constructions (plantations) Perméabilités visuelles à maintenir
-  Mise en place de mobilier urbain, d'enseignes, de pré-enseignes et d'équipement en cohérence avec l'ambiance paysagère des lieux
-  Maîtriser la qualité paysagère et architecturale de la rue du Lac pour valoriser l'entrée vers le site du lac



Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du Lac de Bouzey à Sanchey (Nord)

0 100 200 300 400 500m



Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du Lac de Bouzey à Sanchey (Sud)



Périmètre d'application des orientations

Périmètre de l'OAAP

Secteur 1 : Hauteur compatible avec le droit de vue des secteurs 2 et 3

Secteur 2 : Hauteur compatible avec le droit de vue du secteur 3

Secteur 3 : Hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU

Maintien des continuités écologiques et renforcement des espaces végétalisés

Corridor d'espaces naturels à préserver

Espace de respiration non construit à préserver

Plantations de fossé, haie basse (1m50 max.), couvre-sol ou pied de façades. Principe d'amélioration paysagère du premier plan le long de la RD, en bord de rive et/ou le long des cheminements piétons

Alignement d'arbres de haute tige à planter (ombre et structuration paysagère)

Lutte contre les incendies : entretien et débroussaillage des limites forestières

Mettre en valeur le caractère des lieux

Cheminement piéton à aménager dans l'esprit des sentiers du tour du lac

Élément patrimonial remarquable à préserver (cf photos et liste des adresses)

Cône de vue à maintenir, valorisant les perspectives vers le lac

Paysager et planter les aires de stationnement à l'aide de végétaux indigènes et adaptés au caractère du site.

Secteur de projet à enjeux. Intégration paysagère des constructions (plantations) Perméabilités visuelles à maintenir

Mise en place de mobilier urbain, d'enseignes, de pré-enseignes et d'équipement en cohérence avec l'ambiance paysagère des lieux

Maîtriser la qualité paysagère et architecturale de la rue du Lac pour valoriser l'entrée vers le site du lac



l'architecture et des aménagements pour correspondre aux exigences de sobriété et à l'identité du quartier.

- Une insertion des projets dans l'environnement naturel : maintenir les qualités paysagères du site.
- Révéler l'identité des lieux.

Certaines de ses orientations trouvent leur traduction dans le document de zonage et dans le règlement écrit du PLU :

- La création d'un secteur Np (sur le document de zonage et dans le règlement écrit) qui correspond à une zone de respiration à maintenir inconstructible (parcelle AI 76).
- La mention sur le document de zonage des éléments remarquables du patrimoine bâti et du patrimoine paysager identifiés dans l'OAP. Les premiers sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les seconds au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- La définition d'une règle graphique qui reprend les limites des trois secteurs définis dans le périmètre de l'OAP avec une réglementation écrite affinée pour chacun d'entre eux dans le but d'optimiser l'intégration des projets et de limiter l'obstruction des vues vers le lac, d'un secteur à l'autre :
 - Le secteur 1 : une emprise au sol maximale des constructions de 70 m² avec une hauteur maximale de 3.5 m à l'égout de toiture et de 6 m au faitage.
 - Le secteur 2 : une emprise au sol maximale des constructions de 80 m² avec une hauteur maximale de 4.5 m à l'égout de toiture et de 7 m au faitage.
 - Le secteur 3 : une emprise au sol maximale des constructions de 100 m², avec une hauteur qui respecte les règles existantes dans le PLU en vigueur (6 m à l'égout des toitures pour les habitations de type pavillonnaire, 9 m à l'égout des toitures pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire (à l'exception des constructions recevant du public), 12 m au faitage (ou ouvrage en tenant lieu) pour les constructions recevant du public).

A noter que les extensions des constructions principales sont autorisées, dans la limite des emprises au sol maximales décrites par secteur de l'OAP.

En outre, quel que soit le secteur, les constructions annexes non habitées auront une emprise au sol maximale de 15 m².

Des dispositions sont également ajoutées dans le règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions dans le périmètre de l'OAP dans le but de préserver le caractère patrimonial des lieux : La teinte des revêtements doit respecter la teinte des matériaux naturels (bois, terre cuite, métal) ou des teintes claires faiblement colorées s'approchant des enduits naturels composés de sable et de chaux. La façade doit être enduite ou composée par un bardage en bois composé par une essence naturellement durable. Les constructions annexes doivent présenter une harmonie avec la construction principale.

Enfin, dans la même optique de préserver le caractère paysager des lieux, il est prévu dans le secteur d'OAP que des dispositions soient prises pour remplacer les arbres et les haies coupés à hauteur :

- d'un arbre coupé, un arbre replanté.
- 1 mètre linéaire de haie coupée, 1 mètre linéaire de haie replantée.

5.- Reclasser une zone UB pour tenir compte des évolutions en matière de gestion des réseaux.

Objet de la Modification du PLU : Reclasser une zone UB pour tenir compte des évolutions en matière de gestion des réseaux.

Surface du projet : 4.61 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✕ Le document de zonage pour reclasser un secteur UBa en zone UB.



Le PLU en vigueur définit une zone UB qui correspond aux secteurs d'extensions urbaines récentes. Celle-ci comprend un secteur UBa dans lequel les constructions sont dotées d'un assainissement autonome. Les constructions du secteur UBa situées entre le CARB et la rue des Forges au nord-est du village sont aujourd'hui raccordées à l'assainissement collectif. Aussi, le classement en secteur UBa ne se justifie plus et les parcelles concernées sont reclassées en zone UB dans le cadre de la Modification du PLU.

6.- élaborer une orientation d'aménagement et de programmation bourg-centre

Objet de la Modification du PLU : Élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) bourg-centre.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✕ Le document de zonage pour créer une règle graphique pour définir le périmètre de l'OAP.
- ✕ Une nouvelle OAP est créée dans le cadre de la Modification du PLU.

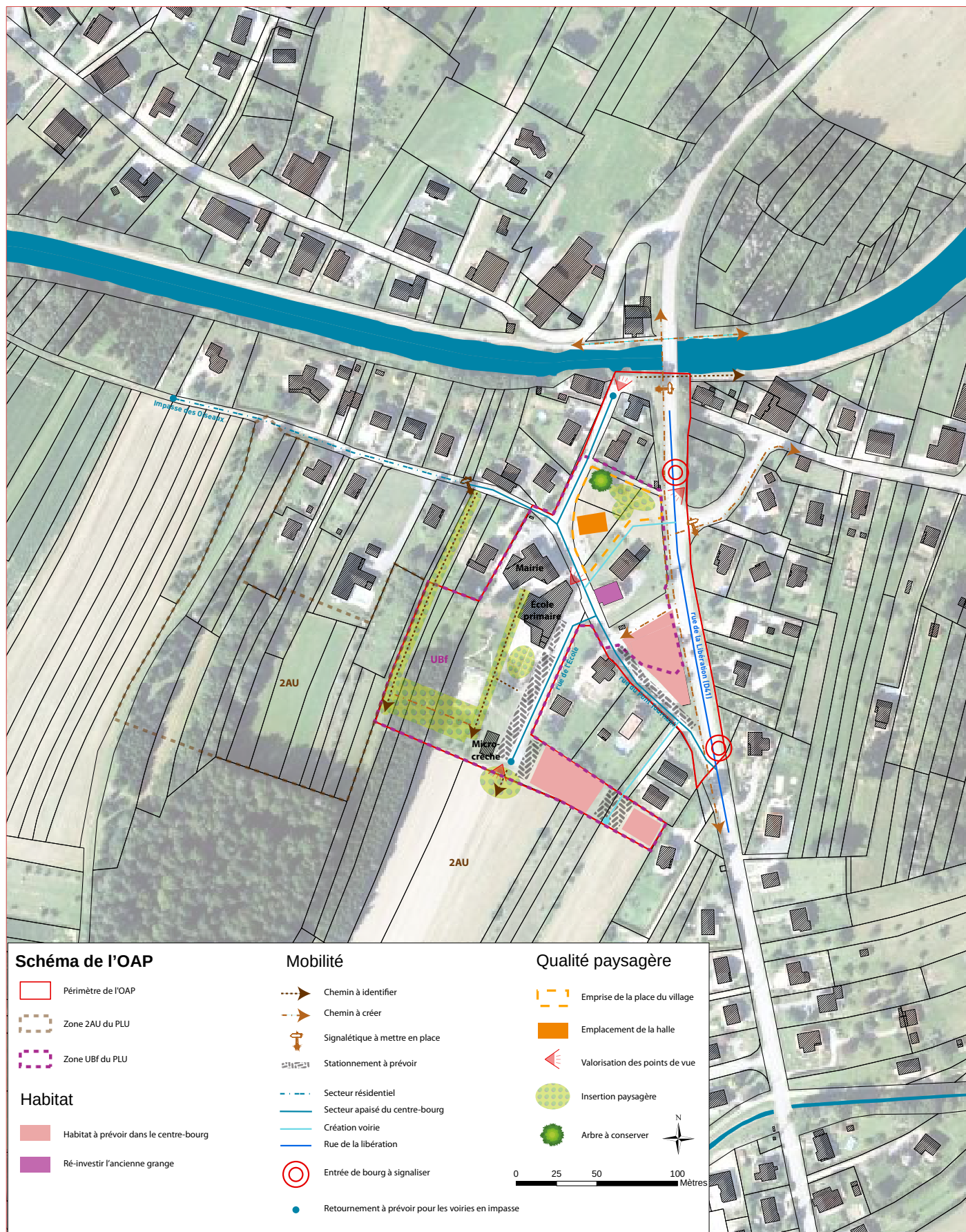


localisation du secteur couvert par l'OAP centre-bourg

L'aménagement du centre-ville est un des éléments les plus importants pour le devenir d'une commune. C'est pourquoi, la collectivité a exprimé la volonté de redonner vie au centre-bourg en réinvestissement des espaces délaissés, en favorisant l'accès à celui-ci, tout en assurant la protection et la valorisation de l'environnement et du cadre de vie, via la mise en place d'une OAP sectorielle.

Les orientations de l'OAP visent à répondre aux objectifs suivants :

- Faciliter la mobilité au cœur du centre-bourg.
- La qualité environnementale et paysagère du projet.
- Encourager une reconquête du centre et lui conférer une nouvelle dimension urbaine.



Cette OAP trouve sa traduction dans le document de zonage du PLU par la définition d'une règle graphique qui reprend la limite du secteur défini dans le périmètre de l'OAP.

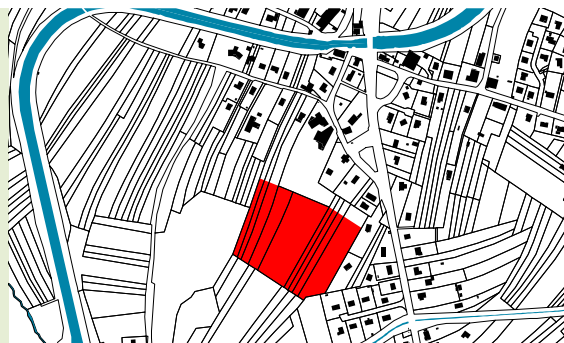
7.- Reclasser la zone UBf, pour partie, en 2AU : zone non incluse dans l'OAP centre-bourg

Objet de la Modification du PLU : Reclasser la zone UBf, pour partie, en 2AU qui n'entre pas dans le cadre de l'OAP centre-bourg citée ci-dessus.

Surface du projet : 2.56 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✕ Le document de zonage pour reclasser la zone UBf, pour partie, en zone 2AU.



Le PLU en vigueur définit une zone UBf destinée à accueillir des équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs. Une partie de cette zone est impactée par l'OAP centre-bourg dont le périmètre ne reprend pas la totalité de la zone UBf. C'est pourquoi, le secteur classé en UBf non inclut dans l'OAP n'est plus justifié et est reclassé en zone 2AU dans le cadre de la modification du PLU.

8.- Reclasser la zone UBe en zone Ni, suite au déplacement d'un projet sénior sur une autre zone

Objet de la Modification du PLU : Reclasser la zone Ube en Ni suite au déplacement d'un projet sénior sur une autre zone du ban communal.

Surface du projet : 1.36 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✕ Le document de zonage pour reclasser la zone Ube en zone Ni.



Le PLU en vigueur définit une zone UBe destinée à accueillir des équipements à caractère médico-social. Initialement, la commune avait pour projet d'implanter des logements seniors sur cette zone. Ce projet étant aujourd'hui repositionné sur la zone UBf, la nécessité de maintenir la zone UBe n'est plus justifiée. D'autre part, cette zone est fortement impactée par du ruissellement. Une zone naturelle d'infiltration est observée sur cette zone, pouvant être considérée comme une zone humide. C'est pourquoi, la zone UBe est entièrement reclassée en zone Ni, zone équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

9.- Reprendre le règlement écrit de la zone NL, afin de définir l'emprise au sol et le nombre de constructions autorisées sur cette zone et d'ajouter un recul entre chaque construction

Objet de la Modification du PLU : apporter des modifications au règlement écrit du PLU afin de définir l'emprise au sol et le nombre de constructions autorisées en zone NL et d'ajouter un recul entre chaque construction. Cette reprise permet notamment de maîtriser les surfaces constructibles de cette zone et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pièces reprises dans le PLU :

× Le règlement écrit pour :

- o Modifier l'article N8 du Titre V - Chapitre I – Section II pour ajouter un respect d'une distance de 10 mètres entre chaque construction en secteur NL.
- o Modifier l'article N9 du Titre V – Chapitre I – Section II pour autoriser une emprise au sol de 40 m² maximum pour les constructions en zone NL avec un nombre maximal de 10 constructions dans cette zone.

Le règlement écrit est repris pour y apporter les modifications suivantes :

Dans le Titre V : dispositions applicables à la zone naturelle

- Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ajout d'une disposition au secteur NL afin d'imposer une distance de 10 mètres entre chaque construction dans cette zone.

- Article N9 – Emprise au sol maximum

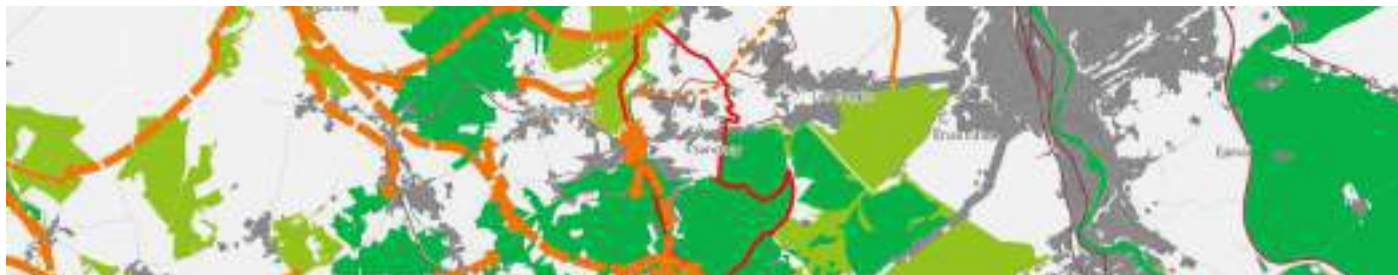
Ajout d'une disposition au secteur NL afin de :

- réglementer l'emprise au sol des constructions en zone NL : l'emprise au sol ne pourra dépasser 40 m² au sol.
- réglementer l'implantation d'un nombre de construction dans cette zone : le nombre maximal de construction ne dépassera pas 10 constructions.

Ainsi l'emprise au sol totale sera de 400 m².

3.-

Articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible



Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Aussi, les projets défendus au travers de Modification du PLU doivent être compatibles avec :

- ✗ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales. *A noter que la compatibilité du dossier avec le SCOT des Vosges Centrales vaut prise en compte du Plan Climat-Air-Energie Territorial du SCOT des Vosges Centrales approuvé en mars 2021.*
- ✗ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal.
- ✗ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse.

1.- La compatibilité des projets avec le SCOT des Vosges Centrales

Rappelons, tout d'abord, que le PLU de SANCHEY – approuvé le 31 mars 2010 – démontrait sa compatibilité avec la version en vigueur du SCOT des Vosges Centrales qui avait été approuvée le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé le 06 juillet 2021. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a donc été revu et il traduit désormais les nouvelles ambitions politiques du PADD qui s'articule autour de deux fils rouges : conforter l'attractivité des Vosges Centrales et devenir un « Territoire à Energie Positive » à l'horizon 2050.

Une analyse du PLU a montré que celui-ci n'était pas compatible avec la version révisée du SCOT des Vosges Centrales. C'est notamment en ce sens que le PLU est réévaluer en matière de sobriété foncière.

SANCHEY est classé dans le SCOT comme un « village » du secteur Épinal Ouest.

Le tableau ci-après démontre que la Modification du PLU est compatible avec le SCOT des Vosges Centrales révisé. A noter que la compatibilité avec le SCOT est assurée quand le document d'urbanisme ne contrarie pas les objectifs et les orientations du SCOT exprimés dans les fascicules intitulés « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » et « Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ».

Partie 1 : Les objectifs thématiques en faveur du renforcement de l'armature territoriale

Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	Plusieurs zones à urbaniser sur le court terme 1AU situées en épaisseur du bâti n'ont pas été construites depuis l'approbation du PLU en 2010. Ces espaces sont susceptibles de conduire à une consommation foncière, et à un étalement urbain du village. Aussi, pour répondre à cette logique de maitrise de la consommation sur les espaces, une partie des zones à urbaniser est reclassée en zone à urbaniser sur le long terme 2AU bloquée dans le document d'urbanisme. Il est démontré dans le dossier que des projets sont engagés sur d'autres zones 1AU. La zone urbaine UBf, pour partie, classée en 2AU ainsi que la zone UBe classée en Ni participent également à la maitrise de la consommation foncière. Enfin, la levée de l'emplacement réservé n°16 est également accompagné par un reclassement d'une zone UB en zone naturelle N, ce qui concoure également à lutter contre l'étalement urbain ; de même que la création du secteur inconstructible Np.
---	---

Habitat

Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Répondre au besoin en logements</u>	Le blocage d'une partie des zones à urbaniser 1AU et urbaines a pour conséquence de mieux raisonner le PLU, en adéquation avec le besoin en logements identifié par secteur par le SCOT, et repris par le PLH de la CAE. De plus, l'OAP bourg-centre prévoit un projet de plusieurs logements seniors, une possible réhabilitation de l'ancienne grange (selon les résultats de l'étude sanitaire et structurelle).
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Contenir et réduire la vacance</u>	La Modification du PLU contribue à réorienter les futurs acquéreurs vers des terrains en densification urbaine ou vers des logements actuellement vacants, par le biais du blocage de terrains susceptibles d'accueillir des habitations nouvelles en extension urbaine. L'OAP bourg-centre favorise également cette reconquête de la vacance avec la possible réhabilitation de l'ancienne grange (selon les résultats de l'étude sanitaire et structurelle).
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension</u>	La reprise du document de zonage pour soustraire des espaces en extension de l'enveloppe urbaine contribue à privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti et du renouvellement urbain.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension</u>	Une partie des zones à urbaniser et urbaines est dorénavant bloquée par le biais de la Modification du PLU. Aussi, leur constructibilité sera conditionnée à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra justifier de cette opportunité. Des projets sont connus sur les zones 1AU maintenues dans le PLU.
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <u>Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages</u>	La Modification du PLU ne remet pas en cause la diversité de l'offre en logements et des parcours résidentiels.

Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : <u>Favoriser des projets de qualité et énergiquement performants /</u> <u>Recherche des formes urbaines économes en foncier et en énergie /</u> <u>Qualité et performance énergétique du bâti existant</u>	Des règles sont ajoutées dans le règlement écrit pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments. L'OAP favorise également les projets respectueux de l'environnement notamment en prévoyant l'implantation d'une halle commune favorisant les matériaux locaux et/ou de réemploi, prévoyant des sanitaires à gestion écologique...
--	--

Développement économique

Zones d'activités économiques : <u>Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches /</u> <u>Offre en extension sur les ZAE prioritaires /</u> <u>Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant /</u> <u>Economie circulaire</u>	Il n'existe pas de ZAE sur le territoire et aucun projet n'est en prévision.
Tourisme	L'OAP sur les abords du Lac de Bouzey contribue à conserver le caractère patrimonial et paysager du site et avec pour conséquence de conforter la vocation touristique et économique de ce site. La règlementation de la zone NI permet également la maîtrise de la vocation touristique.

Commerce et artisanat

Activités commerciales et artisanales commerciales :	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Activités artisanales non commerciales accueillant du public ou non : <u>Localisations préférentielles</u>	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

Mobilités

Desserte et accessibilité à grande échelle Offre en transports collectifs Modes actifs et mobilités alternatives Articulation urbanisme et mobilités	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
---	---

Services et numérique

Grands équipements Équipements et services de proximité Infrastructures numériques	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
--	---

Partie 2 : Les objectifs thématiques en faveur de la protection et de la valorisation des ressources

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Espaces naturels et trame verte et bleue : <u>Protéger les réservoirs de biodiversité</u>	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. Une zone humide remarquable du SDAGE et des milieux remarquables sont identifiés sur le territoire. La Modification du PLU vise essentiellement à bloquer l'ouverture d'une partie des zones à urbaniser 1AU et de zones urbaines, à préserver le caractère paysager aux abords du Lac de Bouzey ainsi qu'en centre-bourg. Ces projets ne remettent donc pas en cause la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire.
---	---

Trame verte et bleue : commune de Sanchey

Réservoirs de biodiversité

- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

Corridors écologiques

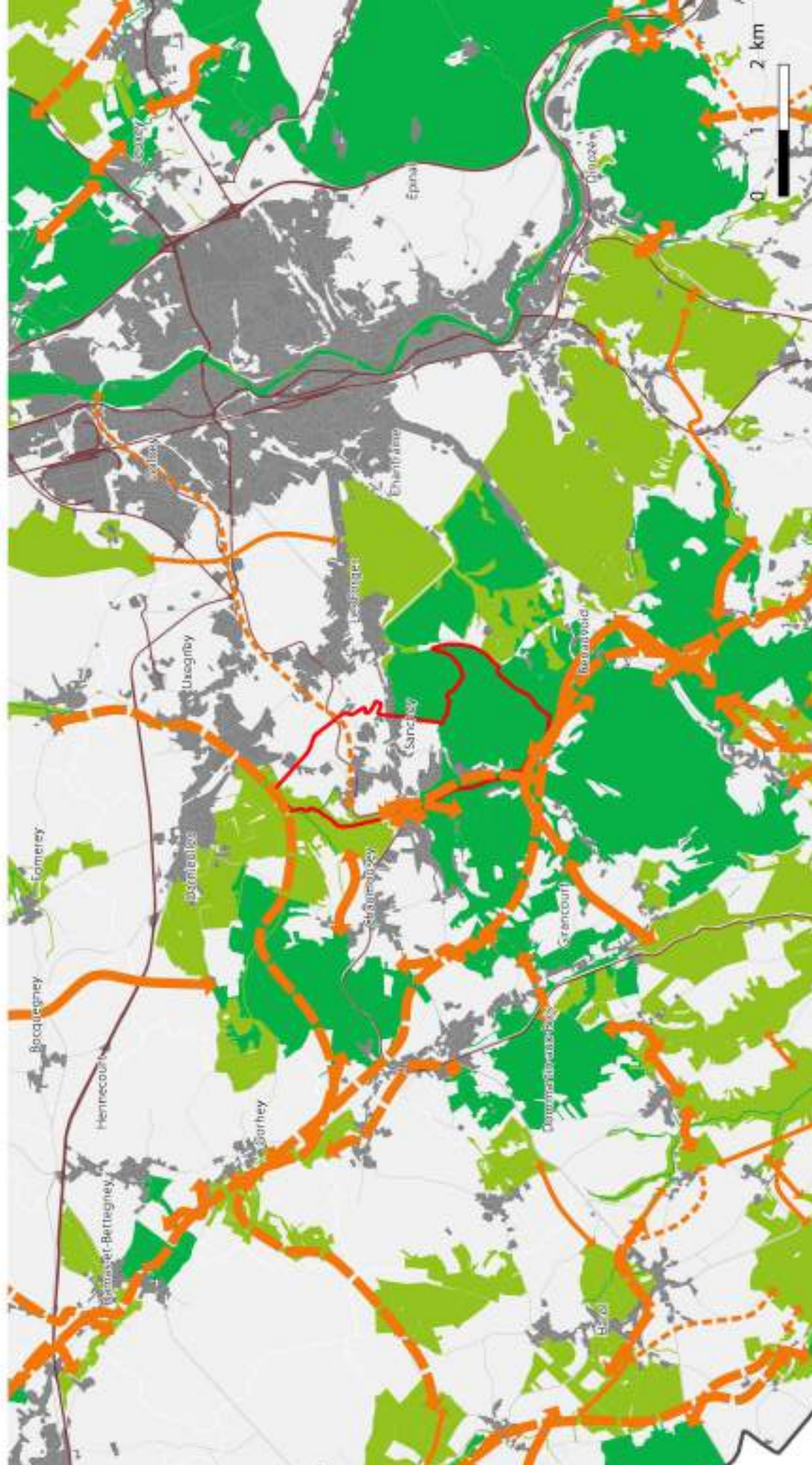
- Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt régional
- Peu fonctionnel d'intérêt régional
- Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt SCoT
- Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

Éléments fragmentants

- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

périmètre d'étude

- Limite communale



Espaces naturels et trame verte et bleue : <u>Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides</u>	Comme le montre la carte de la TVB du SCOT, le territoire communal est concerné par la présence de réservoirs de biodiversité d'intérêt régional et des corridors écologiques peu fonctionnels d'intérêt régional et d'intérêt SCOT. Le projet de la Modification ne remet pas en cause la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire.
Agriculture et sylviculture : <u>Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles</u>	Le blocage d'une partie des zones à urbaniser et de zones urbaines conduit à préserver des espaces agricoles et naturels sur le court terme. Les règles portant sur les reculs aux lisières forestières et aux nouveaux sites agricoles sont transposées dans le chapitre des dispositions générales du règlement écrit du PLU pour une prise en compte facilitée de ces périmètres de recul.
Système vert	Le territoire communal figure dans le Système vert des Vosges Centrales.

Paysages et patrimoine architectural

Paysages et patrimoines emblématiques : <u>Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville</u>	L'OAP sur les abords du Lac de Bouzey contribue à conserver le caractère patrimonial et paysager du site. Certaines orientations de ce document trouvent leur traduction dans les pièces réglementaires du PLU. De plus l'OAP bourg-centre permet également de préserver et valoriser les paysages du ban communal via notamment la mise en avant des entrées de bourg et la valorisation de différents points de vue.
--	--

EnR&R et ressources énergétiques

Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Des dispositions sont introduites dans le règlement concernant cette thématique.
--	--

Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux

Prévention des risques naturels : <u>Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement</u>	Le territoire communal n'est pas concerné par ce risque.
Prévention des risques naturels : <u>Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain</u>	Le risque sismique est identifié dans le dossier. Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un glissement de terrain.
Prévention des risques technologiques et industriels :	Ces risques sont mentionnés dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants</u>	Il n'existe pas de sites et de sols pollués sur le territoire.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Mieux protéger les habitants contre le bruit / Réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air / Réduire la pollution lumineuse liée à l'éclairage public</u>	La Modification du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine.

Préservation de la ressource en eau :

Protéger les ressources en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable / Prévoir un développement en lien avec les capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales

La Modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau et il est démontré que la Modification du PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse.

2.- La compatibilité des projets avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Épinal

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification et de mise en œuvre de la politique du logement et de l'habitat réfléchi à l'échelle de l'agglomération d'Épinal. Il est établi pour une période de 6 ans (2020-2025). Le document d'orientations et programme d'actions s'organise autour de quatre grandes orientations avec lesquelles doivent être compatibles les projets de la commune :

- Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins.
- Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social.
- Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.
- Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergents des publics spécifiques.
- Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.

Tout comme dans le SCOT, SANCHEY est classé dans le PLH comme un « village » du secteur Épinal Ouest.

Le tableau ci-après démontre que les projets défendus dans la Modification du PLU sont bien compatibles avec le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Épinal :

Orientation 1 : Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins	Le PLH détermine un besoin de production de 9 logements sur le territoire (7 en neuf et 2 en reprise de vacance) pour la période 2020-2025. Selon le PLH, la commune fait partie des territoires qui ont dépassé leurs objectifs et ne devra plus construire de logements neufs durant toute la durée du PLH et résorber la vacance dans le village. La Modification du document d'urbanisme s'inscrit dans cette orientation dans le sens où elle bloque une partie des zones à urbaniser et des zones urbaines dans le but de mieux adapter le PLU au besoin en logements et de recentrer les espaces constructibles vers une logique de renouvellement urbain et de densification de l'enveloppe urbaine.
Orientation 2 : Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Orientation 3 : Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

Orientation 4 : Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergeants des publics spécifiques.	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Orientation 5 : Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

3.- La compatibilité avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

La commune de SANCHEY est couverte par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse avec lequel la Modification du PLU doit être compatible. Le nouveau SDAGE a été adopté par la préfète de Région le 18 mars 2022. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux pour la période 2022-2027.

L'évolution du document d'urbanisme est compatible avec ce document de rang supérieur en ce sens que la nature des projets :

- ne porte pas d'incidences sur la ressource en eau.
- revoit certaines règles écrites pour une meilleure prise en compte du recul inconstructible aux limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et des rivières et pour une meilleure gestion de l'infiltration des eaux pluviales.
- est éloignée de la zone humide remarquable identifiée par le SDAGE, et donc sans incidences sur ces milieux.

En conclusion, la Modification du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur qui s'appliquent sur le territoire de SANCHEY.

4.-

Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



La Modification du PLU se doit de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et de l'environnement dans une démarche itérative « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Autrement dit, les projets présentés doivent :

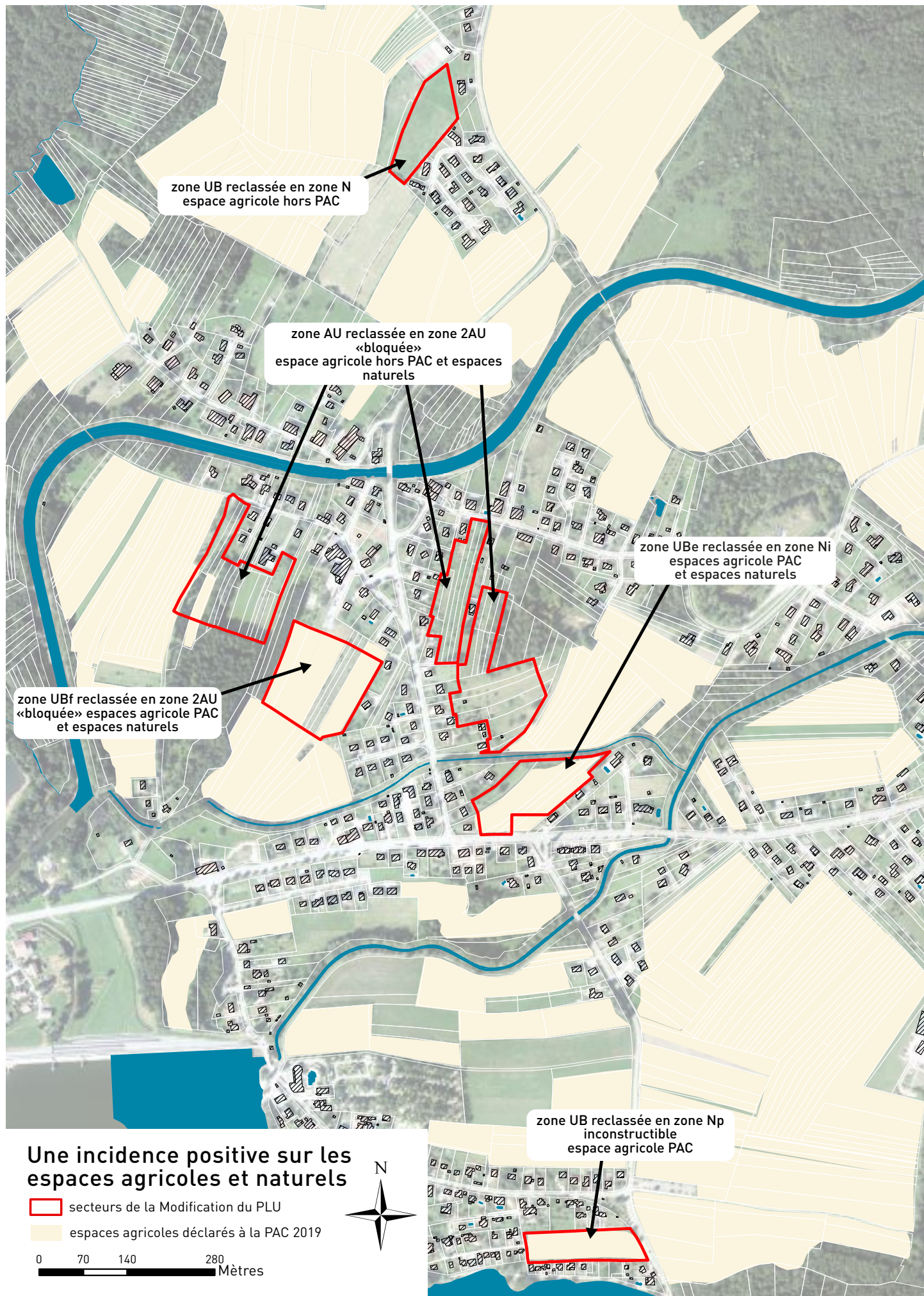
- éviter les atteintes prévisibles sur l'environnement.
- réduire la portée des atteintes sur l'environnement quand elles n'ont pas pu être évitées,
- compenser en dernier recours les atteintes qui n'ont pas pu être ni évitées, ni réduites.

1.- Les incidences de la Modification du PLU sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Rappelons que le projet de Modification du PLU consiste, tout d'abord, à mieux maîtriser le développement urbain de SANCHEY en le recentrant sur son enveloppe urbaine. Pour ce faire, une partie des zones à urbaniser (pour une surface de 4.91 ha) et une partie des zones urbaines (pour une surface de 2.56 ha) est désormais bloquée dans le PLU. Le reclassement en zone 2AU « bloquée » dans le PLU implique que ces nouveaux espaces ne pourront être ouverts pour une construction nouvelle que suite à une nouvelle reprise du PLU qui démontrera de son bien-fondé.

En outre, une zone urbaine UB est reclassée en zone naturelle N (pour une surface de 0.97 ha) suite à la suppression d'un emplacement réservé et en un secteur NP inconstructible (pour une surface de 0.88 ha) dans le cadre de l'OAP des abords du Lac de Bouzey. Une zone urbaine est également reclassée en Ni (pour une surface de 1.36 ha).

Par conséquent, le projet de la Modification du PLU évite toute incidence en matière de consommation foncière et a même une incidence positive dans ce domaine puisque 10.69 ha garderont leur vocation actuelle agricole ou naturelle.



2.- Les incidences de la Modification du PLU sur l'environnement (biodiversité, paysages, ressources en eau)

a. Les incidences sur la préservation de l'environnement, la biodiversité locale et les paysages

Les projets n'auront pas d'incidences sur la préservation de l'environnement, des paysages et de la biodiversité locale car la reprise du zonage consiste à bloquer l'urbanisation d'une partie des zones à urbaniser sur le court terme et d'une partie des zones urbaines et à reclasser des zones urbaines en zone naturelle (dont un secteur Np inconstructible et un secteur Ni). Ces espaces conserveront ainsi leurs vocations actuelles agricoles ou naturelles.

En outre, l'OAP des abords du Lac de Bouzey vise à maintenir la qualité paysagère de cette entité – avec une traduction réglementaire – et identifie les éléments remarquables à préserver.

Enfin, aucun de ces sites de la Modification du PLU n'intersecte avec des réservoirs de biodiversité, ni avec des corridors écologiques identifiés par l'ancien schéma régional de cohérence écologique de Lorraine auquel se substitue dorénavant le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est.

Par conséquent, la Modification du PLU évite toute incidence sur les fonctionnalités écologiques des espaces d'autant que ceux-ci vont conserver leur vocation agricole ou naturelle actuelle. La Modification du PLU aura également des incidences positives pour conserver la qualité paysagère et bâtie des abords du Lac de Bouzey.

b. Les incidences sur la ressource en eau

Le territoire communal est concerné par la présence d'une zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du bassin Rhin Meuse ; et qui est éloigné des secteurs de projet. Le territoire n'est pas soumis à un risque lié aux inondations. Aucun des sites de projet n'est longé ou traversé par un cours d'eau. Des règles sont ajoutées dans le règlement écrit pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Par conséquent, la Modification du PLU évite toute incidence sur la ressource en eau.

3.- Les incidences de la Modification du PLU sur le site Natura 2000 le plus proche et sur les milieux naturels remarquables

Rappelons que le territoire communal de SANCHEY n'est pas couvert par un site Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100245 « gîtes à chiroptères autour d'Épinal ».

Le territoire est, en revanche, couvert par plusieurs périmètres ZNIEFF. Mais aucun d'entre eux n'intersectent avec les secteurs de projet sur lesquels porte la Modification du PLU.

Par conséquent, au vu de la nature des projets, ceux-ci évitent toute incidence sur le site Natura 2000 qui est éloigné du ban communal et sur les milieux remarquables présents à SANCHEY.

5.-

Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



1.- Les différentes pièces du PLU à mettre à jour

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces qui nécessiteront ou non une mise à jour suite à la Modification n°4 du PLU de SANCHEY.

* **Le rapport de présentation** : Absence de reprise du document.

* **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : Absence de reprise du document.

Ce document s'organise autour de six grandes orientations en matière :

- de développement, de maîtrise et de qualité de l'urbanisation.
- de développement économique.
- de diversité de l'habitat, et de mixité sociale.
- d'activité agricole.
- de protection et de mise en valeur des paysages et de l'environnement.
- de développement du tourisme et des activités de sports et de loisirs.

* **Le document de zonage** est repris pour :

- reclasser plusieurs zones à urbaniser sur le court terme 1AU en une zone à urbaniser 2AU bloquée.
- reclasser une zone UBb en secteur Np.
- reclasser une zone UB en secteur N.
- reclasser un secteur UBa en zone UB.
- reclasser un secteur UBf en 2AU « bloquée ».

zones	surfaces (ha) avant la modification du PLU	surfaces (ha) après la modification du PLU	évolution (%)
UA	2,4	2,4	0,00
UAa	5,85	5,85	0,00
UB	38,42	42,06	9,47
UBa	6,86	2,25	-67,20
UBb	16,93	16,05	-5,20
UBc	5,14	5,14	0,00
UBd	0,83	0,83	0,00
UBe	1,36	0	-100,00
UBf	4,67	2,1	-55,03
UBk	2,11	2,11	0,00
UBt	1,25	1,25	0,00
UY	1,39	1,39	0,00
1AU	1,95	0	-100,00
1AUa	3,4	3,4	0,00
1AUa (1)	1,02	0	-100,00
1AUa (2)	1,95	0	-100,00
1AUc	0,93	0,93	0,00
2AU		7,48	
Aa	73,89	73,89	0,00
N	262,31	263,28	0,37
Ne	42,48	42,48	0,00
Ner	3,29	3,29	0,00
Nf	5,89	5,89	0,00
Nh	26,54	26,54	0,00
Ni	12,46	13,82	10,91
NL	1,85	1,85	0,00
Np		0,88	
Nr	2,69	2,69	0,00
Nri	23,12	23,12	0,00
Ns	1,39	1,39	0,00

évolution des surfaces suite à la reprise du PLU

- reclasser un secteur UBe en secteur Ni.
- préciser sur le cartouche que la zone 2AU est désormais bloquée dans le PLU.
- supprimer les emplacements réservés n°1 et 16, créer l'emplacement réservé n°20.
- mentionner les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager identifiés par l'OAP des abords du Lac de Bouzey sur le document de zonage.
- délimiter une règle graphique correspondant aux 3 secteurs de l'OAP des abords du Lac de Bouzey.
- délimiter une règle graphique correspondant au secteur de l'OAP bourg-centre.

* **Le règlement écrit** est refondu avec la reprise de nombreux articles du règlement écrit et du chapitre des dispositions générales.

* **L'Orientation d'Aménagement** :

Une OAP portant sur les abords du Lac de Bouzey est créée dans le cadre de la Modification du PLU.

Une OAP bourg-centre est créée dans le cadre de la Modification du PLU.

* **Les annexes au PLU** :

- La carte et la liste des servitudes d'utilité publique est jointe au dossier.
- La liste des emplacements réservés est mise à jour.

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le document de zonage

Les pages suivantes présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version actualisée.

b. l'annexe emplacement réservé

Les pages suivantes présentent les évolutions portées sur l'annexe emplacements réservés entre le PLU en vigueur et sa version actualisée.

c. le règlement écrit

Le règlement écrit figure à partir de la page 53. Les éléments repris dans le cadre de la Modification n°4 du PLU figurent en bleu dans le texte pour une identification facilitée des différents points concernés.

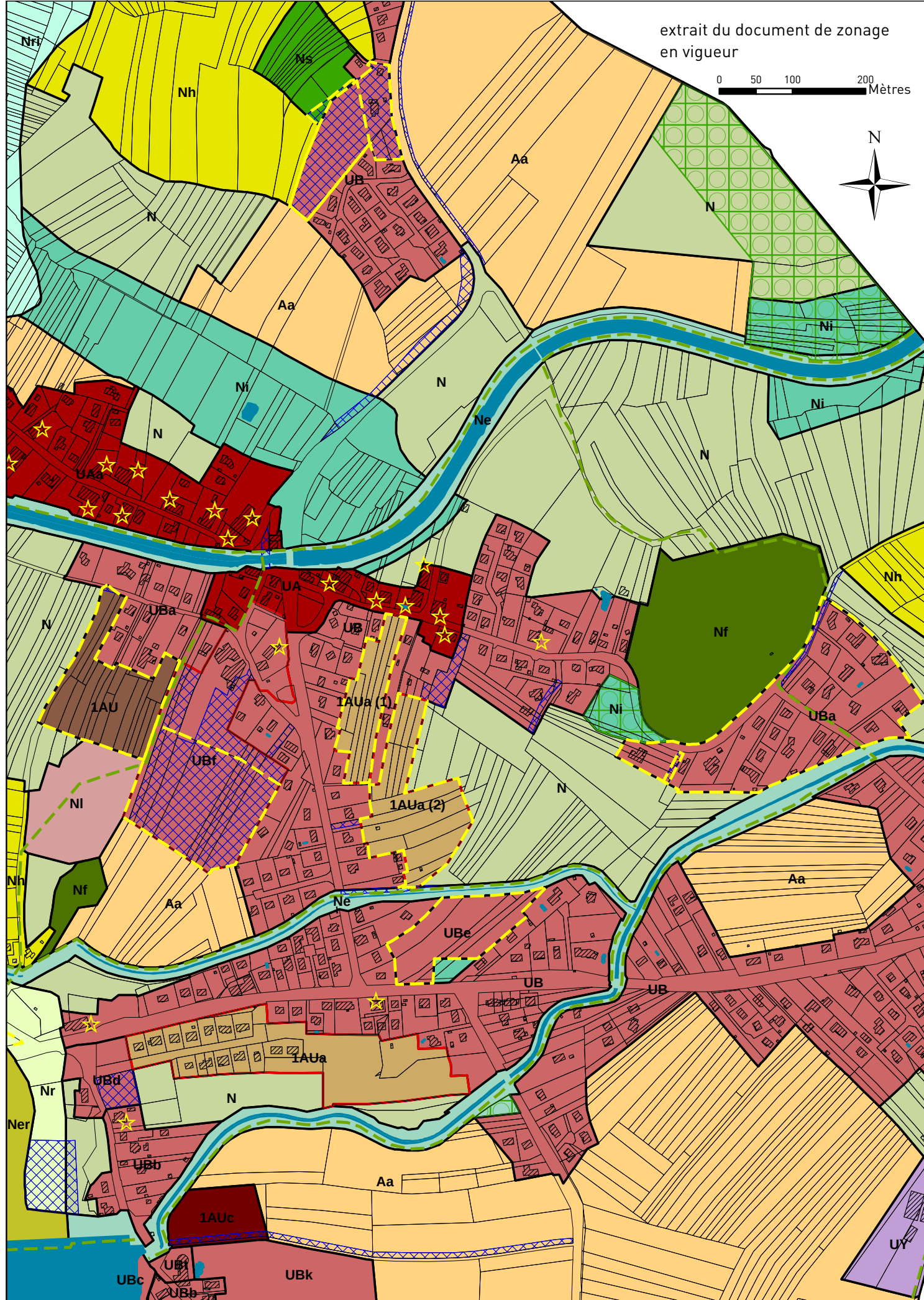
Légende des extraits du document de zonage du PLU des pages suivantes :

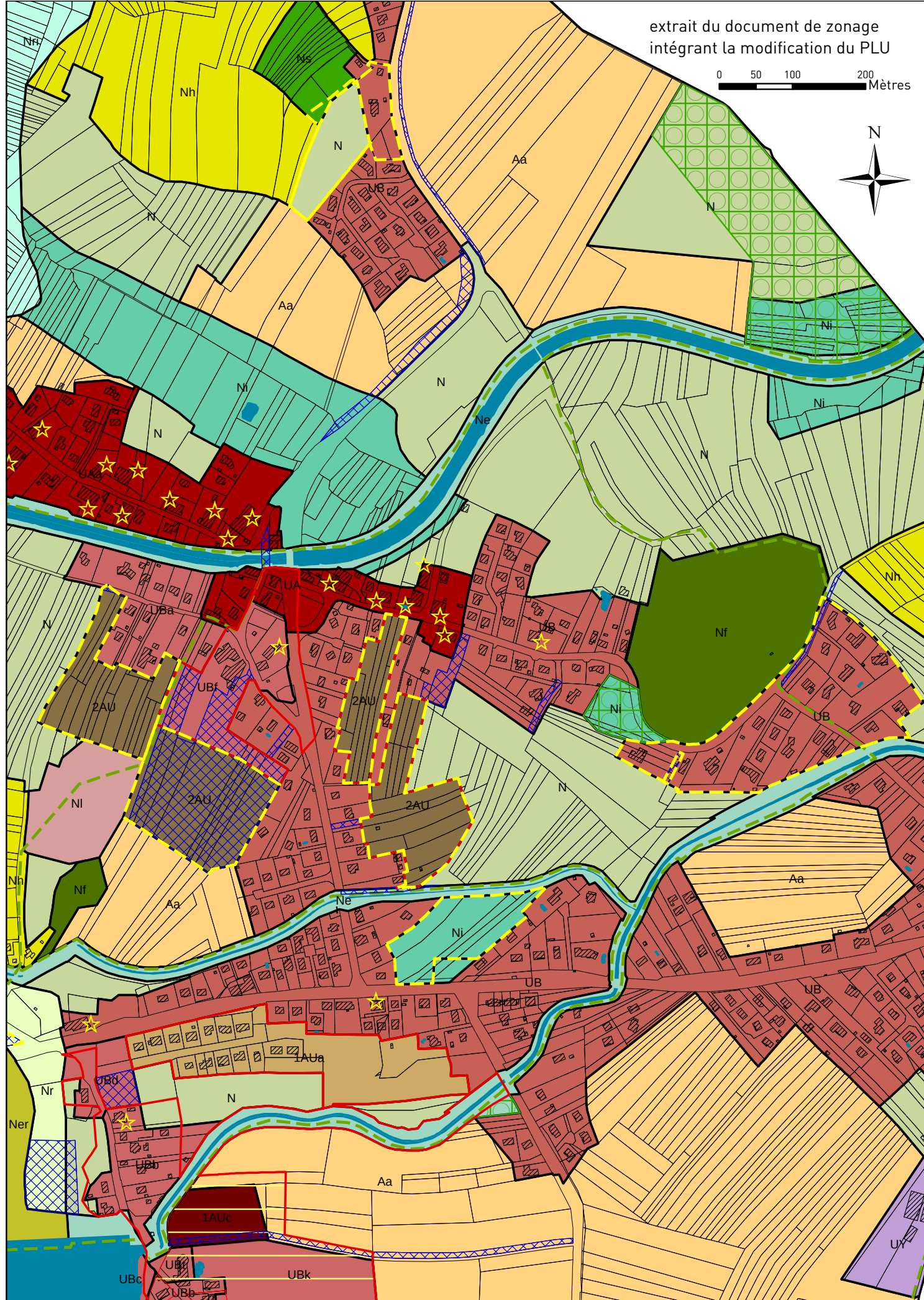
Extrait du document de zonage en vigueur

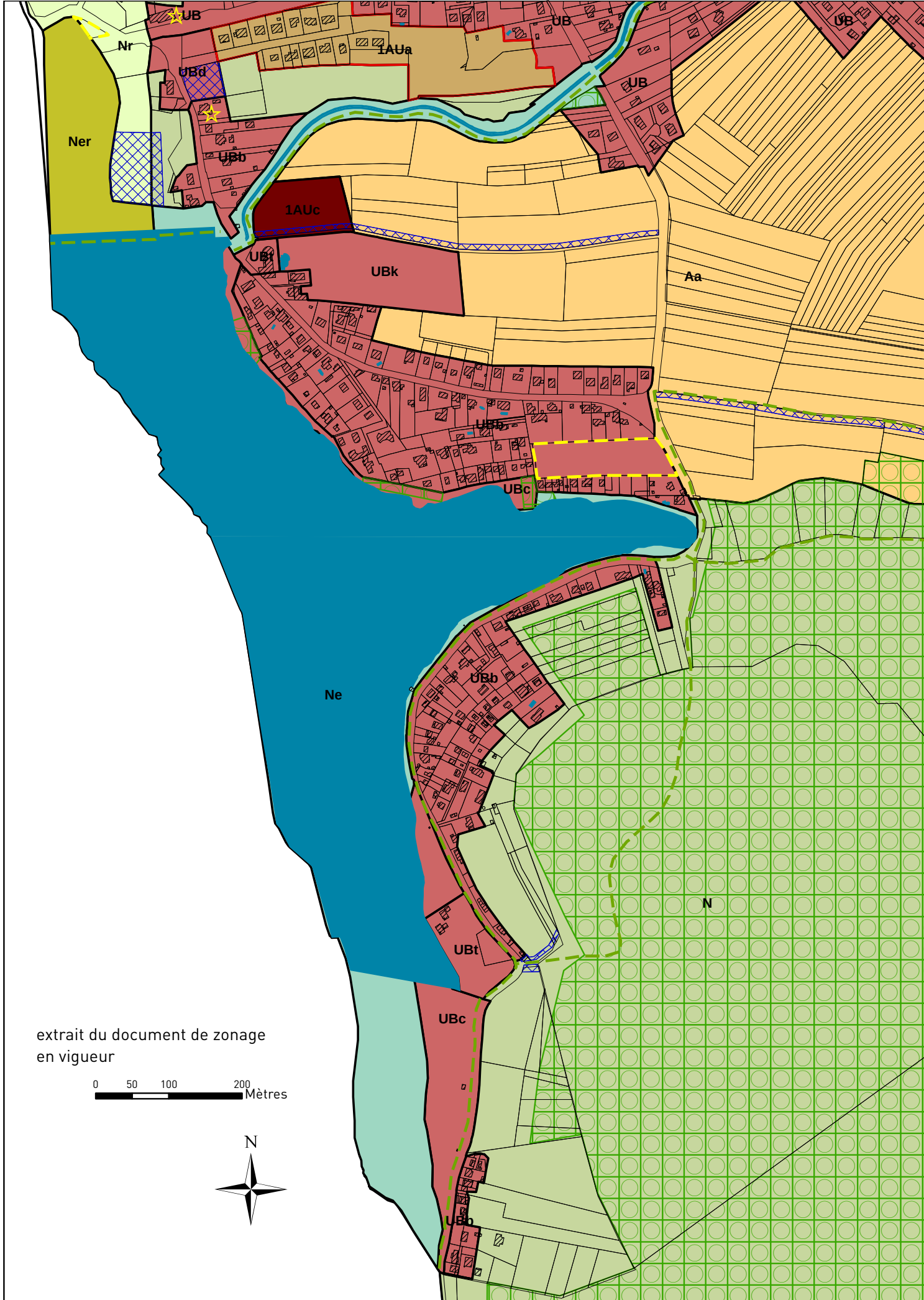
Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU

- secteurs concernés par la Modification du PLU
- UA - constructions anciennes
 - UAa - secteur à assainissement autonome
 - UB - extensions contemporaines
 - UBa - secteur à assainissement autonome
 - UBb - habitat et loisirs autour du Lac de Bouzey
 - UBc - rives du Lac de Bouzey
 - UBd - entrée du site du Lac de Bouzey
 - UBe - équipement médico-social
 - UBf - équipements
 - UBk - camping
 - UBt - activités touristiques
 - UY - activités économiques
 - 1AU - zone d'urbanisation future
 - 1AUa - opération groupée d'habitat
 - 1AUa (1) - opération groupée d'habitat
 - 1AUa (2) - opération groupée d'habitat
 - 1AUc - activités touristiques
 - Aa - zone agricole inconstructible
 - N - zone naturelle
 - Ne - Lac de Bouzey
 - Ner - Lac de Bouzey à ses plus hautes eaux
 - Nf - Fort de Sanchey et ouvrages militaires
 - Nh - péprienéristes et horticulteurs
 - Ni - zones inondables et humides
 - Nl - habitations légères de loisirs
 - Nr - risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey
 - Nri - risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey inondations
 - Ns - équipements sportifs
 - Cheminement piétonnier existant à conserver
 - espace boisé classé
 - emplacement réservé
 - éléments remarquables à préserver
 - périmètre OAP

- secteurs concernés par la Modification du PLU
- UA - constructions anciennes
 - UAa - secteur à assainissement autonome
 - UB - extensions contemporaines
 - UBa - secteur à assainissement autonome
 - UBb - habitat et loisirs autour du Lac de Bouzey
 - UBc - rives du Lac de Bouzey
 - UBd - entrée du site du Lac de Bouzey
 - UBf - équipements
 - UBk - camping
 - UBt - activités touristiques
 - UY - activités économiques
 - 1AUa - opération groupée d'habitat
 - 1AUc - activités touristiques
 - 2AU à urbaniser sur le long terme «bloquée»
 - Aa - zone agricole inconstructible
 - N - zone naturelle
 - Ne - Lac de Bouzey
 - Ner - Lac de Bouzey à ses plus hautes eaux
 - Nf - Fort de Sanchey et ouvrages militaires
 - Nh - péprienéristes et horticulteurs
 - Ni - zones inondables et humides
 - Nl - habitations légères de loisirs
 - Np - espace de respiration
 - Nr - risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey
 - Nri - risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey inondations
 - Ns - équipements sportifs
 - Cheminement piétonnier existant à conserver
 - espace boisé classé
 - emplacement réservé
 - éléments remarquables à préserver
 - périmètre OAP
 - secteur 1 OAP Lac de Bouzey
 - secteur 2 OAP Lac de Bouzey
 - secteur 3 OAP Lac de Bouzey



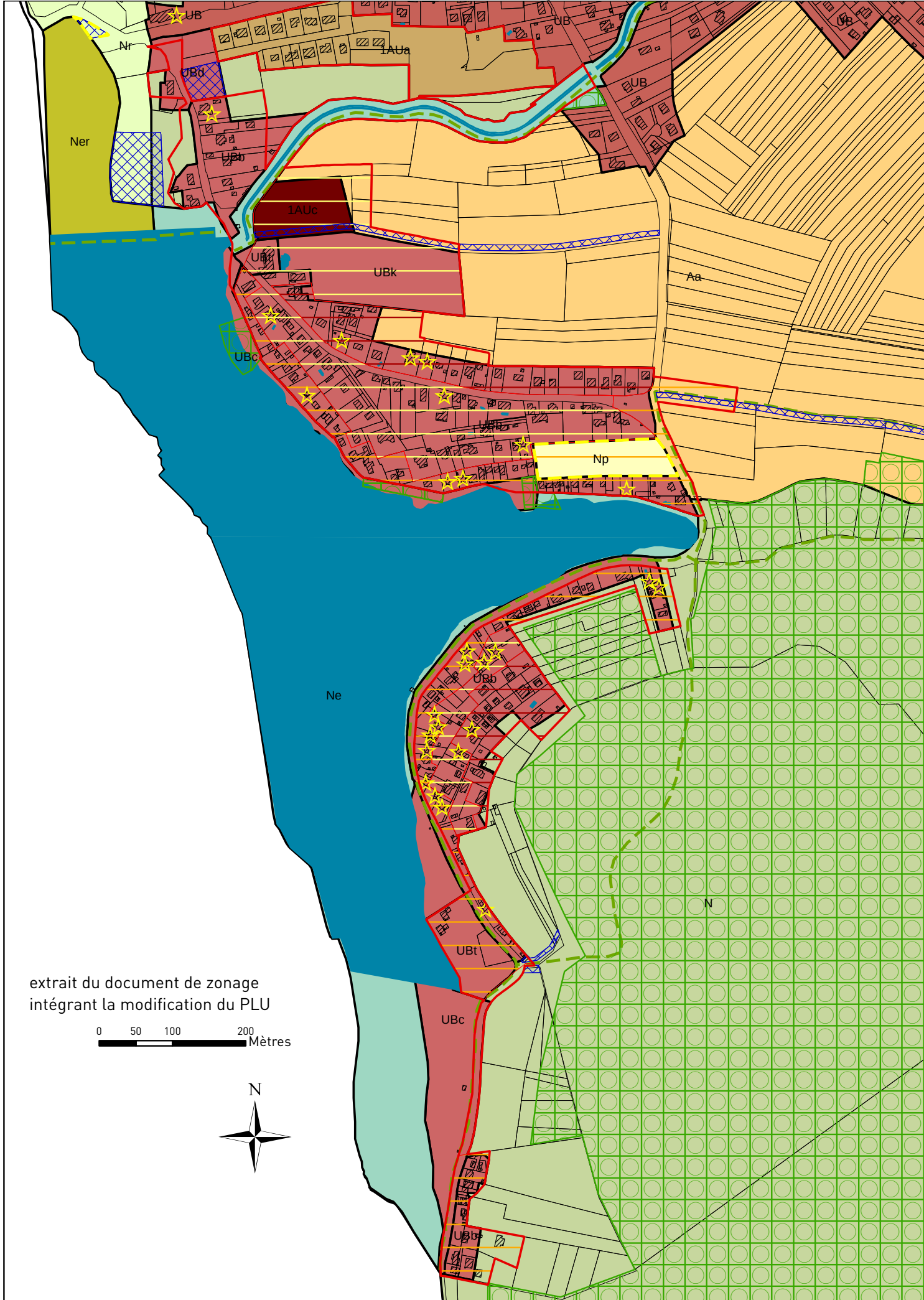




extrait du document de zonage
en vigueur

0 50 100 200 Mètres





COMMUNE DE SANCHEY

Liste de emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Numéro de l'emplacement	Destination de l'emplacement	Bénéficiaire
1	Création d'une amorce de voie de desserte automobile et piétonne de 7 m d'emprise donnant accès, à partir de la route des Forges, à la zone N "Aux Chânes"	Commune SANCHEY
2	Création d'une piste cyclable et piétonne avec équipements d'accompagnement le long du côté Est de la RD41 en direction d'Uxegney, sur une emprise de 4 m de large, lieux-dits "Aux Alvanfaings" et "Champs Marchal"	Commune SANCHEY
3	Elargissement de la route des Forges sur son côté Est le long de la limite Est du Fort, sur une emprise de 4 m de large	Commune SANCHEY
4	Création d'une aire de stationnement paysagée à l'entrée du site de Bouzey, le long du côté Est de la rue du Lac	CC du Pays d'Olima et du Val d'Avière
5	Création d'une aire de stationnement paysagée au Nord de la digue du lac de Bouzey	CC du Pays d'Olima et du Val d'Avière
6	Recalibrage à 7 m d'emprise du CR dit du Chetys	Commune SANCHEY
7	Recalibrage à 7 m d'emprise du CR n°6 dit des Prés Grillot	Commune SANCHEY
8	Création d'équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs et de logements sociaux derrière la mairie	Commune SANCHEY
9	Création d'une amorce de voie de desserte automobile et piétonne de 7 m d'emprise donnant accès à la zone 1AUa "Champ Liébaut"	Commune SANCHEY
10	Création d'une amorce de voie de desserte automobile et piétonne sur l'emprise du chemin latéral à la rigole auxiliaire d'alimentation du canal de l'Est donnant accès à la zone 1AUa "Champ Liébaut"	Commune SANCHEY
11	Création d'une amorce de voie de desserte automobile et piétonne donnant accès à la zone 1AUa "Les Derayeux"	Commune SANCHEY
12	Recalibrage à 7 m d'emprise d'une voie de desserte automobile et piétonne, à partir de la route des Forges, donnant accès aux terrains situés au Nord de l'ancienne "Carrière Petot"	Commune SANCHEY
13	Recalibrage à 7 m d'emprise du débouché du CR n°7 sur la rue du Rivage	Commune SANCHEY

emplacement réservé supprimé dans
le cadre de la Modification du PLU

COMMUNE DE SANCHEY

Liste de emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Numéro de l'emplacement	Destination de l'emplacement	Bénéficiaire
14	Création d'une piste cyclable et piétonne avec équipements d'accompagnement le long du côté Ouest de la RD41 en direction d'Uxegney, sur une emprise de 4 m de large, lieux-dits "Sur le Rond Pré"	Commune SANCHEY
15	Recalibrage du virage de la RD41 au lieu-dit "Sur le Rond Pré"	Dpt des Vosges
16	Création d'une route départementale de désenclavement du Sud-Ouest vosgien	Dpt des Vosges
17	Création d'un réseau d'assainissement traversant le canal de l'Est au droit de la station de relevage au centre du village	Commune SANCHEY
18	Recalibrage de l'extrémité de l'impasse des Oiseaux	Commune SANCHEY
19	Création d'un système d'épuration des eaux collectées par le réseau d'assainissement collectif au lieu-dit "Les Pâquis"	Commune SANCHEY
20	Création d'un espace stationnement sous la digue	commune de Sanchey

emplacement réservé supprimé dans le cadre de la Modification du PLU

	PLAN LOCAL D'URBANISME
	REGLEMENT
	■ Commune de SANCHEY

**Règlement écrit du PLU intégrant les éléments repris dans le cadre de la
Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Sanchey**

**Dossier de notification des services
Mai 2024**

Les éléments repris dans le cadre de la Modification du PLU figurent en bleu dans le texte.

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIÈRES

ANNEXE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU

PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SANCHEY.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- les articles L 111-1.4, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15, et R 111-21 du Code de l'Urbanisme;
- les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles et forestières.

Les plans font apparaître, le cas échéant, à l'intérieur des différentes zones,

- des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles, ou l'existence de risques naturels tels que inondations, incendies de forêts, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols;
- des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées;
- des secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur;
- des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
- des éléments patrimoniaux bâtis dont les caractéristiques ne doivent pas être dénaturées par les aménagements, modifications, transformations, extensions ou changement d'affectation.
- des éléments patrimoniaux paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments doivent être entretenus de manière régulière. Leur destruction est interdite sauf accord préalable de l'autorité compétente

qui se réserve le droit d'autoriser une destruction pour des raisons écologiques, en raison de l'état sanitaire de l'élément ou pour des raisons de sécurité pour les biens et les personnes au cas par cas.

- Les plans comportent, en outre, l'indication des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés classés à conserver, les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale, les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

1 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont:

UA - zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter; cette zone, à caractère traditionnel du centre ancien du village et des hameaux, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, d'équipements publics ou privés, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles; elle est repérée aux plans par le sigle UA; elle comprend le secteur suivant

UAa secteur à assainissement autonome.

UB - zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter; cette zone d'extensions anciennes et récentes à caractère pavillonnaire prédominant, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, d'équipements publics ou privés, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles; elle est repérée aux plans par le sigle UB;

elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

UBa secteur à assainissement autonome;

UBb secteur destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat et de loisirs sur le site du Lac de Bouzey;

UBc secteur des rives du Lac de Bouzey;

UBd secteur d'entrée du site du Lac de Bouzey;

UBe secteur destiné à accueillir des équipements à caractère médico-social;

UBf secteur destiné à accueillir des équipements administratifs, scolaires, culturels et sportifs;

UBk secteur de camping et caravanage sur le site du Lac de Bouzey;

UBt secteur destiné à accueillir des activités touristiques (hébergement hôtelier, restauration, ainsi que constructions, équipements et aménagements liés aux loisirs).

UY secteur destiné à accueillir des activités économiques.

2 - Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III du présent règlement, sont:

1AU - zone à caractère naturel et destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme principale d'habitat ; cette zone d'extension future n'est pas constructible pour l'instant, sauf dans les secteurs spécifiques où l'anticipation sur l'urbanisation future est possible; sauf dans les secteurs spécifiques, la Commune devra modifier le présent P.L.U. pour rendre la zone constructible; elle est repérée aux plans par le sigle 1AU; elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

1AUa secteur spécifique urbanisable sous conditions, par anticipation sur l'urbanisation future (opérations groupées d'habitat);

1AUc secteur spécifique urbanisable sous conditions, par anticipation sur l'urbanisation future, destiné à accueillir des activités touristiques (hébergement hôtelier, restauration, ainsi que constructions, équipements et aménagements liés aux loisirs).

3 - La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV du présent règlement, est:

A - zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles;

cette zone de richesse naturelle est destinée à accueillir les activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, les activités nouvelles dans les bâtiments agricoles existants repérés aux plans

pour leur intérêt architectural ou patrimonial et qui ne compromettent pas l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif; elle est repérée aux plans par le sigle Aa car elle ne comprend que le secteur suivant:

Aa secteur où toute construction est interdite.

4 - La zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V du présent règlement, est:

N - zone équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels; elle est repérée aux plans par le sigle N;

elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

Ne secteur correspondant au Lac de Bouzey à ses plus hautes eaux, aux ouvrages hydrauliques et de navigation qui lui sont liés (digue, canal, rigole d'alimentation, à)

Ner : secteur correspondant au Lac de Bouzey à ses plus hautes eaux, aux ouvrages hydrauliques et de navigation qui lui sont liés (digue, canal, rigole d'alimentation) ainsi qu'au risque lié à ces ouvrages.

Nf secteur correspondant au Fort de Sanchey et aux ouvrages militaires;

Nh secteur où sont autorisées les exploitations de pépiniéristes et horticulteurs;

Ni secteur de terrains humides et/ou inondables;

NI secteur destiné à accueillir des habitations légères de loisirs (H.L.L.);

NP secteur inconstructible correspondant à l'espace de respiration non construit à préserver dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Lac de Bouzey.

Nr secteur correspondant au risque lié aux ouvrages hydrauliques de Bouzey;

Ns secteur destiné à accueillir des équipements sportifs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RISQUES SISMIQUES

La commune est située dans une zone soumise à risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (Norme PS92 relative à la construction parasismique). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie – dossier de « porter à la connaissance » du P.L.U.).

ARTICLE 6 – LIGNES ELECTRIQUES

Pour tout renseignement et avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique de 3ème catégorie, une déclaration doit être faite à R.T.E. GET Lorraine.

ARTICLE 7 : EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sur l'assiette du projet est la règle. Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, etc) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, etc sauf création de plans d'eau).

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés. Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, en cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être stockées sur la parcelle avec un trop-plein régulé vers le réseau collectif pluvial quand il existe. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, cuve de stockage éventuellement cumulé, pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.03 \times (S+S_{za}) \text{ m}^3$ où :

- V est le volume d'infiltration ou de stockage,
- S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 ,
- S_{za} la somme des surfaces des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m^2 . Ces surfaces ne sont pas prises en compte dans le calcul si elles sont perméables aux eaux de pluie.

ARTICLE 8 – RECULS AUX LISIERES DES FORÊTS SOUMISES OU NON AU REGIME FORESTIER, AUX LIMITES EXTÉRIEURES DU LIT MINEUR DES RUISSEAUX ET RIVIÈRES.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 30 m des lisières (telles que définies dans le glossaire) des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre. Le secteur NI et les constructions liées à l'activité forestière ne sont pas assujetties à cette règle.
- 10 m des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières.

ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES NOUVEAUX SITES AGRICOLES

Les bâtiments agricoles et annexes créant au moins un bâtiment d'élevage, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et entraînant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être, soit intégrées dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumise à la vue depuis le domaine public,...), ou soient abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de $1,5 \text{ m}^2$ par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m^2 .

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

Normes de stationnement :

Le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant (on arrondira le nombre décimal d'emplacement à l'unité supérieure, étant précisé que le nombre d'emplacements contenus dans le ou les garages sont inclus) :

- Pour tout projet de logement créé : à minima 2 places de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface de

plancher entamée.

Au-delà de 160 m² de surface de plancher, la tranche supérieure n'impose plus de places de stationnement complémentaires.

- Pour tout projet d'hébergement touristique hors hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- Pour tout projet de chambre d'hôtes : 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- Pour tout projet de construction ou d'extension d'un hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par nombre de chambres créées.
- Pour tout projet de construction ou d'extension d'un restaurant : 1 place de stationnement équivalente à 10 m² de surface de salle de restaurant en intérieur ou sous forme de terrasse extérieure.
- Pour toute activité recevant du public (commerce, vente aux particuliers) :
1 place de stationnement équivalente à 25 m² de surface de vente.

Chaque nouveau projet de création ou d'extensions de stationnements doit respecter la réglementation en vigueur concernant le stationnement des personnes à mobilité réduite.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green, etc). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

Les constructions nouvelles à vocation économique et les établissements recevant du public devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

ARTICLE 12 : ENERGIES RENOUVELABLES, ECONOMIES D'ENERGIE ET MATÉRIAUX BIOSOURCES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, seront privilégiés.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul aux voies publiques et aux limites séparatives imposées.

Toute nouvelle construction de 1 000 m² ou plus doit avoir recours aux énergies renouvelables pour son approvisionnement énergétique.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés uniquement en toiture à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment, et notamment à respecter la pente de toit.

Les trackers solaires sont interdits.

Des zones d'accélération de la production d'énergie renouvelable ont été définies par délibération du conseil municipal :

- Secteurs Nh : zones d'accélération agriphotovoltaïques.
- Zone Aa : zones d'accélération photovoltaïques et secteurs de protection paysagère et environnementale du site touristique de Bouzey et sur les crêtes.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits:

- les constructions à usage
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, *
 - d'entrepôts d'activités économiques non associés au siège de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules non liés une activité professionnelle de vente, location ou réparation de véhicules;
 - * les garages collectifs de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après:

- les constructions et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 ci-dessus;
- les coupes et abattages d'arbres;

- les clôtures.

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

- les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu à l'article L 430-1 alinéa du Code de l'Urbanisme;
- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (groupe = plus de deux garages) et les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voirie, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur utilisation par les véhicules et le matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse et desservant plusieurs logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toutes construction neuve mais aussi en cas de transformation d'un immeuble exigeant de nouvelles capacités comme un changement de destination, ou une transformation pouvant être assimilée à la reconstruction d'un immeuble neuf, ou encore,, si même en l'absence de transformation d'usage, les propriétaires déjà raccordés à l'égout réalisent des travaux de nature à induire un supplément d'évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le règlement local d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré- traitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public.

Toutefois, dans le secteur UAa en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe.

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).~~

~~Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.~~

~~Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

~~Dans le secteur UAa, pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation.~~

~~Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².~~

Pas de prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication graphique particulière portée aux plans, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies.

Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres de l'alignement des voies, alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ceux des bâtiments existants).

De plus, dans le cas d'une véranda d'une emprise au sol de 3m² maximum ou d'un abri type marquise implantés devant l'entrée sur voie publique d'une habitation, le recul est ramené à 3 mètres.

Sauf dans le cas où le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres) et dans le cas d'une véranda ou d'un abri type marquise comme dit ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée, sur une profondeur de 15 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UA 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

~~Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).~~

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3,50 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UA 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera

autorisée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,20 (cf. définition en annexe).

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,24 pour les [autorisations d'urbanisme](#) ~~permis de construire~~ spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

[La surface des chemins d'accès privés desservant la parcelle et d'autres parcelles depuis la voirie publique ainsi que les chemins et accès soumis à servitude ne rentrent pas en compte dans l'assiette de calcul de l'emprise au sol.](#)

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder, à l'égout des toitures : 10 mètres.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes de hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus), la construction nouvelle doit respecter la continuité de hauteur des bâtiments existants (c'est à dire doit atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments existants contigus, ou une hauteur intermédiaire entre celle des bâtiments existants contigus).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BATIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes, à) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange), l'aspect et la couleur des matériaux d'origine.

[Les éléments architecturaux de qualité repérés sur le document graphique doivent être conservés et mis en valeur.](#)

[Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres. Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique dans le cadre de travaux.](#)

[Dans le cas de menuiseries de fenêtres récentes déjà modifiées, elles devront retrouver un découpage d'origine présentant à minima 2 ouvrants.](#)

[Les couvertures en bac acier imitation tuile sont interdites pour les habitations et annexes attenantes.](#)

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du ^3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES AUTRES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES

- Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique, ... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

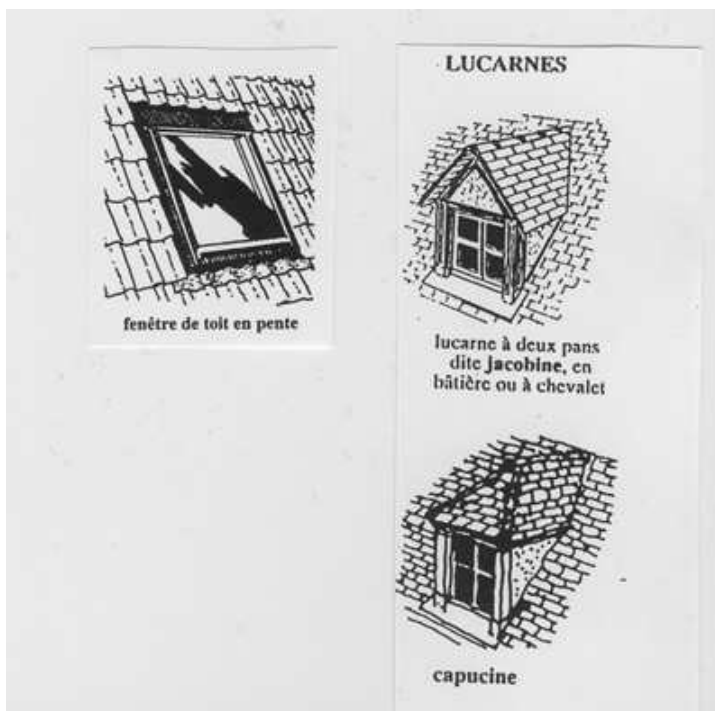
- Façades et pignons

Les imitations de matériaux ou les matériaux non naturels (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) sont interdits. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus. Les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits s'ils ne sont pas recouverts d'un revêtement mat, durable.

Les bardages en bois à lames verticales, notamment dans le triangle des pignons, sont recommandés. Les bardages doivent être composés par une essence naturellement durable.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune. En tout état de cause, le blanc et toute teinte vive sont interdits.

- Portes et fenêtres ouvertes dans les murs



Exemples de fenêtres de toiture à respecter en zone UA

Les ouvertures dans les murs (sauf éventuellement celles éclairant des pièces enterrées, celles situées en façade Sud ou non visibles depuis la rue) seront plus hautes que larges et auront des proportions comprises entre 1,1/1 et 2/1. La proportion entre parties pleines et ouvertures sera celle rencontrée dans les bâtiments ruraux traditionnels de la commune. La création de nouvelles ouvertures doit s'accompagner de la pose de nouveaux volets battants en bois.

Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres. Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique dans le cadre de travaux.

Dans le cas de menuiseries de fenêtres récentes déjà modifiées, elles devront retrouver un découpage d'origine présentant à minima 2 ouvrants.

- Toitures

En toiture, seules les lucarnes traditionnelles (cf. illustration ci-contre) et les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures principales comporteront deux pans ou composeront un ensemble de toits à deux pans. Les pans de toiture seront deux à deux de pente égale et comprise entre 25 et 45°. Ainsi, les toitures en terrasse, ou de pente plus faible qu'indiquée ci-dessus, ou à pans inversés (avec chéneau encaissé), ou à pan unique sont interdites.

La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli à brun ~~ou ardoise~~.

~~Les panneaux solaires sont autorisés.~~

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal, nonobstant les prescriptions du ^ 3.5 ci-après relatives aux annexes de moins de 20 m² au sol).

De même, pour les réfections, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

~~Les couvertures en bac acier imitation tuile sont interdites pour les habitations et annexes attenantes~~

- Aspect des annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux.

Cependant, la pente des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15 et 45°.

De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas.

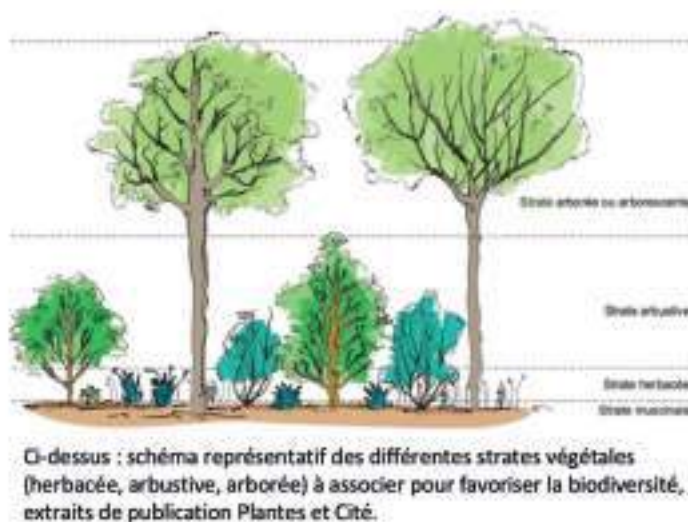
Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

4.- ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Les constructions autres que les bâtiments d'habitation et leurs annexes s'inspireront des dispositions du §3 ci-dessus, mais en tout état de cause respecteront les dispositions minimales suivantes:

- les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites;
- revêtement mat ou enduit sur matériaux bruts;
- teinte des revêtements prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune; blanc et teintes vives interdits;
- en toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées;
- les toitures principales comporteront deux pans ou composeront un ensemble de toits à deux pans; les pans de toiture seront deux à deux de pente égale et comprise entre 25 et 45° (entre 15 et 45° pour les annexes de moins de 20 m² au sol); ainsi, les toitures en terrasse, ou de pente plus faible qu'indiquée ci-dessus, ou à pans inversés (avec chéneau encaissé), ou à pan unique sont interdites;
- la couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli à brun ~~ou ardoise~~;
- pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.
- ~~Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres.~~



5 – CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par une haie vive ~~en~~ qui doit être composée d'essences non résineuses et comporter au moins trois essences endémiques (proposition d'une liste d'essences en annexe) ~~essences non résineuses (de plus, les essences à feuillage persistant ne~~

~~sont pas recommandées~~) ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie ~~présentant un aspect bois,~~ comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive ~~en composées par au moins 3 essences~~ ~~endémiques et~~ non résineuses ~~(de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées)~~. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m. La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m (sauf en cas de nécessité d'un écran).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.~~

~~Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents~~

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéa 3, 4,5) du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal, et ne peuvent être comptabilisées pour une autre opération.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La demande de permis de construire ou d'aménager comprendra un plan détaillé de paysagement et de végétalisation arborée ayant recueilli l'accord de la Commune. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est recommandé (essence persistante recommandée uniquement pour les écrans).

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal ~~et/ou minéral~~) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m², ainsi qu'en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran.

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,30.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,24 pour les permis de construire spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».~~

Pas de prescriptions

CHAPITRE II

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.
- à l'orientation d'aménagement et de programmation du lac de Bouzey dans un rapport de compatibilité pour les projets inclus dans son périmètre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU

SOL ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES

Sont interdits:

Dans toute la zone UB (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- les constructions à usage:
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - * d'entrepôts d'activités économiques non accompagnés du siège de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules non liés une activité professionnelle de vente, location ou réparation de véhicules;
 - * les bâtiments à usage de garage collectif de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

Dans le secteur UBc

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBc ci-après.

Dans le secteur UBd

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBd ci-après.

Dans le secteur UBe

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBe ci-après.

Dans le secteur UBf

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBf ci-après.

Dans le secteur UBk

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBk ci-après.

Dans le secteur UBt

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2 §2 UBt ci-après.

Dans toute la zone UB sauf le secteur UBk

- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

Dans toute la zone UB (donc y compris tous les secteurs)

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage;
- les coupes et abattages d'arbres;
- les clôtures.

Dans toute la zone UB, sauf les secteurs UBc, UBd, UBe, UBf, UBk, UBt (donc y compris les secteurs UBa et UBb)

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 ci-dessus.

Dans le secteur UBc

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions légères démontables liées aux sports et aux loisirs;
- les aires de jeux et de sports démontables;
- les aires de stationnement.

Dans le secteur UBd

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions à caractère touristique (par exemple: office de tourisme, hôtellerie, restauration, d'équipement sportif léger, équipement culturel, aire de stationnement paysagée).

Dans le secteur Ube

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions d'équipement médico-social (maison de retraite, à).

Dans le secteur UBf

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions d'équipement administratif **et liés au service à la population**, scolaire, socio-éducatif ou sportif, et les logements de fonction liés au fonctionnement, à l'entretien, au gardiennage de ces équipements;

- les logements

sociaux. Dans le

secteur UBk

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les constructions liées aux activités de camping et de caravanage;
- les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UBt

en plus des occupations et utilisations du sol autorisées au 1er alinéa du présent § 2:

- les terrains de jeux de taille et de nature adaptée à la vocation du secteur;
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, à vocation touristique, et/ou de restauration, y compris les résidences de loisirs et/ou de tourisme,;
- les installations classées directement liées à la vocation du secteur et nécessaires à son fonctionnement;
- les occupations et utilisations du sol (notamment les aires de stationnement) directement liées à la vocation du secteur et nécessaires à son fonctionnement.

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

- les démolitions sont soumises au permis de démolir prévu à l'article L 430-1 alinéa d du Code de l'Urbanisme;
- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;

- dans le secteur UBc,

- * les constructions autorisées devront être démontées pour toute période d'inutilisation de plus de un mois;
- * les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature sont autorisées, même s'il en résulte une légère extension;
- * les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques autorisés devront s'intégrer au site ou à la construction préexistante concernée;

- dans le secteur UBd, les constructions devront constituer un signal marquant l'entrée du site du Lac de Bouzey; par ailleurs, elles respecteront les orientations particulières d'aménagement concernées; enfin, les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques autorisés devront être dissimulés dans le site ou dans la construction concernée;

- dans le secteur UBf, les équipements sportifs devront être liés aux activités scolaires;

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,

- *pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
- * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Dans toute la zone UB

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Sur les terrains de plus de 4% de pente, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents. L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

Dans toute la zone UB sauf les secteurs UBb et UBd

Les groupes de garages individuels (groupe = plus de deux garages) et les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voirie, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou aux parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

De plus, dans le secteur UBt

La desserte automobile se fera en séparant les entrées et sorties de la voirie interne à l'opération vis à vis de la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur utilisation par les véhicules et le matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse et desservant plusieurs logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Dans la zone UB

Toute construction neuve mais aussi en cas de transformation d'un immeuble exigeant de nouvelles capacités comme un changement de destination, ou une transformation pouvant être assimilée à la reconstruction d'un immeuble neuf, ou encore, si même en l'absence de transformation d'usage, les propriétaires déjà raccordés à l'égout réalisent des travaux de nature à induire un supplément d'évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le règlement local d'assainissement.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe. Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).~~

~~Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.~~

~~Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.~~

~~Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sur et/ou sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés.~~

~~En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UB, sauf le secteur UBa

Pas de prescription.

Dans le secteur UBa

~~Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation.~~

~~Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².~~

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone UB sauf le secteur UBb

Ce retrait ne peut être inférieur à :

- 15 mètres de l'axe de la RD 460,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies,

alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du

pétitionnaire. Dans le secteur UBb

Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres de l'alignement des RD 41 et Rue du Lac (sauf pour les extensions de constructions existantes dont le retrait était inférieur à 3 mètres à la date de publication du PLU de Sanchey P.O.S. de Bouzey, et dans ce cas, le retrait de l'extension sera égal au retrait du bâtiment préexistant); l'alignement fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Dans toute la zone UB

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, les ouvrages techniques (transformateurs, à) pourront être implantés à l'alignement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UB 13 du présent règlement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure:

- à 3 mètres dans les secteurs UBb et UBt,
- à 4 mètres dans le reste de la zone UB.

Cependant, dans toute la zone UB sauf le secteur UBb, la construction en limite de propriété est autorisée

- pour des bâtiments dont les propriétaires sont d'accord pour les édifier simultanément et jointifs ou mitoyens, de hauteurs sensiblement égales;
- pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article UB 10) n'excède pas 3,50 mètres. Les piscines sont autorisées dans la zone d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

~~Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).~~

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UB, sauf le secteur UBb

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies de pièces principales servant à l'habitation ou au travail de jour ou de nuit, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies (c'est à dire à une hauteur de 1 mètre au-dessus du plancher et dans un plan vertical perpendiculaire au plan de façade de la baie), serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le secteur UBb

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur de la partie qui lui fait face du plus haut des bâtiments.

Dans toute la zone UB

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3,50 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UB 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,20 (cf. définition en annexe).

Dans le secteur UBt : le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0.25.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,30 pour les ~~autorisations d'urbanisme permis-de-construire~~ spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

~~La surface des chemins d'accès privés desservant la parcelle et d'autres parcelles depuis la voirie publique ainsi que les chemins et accès soumis à servitude ne rentrent pas en compte dans l'assiette de calcul de l'emprise au sol.~~

Dans le périmètre couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Lac de Bouzey et qui est reporté sur le document de zonage :

~~Les constructions principales auront une emprise au sol maximale de :~~

- 70 m² pour les constructions couvertes par la règle graphique du secteur 1 reportée sur le document de zonage
- 80 m² pour les constructions couvertes par la règle graphique du secteur 2 reportée sur le document de zonage
- 100 m² pour les constructions couvertes par la règle graphique du secteur 3 reportée sur le document de zonage
- Les constructions annexes non habitées auront une emprise au sol maximale de 15 m².
Les extensions des constructions principales sont autorisées, dans la limite des emprises au sol maximales décrites par secteur de l'OAP.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions recevant du public, ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, extensions et annexes par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout des toitures pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres à l'égout des toitures pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire, à l'exception des constructions recevant du public,
- 12 mètres au faîtage (ou ouvrage en tenant lieu) pour les constructions recevant du public.
- 3.5 m à l'égout de toiture et une hauteur au faîtage de 6 m pour les constructions couvertes par la règle graphique du secteur 1 reportée sur le document de zonage.
- 4.5 m à l'égout de toiture et une hauteur au faîtage de 7 m pour les constructions couvertes par la règle graphique du secteur 2 reportée sur le document de zonage.

~~La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres dans la marge d'isolement.~~

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes, à) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange), l'aspect et la couleur des matériaux d'origine.

Les éléments architecturaux de qualité repérés sur le document graphique doivent être conservés et mis en valeur.

Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres. Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique dans le cadre de travaux.

Dans le cas de menuiseries de fenêtres récentes déjà modifiées, elles devront retrouver un découpage d'origine présentant à minima 2 ouvrants.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du ^3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES AUTRES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES

3.1 – Toitures et volumes

Dans toute la zone UB sauf dans les secteurs UBf et UBt

Les toitures des annexes et dépendances pourront présenter des pentes et un nombre de pans différents sous réserve de bonne intégration dans leur environnement. S'il s'agit de toitures terrasse, elles seront limitées à 30 m² par unité.

La pente des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15° et 45°. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas

Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

Les couvertures en bac acier imitation tuile sont interdites pour les habitations et annexes attenantes.

Dans le secteur UBt

Les toitures à un seul pan, les toitures terrasses accessibles (bordées de garde-corps) et toitures terrasses (végétalisées ou non) sont acceptées dans le cadre d'un plan d'intégration globale du projet, dans une volonté d'homogénéité architecturale.

Dans le secteur UBf

Pas de prescription.

3.2 Façades et pignons

La création de nouvelles ouvertures doit s'accompagner de la pose de nouveaux volets battants en bois.

Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres. Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique dans le cadre de travaux.

Dans le cas de menuiseries de fenêtres récentes déjà modifiées, elles devront retrouver un découpage d'origine présentant à minima 2 ouvrants.

4 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

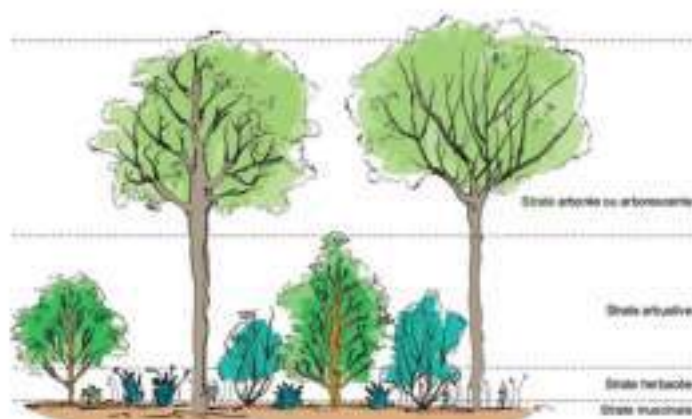
Pas de prescription.

5 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR COUVERT PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU LAC DE BOUZEY ET DONT LE PÉRIMÈTRE EST REPORTE SUR LE DOCUMENT DE ZONAGE

La teinte des revêtements doit respecter la teinte des matériaux naturels (bois, terre cuite, métal) ou des teintes claires faiblement colorées s'approchant des enduits naturels composés de sable et de chaux.

La façade doit être enduite ou composée par un bardage en bois composé par une essence naturellement durable.

Les constructions annexes doivent présenter une harmonie avec la construction principale.



Ci-dessus : schéma représentatif des différentes strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) à associer pour favoriser la biodiversité, extraits de publication Plantes et Cité.

– CLÔTURES

Les clôtures ~~en limite de domaine public~~, doivent être constituées soit de haies vives qui doivent comporter au moins trois essences endémiques (proposition d'une liste d'essences en annexe), à feuillage persistant, (non résineux) soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie ~~présentant un aspect bois~~, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haies vives composées par au moins 3 essences endémiques, à feuillage persistant, (non résineux).

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser :

- 2 mètres en limite séparative
 - 1.5 mètres en limite du domaine public. ~~(sauf en cas de nécessité d'un écran)~~
 - 1.2 mètres et les clôtures seront posées 15 cm au-dessus de la surface du sol (pour laisser le passage de la petite faune) dans le périmètre couvert par l'OAP du Lac de Bouzey et qui est reporté sur le document de zonage. ~~La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront si possible s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.~~
- La hauteur du mur bahut ne peut pas dépasser 0.5 m ~~le tiers de la hauteur totale de la clôture, sauf si celui-ci assure des fonctions de soutènement~~. A moins qu'il ne soit constitué de pierres, le mur est enduit.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Se référer au chapitre des dispositions générales

Dans toute la zone UB

~~Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.~~

~~Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.~~

De plus, dans les secteurs UBb et UBd

~~Le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant (on arrondira le nombre décimal d'emplacement à l'unité supérieure, étant précisé que le nombre d'emplacements contenus dans le ou les garages sont inclus):~~

~~1 - Immeubles d'habitation et assimilés (maison de retraite,...)~~

- ~~- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;~~
- ~~- par logement de 2 ou 3 pièces: 2,0 emplacements;~~
- ~~- par logement de 4 ou 5 pièces: 3,0 emplacements;~~
- ~~- par logement de 6 pièces ou plus: 4,0 emplacements.~~

~~2 - Immeubles à usage de bureaux privés ou publics (administration, professions libérales,...)~~

- ~~- par tranche (complète ou partielle) de 100m² de surface de plancher : 1 emplacement.~~

~~3 - Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences et assimilés~~

- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 1,5 emplacements.

4 - *Constructions à usage de manifestations en plein air (tribunes, stade)*

- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 2,0 emplacements.

5 - *Immeubles à usage de commerces ou surface de vente d'activités artisanale ou industrielle*

- pour une surface de vente de moins de 50 m²: 3,0 emplacements;

- pour une surface de vente comprise entre 50 et 200 m² par tranche (complète ou partielle) de 50 m²

pour la première tranche: 3,0 emplacements;

pour les tranches suivantes: 1,0 emplacement;

- pour une surface de vente de plus de 200 m²: 3,0

emplacements; par tranche (complète ou partielle) de 50 m²

pour la première tranche: 3,0 emplacements;

pour les tranches suivantes jusqu'à 200 m²: 1,0 emplacement;

pour les tranches suivantes: 0,5 emplacement.

6 - *Immeubles à usage d'activités Économiques sans surface de vente*

- par tranche (complète ou partielle) de 100 m² de SHO: 3,0 emplacements.

7 - *Établissements hospitaliers, cliniques et assimilés*

- par tranche (complète ou partielle) de 10 lits: 5,0 emplacements.

8 - *Établissements d'enseignement et assimilés*

- établissements du 1er degré, par classe: 1,5 emplacements;

- établissements du 2nd degré, par classe: 2,5 emplacements;

ces établissements devront également comporter des aires de stationnement de bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

9 - *Établissements d'hôtellerie et restauration*

- par tranche (complète ou partielle) de 10 chambres d'hôtellerie: 7,0 emplacements;

- par tranche de 10 m² de SHON de salle de restaurant: 1,5 emplacements.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus assimilables.

De plus, dans le secteur UBt

le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant:

- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;

- par logement de 2 à 3 pièces: 1,5 emplacements;

- par logement de 5 pièces: 2,0 emplacements;

- par logement de 6 pièces: 2,5 emplacements;

- par chambre d'hôtellerie: 1,5 emplacements;

- par tranche de 5 m² de surface de plancher de salle de restaurant: 1,2 emplacements.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans toute la zone UB

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour

chaque demande de permis de construire (ou demande d'autorisation en tenant lieu), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est recommandé (essence persistante recommandée uniquement pour les écrans opaques autour des dépôts).

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal ~~et/ou minéral~~) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m², ainsi qu'en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran opaque.

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

Dans la zone UB, sauf les secteurs UBa, UBt et dans le périmètre couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Lac de Bouzey et qui est reporté sur le document de zonage :

Les espaces plantés et jardinés doivent représenter 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la réglementation en vigueur ~~aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

Dans le secteur UBt

La demande de permis de construire ou d'aménager comprendra un plan détaillé de paysagement et de végétalisation arborée ayant recueilli l'accord de la Commune.

Ce plan de végétalisation arborée comprendra la plantation de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'opération, étant entendu que les haies séparatives des lots affectés aux habitations ne sont pas prises en compte dans le calcul, l'ensemble plutôt groupé en bosquets et en priorité à proximité des aires de stationnement.

Dans le périmètre couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Lac de Bouzey et qui est reporté sur le document de zonage :

Des dispositions doivent être prises pour remplacer les arbres et les haies coupés à hauteur :

- un arbre coupé, un arbre replanté.
- 1 mètre linéaire de haie coupée, 1 mètre linéaire de haie replantée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions

~~Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,30.~~

~~Dans le secteur UBf, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.~~

CHAPITRE III

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET

DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET

UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage:
 - * d'habitation,
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules non liés une activité professionnelle de vente, location ou réparation de véhicules;
 - * les bâtiments à usage de garage collectif de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration

préalable. 2 - Sont admises les occupations et utilisations du

sol ci-après

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage;
- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UY1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à leur utilisation par les véhicules et le matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse et desservant plusieurs logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe. Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).~~

~~Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.~~

~~Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, les ouvrages techniques (transformateurs, à) pourront être implantés à l'alignement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec les limites séparatives.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

~~Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).~~

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec les limites séparatives.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contigües ne pourra être inférieure à 3 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder 10 mètres au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, 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 des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive sont interdits.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries, de couleur vive sont interdits.

En façade, la couleur blanche est interdite.

En cas de nécessité de sécurité, il sera préféré des clôtures métalliques d'un ton vert sombre.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Se référer au chapitre des dispositions générales

~~Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.~~

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

~~Pas de prescription.~~

~~Toute construction devra s'accompagner par un projet paysager comprenant des plantations permettant d'intégrer les nouvelles constructions et celles existantes dans leur environnement paysager~~

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.
- à l'orientation d'aménagement et de programmation du lac de Bouzey dans un rapport de compatibilité pour les projets inclus dans son périmètre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

Dans toute la zone 1AU (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 ci-après.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

Dans toute la zone 1AU (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés;
- les clôtures;
- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension ou la création d'une

annexe, dans la limite de 40 m²;

- les défrichements, coupes et abattages d'arbres;
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires par la nature ou le relief du sol, et liés à la construction autorisée, ou qui se révéleraient nécessaires pour remplir les conditions du ^3 ci-dessous; la réalisation de «taupinière» (butte de terre rapportée contre un sous-sol peu ou non enterré) est cependant interdite, comme indiqué à l'article 1AU 11.

Dans le secteur 1AUa

- les opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, comportant ou non des équipements collectifs, des commerces de détail, de l'artisanat, des bureaux, des services et des installations classées (sauf carrières).

Dans le secteur 1AUc

- les constructions à usage:
 - * de résidences de loisirs et/ou de tourisme,
 - * d'hébergement hôtelier, éventuellement avec service de restauration,
- les équipements légers de loisirs.

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

Dans toute la zone 1AU (donc y compris tous les secteurs spécifiques)

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

Dans le secteur 1AUa

- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage.
- les opérations à usage principal d'habitation autorisées au §2 ci-dessus devront:
 - faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur 1AUa concerné et compatible avec les Orientations Particulières d'Aménagement définies au présent P.L.U.
 - * ne pas créer de délaissé de terrain inconstructible,
 - * réserver les accès nécessaires en cas de réalisation par tranches,
 - * voir la réalisation de tous leurs équipements internes adaptée à l'ensemble du secteur et prise en charge par l'aménageur.

Dans le secteur 1AUc

- les opérations autorisées au §2 ci-dessus devront:
 - * faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur 1AUc concerné et compatible avec les Orientations Particulières d'Aménagement définies au présent P.L.U.,
 - * ne pas créer de délaissé de terrain inconstructible,
 - * réserver les accès nécessaires en cas de réalisation par tranches,
 - * voir la réalisation de tous leurs équipements internes adaptée à l'ensemble du secteur et prise en

charge par l'aménageur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels ou parcs de stationnement (groupe = plus de deux garages ou parcs) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voirie, deux si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés, et seront à la charge du réalisateur de l'opération.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable. Le raccordement respectera le règlement du Syndicat des Eaux de l'Avière.

L'alimentation humaine par nouveau captage particulier (source, puits, ou forage) est

interdite. 2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le règlement local d'assainissement.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré- traitement, avec les caractéristiques du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe,

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).~~

~~Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.~~

~~Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation.~~

~~Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².~~

Pas de prescription

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ce retrait ne peut être inférieur à:

- 15 mètres de l'axe des RD 460 et RD 41,

- 5 mètres de l'alignement des autres voies ~~dans le secteur 1AUa, sauf dans le secteur 1AUc.~~

alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 1AU 13 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- à 3 mètres dans le secteur 1AUc,
- à 4 mètres dans le secteur 1AUa ~~reste de la zone 1AU.~~

Cependant, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10) n'excède pas 3,50 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

~~Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre, ni à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).~~

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies de pièces principales servant à l'habitation ou au travail de jour ou de nuit, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies (c'est à dire à une hauteur de 1 mètre au-dessus du plancher et dans un plan vertical perpendiculaire au plan de façade de la baie), serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3,50 mètres de hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,20 (cf. définition en annexe).

Dans le secteur 1AUc : ~~le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,25.~~ Les constructions principales auront une emprise au sol maximale de 80 m². Les constructions annexes non habitées auront une emprise au sol maximale de 15 m². Les extensions des constructions principales sont autorisées, dans la limite des emprises au sol maximales décrites par secteur de l'OAP.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0,30 pour les ~~autorisations d'urbanisme permis de construire~~ spécifiant clairement « accessibilité handicapé ».

La surface des chemins d'accès privés desservant la parcelle et d'autres parcelles depuis la voirie publique ainsi que les chemins et accès soumis à servitude ne rentrent pas en compte dans l'assiette de calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout des toitures pour les habitations de type pavillonnaire [dans le secteur 1AUa](#),
- 9 mètres à l'égout des toitures pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire, et autres que les constructions recevant du public [dans le secteur 1AUa](#),
- 4.5 m à l'égout de toiture avec une hauteur au faîtage de 7 m [dans le secteur 1AUc](#)
- 12 mètres au faîtage (ou ouvrage en tenant lieu) pour les constructions recevant du public.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres dans la marge d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes, à) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange), l'aspect et la couleur des matériaux d'origine.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du §3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES AUTRES BATIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES

3.1 – Toitures et volumes

Les toitures des bâtiments principaux devront répondre aux critères d'architecture suivants: 2 pans principaux dont la pente sera comprise entre 25° et 45°.

Toutefois les toitures 4 pans pourront être partiellement autorisées.

Les toitures visibles seront de couleur rouge vieilli à brun [et ardoise](#), sauf pour les éléments de production d'énergie solaire.

Les toitures des annexes et dépendances pourront présenter des pentes et un nombre de pans différents sous réserve de bonne intégration dans leur environnement. S'il s'agit de toitures terrasse, elles seront limitées à 30 m² par unité.

La pente des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15° et 45°. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas

Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

6.1 Façades et pignons

[La teinte des revêtements doit respecter la teinte des matériaux naturels \(bois, terre cuite, métal\) ou des teintes claires faiblement colorées s'approchant des enduits](#)

naturels composés de sable et de chaux.

La façade doit être enduite ou composée par un bardage en bois composé par une essence naturellement durable.

Les constructions annexes doivent présenter une harmonie avec la construction principale.

La création de nouvelles ouvertures doit s'accompagner de la pose de nouveaux volets battants en bois.

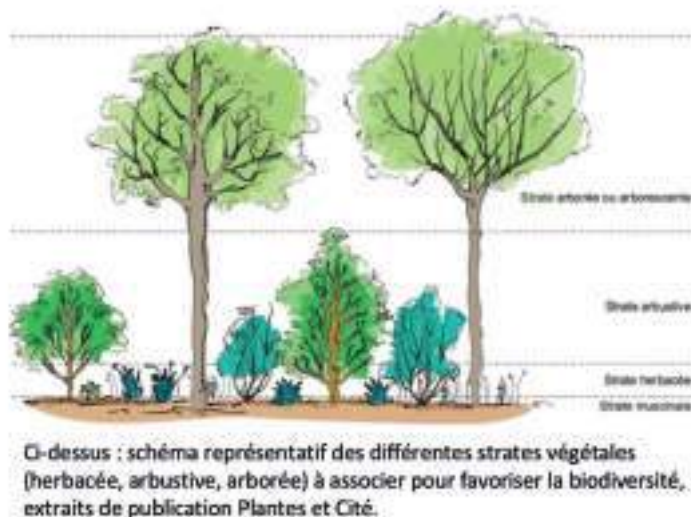
Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres. Les volets battants en bois existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique dans le cadre de travaux.

4 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Pas de prescription.

5



– CLÔTURES

Les clôtures ~~en limite de domaine public~~, doivent être constituées soit de haies vives composées par au moins 3 essences endémiques (proposition d'une liste d'essences en annexe), à feuillage persistant, (non résineux) soit de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haies vives composées par au moins 3 essences endémiques, à feuillage persistant, (non résineux).

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut dépasser :

- 2 mètres en limite séparative

dans le secteur 1AUa

- 1.5 mètres en limite du domaine public dans le secteur 1AUa. ~~(sauf en cas de nécessité d'un écran)~~
- 1.2 mètres et les clôtures seront posées 30 m au-dessus de la surface du sol (pour laisser le passage de la petite faune) dans le secteur 1AUc.
- ~~La nature, la hauteur, l'aspect et les matériaux de la clôture devront si possible s'inspirer de l'esprit dominant des clôtures présentes dans la même rue.~~
- La hauteur du mur bahut ne peut pas dépasser 0.5 m ~~le tiers de la hauteur totale de la clôture, sauf si celui-ci assure des fonctions de soutènement.~~ A moins qu'il ne soit constitué de pierres, le mur est enduit.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Se référer au chapitre des dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

~~le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant (on arrondira le nombre décimal d'emplacement à l'unité supérieure, étant précisé que le nombre d'emplacements contenus dans le ou les garages sont inclus):~~

~~1- Immeubles d'habitation et assimilés~~

- ~~- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;~~
- ~~- par logement de 2 ou 3 pièces: 2,0 emplacements;~~
- ~~- par logement de 4 ou 5 pièces: 3,0 emplacements;~~
- ~~- par logement de 6 pièces ou plus: 4,0 emplacements.~~

Uniquement dans le secteur 1AUc

~~le nombre minimal d'emplacement de stationnement sera le suivant:~~

- ~~- par studio ou logement de 1 pièce: 1,0 emplacement;~~
- ~~- par logement de 2 à 3 pièces: 1,5 emplacements;~~
- ~~- par logement de 5 pièces: 2,0 emplacements;~~
- ~~- par logement de 6 pièces: 2,5 emplacements;~~
- ~~- par chambre d'hôtellerie: 1,5 emplacements;~~
- ~~- par tranche de 5m² de surface de plancher de salle de restaurant: 1,2 emplacements.~~

~~2- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences et assimilés~~

- ~~- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 1,5 emplacement.~~

~~3- Constructions à usage de manifestations en plein air (tribunes, stade)~~

- ~~- par tranche (complète ou partielle) de 5 sièges: 2,0 emplacements.~~

~~4- établissements d'hôtellerie et restauration~~

- ~~- par chambre d'hôtellerie: 1,5 emplacements;~~
- ~~- par tranche de 5m² de surface de plancher de salle de restaurant: 1,2 emplacements.~~

~~La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus assimilables.~~

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour chaque demande de permis de construire (ou demande d'autorisation en tenant lieu), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est recommandé (essence persistante recommandée uniquement pour les écrans).

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal ~~et/ou minéral~~) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m², ainsi qu'en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran.

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 1 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

Dans le secteur 1AUc

La demande de permis de construire ou d'aménager comprendra un plan détaillé de paysagement et de végétalisation arborée ayant recueilli l'accord de la Commune.

Ce plan de végétalisation arborée comprendra la plantation de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'opération, étant entendu que les haies séparatives des lots affectés aux habitations ne sont pas prises en compte dans le calcul, l'ensemble plutôt groupé en bosquets et en priorité à proximité des aires de stationnement.

Des dispositions doivent être prises pour remplacer les arbres et les haies coupés à hauteur :

- un arbre coupé, un arbre replanté.
- 1 mètre linéaire de haie coupée, 1 mètre linéaire de haie replantée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol des constructions est de 0,30.~~

Pas de prescriptions

CHAPITRE II

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Article non réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel:

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, et les abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Interdictions:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après sont interdites. En particulier, tout changement de destination des bâtiments est interdit.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après:

Dans le secteur Aa:

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;

- les coupes et abattages d'arbres;

- les clôtures.

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

- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront autorisés que s'ils sont rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et sont liés à des travaux de construction autorisés au ^2 ci-dessus;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être en nombre minimal, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Sans objet.

2 – Assainissement

Sans objet.

2B - Eaux pluviales

~~Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

Pas de prescription.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans le titre I du règlement écrit du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel:

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, et les abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Interdictions:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après sont interdites. En particulier, tout exhaussement du sol ou remblai sont interdits dans les secteurs humides Ni. De plus, toutes constructions nouvelles (y compris petits bâtiments annexes, extensions, logements de gardiennage, reconstructions des bâtiments sinistrés, etc ...) sont interdites :

- au pied du barrage de Bouzey, et ce jusqu'au Canal des Vosges (c'est à dire dans la partie concernée des secteurs Ne, [Ner](#), Ni et Nr) du fait de la prise en compte du risque lié au barrage.
- [Dans le secteur NP \(correspond à l'espace de respiration défini dans l'OAP du lac de Bouzey\)](#)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques (plan de zonage);
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au §3 ci-après:

Dans toute la zone N (sauf dans les secteurs spécifiques Ne, [Ner](#), Ni, NI, Nr):

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature, même s'il en résulte une légère extension, ou la construction, à proximité d'un bâtiment principal, d'un petit bâtiment annexe isolé, dans la limite de 40 m²;
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les logements de gardiennage et les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;
- les aménagements et équipements légers liés à la découverte, à la mise en valeur, à la protection et à la gestion de la forêt;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés;
- les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités forestières, ou aux aménagements et équipements légers autorisés pour la découverte de la forêt;
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres;
- les clôtures.

Dans la zone N, sauf dans les secteurs Ne, [Ner](#), Nf, Nh, Ni, NI, Nr et Ns:

- les constructions et abris accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités forestières;
- les installations classées, liées et nécessaires aux activités forestières, hormis les carrières;
 - les constructions d'habitation directement liées et nécessaires aux activités forestières
- les aménagements, transformations, et extensions d'installations classées déjà existantes;
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant: les équipements liés à la découverte de la nature;
- les abris pour animaux, par construction ouverts en permanence sur au moins un côté.

Sont autorisés dans les secteurs suivants :

- dans les secteurs Ne et [Ner](#) :

les coupes et abattages d'arbres; les clôtures;

tous équipements d'infrastructure ou de superstructure, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires et directement liés au bon fonctionnement ou à la mise en valeur du réservoir de Bouzey et des ouvrages hydrauliques et de navigation qui lui sont liés (digue, canal, rigole d'alimentation, à), ainsi qu'au développement touristique du site et au «Véloroute Ch. le Téméraire».

- dans le secteur Nf:

les constructions, les aménagements, transformations, extensions des installations existantes et tous équipements, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires et

directement liés à l'entretien ou à la mise en valeur du Fort de Sanchey et des autres ouvrages militaires.

- dans le secteur Nh:

les installations et constructions accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités de pépiniéristes et d'horticulture.

- dans le secteur Nl :

- les habitations légères de loisirs.

- dans les secteurs Ni et Nr:

les coupes et abattages
d'arbres; les clôtures.

- dans le secteur Ns:

uniquement les constructions liées aux activités sportives.

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

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ne devront pas porter atteinte au style ou au caractère de ces bâtiments;

- la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité forestière ne peut être réalisée que si ces bâtiments sont reconnus indispensables à l'activité forestière et justifiés par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation; les caractères «indispensable» et «justifié» seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants

a) la nature de l'activité forestière du demandeur,

b) la qualité de l'exploitant, telle que définie ci-dessous:

->avoir une activité forestière à titre principal en tant qu'exploitant;

- les installations classées autorisées au §2 ci-dessus seront assorties de prescriptions spéciales rendant possible le voisinage de ces installations et de l'habitat existant dans la zone ou des zones contiguës;

- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,

* pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés;

* et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être en nombre minimal, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

D'une manière générale, l'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public de distribution d'eau potable, s'il existe avec des caractéristiques suffisantes, et ce en respectant ces caractéristiques.

À défaut de réseau collectif public, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage (source, puits, ou forage), dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des effluents à épurer doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public. Notamment, les purins et lisiers ne seront rejetés ni dans les canalisations d'eaux usées, ni dans les canalisations d'eaux pluviales.

À défaut de réseau collectif public d'assainissement, un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est admis.

2B - Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers~~

~~un déversoir désigné par l'autorité compétente.~~

~~Les eaux pluviales devront être infiltrées ou stockées sous la parcelle. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés. En cas d'impossibilité technique de réaliser cette infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif destiné à cet usage lorsqu'il existe ou est projeté.~~

Se référer au chapitre des dispositions générales.

3 - Autres réseaux

Les raccordements, sur les parcelles privées, des lignes publiques électriques, de télécommunication et de tous autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

~~Lorsque la construction projetée génère des effluents à épurer et que le raccordement au réseau collectif public d'assainissement n'est pas possible, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques, physiques, ou géométriques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.~~

Pas de prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques: Ce retrait ne peut être inférieur à:

- 15 mètres de l'alignement de la RD 460, pour toutes les constructions; 6 mètres de l'alignement des autres voies, pour les habitations ;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies, pour les autres constructions, alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cependant, les transformations, modifications ou extensions de bâtiments existants visées au §2 de l'article N 2 ci-avant, pourront ne pas être assujetties aux marges de reculement ci-dessus, mais devront alors respecter une marge de reculement (plus réduite) au moins égale à celle du bâtiment existant.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Uniquement pour le secteur NI, zone dédiée à l'aménagement de cabanes dans les arbres, l'implantation des constructions liées aux équipements du projet H.L.L., est libre sur le site.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (marge d'isolement).

Cette distance le long des limites des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) et de leurs secteurs sera conforme à la réglementation en vigueur.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera

autorisée.

~~Aucune construction non liée à l'activité forestière ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites de forêts soumises ou non au régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre et sauf dans le secteur NI.~~

~~De plus, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites extérieures du lit mineur des ruisseaux et rivières, ni à moins de 200 mètres des nouveaux sites agricoles (voir définition en annexe au présent règlement).~~

Uniquement pour le secteur NI, zone dédiée à l'aménagement de cabanes dans les arbres, l'implantation des constructions liées aux équipements du projet H.L.L., est libre sur le site.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments d'habitation, situés sur une même propriété que les bâtiments abritant les activités autorisées et non contigus avec ces derniers, doivent être implantés de telle manière que les baies de pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies (c'est à dire à une hauteur de 1 mètre au-dessus du plancher et dans un plan vertical perpendiculaire au plan de façade de la baie), serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 5 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

Dans le secteur NI : une distance de 10 mètres minimum doit être respectée entre chaque construction.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Pas de prescription (cf. définition en annexe).

Dans le secteur NI :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 m² au sol.
- Le nombre maximal de construction est fixé à 10 soit une emprise au sol totale de 400 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction ne peut excéder, à l'égout des toitures:

- 10 mètres pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière,
- 8,5 mètres pour les autres constructions non pavillonnaires,
- 6 mètres pour les constructions pavillonnaires.

La superficie maximale des abris autorisés pour animaux sera de 50 m.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le site qui les accueille, et pour cela présenter une unité dans les matériaux apparents et un aspect général respectant l'environnement (notamment les rythmes du paysage rural ou montagnard).

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION ET D'ACTIVITÉ

2.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique ... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

2.2 - Façades et pignons

Les imitations de matériaux ou les matériaux non naturels (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) sont interdits.

Les coffres de volets roulants sont interdits en façades et dans les embrasures des fenêtres. Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique dans le cadre de travaux.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus. Les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits s'ils ne sont pas recouverts d'un revêtement mat, durable.

Les bardages en bois à lames verticales, notamment dans le triangle des pignons, sont recommandés. Les bardages doivent être composés par une essence naturellement durable.

La teinte des revêtements favorisera l'intégration dans le paysage naturel. En tout état de cause, le blanc et toute teinte vive sont interdits.

2.3 - Toitures

En toiture, seules les lucarnes traditionnelles (cf. illustration ci-contre) et les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures principales comporteront deux pans ou composeront un ensemble de toits à deux pans. Les pans de toiture seront deux à deux de pente égale et comprise entre 25° et 35°. Ainsi, les toitures en terrasse, ou de pente plus faible qu'indiquée ci-dessus, ou à pans inversés (avec chéneau encaissé), ou à pan unique sont interdites.

Toutefois, la pente des toitures pourra descendre jusqu'à 15° pour les bâtiments d'exploitation agricole (hangars ...) et pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol. De plus, aucune prescription de pente de toiture n'est exigée pour les vérandas.

~~Les panneaux solaires sont autorisés.~~

La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli à brun ~~ou ardoise.~~

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.

2.4 - Aspect des annexes aux bâtiments d'habitation

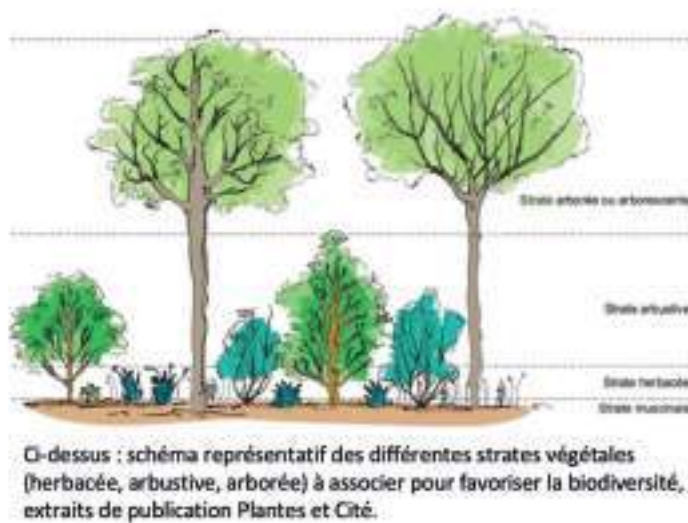
Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux (matériaux, aspect, couleur des façades et toitures), définies aux §§ 2.1 à 2.4 ci-dessus.

Ainsi sont notamment interdites les annexes (garages, abris de jardin, bûchers, remises, hangars, abris pour petits animaux, abris de toute destination) lorsqu'elles sont édifiées et/ou couvertes en matériaux de récupération, en matériau non revêtu bien que destiné à l'être, en matériaux brillants ou réverbérants, en plaques ondulées non teintées dans la masse.

Cependant, la pente de toitures des annexes de moins de 20 m² de surface au sol sera comprise entre 15° et 35°.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou de relief ou d'aspect architectural, être accolées aux bâtiments principaux et composées avec eux. Dans le cas d'une annexe accolée, sa toiture pourra ne comporter qu'un seul pan.

3 - CLÔTURES



À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive ~~en essence non résineuse (de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées)~~ composées par au moins 3 essences endémiques (proposition d'une liste d'essences en annexe), à feuillage persistant (non résineux),
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, sauf impossibilité sans mur bahut, doublés ou non de haie vive ~~en essence non résineuse (de plus, les essences à feuillage persistant ne sont pas recommandées)~~ composées par au moins 3 essences endémiques, à feuillage persistant, (non résineux).

La hauteur de l'éventuel mur bahut n'excédera pas 0,50 m ; La hauteur des clôtures n'excédera pas ~~1,50 m~~ 1.2 mètres et les clôtures seront posées 30 m au-dessus de la surface du sol (pour laisser le passage de la petite faune).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour chaque demande d'autorisation de construire un ouvrage nouveau (ou simple déclaration), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur NI.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

Pas de prescription

ANNEXE

AU RÈGLEMENT DU P.L.U. DE SANCHEY

image ci-dessous supprimée :

➤ Définition :

Nouveau site agricole :

Construction(s) agricole(s), isolée(s) ou non, liée(s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCoT, hormis :

- les nouvelles annexes¹ de sites existants (Ex : construction d'un hangar de stockage de paille pour un élevage de vaches allaitantes existant)
- les constructions liées à des élevages de type familial² (Ex : construction de boxes pour des chevaux utilisés pour le loisir de leurs propriétaires)
- les nouveaux bâtiments d'élevage³ s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur (Ex : construction d'un atelier de taurillons en complément d'un élevage laitier)

¹ Annexes : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage, de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite

² Elevage de type familial : élevage dont la production est destinée à la consommation familiale, dans le cas de lapins, volailles, porcins et caprins ou, à l'agrément de la famille (d'après le Règlement Sanitaire Départemental)

³ Bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles où la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent / m²

Coefficient d'emprise au sol :

L'emprise au sol relative au coefficient d'emprise au sol est définie comme l'aire du polygone résultant de la projection verticale de la construction sur le sol, toutes saillies comprises.

Le coefficient d'emprise au

NB: Il convient d'entendre l'expression «après l'approbation du SCOT» de la façon suivante:
«après l'approbation du SCOT des Vosges Centrales, c'est à dire après le 10 Décembre 2007.»

Glossaire

*Les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national (précisé pour chaque terme par une *) et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le document.*

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Affouillement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (emprise au sol, hauteur), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est fermée ou non et elle est non habitée.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient d'emprise au sol : rapport entre l'emprise au sol et l'aire de l'assiette du projet.

Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

Construction existante* : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements. En outre, la surface des chemins d'accès privés desservant la parcelle et d'autres parcelles depuis la voirie publique ainsi que les chemins et accès soumis à servitude ne rentrent pas en compte dans l'assiette de calcul de l'emprise au sol.

Eaux usées : S'entend pour les eaux usées issues de toute habitation et de tout établissement industriel, à usage commercial, artisanal, agricole ou forestier.

Epannelage : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain / enveloppe des volumes

susceptibles d'être construits.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Extension* : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Façade principale ou façade avant : façade extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement la porte d'entrée qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

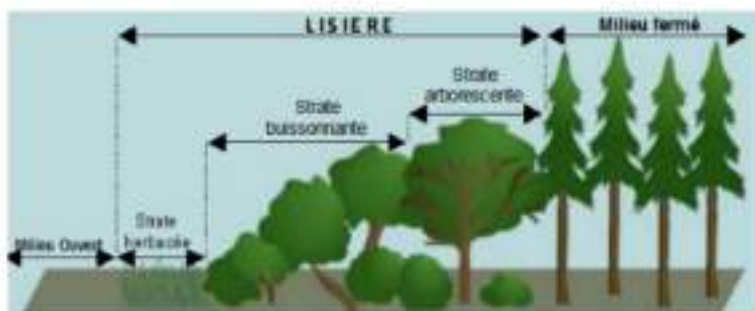
Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction, sauf dérogation accordée par le règlement du PLU.

L

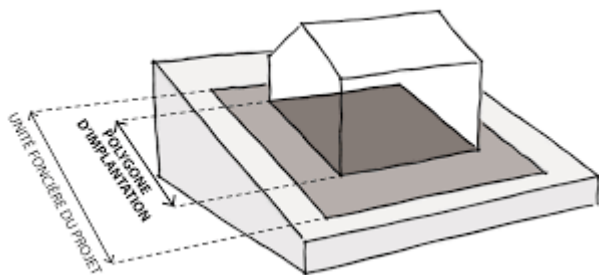
Limite séparative* : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Lisières forestières : Selon le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), la lisière est une bande de végétation marquant la transition entre un milieu boisé et un milieu ouvert (terre cultivée, prairie, friche, route forestière,...). L'illustration (source : DDT78) ci-contre détermine les limites de la lisière à prendre en compte dans le règlement du PLU.

M

Mur bahut : mur continu ou en maçonnerie (béton, pierre,...) support ou non d'une grille, d'un grillage, d'une balustrade, d'une palissade,...



P

Polygonne d'implantation de la construction : emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction.

R

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.

S

Surface de plancher : somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes : surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, vides et trémies, surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

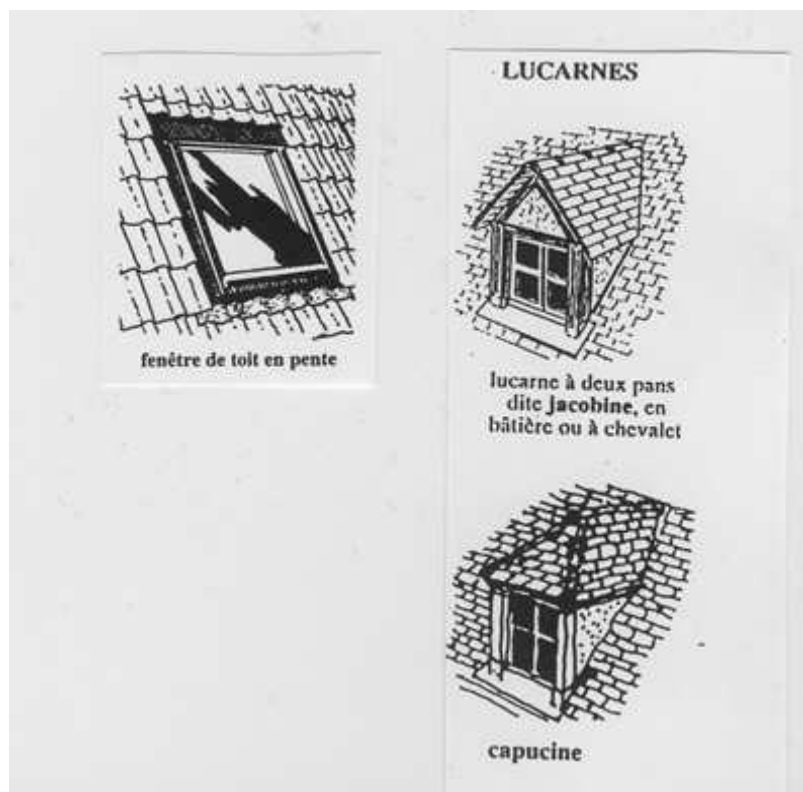
V

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Voie ouverte à la circulation automobile : cette notion ne couvre que les voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles sont empruntées par des véhicules, qu'elles soient publiques ou privées, ou faisant l'objet d'une servitude de passage.

FENÊTRES EN TOITURES (ARTICLE UA11)

Image déplacée dans le corps du règlement :



Propositions d'essences endémiques pouvant être utilisées dans les différentes strates des haies :

Pour la strate herbacée : Achillée millefeuille, ail des ours, aspérule, bourrache, camomille, chicorée, fougère, fenouil, mauve, pervenche, lierre, sauge des prés, tanaisie, valériane, violette, vulnéraire

Pour la strate arbustive : Sureau, églantier, framboisier, fusain, cornouiller, viorne obier, callune, rosier pimprenelle, groseiller, groseiller à maquereaux, noisetier, genêt, en tout terrain.
Osier des vanniers, saule, salicaire, reine des prés et iris en terrain humide

Pour la strate arborée : châtaignier, alisier, cerisier, merisier, poirier, pommier, hêtre, frêne, chêne, tilleul à petite feuille.