
Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

0- Objectifs et enjeux de la révision du PLU

La procédure de révision du PLU a pour but de permettre à la commune de maîtriser l'extension urbaine, d'édicter des règles mesurées conduisant à une qualité urbaine et architecturale, de protéger le paysage et de gérer l'occupation du sol et la répartition entre urbain, environnement et agriculture. La procédure de révision a été initiée afin de créer un document tenant compte de la réglementation en vigueur, apte à évoluer dans le temps, dans un souci de développement durable. Elle a également pour mission de permettre à la commune la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vosges Centrales approuvé le 10 décembre 2007.

La commune souhaite consolider les limites des zones urbaines et préserver son identité de commune rurale. C'est pourquoi elle veut favoriser une évolution démographique progressive. La révision du PLU a aussi été l'occasion d'appréhender le projet urbain de la commune sous l'angle du développement durable, et d'employer de nouveaux outils réglementaires.

Les principes directeurs suivis lors de cette révision sont :

- ✓ la conduite d'un **projet de qualité** respectant et intégrant la préservation l'identité architecturale du bourg.
- ✓ la réflexion sur un développement harmonieux de l'urbanisation en confortant et en débloquant des **terrains constructibles** pour faire évoluer le bourg en cohérence avec les objectifs de population fixée dans le PADD.
- ✓ la prise en compte des **zones humides** liée aux divers ruisseaux sur le ban communal.
- ✓ la mise en œuvre d'une réelle **préservation de l'environnement et des paysages** du fait de l'implantation du bourg au cœur d'un paysage de plateau en bordure de la vallée du Coney.
- ✓ le respect de l'**équilibre** entre les différents espaces présents sur le territoire communal (zones urbaines, paysagères, agricoles).
- ✓ la gestion de l'ensemble de la **problématique agricole**, à savoir le développement des exploitations et les déplacements des engins agricoles.
- ✓ la préservation du **cadre de vie** et de l'ambiance champêtre de la commune.

Aussi, il est nécessaire d'indiquer les secteurs, et les grands choix réglementaires qui leurs correspondent, permettant la mise en œuvre du projet communal via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, un zonage de la commune divisant son territoire en plusieurs zones est établi. Il existe différents types de zones :

➤ **Les zones urbaines, dites « zones U »**

Ce sont « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

➤ **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme définit comme pouvant « *être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Les zones AU sont des secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « *d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU* » et ayant « *la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* ».

➤ **Les zones agricoles, dites « zones A »**

Il s'agit des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

➤ **Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »**

Ce sont les « *secteurs de la commune, équipés 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* » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

1- Les zones urbaines

1.1- Définition et localisation

Il s'agit des zones correspondant aux deux villages de Chaumousey et de Bouzey.

Chaumousey est organisé autour d'un centre ancien dont l'origine est représentée par son Eglise. Au fur et à mesure de son histoire, la commune s'est développée, dans un premier temps le long de la RD460 puis des axes perpendiculaires à la RD et sur des secteurs excentrés.

L'origine de Bouzey est quant à elle liée à la présence de quelques fermes isolées. De part l'attractivité lié au plan d'eau, la quasi intégralité des constructions correspond à des constructions récentes qui ont formé une trame urbaine relativement compacte et dont l'organisation se rapproche des stations balnéaires. Par ailleurs les enjeux d'intégration paysagère sur Bouzey sont totalement différents de Chaumousey du fait de la présence du lac de Bouzey et de la topographie. Les constructions situées en bordure de l'étang bénéficient de belles perspectives. De ce fait, les pressions foncières sont plus importantes.

A partir de ce constat, la définition des zones urbaines apparaît clairement : les deux villages ont été distingués sur le zonage et avec une réglementation spécifique adaptée aux caractéristiques de chacun. Il s'agit, d'une part, d'une zone correspondant au village de Chaumousey : UC, et d'autre part au village de Bouzey : UB.

Rappel du PADD

HABITAT ET CADRE DE VIE

- **Concernant Chaumousey : Prévoir un développement cohérent avec le village existant et respectant l'urbanisation traditionnelle du centre bourg.**
- **Concernant Bouzey : Permettre le développement de nouvelles constructions avec des règles architecturales plus ouvertes que pour le village de Chaumousey.**

La trame urbaine générale de la commune s'est développée en croix, avec le bourg ancien

Ces zones sont suffisamment équipées (capacités suffisantes des réseaux AEP, EDF, desserte viaire,...) pour accueillir immédiatement des constructions dans les dents creuses restantes, ce qui permettra un développement progressif de la trame urbaine.

Ces deux zones urbaines sont complétées par un secteur de jardins Nj qui ceinturent certains arrières d'habitation.

D'autre part, la zone d'activités est classée en zone UX et la zone de loisirs en UL.

UC et UCi	
Localisation	Zone urbanisée de Chaumousey. Route de Darnieulles, rue de Darney, route de l'Abbaye, ruelle des jardins, rue de l'Eglise, allée des Charmilles, chemin des Grandes Fouillies, lesTrois Pommiers, voie communale dit des Prés (en limite avec Dommartin-aux-Bois).
Surface	36.07 ha

UB	
Localisation	Zone urbanisée de Bouzey. Chemin de la Batterie, rue des Pins, impasse de la Digue, chemin des Plages, chemin de la Justice, rue des Bouleaux, rue de la Poudrière, route de l'Abbaye, place de l'Abbaye.
Surface	24.83 ha

1.2- Objectifs du P.L.U.

Il s'agit de l'enveloppe actuellement urbanisée de la commune. A l'intérieur du périmètre de ces zones, l'urbanisation pourra s'y développer et le front bâti pourra y être prolongé. En effet, on compte quelques dents creuses qui sont répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire.

La commune a souhaité procéder à la différenciation des zones UC et UB, afin d'adapter le règlement aux caractéristiques architecturales et topographiques des deux villages.

A l'intérieur du périmètre des zones UC et UB, l'urbanisation pourra s'y développer. En effet, on compte de nombreuses « dents creuses » constituant un potentiel constructible immédiat sans travaux d'aménagement nécessaires. Quelques nouvelles constructions pourront donc s'installer à l'intérieur même de cette enveloppe urbaine, sur des parcelles aujourd'hui non construites (1.79 ha dents creuses sont identifiées au moment de la rédaction de ce document). Ces constructions seront soumises aux mêmes règles architecturales que les éventuelles réhabilitations qui pourront avoir lieu sur d'anciennes constructions.

Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur de ces zones reste aujourd'hui relativement raisonnable même s'il ne se limite pas uniquement aux nouvelles constructions (prise en compte des quelques logements vacants). Ce potentiel est estimé, compte tenu de la rétention foncière, du desserrement des ménages et de la vacance actuels, à un peu plus de 21 de constructions nouvelles possibles, soit environ 48 nouveaux habitants supplémentaires (*voir § e) Potentiel constructible du Chapitre 2.4- Logements*).

La zone urbaine (UB et UC) permet l'accueil d'habitat mais également d'équipements publics, de commerce, d'artisanat (à condition de respecter le milieu environnant), d'hébergement hôtelier et de bureaux. Ces différentes occupations du sol favorisent la mixité fonctionnelle de cette zone, ce qui permettra de redynamiser la commune et de limiter la mono fonctionnalité. En cohérence avec son PADD, la commune a souhaité permettre, en adaptant la rédaction des articles 1 et 2 du règlement de des deux zones, le développement d'une mixité des fonctions au sein des zones. Toutefois, la volonté principale de la commune étant, avant tout, de garantir une bonne qualité de vie à ses habitants, certains types d'activités induisant des nuisances ont été exclus des zones UB et UC comme les constructions destinées à l'industrie et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation...

Rappel du PADD

ACTIVITES

- Favoriser la mixité des fonctions et donc l'implantation de petites activités dans le tissu urbain, à condition que celles-ci respectent la destination principale de la zone.

Zone UC (35.06 ha) et UCi (1.01 ha)

La zone urbanisée « UC » recouvre l'ensemble du village de Chaumousey. La commune n'a pas souhaité différencier le centre ancien des extensions récentes. En effet, l'organisation en village-tas du centre ancien demeure, peu de constructions anciennes sont encore présentes aujourd'hui et beaucoup de rénovations/modifications maladroites ont eu lieu.



Hétérogénéité des constructions le long de la RD 460

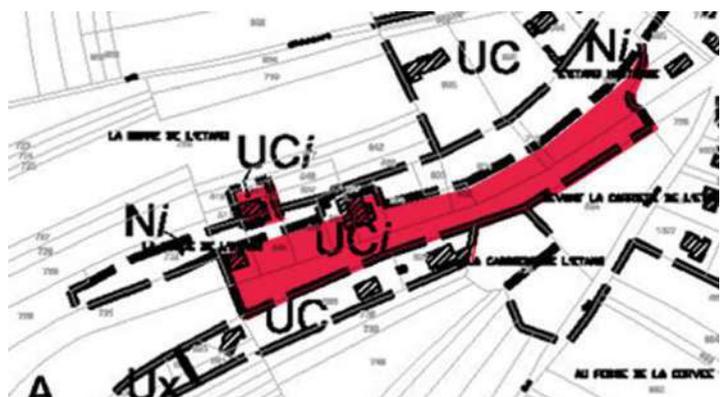


Comme évoqué précédemment, le développement de Chaumousey n'a pas suivi de schéma d'aménagement d'ensemble. La majorité des lotissements se sont organisés sous forme d'antennes en impasses sans liaisons entre elles ni avec le centre. Aussi, Chaumousey présente une structure étalée.

Les constructions, situées au centre du village ne sont que très rarement mitoyennes. Elles ne présentent pas d'alignement des façades. Par conséquent, il n'y a pas de front bâti.

Ainsi, l'objectif ici affiché est de créer un seul et même règlement applicable à l'ensemble de la zone UC afin de recréer une certaine homogénéité et d'assurer, sur le long terme, une harmonie d'ensemble dans l'organisation et l'architecture du village.

Afin de tenir compte des risques naturels dans l'organisation du territoire tels que les inondations, la commune a souhaité distraire de la zone urbaine un secteur où un risque faible d'inondation a été identifié d'après les connaissances locales. Il concerne une dizaine de parcelles localisées le long de la rue de Darney, face au cimetière. Ces parcelles, classées en zone UC_i, se trouvent être dans le prolongement d'une zone humide réputée inondable au lieu-dit l'étang Moutarde. Pour ces raisons, et parce que le risque est de faible importance, le secteur est inscrit en zone urbaine (car bâti et habité) mais à caractère inondable. Dans le secteur UC_i, pour tenir compte de ce risque, les pièces de vie des constructions à usage d'habitation devront être implantées hors côte d'eau et dans la limite de 50 cm en-dessous du niveau de la route (ainsi que pour les annexes et dépendances).



En plus de ce principe de mixité, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées de façon à préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine mais surtout à retrouver les caractéristiques lorraines qui caractérisent Chaumousey :

- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives afin de favoriser des formes urbaines plus denses (mitoyenneté).
- édifier les façades des constructions le long de la RD 460, de la route de l'Abbaye et de la route de Darnieulles en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies pour gérer le stationnement sur l'espace privé et sécuriser ces voies principales et secondaires où le passage est relativement important. Ce recul plus important permet de manière relative de limiter les nuisances pour l'habitation.
- fixer et limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m à l'égout de toiture afin de préserver une homogénéité des hauteurs de construction.
- fixer et limiter la hauteur des garages à 2.5m et celle des dépendances et des abris de jardins à 2 m et des entrepôts à 3.5 m afin de maintenir une unité d'ensemble sur tout le village et surtout que les annexes et les dépendances ne dépassent pas la construction principale.
- fixer et limiter l'emprise au sol des dépendances isolées à 50 m² et des hangars et entrepôts à 100m² afin de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- porter une attention particulière sur l'aspect des constructions afin de garantir une intégration optimale du bâti dans son environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, abords,...
- réglementer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à raison de 2 emplacements minimum par logement sur la parcelle sachant que les garages ne sont pas comptabilisés. Cette disposition permettra d'enrayer un phénomène récurrent dans la commune à savoir le stationnement sur la voie publique.
- mettre en place une protection spécifique des éléments remarquables du patrimoine bâti : éléments architecturaux de façade, calvaires, fontaines, etc...
- permettre à la commune d'acquérir du foncier à des endroits stratégiques par le biais de la mise en œuvre d'emplacements réservés pour permettre la faisabilité d'aménagements urbains et/ou techniques (élargissement de voirie, etc...).

Cette mise en œuvre technique du PLU (zonage et règlement) s'avère être en cohérence avec le PADD.

Rappel du PADD

HABITAT ET CADRE DE VIE

- **Concernant Chaumousey : Prévoir un développement cohérent avec le village existant et respectant l'urbanisation traditionnelle du centre bourg.**

Zone UB (24.83 ha)

La zone urbanisée « UB » recouvre l'ensemble du village de Bouzey.

Bouzey est composé essentiellement de constructions récentes qui ont composés un tissu viaire relativement dense. Ces constructions affichent une hétérogénéité architecturale. Il n'y a pas de caractère référentiel marqué.



Des perspectives visuelles à préserver

Pour autant, la vallée du lac de Bouzey offre des perspectives visuelles larges. Aussi afin de maîtriser l'impact paysager de nouvelles constructions sur les berges Nord du lac qui subissent les pressions foncières les plus fortes, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées de façon à préserver le paysage autour du lac :

- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives afin de favoriser des formes urbaines plus denses (mitoyenneté).
- édifier les façades des constructions le long de la RD 460, de la rue des Pins et du chemin rural n°5 de l'Abbaye à Ambafosse Renauld et de la route de l'Abbaye en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies pour gérer le stationnement sur l'espace privé et sécuriser ces voies principales et secondaires où le passage est relativement important. Ce recul plus important permet de manière relative de limiter les nuisances pour l'habitation.
- fixer et limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 6 m à l'égout de toiture afin de limiter l'impact d'une nouvelle construction sur la berge du lac.
- fixer et limiter la hauteur des garages à 2.5m et celle des dépendances et des abris de jardins à 2 m et des entrepôts à 3.5 m afin que les annexes et les dépendances ne dépassent pas la construction principale.
- fixer et limiter l'emprise au sol des dépendances isolées à 50 m² et des hangars et entrepôts à 100m² afin de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- porter une attention particulière sur l'aspect des constructions afin de garantir une intégration optimale du bâti dans son environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, abords,...
- réglementer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à raison de 2 emplacements minimum par logement sur la parcelle sachant que les garages ne sont pas comptabilisés. Cette disposition permettra d'enrayer un

phénomène récurrent dans la commune à savoir à savoir le stationnement sur la voie publique.

- limiter l'urbanisation à un COS de 0.4 afin de proscrire des volumes de construction qui seraient trop importants et dommageables pour le paysage.
- mettre en place une protection spécifique des éléments remarquables du patrimoine bâti : éléments architecturaux de façade, calvaires, fontaines, etc...
- permettre à la commune d'acquérir du foncier à des endroits stratégiques par le biais de la mise en œuvre d'emplacements réservés pour permettre la faisabilité d'aménagements urbains et/ou techniques (élargissement de voirie, etc...).

Ainsi, l'objectif ici affiché est de créer un seul et même règlement applicable à l'ensemble de la zone UB afin maintenir un cadre de vie de qualité et attractif ainsi que des perspectives visuelles sur le lac en cohérence avec le PADD.

Rappel du PADD

HABITAT ET CADRE DE VIE

- **Concernant Bouzey : Permettre le développement de nouvelles constructions avec des règles architecturales plus ouvertes que pour le village de Chaumousey.**

Par ailleurs, afin de préserver la dominante naturelle du versant Sud du lac, le périmètre de la zone UB s'est appliqué au droit des constructions existantes. Le lac de Bouzey n'a pas vocation à recevoir de l'urbanisation sur l'ensemble de son pourtour. Il est intéressant d'un point de vue paysager de maintenir les coupures vertes existantes en pourtour.

Zone UX (3.81 ha)

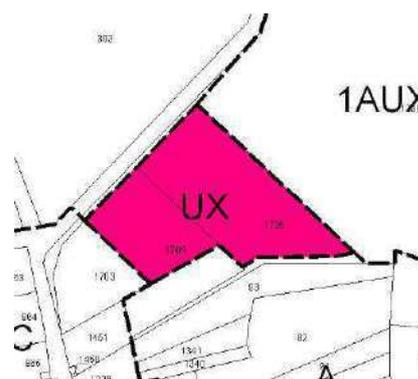
La délimitation de la zone UX permet uniquement l'accueil d'activités économiques. Il s'agit d'une zone exclusivement réservée aux activités artisanales, industrielles de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui y sont liées. Seules les constructions liées à la vocation de la zone sont autorisées en plus de l'habitat lié au gardiennage et à la surveillance du site. Y sont notamment autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition d'être soumises à déclaration.



Zone industrielle de Trusey



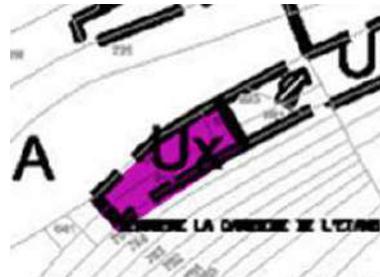
Zone industrielle de Trusey



Route de Darnieulles

De par la nature des activités et des nuisances que les entreprises peuvent générer (principalement acoustiques, visuelles et olfactives), la commune a souhaité valider dans son zonage et son règlement trois zones dédiées aux activités :

- De la zone industrielle de Trusey en limite avec Dommartin-aux-Bois (rue de la gare) qui accueille notamment l'entreprise S.A. Comesse Soudure et le bâtiment technique de la commune de Dommartin-aux-bois.
- De la zone située le long Voie communale n°1 de Chaumousey à Darnieulles qui accueille notamment un paysagiste.
- Rue de Darney : cette zone permet de reconnaître l'activité de BTP existante et ainsi permettre son développement (besoin d'un hangar de stockage de matériel et machines).



Les différentes emprises de la zone UX ont été définies en tenant compte des éventuels projets des occupants actuels.

Ainsi, seules les constructions liées aux activités et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au plus à déclaration seront autorisées tandis que celles destinées au logement seront proscrites, hormis pour répondre à la vocation unique de gardiennage du site. De cette façon, les problèmes relationnels entre activité et résidentialité sont anticipés.

Ainsi sont définies les règles suivantes :

- il est stipulé dans le règlement que les constructions destinées à l'habitation seront autorisées à condition d'être destinées au gardiennage ou à la direction du site et d'être intégrés au volume des bâtiments d'activités.
- Un recul minimum de 12 m doit être observé par rapport à la route de Darnieulles afin de gérer la sécurité de la circulation ainsi que le stationnement des véhicules (camionnettes, voitures, ...) sur l'avant de la parcelle.
- une attention particulière est portée sur l'aspect des enseignes afin de garantir une intégration optimale dans le bâti.
- des prescriptions sont faites en matière de stationnement des véhicules pour organiser et régler le nombre de places minimal à prévoir en fonction du type d'activités, ceci afin de limiter les éventuels problèmes de stationnement anarchique sur le domaine public.

Rappel du PADD

ACTIVITES

Maintenir et développer une dynamique économique au sein de la commune tout en garantissant une cohérence dans l'implantation des activités :

- **Permettre et favoriser l'implantation de petits projets d'activités sur la commune.**
- **Garantir l'intégration paysagère des bâtiments d'activités, sans toutefois que cette notion devienne un frein à l'implantation d'activités sur la commune.**

Zone UL (6.87 ha)

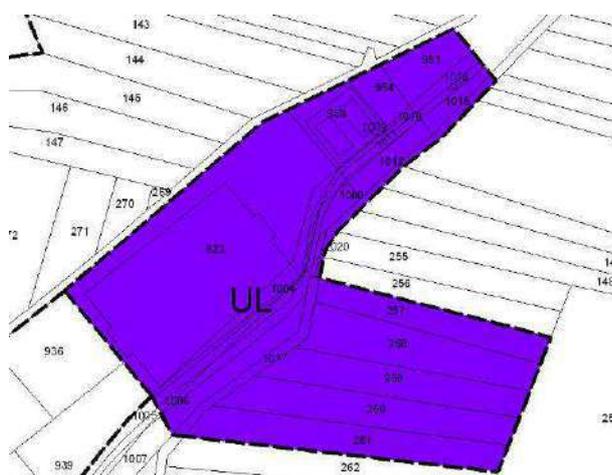
La zone UL est une zone destinée à une activité de loisirs.

Quatre zones de loisirs ont été identifiées sur le ban communal, elles correspondent :

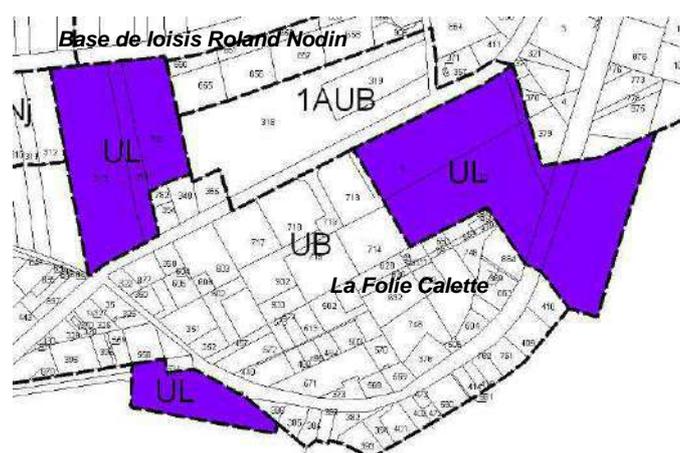
- Au stade de foot et aux terrains de tennis situés à l'arrière de la zone industrielle de Trusey
- A la base de loisirs Roland Nodin située au lieu-dit La Folle Le Duc à Bouzey.
- Lieu-dit La Folie Calette : la communauté de communes prévoit un aménagement touristique respectueux de la qualité environnementale du site de Bouzey. Aujourd'hui, aucun avant-projet n'est connu mais la création d'un poste de secours, d'un abri pique-nique, de sanitaires et d'une aire de loisirs sont envisagés. Sur le secteur un projet de création d'une halte VTT est en cours.
- Zone de loisirs à l'intersection du chemin des Plages et du chemin de la justice.



Base de loisirs Roland Nodin



Stade de foot



Ce secteur est clairement identifié pour recevoir une vocation d'équipements publics et de loisirs en vue de développer l'attractivité touristique et de balade autour du lac. Afin de préserver le caractère naturel du tour du lac, son périmètre est donc strictement calé sur les équipements existants ou futurs dans le cas du futur projet porté par la communauté de communes.

Le règlement correspondant à la zone UL n'autorise que les constructions et installations liées à une activité de loisirs (type salle/abri pique-nique,...) ou d'ouvrages complémentaires (pontons, abris promeneurs, poste de secours,...), les sanitaires, les parkings pour recevoir le public et éviter un stationnement anarchique dans les rues, les aires de loisirs et de jeux, les constructions à usage de direction, de surveillance de la zone et les entrepôts liés à une activité de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans l'ensemble, le règlement de la zone s'appuie sur le règlement de la zone UB afin de maintenir une cohérence et une harmonie générale autour du lac de Bouzey.

1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zones UC et UCi :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> -Le long de la RD 460, de de la route de l'Abbaye, de la route de Darnieulles : recul de 5m -Hors de ces routes : recul de 3 m par rapport à toute voie ouverte à la circulation 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus importante.</i> - <i>Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du</i>

Articles concernés	Justifications
et des voies piétonnes et cyclables.	<i>stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux et du canal de l'Est.</p>	<p>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen).</i></p> <p>- <i>Respecter les distances de prospect.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i></p>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>- L'emprise au sol des dépendances isolées, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 50 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation, toutes extensions comprises.</p> <p>- L'emprise au sol des hangars et des entrepôts liés à l'activité artisanale, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 100 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation.</p>	<p>- <i>Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i></p>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>- Hauteur maximale des constructions : 7 mètres à l'égout de toiture</p> <p>- Hauteur absolue des abris de jardin, annexes et dépendances : 2 mètres</p> <p>- Hauteur absolue des garages : 2,50 m</p> <p>- Hauteur absolue des entrepôts : 3.5 m</p>	<p>- <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans l'ensemble du village.</i></p> <p>- <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i></p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <p>- Les toitures comporteront 2 pans sauf les vérandas et les extensions.</p> <p>- la pente des toitures sera comprise entre 25 et 35°.</p> <p>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et le ton de la terre cuite traditionnelle sauf les systèmes de production d'énergie renouvelable, toitures terrasses, vérandas et toitures végétalisées.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p>	<p>- <i>Protection du patrimoine bâti.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i></p> <p>- <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></p>

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - les encadrements en pierre de taille devront être conservés en façade sur rue. <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur absolue des clôtures limitée à 1,50 mètre en limite du domaine public. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Homogénéité de traitement des limites séparatives sur l'ensemble du bourg.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Création de logements à usage d'habitation : 2 emplacements par logement. Les garages ne sont pas comptabilisés comme place de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i> - <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i> - <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i>

✓ **Zone UB :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la RD 460, de la rue des Pins, du chemin rural n°5 de l'abbaye à Ambafosse Renauvold, de la route de l'Abbaye : recul de 5m - Hors de ces routes : recul de 3 m par rapport à toute voie ouverte à la circulation et des voies piétonnes et cyclables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus importante.</i> - <i>Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. - Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen).</i> - <i>Respecter les distances de prospect.</i> - <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i> - <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des dépendances isolées, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 50 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation, toutes extensions comprises. - L'emprise au sol des hangars et des entrepôts liés à l'activité artisanale, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 100 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 6 mètres à l'égout de toiture - Hauteur absolue des abris de jardin, annexes et dépendances : 2 mètres - Hauteur absolue des garages : 2,50 m - Hauteur absolue des entrepôts : 3.5 m 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans l'ensemble du village.</i> - <i>Préserver les points de vue sur le lac de Bouzey.</i> - <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au plan à conserver. <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente des toitures ne devra pas excéder 35°. - Les toitures reprendront l'aspect et la couleur de la terre cuite sauf les dispositifs de production d'énergie renouvelable, châssis de toiture, toitures végétalisées et vérandas. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - L'utilisation de couleurs vives est interdite. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine bâti.</i> - <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i> - <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i> - <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i>

Articles concernés	Justifications
<p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur absolue des clôtures limitée à 1,50 mètre en limite du domaine public. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Homogénéité de traitement des limites séparatives sur l'ensemble du bourg.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Création de logements à usage d'habitation : 2 emplacements par logement. Les garages ne sont pas comptabilisés comme place de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i> - <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i> - <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i>
ARTICLE 14 - COS	
<p>Le COS est fixé à 0.4.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver de toute construction volumineuse le tour du lac.</i> - <i>Préserver les points de vue sur le lac.</i>

✓ **Zone UX:**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. - Les eaux résiduaires industrielles et artisanales devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public ou acheminer dans des réseaux de recyclage <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> -Le long de la route de Darnieulles : recul de 12m -Hors de ces routes : recul de 3 m par rapport à toute voie ouverte à la circulation 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus importante.</i>

Articles concernés	Justifications
et des voies piétonnes et cyclables.	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver un recul pour aménager l'avant de la parcelle et intégrer paysagèrement le bâti. - Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres. - Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen). - Respecter les distances de prospect. - Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments. - Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Pas de prescription.	-Ne pas limiter les besoins de certaines entreprises.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
- Hauteur maximale des constructions : 10 mètres à l'égout de toiture	- Nécessité de limiter une hauteur maximum pour garantir l'intégration du bâti dans le paysage.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au plan à conserver. <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures devront avoir une pente minimale de 8°. - Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et le ton de la terre cuite traditionnelle sauf les systèmes de production d'énergie renouvelable, toitures terrasses, vérandas et toitures végétalisées. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - Les établissements présenteront de préférence les façades ouvertes et les bureaux vis à vis des voies et espaces publics. - L'utilisation de couleurs vives ou de matériaux réfléchissants est interdite à 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine bâti. - Préservation de l'harmonie générale des toits sur le village. - Respect des caractéristiques architecturales du village. - Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.

Articles concernés	Justifications
<p>l'exception des systèmes de production d'énergies renouvelables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades des constructions situées sur une même unité foncière devront présenter une harmonie des couleurs. <p>ENSEIGNES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment. - Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains. - A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'intégration paysagère des enseignes. - Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. - Les aires de stationnement de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantation d'arbres et arbustes). 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement en dehors des voies publiques. - Traiter de manière paysagère les aires de stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine végétal. - Favoriser l'intégration paysagère. - Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)

✓ **Zone UL :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Recul de 3 m par rapport à toute voie ouverte à la circulation et des voies piétonnes et cyclables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver un recul par rapport à la voie publique.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification</i>

Articles concernés	Justifications
<p>foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux.</p>	<p><i>(habitat mitoyen).</i></p> <p>- <i>Respecter les distances de prospect.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i></p>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>- L'emprise au sol des entrepôts ne devra pas excéder 100 m², par unité foncière.</p>	<p>- <i>Limiter la superficie des entrepôts afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i></p>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>- Hauteur maximale des constructions : 3 mètres à l'égout de toiture</p>	<p>- <i>Limiter la hauteur des constructions pour leur intégration paysagère.</i></p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <p>- La pente des toitures ne devra pas excéder 35°.</p> <p>- Les toitures reprendront l'aspect et la couleur de la terre cuite sauf les dispositifs de production d'énergie renouvelable, châssis de toiture, toitures végétalisées et vérandas.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <p>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit.</p> <p>- L'utilisation de couleurs vives est interdite.</p> <p>DIVERS :</p> <p>- Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public.</p> <p>- Stockage et dépôts devront être masqués.</p>	<p>- <i>Protection du patrimoine bâti.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i></p> <p>- <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></p> <p>- <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i></p>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>- Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p>	<p>- <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i></p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i> - <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i>

2- Les zones à urbaniser

2.1- Définition et localisation

C'est par l'intermédiaire des zones à urbaniser que la commune fixe son développement urbain futur. Elles permettent de planifier l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps (phasage et hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation).

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future à court terme non équipées ou partiellement équipées, destinées à l'habitat, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements collectifs. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Les zones 2AU sont également des zones d'urbanisation future non équipées, mais destinées au développement de l'urbanisation à plus long terme. Les zones 1AU doivent d'abord recevoir un aménagement puis seulement les zones 2AU pourront être aménagées (nécessité de modification du PLU). L'urbanisation des zones 2AU reste donc une prévision à long terme qui permet à la commune d'envisager l'avenir du développement urbain à l'horizon 2025. Comme vu précédemment, le déclassement progressif des zones 2AU sera soumis à une modification du document d'urbanisme.

La commune de Chaumousey souhaite réellement voir une arrivée progressive de la population afin de pouvoir intégrer favorablement ces nouvelles zones et les nouveaux habitants. Elle souhaite être en mesure de les accueillir en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication. C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées de façon à recentrer la trame urbaine, créer des liaisons (viaires et douces) et permettre des bouclages au sein de la commune. Par exemple, cette densification autour de l'existant s'est traduit par un maintien d'une coupure verte entre Chaumousey et Bouzey, l'urbanisation ne rejoindra pas les deux villages le long de la RD 460.

En adéquation avec les prescriptions établies par le SCoT des Vosges Centrales, plusieurs secteurs ont été pressentis pour être ouverts à l'urbanisation résidentielle dans l'avenir.

1AUC	
Localisation	Secteur d'extension urbaine future à court terme à Chaumousey Lieu-dit Le champs des Moines (à l'est de la ruelle des jardins et à l'est de la voie de la Passeeau Breuldt des Prêtres).
Surface	3.03 ha

1AUB	
Localisation	Secteur d'extension urbaine future à court terme à Bouzey Lieu-dit Sur la Haie Poignon (rue des Pins)
Surface	1.15 ha

1AUX	
Localisation	Secteur d'activités futur à court terme Lieu-dit Le Paquis des Haies (voie communale n°1 de Chaumousey à Darnieulles).
Surface	2.81 ha

2AUC	
Localisation	Secteurs d'extension urbaine future à long terme à Chaumousey <ul style="list-style-type: none"> - A l'arrière des habitations entre la ruelle des jardins et la route de l'Abbaye. - Lieu-dit Le champs des Moines (entre l'Allée des

2.2- Objectifs P.L.U.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune souhaite maintenir une dynamique démographique en accueillant de nouveaux habitants. Elle souhaite voir une arrivée progressive et raisonnable de la population pour pouvoir être en mesure de les accueillir en fonction des équipements présents. L'objectif communal affiché est de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

Les objectifs démographiques fixés au PADD tendent vers une évolution démographique positive, progressive et raisonnable de l'ordre de **+ 90 habitants dans 10/15 ans, soit 950 habitants au total**, sachant que la commune compte environ 865 habitants aujourd'hui. Cette ambition se justifie par la proximité de la commune de pôles urbains et économiques importants comme Epinal et Thaon-les-Vosges, la desserte proche de la N57 et le maintien d'une dynamique démographique amorcée dès les années 1970.

Dans son projet urbanistique, la commune désire pérenniser les équipements publics qu'ils soient scolaires, de loisirs ou culturels. Elle souhaite aussi prendre en compte dans son évolution les mutations sociétales ayant des répercussions sur le logement comme le desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation, foyers monoparentaux,...) induisant d'anticiper une capacité de mise à disposition de logements supérieur à l'accueil de nouveaux habitants stricto-sensu ainsi que le vieillissement de la population qui fait émerger des besoins en logement spécifique.

Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication. Bénéficiant déjà d'un fort potentiel constructible existant basé sur les dents creuses, la commune a souhaité mettre en place, par le biais du zonage du PLU, de nouvelles zones de développement futur ciblées stratégiquement sur le territoire communal.

Comme la commune recèle des dents creuses, c'est-à-dire des espaces disponibles, libres de toute construction, elle souhaite en priorité mettre à profit les terrains pas encore construits dans les secteurs urbanisés mais déjà desservis par les réseaux existants et accessibles par une voie carrossable (parcelles viabilisées en attente de construction). Dans une optique de préservation de l'unité urbaine de la commune, il est donc judicieux de cibler ces espaces vacants et de veiller à leur comblement avant toute urbanisation extra-muros. Il paraît nécessaire de verrouiller les limites de l'urbanisation actuelle et de contrôler l'urbanisation future de manière à ne pas occasionner une extension urbaine en chapelet et un mitage urbain.

Rappel du PADD

HABITAT/CADRE DE VIE

Objectif de développement :

- **Permettre une évolution positive de la population, de l'ordre de 10% d'ici 2025, afin de conserver l'esprit du village tout en y développant une certaine dynamique.**

Esprit du développement :

- **Eviter l'étalement urbain en privilégiant la densification du bâti.**

Les besoins en matière de développement urbain peuvent être quantifiés comme suit :

- ✓ **Rappel de la population recensée en 2008** : 863 habitants
- ✓ **Augmentation ambitionnée par la commune dans le PADD** : + 90 habitants dans 15 ans, ce qui correspond à + 10 %.
- ✓ **Données SCoT des Vosges Centrales** :

Prévisions à 20 ans		Besoins en logements
Desserrement (1)	-0,27	44
Augmentation population (2)	10%	40
Renouvellement (3)	6%	21
Coef tissu existant (4)	5%	5
Total des besoins hors zone déjà urbanisée		99

	Individuel	Collectif
Répartition (5)	70%	30%
Logements	69	30
Surface en ha	5,78	1,19

Coef de rétention foncière (6)	2,0
Surface à prévoir en extension	13,95

* Le taux de rétention foncière estimé sur le territoire du SCoT est de pour les communes de plus de 500 habitants.

Préalablement à l'identification de zones de développement urbain, la commune a identifié le potentiel disponible intramuros par le biais des dents creuses. Afin d'atteindre ces objectifs, la commune a identifié :

- ✓ **Potentiel constructible**

Potentiel constructible	
Dents creuses supérieures à 2 000 m ² recensées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	1.79 ha

Ces potentiels identifiés dans la trame urbaine actuelle (UB et UC) ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs d'évolution de population fixés dans le PADD. Dans ce sens, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication majeures (RD460, route de Darnieulles et rue de l'Abbaye). C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées dans la continuité de l'existant et sans développer de longueur de façon à ne pas provoquer un étalement urbain le long d'un axe viaire. En tant qu'outil de planification, le zonage permet de le faire grâce aux zones AU (à urbaniser) :

- ✓ **Zones à urbaniser**

Zones à urbaniser	
o Zones 1AUC et 2AUC « Le Champs des Moines »	5.79 ha
o Zone 1AUB « Sur la Haie Poignon »	1.15 ha
o Zone 2AUC ruelle des Jardins	0.5 ha
Total	7.44 ha



Potentiel constructible + Zones à urbaniser = 9.23 ha

La compatibilité avec le SCoT au regard des surfaces à prévoir en extension étant démontrée, Le DOG du SCOT prévoyait 14ha.

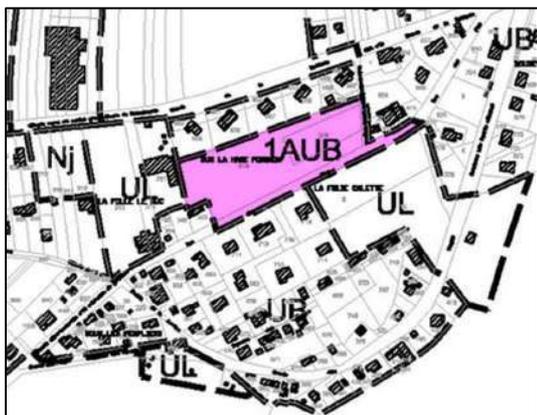
La commune a souhaité mettre en œuvre des orientations d'aménagement sur certaines zones afin de garantir une cohérence d'ensemble mais également des objectifs de densité et de mixité.

Zone 1AU (4.18 ha)

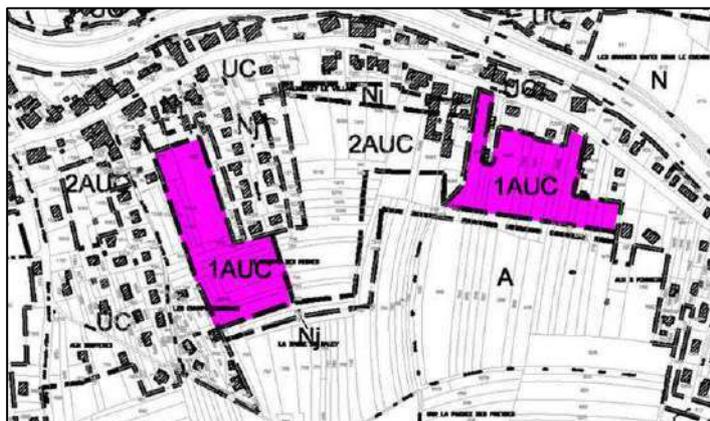
Les zones 1AU permettent de développer la commune en assurant une liaison urbaine avec la trame bâtie existante et d'atteindre les objectifs de population envisagés dans le PADD : ceci induira le maintien du niveau des équipements publics tout en assurant le renouvellement des générations et redynamisera la population. La commune souhaite en effet favoriser en priorité la reprise de logements existants.

La forme de ces zones est prévue de façon à privilégier un parcellaire classique. Celles-ci sont dimensionnées et positionnées en cohérence avec les mesures du PADD, à savoir de manière à limiter l'étalement urbain, à maintenir la fonctionnalité du centre et à optimiser les coûts de voiries et de réseaux et à préserver un caractère naturel autour du lac de Bouzey.

Les zones 1AU prévues dans le PLU, sont implantées de manière à fermer une fenêtre d'urbanisation ou caler une extension urbaine. Ces zones permettent d'accueillir de l'habitat, des commerces et du petit artisanat non nuisant, ce qui permettra d'éviter leur mono fonctionnalité. La logique est donc la même que pour les zones UB et UC.



Sur la haie Poignon



Le champs des Moines

Du point de vue de la composition urbaine, afin de respecter les caractéristiques de chaque village et obtenir une harmonie des constructions sur chaque village, les zones d'extensions futures ont été différenciées selon le modèle des zones UC et UB. Aussi ont été distinguées des zones 1AUC pour Chaumousey et 1AUB pour Bouzey. Les règles concernant les conditions d'occupation du sol seront, respectivement identiques à celles de la zone UB pour la zone 1AUB (extension urbaine future à court terme à Bouzey) et à celles de la zone UC pour la zone 1AUC (extension urbaine future à court terme à Chaumousey) : façade, volumétrie, implantation, emploi d'énergies renouvelables,... sans toutefois être restrictives, s'agissant en effet de nouvelles constructions.

En synthèse, on peut retenir que le principe est de mettre en œuvre une urbanisation cohérente qui s'inscrit dans la continuité des deux villages.

La commune a souhaité répartir les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) sur différents secteurs du ban dans le souci de renforcer la trame urbaine dans ses limites existantes. Ainsi, le développement futur du bourg ne sera pas concentré en un seul point.

Afin d'assurer une harmonie et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- permettre une urbanisation maîtrisée dans un cadre de vie préservé. La commune souhaite accueillir au total 90 habitants supplémentaires d'ici 15 ans, c'est pourquoi elle envisage d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs avec plusieurs phases opérationnelles dans le temps, tout en respectant les caractéristiques des villages (phasage dans le temps des zones 1AUC, 1AUB et 2AUC).
- protéger et valoriser un environnement naturel de qualité notamment autour du lac de Bouzey. La commune possède un cadre de vie agréable, un environnement naturel riche et une très grande qualité paysagère qu'elle souhaite préserver et valoriser dans le cadre de la révision du PLU.
- réorganiser la circulation sur la commune en réalisant des bouclages viaires, générer des connexions inter-quartiers, rationaliser le stationnement et protéger les chemins de promenade existant.

Afin de garantir un développement cohérent, la commune a souhaité se doter d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones suivantes :

UC, 1AUC, 2AUC « Le Champ des Moines » (6.11 ha)

La situation de la zone permet de densifier autour du village existant et de ne pas étendre l'urbanisation le long d'axe existant. Cette opération d'ensemble est cohérente puisqu'elle permet de recentrer une urbanisation tentaculaire et d'optimiser la consommation d'espaces agricoles en dimensionnant de manière appropriée la zone et en densifiant.



L'ouverture à l'urbanisation a été phasée dans le temps :

- UC (0.32ha) : Située le long de la ruelle des Jardins, ce secteur est constructible immédiatement puisqu'il est desservi par l'ensemble des réseaux et par la voirie, au même titre que les habitations existantes en face. Deux accès en limite Nord et Sud devront être maintenus pour accéder à la zone 1AUC à l'arrière. En vue de cet usage, deux emplacements réservés de 8 m de large ont été positionnés.

- 1AUC (3.03 ha) : deux zones ont été positionnées : l'une à l'arrière de la zone UC et l'autre à l'Est du chemin rural de la Passeau Breuldt des Prêtres. L'accès à ces deux zones étant facilement réalisable, elles sont prévues à l'ouverture à l'urbanisation à court terme.
- 2AUC (2.76 ha) : cette zone est située entre les deux zones 1AUC, entre l'Allée des Charmilles et le chemin rural de la Passeau Breuldt des Prêtres. La commune n'a pas la capacité d'accueillir toute la population en même temps, aussi l'ouverture de cette zone est prévue à long terme : elle constitue une réserve foncière.

Afin d'intégrer le bâti à l'existant, la réglementation de la zone UC s'appliquera à l'ensemble de la zone.

En vue de proscrire les voiries en impasse, une voirie dessert l'ensemble de la zone en reliant la ruelle des Jardins, au chemin rural de la Passeau Breuldt des Prêtres (CR n°9) pour sortir sur la RD. Dans un objectif d'optimisation du coût global d'aménagement de la zone, la voirie sera placée de manière à desservir des habitations de part et d'autre.

Un accès vers l'arrière de la zone sera préservé en vue de l'urbanisation du secteur « La Basse du Saucy » à très long terme. Ce secteur serait desservi par la ruelle des Jardins, la voie communale dite du Saucy et le chemin rural de la Passeau Breuldt des Prêtres.

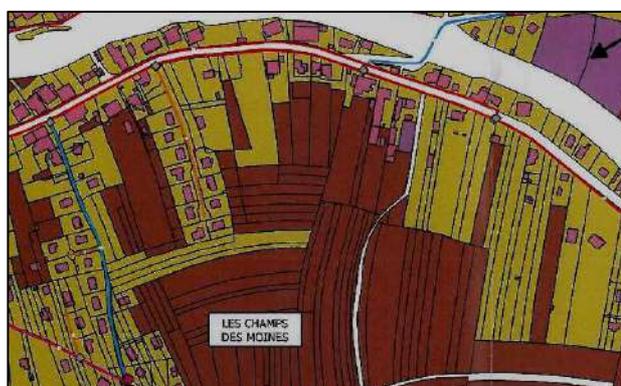
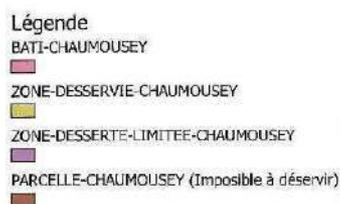
Afin d'absorber le trafic supplémentaire, un emplacement réservé de 2m de large a été placé le long de la ruelle des Jardins.

Des chemins piétons seront réalisés afin de relier le nouveau lotissement à l'existant et notamment pour rejoindre plus directement la boulangerie.

La mixité sociale est au cœur de l'aménagement avec la présence de petits collectifs qui vont amener des enfants pour les écoles mais également des maisons individuelles ainsi que des maisons mitoyennes.

En cohérence avec le SCOT, l'aménagement devra tendre vers 70% de logements individuels et 30% de logements collectifs à raison de 12 logements/ha pour de l'habitat individuel et 25 logements/ha pour de l'habitat groupé. Et afin de favoriser la mixité sociale au cœur du village, l'aménagement devra tendre vers une offre de 10% de logements sociaux sur l'ensemble des logements prévus.

La zone n'est pas desservie par l'eau potable actuellement mais la distribution en eau sera possible par les réseaux situés en pourtour de la zone.



Desserte en eau potable-syndicat des Eaux de l'Avière

La zone se veut être un espace agréable à vivre. Les jardins collectifs et les espaces publics permettront de favoriser les rencontres et les échanges entre les habitants. Ils sont situés à l'arrière des habitations existantes, au cœur de la densité nouvelle et seront ouverts à l'ensemble des habitants (existants et les nouveaux du lotissement) pour faciliter l'intégration des nouveaux habitants dans le village.

L'un des enjeux des zones de jardins (Nj) situées à l'arrière est de créer des jardins collectifs partagés notamment pour les petits collectifs. Aussi les cheminements piétons sont importants pour garantir la desserte.

La zone de jardins située à l'arrière de la zone (du côté du secteur « La Basse du Saucy) jouera le rôle d'espace tampon entre le front bâti et l'espace agricole et permettra d'intégrer paysagèrement le lotissement (vue depuis la ruelle des jardins et la voie communale dite du Champ des ronces).

1 AUB « Sur la Haie Poignon » (1.15 ha)

La situation de la zone permet de densifier l'existant. En effet, comme le montre la photo aérienne ci-contre, la zone aurait pu être considérée comme une dent creuse importante. La zone 1AUB vient combler une discontinuité dans le tissu pavillonnaire de Bouzey.

Aussi, afin d'optimiser la consommation de cet espace agricole et en cohérence avec le SCOT, l'aménagement de la zone devra prévoir du logement collectif à hauteur de 30% environ et une densité de 12 logement/ha pour de l'habitat individuel et 25 logements/ha pour de l'habitat groupé.



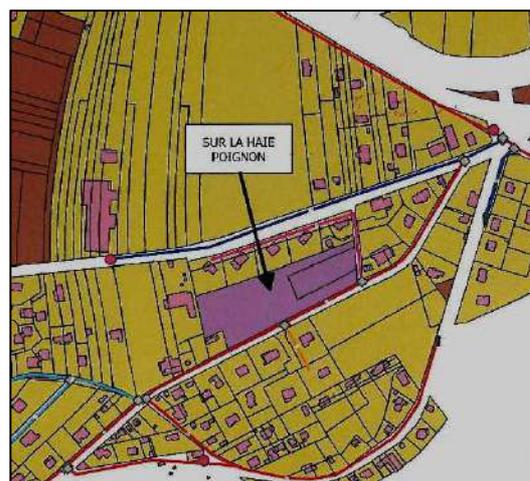
Zone 1 AU Bouzey

En vue de maîtriser l'implantation des constructions et d'obtenir un alignement relatif par rapport aux constructions existantes, une Zone d'implantation Obligatoire des façades a été positionnée. Les façades de la construction principale devront s'implanter dans un recul entre 9 et 12 m par rapport à l'emprise de la rue des Pins actuelle.

De plus ce recul permettra de gérer le stationnement sur la zone : un emplacement réservé est positionné afin d'élargir l'emprise publique pour réaliser du stationnement en épis.

La desserte en eau potable de la zone est actuellement limitée mais nécessitera des travaux peu conséquents (extension ponctuelle du réseau).

Par ailleurs, la voirie étant existante, l'aménagement de cette zone sera relativement peu coûteux.

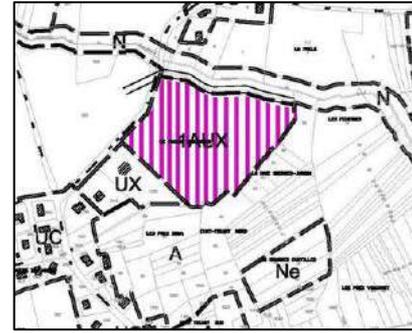


- Légende
- BATI-CHAUMOUSEY
 - ZONE-DESSERVIE-CHAUMOUSEY
 - ZONE-DESSERTE-LIMITEE-CHAUMOUSEY
 - PARCELLE-CHAUMOUSEY (Impossible à desservir)

Desserte en eau potable-syndicat des Eaux de l'Avière

1 AUX « Le Paquis des Haies » (2.81 ha)

Cette zone a été prévue au lieu-dit Le Paquis des Haies afin de permettre l'aménagement d'une petite zone artisanale et l'accueil hypothétique de petits artisans dans le prolongement des activités artisanales et économiques existantes le long de la voie communale n°1 de Chaumousey à Darnieulles.



Ce secteur accueillera, les mêmes activités que dans la zone UX à savoir les activités artisanales et industrielles de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui y sont liées. Seules les constructions liées à la vocation de la zone sont autorisées en plus de l'habitat lié au gardiennage et à la surveillance du site. Y sont notamment autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition d'être soumises à déclaration.

De la même façon que pour la zone UX, afin de limiter les impacts visuels des constructions, le règlement de la zone 1AUX est similaire à celui de la zone UX. Cela permet de plus de garantir une harmonie globale des constructions, la zone 1AUX s'implantant dans la continuité de la zone UX.

La zone AUX est prévue pour être ouverte à l'urbanisation à court terme, afin de permettre à la commune de pérenniser et de développer une zone économique locale, en complément des zones d'activités qui existent sur Thaon-Les-Vosges ou l'agglomération d'Épinal. La zone AUX est l'occasion de créer une zone artisanale pour permettre le maintien et l'expansion des entreprises locales existantes et l'implantation de nouvelles activités artisanales. Dans sa superficie et sa localisation, la zone AUX respecte les prescriptions du SCoT des Vosges Centrales en termes d'accueil des activités économiques car elle est de superficie inférieure à 3 ha.

Pour l'instant, aucun projet précis n'est identifié sur cette zone. Il s'agit avant tout de mettre à profit du foncier pour permettre un aménagement global cohérent à vocation d'artisanat.

Le périmètre de la zone a été étudié de manière à préserver les espaces naturels qui l'entourent. En effet, un fossé traverse l'arrière de la zone en limite des parcelles 80 à 84 et 78. Aussi une bande tampon (parcelles 80 à 84) a été maintenue en zone A et n'a pas été incluse en zone 1AUX.

De la même façon, une zone N (naturelle) a été positionnée de part et d'autre du ruisseau du Breuil afin que les constructions ne s'implantent pas à proximité immédiate. Il est donc ainsi préserver.

L'aménagement futur de la zone veillera à préserver au maximum la haie existante en limite Est de la zone car elle joue le rôle d'interface paysagère avec l'espace agricole et participe à la trame verte.

De plus, la limite Nord de la zone 1AUX a été davantage reculé (zone N plus importante) afin de maintenir une desserte agricole sur l'arrière de la zone.



Milieu naturel environnant à la zone 1AUX préservé

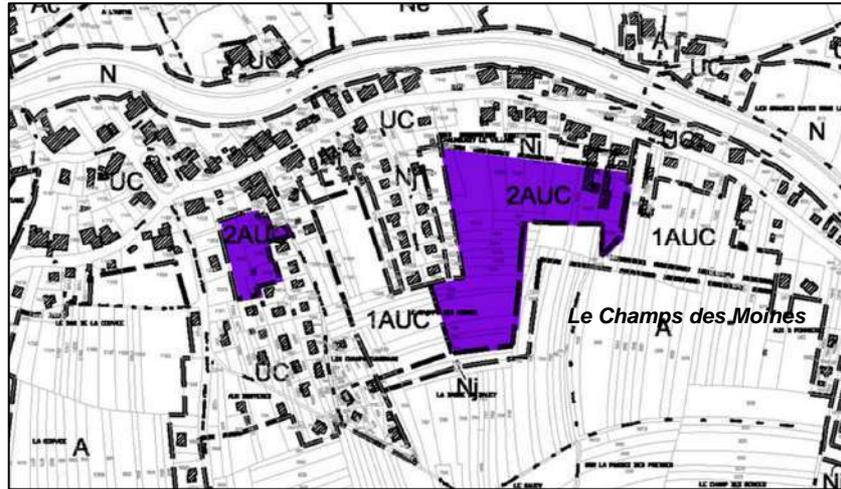


L'absence d'aménagement a conduit à un classement en 1AUX, la conduite d'eau potable traversant la zone, elle devra être prise en compte. Cette zone artisanale communale est donc bien pour l'instant à l'état de projet.

**Desserte en eau potable-
syndicat des Eaux de l'Avière**

Zone 2AUC (3.26 ha)

La zone 2AUC permet de poursuivre le développement urbain de la commune tout en le gérant dans le temps. Cette zone de développement futur sera ouverte à l'urbanisation seulement lorsque la commune modifiera son document d'urbanisme.



Deux zones 2AUC ont été définies sur la commune : L'une fait partie intégrante de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2AUC « Le Champ des Moines » et l'autre est située dans une poche urbaine entre la route de l'Abbaye et la ruelle des jardins.

2AUC « Le Champ des Moines » (2.76 ha)

Elle vise à rejoindre les 2 zones 1AUC et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement globale de la zone « Le Champ des Moines » (cf P.100).



2AUC, route de l'Abbaye (0.5 ha)

En synthèse, cette zone 2AU a été définie afin de mettre en œuvre une démarche urbanistique de qualité, réaliser un aménagement cohérent, préserver la centralité et éviter l'étalement urbain vers les espaces naturels. L'objectif premier de la zone 2AUC est d'obtenir une cohérence du projet de développement urbain avec la zone urbaine existante, tout en sauvegardant les caractéristiques urbanistiques de Chaumousey.

Une poche urbaine à valoriser



2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone 1AUC :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme. - Sécuriser l'accès aux RD. - Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations réglementation sanitaire. - Obligations réglementation sanitaire. - Compatibilité avec le SDAGE.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la RD 460 : recul de 5m - Hors de ces routes : recul de 3 m par rapport à toute voie ouverte à la circulation et des voies piétonnes et cyclables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus importante. - Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du

Articles concernés	Justifications
	<i>stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux et du canal de l'Est.</p>	<p>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen).</i></p> <p>- <i>Respecter les distances de prospect.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i></p>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>- L'emprise au sol des dépendances isolées, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 50 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation, toutes extensions comprises.</p> <p>- L'emprise au sol des hangars et des entrepôts liés à l'activité artisanale, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 100 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation.</p>	<p>- <i>Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i></p>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>- Hauteur maximale des constructions : 7 mètres à l'égout de toiture</p> <p>- Hauteur absolue des abris de jardin, annexes et dépendances : 2 mètres</p> <p>- Hauteur absolue des garages : 2,50 m</p> <p>- Hauteur absolue des entrepôts : 3.5 m</p>	<p>- <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans l'ensemble du village.</i></p> <p>- <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i></p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <p>- Les toitures comporteront 2 pans sauf les vérandas et les extensions.</p> <p>- la pente des toitures sera comprise entre 25 et 35°.</p> <p>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et le ton de la terre cuite traditionnelle sauf les systèmes de production d'énergie renouvelable, toitures terrasses, vérandas et toitures végétalisées.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p>	<p>- <i>Protection du patrimoine bâti.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i></p> <p>- <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></p>

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - les encadrements en pierre de taille devront être conservés en façade sur rue. <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur absolue des clôtures limitée à 1,50 mètre en limite du domaine public. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Homogénéité de traitement des limites séparatives sur l'ensemble du bourg.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Création de logements à usage d'habitation : 2 emplacements par logement. Les garages ne sont pas comptabilisés comme place de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i> - <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i> - <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i>

✓ **Zone 1AUB :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la rue des Pins: recul de 5m 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus importante.</i> - <i>Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. - Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen).</i> - <i>Respecter les distances de prospect.</i> - <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i> - <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des dépendances isolées, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 50 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation, toutes extensions comprises. - L'emprise au sol des hangars et des entrepôts liés à l'activité artisanale, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 100 m², par unité foncière et ne devra pas dépasser celle de l'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 6 mètres à l'égout de toiture - Hauteur absolue des abris de jardin, annexes et dépendances : 2 mètres - Hauteur absolue des garages : 2,50 m - Hauteur absolue des entrepôts : 3.5 m 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans l'ensemble du village.</i> - <i>Préserver les points de vue sur le lac de Bouzey.</i> - <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au plan à conserver. <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente des toitures ne devra pas excéder 35°. - Les toitures reprendront l'aspect et la couleur de la terre cuite sauf les dispositifs de production d'énergie renouvelable, châssis de toiture, toitures végétalisées et vérandas. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - L'utilisation de couleurs vives est interdite. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine bâti.</i> - <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i> - <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i> - <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i>

Articles concernés	Justifications
<p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur absolue des clôtures limitée à 1,50 mètre en limite du domaine public. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Homogénéité de traitement des limites séparatives sur l'ensemble du bourg.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Création de logements à usage d'habitation : 2 emplacements par logement. Les garages ne sont pas comptabilisés comme place de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i> - <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i> - <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i>
ARTICLE 14 - COS	
<p>Le COS est fixé à 0.4.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver de toute construction volumineuse le tour du lac.</i> - <i>Préserver les points de vue sur le lac.</i>

✓ **Zone 1AUX:**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. - Les eaux résiduaires industrielles et artisanales devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public ou acheminer dans des réseaux de recyclage <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> -Le long de la route de Darnieulles : recul de 12m -Hors de ces routes : recul de 3 m par rapport à toute voie ouverte à la circulation 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus importante.</i>

Articles concernés	Justifications
et des voies piétonnes et cyclables.	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver un recul pour aménager l'avant de la parcelle et intégrer paysagèrement le bâti. - Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres. - Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen). - Respecter les distances de prospect. - Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments. - Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Pas de prescription.	-Ne pas limiter les besoins de certaines entreprises.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
- Hauteur maximale des constructions : 10 mètres à l'égout de toiture	- Nécessité de limiter une hauteur maximum pour garantir l'intégration du bâti dans le paysage.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au plan à conserver. <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures devront avoir une pente minimale de 8°. - Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et le ton de la terre cuite traditionnelle sauf les systèmes de production d'énergie renouvelable, toitures terrasses, vérandas et toitures végétalisées. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - Les établissements présenteront de préférence les façades ouvertes et les bureaux vis à vis des voies et espaces publics. - L'utilisation de couleurs vives ou de matériaux réfléchissants est interdite à 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine bâti. - Préservation de l'harmonie générale des toits sur le village. - Respect des caractéristiques architecturales du village. - Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.

Articles concernés	Justifications
<p>l'exception des systèmes de production d'énergies renouvelables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades des constructions situées sur une même unité foncière devront présenter une harmonie des couleurs. <p>ENSEIGNES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment. - Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains. - A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'intégration paysagère des enseignes. - Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. - Les aires de stationnement de plus de 20 places devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantation d'arbres et arbustes). 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement en dehors des voies publiques. - Traiter de manière paysagère les aires de stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine végétal. - Favoriser l'intégration paysagère. - Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)

✓ Zone 2AUC :

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles	
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux.</p>	<p>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen).</i></p> <p>- <i>Respecter les distances de prospect.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i></p>

3- Les zones agricoles

3.1- Définition et localisation

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et économique du sol.

La zone agricole correspond à 36 % du territoire communal. Elle s'étend notamment sur la partie centrale (vallée de Chaumousey et Nord de la Vallée du Lac de Bouzey) et sur la partie Ouest du ban (Lieu-dit la Michotte).

Elle a pour objectif d'attester et de valoriser les espaces aujourd'hui destinés à la culture céréalière, la pâture et la prairie de fauche. La zone agricole concerne donc l'intégralité des zones non urbanisées à vocation agricole, à l'exception des secteurs proches du chevelu hydrographique (classés en N), le lac de Bouzey (classé en N), des zones inondables (classées en Ni), des étangs (Ne), des jardins et vergers en périphérie de la trame urbaine (repérés en Nj), des zones forestières (classées en Nf). Ce zonage correspond à l'occupation du sol du territoire communal.

A	
Localisation	Vallées agricoles. Lieux dits : la Michelotte (ouest du ban), les Barbeleux (nord du ban), le Paquis des haies, les Boudières, La Corvée, les Trois Pommiers, Les Bruyères, Bieutôt, La Justice, l'Abbaye.
Surface	339.5 ha

AC	
Localisation	Lieux dits : Sur le Breuil (voie communale dite sur le Breuil), Chat Tisant Sud, Sur vanes des Prés, Les Grandes Rayes (chemin de la Batterie), Le Grand Jardin, Les Genauves.
Surface	20.18 ha

Ah	
Localisation	Habitations isolées, lieu-dit La Michotte
Surface	0.32 ha

3.2- Objectifs P.L.U.

Les zones agricoles font l'objet de deux sous-secteurs particuliers, à savoir Ac et Ah.

Zone A (339.5 ha)

Même si la commune ne dispose pas de protection particulière, la zone A est une zone protégée en raison du paysage et/ou de l'environnement. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces agricoles à fortes sensibilités paysagères et particulièrement les secteurs situés dans la Vallée de Bouzey.

La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable dû à un environnement naturel bien conservé qu'il faut préserver. Les espaces agricoles, couvrant une grande partie du ban communal (36 %), représente un enjeu environnemental fort. C'est pourquoi, l'objectif principal de ce classement est de verrouiller la constructibilité sur ce secteur.

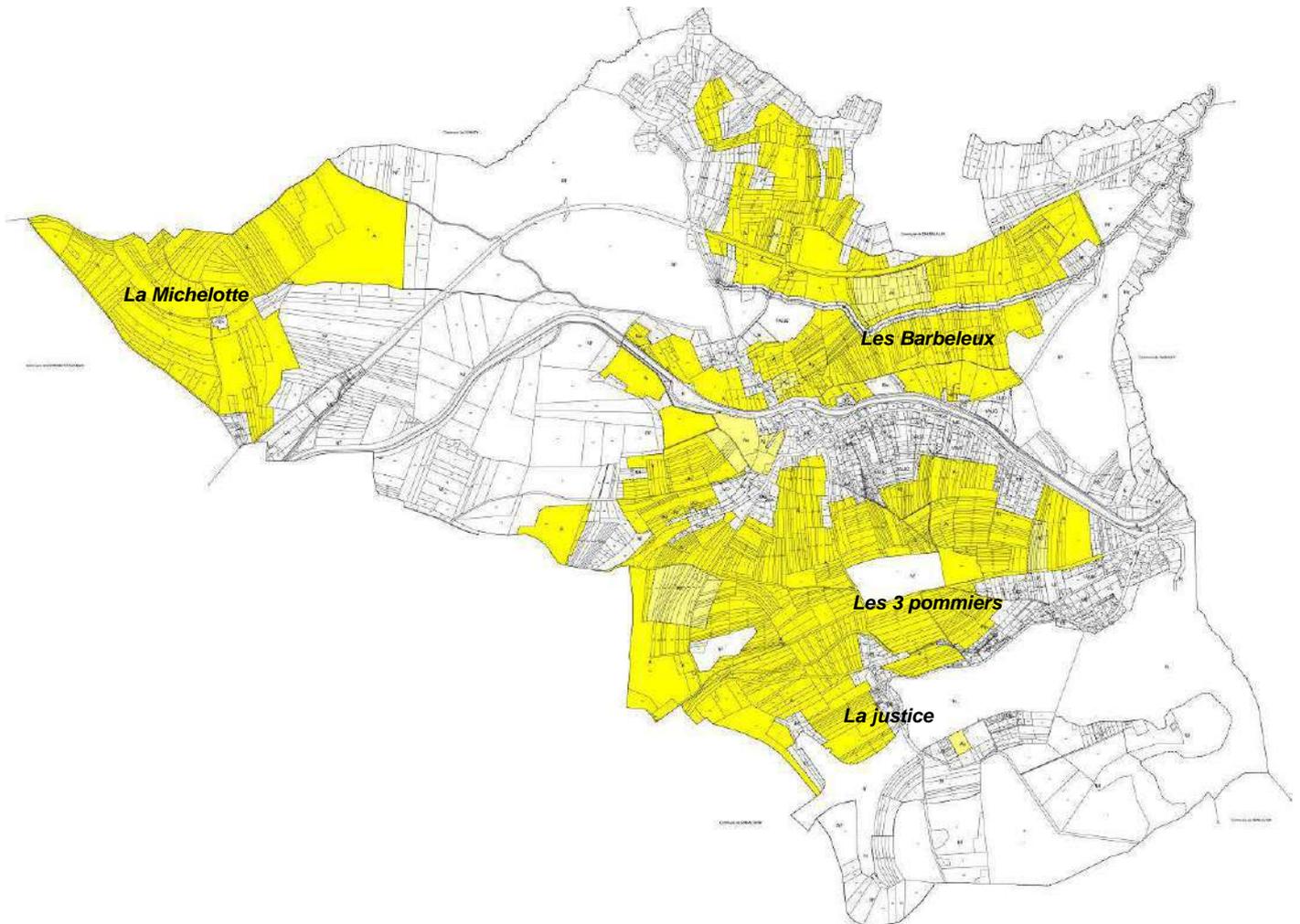
Le zonage a été pensé et réfléchi de façon à préserver et mettre en valeur le paysage et l'environnement du territoire. En conséquence, une attention toute particulière a été portée aux lignes de crêtes et aux différents points hauts du ban communal.



Zone agricole

La zone A est donc une zone où la constructibilité est interdite sauf pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle a pour objectif principal de préserver le caractère champêtre, rural et agraire des terres, tout en limitant les impacts visuels et les nuisances liées aux constructions de tous types dans l'environnement paysager et le milieu naturel. La zone A reconnaît la valeur agronomique des sols.



Zone Ac (20.18 ha)

Les zones Ac ont été positionnées de façon stratégique sur le territoire communal, avec une forte préoccupation paysagère et environnementale mais tout en permettant le développement des exploitations existantes et l'implantation de nouvelles exploitations.



A l'inverse de la zone A, les seules constructions autorisées à l'intérieur de la zone Ac sont les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, le camping à la ferme sans création de bâtiment supplémentaire, les habitations de gardiennage et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation et les installations nécessaires aux services publics. L'urbanisation y est donc très encadrée de façon à protéger les terres cultivées.



Pérenniser l'activité agricole

La commune a réalisé un zonage agricole qui permette l'implantation de nouvelles exploitations agricoles mais aussi l'extension des exploitations existantes. Il est rappelé qu'à l'occasion de l'élaboration du présent document, une concertation agricole a été mise en œuvre. Elle a permis d'échanger avec les exploitants agricoles dont le siège de l'exploitation est localisé sur le territoire communal, mais également avec les exploitants agricoles qui travaillent sur les terres du ban. Cette réunion de concertation avec les professionnels du monde agricole a permis de recenser les besoins de chaque exploitant et de décider d'un zonage en accord avec la profession agricole.

Par ailleurs, dans sa volonté de pérenniser les activités agricoles existantes, la commune a souhaité dans son document reconnaître les bâtiments de la ferme équestre (Les écuries du lac, chemin de la Batterie) qui pourtant n'ont pas été régulièrement édifiées par un zonage Ac. Le périmètre a été défini afin de permettre des extensions raisonnables et mesurées de l'existant.

En cohérence avec le PADD, ce zonage permet de :

Rappel du PADD

ACTIVITES

Préserver l'activité agricole :

- **Préserver les exploitations agricoles en activité sur la commune et anticiper, avec l'aide de la profession agricole, les projets d'évolutions et de reprises de celles-ci.**

La volonté du document d'urbanisme n'est pas de stériliser l'activité agricole mais plutôt de valoriser l'outil de travail agricole. Il est d'ailleurs rappelé qu'un classement en zone N ou en A ne remet pas en cause l'exploitation des sols. Les terres bénéficiant du classement agricole peuvent être à la fois des zones de pâture, des prairies de fauche comme des zones de culture. Par l'intermédiaire de son PLU, la commune maintient l'équilibre entre son développement urbain, sa protection environnementale et l'intérêt agricole. Aussi, les secteurs à proximité des sites agricoles existants et le plateau agricole de Chaumousey dont la topographie limite l'impact paysager d'une nouvelle exploitation agricole ont pu être repérés en zone agricole constructible.

Par ailleurs, en zone agricole, aucun nouveau site agricole ne devra s'installer à moins de 200 m des habitations ou des futures zones à urbaniser, et réciproquement. On entend par « nouveau site agricole » les constructions agricoles, isolées ou non, liées à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCoT des Vosges Centrales, hormis :

- les nouvelles annexes de sites existants (ex : bâtiments de stockage de paille ou de fourrage, ouvrages de traitements des effluents, aires d'ensilage, salle de traite, silos, etc...) ;
- les constructions liées à des élevages de type familial ;
- les nouveaux bâtiments d'élevage s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur.

Les exploitations agricoles nouvelles, par leur implantation, leur volumétrie, leurs matériaux et l'aménagement du contexte non bâti (végétal), devront faire l'objet d'un effort d'insertion paysagère. Cette disposition s'ajoute à la délimitation fine de la zone Ac qui, de fait, est limitée dans ses potentialités de constructibilité.

En conclusion, la ligne de force de la répartition entre zone agricole et zone agricole constructible repose sur le lien direct avec la topographie de la commune, ceci dans un but de préservation des secteurs à forte sensibilité paysagère notamment autour du lac de Bouzey.

Enfin, le classement en zones A et Ac s'inscrit dans la continuité d'une politique communale basée sur une ligne directrice visant au mariage entre l'activité agricole, le cadre de vie et la protection du patrimoine bâti et paysager. Les deux villages s'inscrivent au cœur de deux vallées agricoles aux perspectives visuelles ouvertes. Elles se caractérisent par une ambiance naturelle prononcée et renforcée par le lac de Bouzey qu'il faut préserver dans le cadre du PLU.

Au final, la définition des zones agricoles et naturelles du territoire n'est que la transposition technique de cette politique affirmée et des éléments environnementaux et paysagers identifiés sur le ban communal.

Rappel du PADD

ACTIVITES

Préserver l'activité agricole :

- **Garantir, au même titre que les bâtiments d'activités, l'intégration des bâtiments agricoles.**

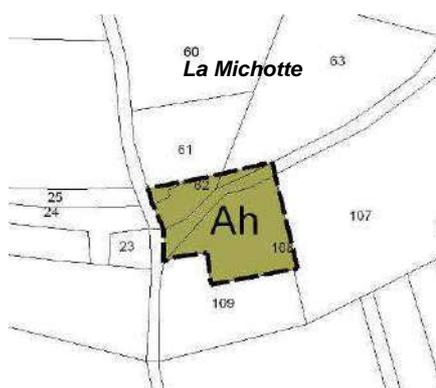
Dans la zone agricole constructible, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'intègrent dans le paysage, s'implantent en harmonie avec leur environnement immédiat et répondent à des impératifs de sécurité :

- implanter les constructions en recul de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 21 m par rapport à l'axe des voies et des routes départementales, afin de préserver une zone tampon à proximité des axes de circulation.
- fixer la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation à 6 mètres à l'égout de toiture et à 12m pour les bâtiments agricoles, afin qu'ils n'impactent pas trop fortement le paysage et les points de vue et qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère du territoire.
- fixer et limiter la hauteur des garages, des dépendances et des abris de jardins et des entrepôts afin de maintenir une unité d'ensemble sur le ban communal.
- réglementer l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole, notamment en ce qui concerne leur intégration paysagère.

Zone Ah (0.32 ha)

La zone Ah regroupe les constructions isolées situées au lieu-dit « la Michotte » (chemin rural de la Michotte).

Situées en zone agricole, cette zone n'a pas vocation à voir se développer de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Aussi, uniquement les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 50m², leurs annexes isolées situées à moins de 30 mètres et dans la limite de 30m² ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seront autorisées.



3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zones A,AC et Ah :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou captage est autorisée dans les limites de la réglementation existante. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES 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 tènements 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.	- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
-Recul de 8 m de l'axe des chemins et 21m des RD.	- <i>Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du stationnement de tous les véhicules (tracteur, remorques,...).</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux.</p>	<p>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen).</i></p> <p>- <i>Respecter les distances de prospect.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments.</i></p> <p>- <i>Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.</i></p>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>Pas de prescription sauf :</p> <p><u>Zone Ah :</u></p> <p>L'emprise au sol des dépendances isolées, toutes surfaces cumulées, ne devra pas excéder 30 m², par unité foncière.</p>	- <i>Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Pour les bâtiments à vocation d'habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 6 mètres à l'égout de toiture - Hauteur absolue des abris de jardin, annexes et dépendances : 2 mètres - Hauteur absolue des garages : 2,50 m - Hauteur absolue des entrepôts : 3.5 m <p><u>Pour les bâtiments à vocation agricole :</u></p> <p>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage.</p>	<p>- <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans l'ensemble du village.</i></p> <p>- <i>Préserver les points de vue sur le lac de Bouzey.</i></p> <p>- <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i></p> <p>- <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments pour garantir leur intégration paysagère.</i></p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p><u>Pour les bâtiments à vocation d'habitations :</u></p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures comporteront 2 pans sauf les vérandas et les extensions. - la pente des toitures sera comprise entre 25 et 35°. - Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et le ton de la terre cuite traditionnelle sauf les systèmes de production d'énergie renouvelable, toitures terrasses, vérandas et toitures végétalisées. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - les encadrements en pierre de taille devront être conservés en façade sur rue. <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur absolue des clôtures limitée à 1,50 mètre en limite du domaine public. <p>DIVERS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public. - Stockage et dépôts devront être masqués. <p><u>Pour les bâtiments à vocation agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente des toitures sera au minimum de 8°. - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine bâti.</i> - <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i> - <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i> - <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i> - <i>Homogénéité de traitement des limites séparatives sur l'ensemble du bourg.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i> - <i>Les bâtiments agricoles nécessitant des architectures spécifiques, le règlement veille à ne pas être bloquant tout en garantissant l'intégration du bâti dans son environnement.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules et des remorques agricoles assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Assurer le stationnement de tous les véhicules (tracteur, remorques,...) en dehors des voies publiques.</i>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal. - Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i> - <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i>

4- Les zones naturelles

4.1- Définition et localisation

La zone N correspond à la protection des espaces naturels en raison des nombreux enjeux environnementaux : qualité du paysage, caractère des éléments naturels (dimension environnementale) et occupation du sol (vergers, jardins, abords de cours d'eau). C'est donc une zone protégée en raison du paysage et/ou de l'environnement, bénéficiant d'une grande sensibilité paysagère.

Le classement en zone N des terres ne perturbera pas l'activité agricole dans le sens où la classification des sols dans le cadre du PLU n'a aucun impact sur l'exploitation des sols mais seulement sur leur constructibilité.

Plusieurs secteurs ont été définis dans le PLU :

- Nf : secteur à vocation forestière,
- Nl : secteur de loisirs,
- Ni : secteur inondable,
- Nj : secteur de jardins,
- Ne : secteur d'étangs.

N	
Localisation	Zones d'intérêt écologique et/ou environnemental. Le Lac de Bouzey, le canal de l'Est, le ruisseau du Breuil, Les Grandes Rayes sous le chemin
Surface	118.24 ha

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

Nf (forêt)	
Localisation	Espaces boisés du ban. Bois de Trusey, Bois des Grandes Fouillies, Bois de la Batterie de Chaumousey, Bois de la Batterie de Bieurd.
Surface	212.89 ha

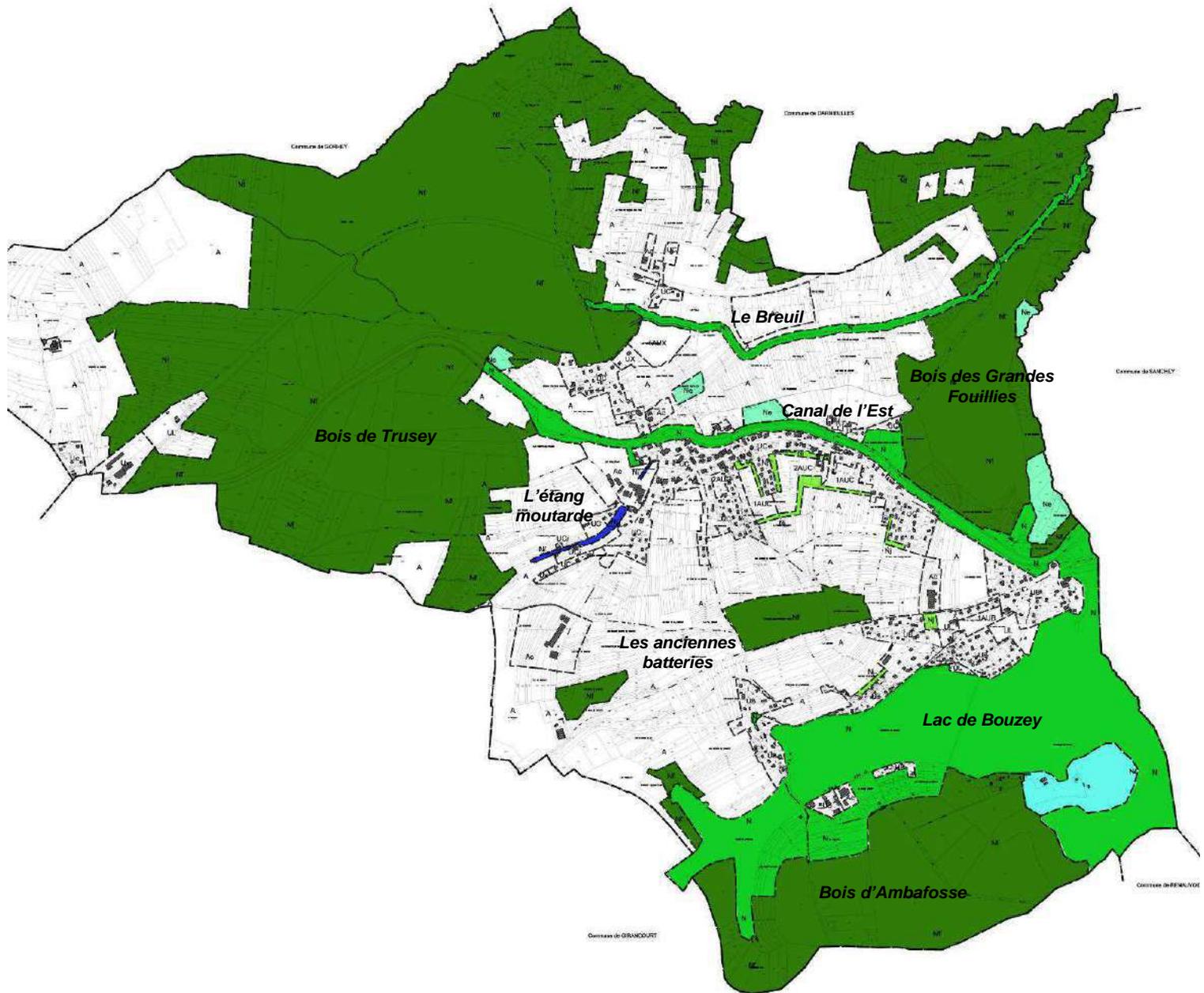
Ne (étangs)	
Localisation	Etang Moutarde, étang situé au lieu-dit « Les Grandes Curtilles », étang situé au lieu-dit « Les Fourrières », étangs situés au lieu-dit « Pré du Moulin »
Surface	7.25 ha

Nl (loisirs)	
Localisation	Zone naturelle de loisirs. Camping, les amis de la Nature, école de voile
Surface	8.29 ha

Ni (inondable)	
Localisation	Zones inondables recensées sur le ban. Lieu-dit Etang Moutarde (rue de Darney)
Surface	1.02 ha

Nj (jardins)	
Localisation	Périphérie de la trame urbaine. A l'arrière des habitations de la rue des Charmilles, à l'arrière des futures habitations de la zone 1AUC/2AUC «Le champs des moines », à l'arrière des habitations de la rue des Bouleaux, entre les habitations de la rue de la Justice et le chemin de la Batterie.
Surface	2.77 ha

Total surfaces	350.46 ha
----------------	------------------



4.2- Objectifs P.L.U.

La connaissance du territoire communal de Chaumousey a fait apparaître plusieurs secteurs particuliers à dominante naturelle. En effet, il a été décidé par la commune d'identifier prioritairement toutes les zones naturelles présentant un intérêt écologique, paysager ou environnemental. La commune a ainsi défini divers types de zones naturelles, répondant à des objectifs précis d'occupation du sol et de préservation de l'environnement. Ces différents secteurs ont été définis sur la base de leur nature et de leur destination actuelle.

Les différences entre les zones N, A et Ac reposent sur les nuances réglementaires inhérentes à chaque zone. La distinction est pertinente car elle permet d'encadrer la constructibilité et d'attester de l'occupation des sols :

- ❖ **Zone A** = zone inconstructible à préserver pour la richesse agronomique des sols
- ❖ **Zone Ac** = zone ouverte à la construction uniquement pour les exploitations agricoles
- ❖ **Zone N** = zone paysagère constructible uniquement pour des éléments de faible ampleur comme les postes de secours ou les pontons en lien avec l'attractivité touristique du lac.

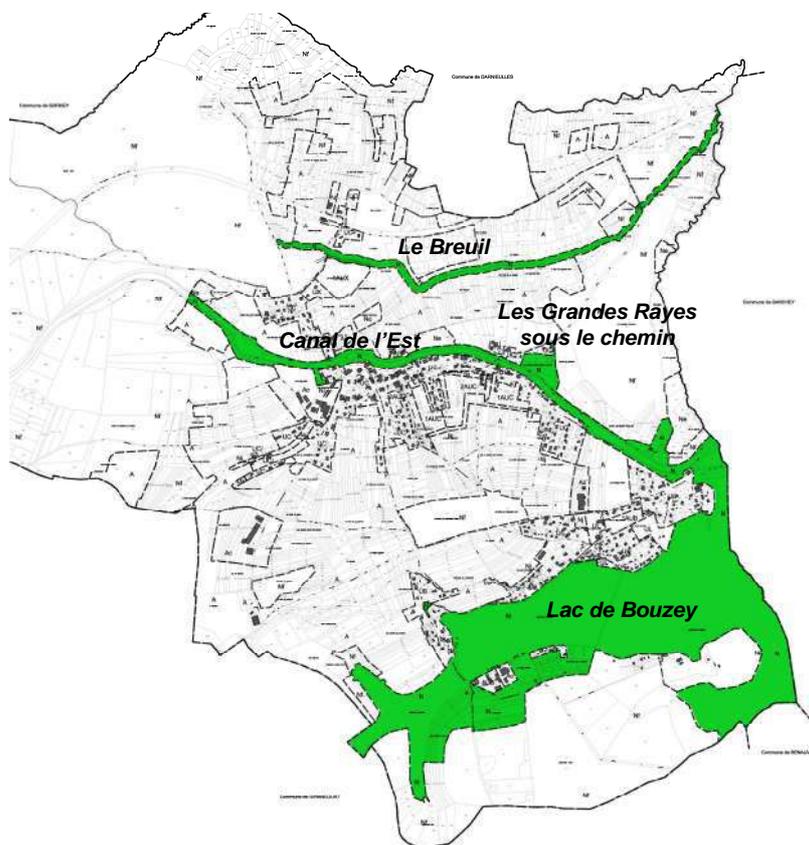
Zone N (118.24 ha)

D'une manière générale, la zone N correspond à une zone présentant de forts enjeux naturels et paysagers. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère.

Ce zonage correspond au caractère paysager du territoire communal. D'une manière générale, la zone N correspond à une zone présentant de forts enjeux naturels et paysagers. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère. Ainsi, ce sont essentiellement les **zones d'intérêt écologique et/ou environnemental** qui bénéficient de ce classement et de cette protection optimale. La commune bénéficie d'un cadre paysager remarquable en raison d'un environnement naturel et paysager qu'il faut préserver. Les espaces naturels, couvrant 50% du territoire, représente un enjeu environnemental fort. C'est pourquoi, l'objectif principal de ce classement en N est de verrouiller la constructibilité sur ce secteur.

Cette zone N concerne le Lac de Bouzey et ses berges, le ruisseau du Breuil et sa ripisylve ainsi que le canal de l'Est, sa ripisylve et son chemin de halage.

Elle permet également de préserver la zone humide existante au lieu-dit « Les Grandes Rayes sous le chemin ».



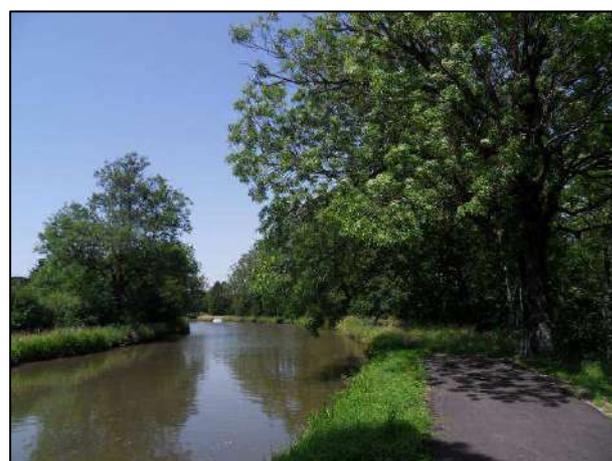
Cette protection s'appuie et se justifie par les éléments suivants :

- **Le Lac de Bouzey :** le site est remarquable par les attraits touristiques et paysagers qu'il offre. Cette qualité a été menacée par la pression urbaine de la couronne spinalienne. C'est pourquoi, la commune a souhaité d'une part maîtriser l'étalement urbain (maintien de la trame urbaine de Bouzey dans ses limites actuelles, pas de développement démesuré) et l'organisation urbaine des bords du lac (règlement UB) et d'autre part en préservant ce milieu naturel par un classement en N qui proscrit toute construction mis à part les installations liées au service public et les aménagements annexes touristiques (ponton, poste de secours).



Lac de Bouzey : un cadre paysager à préserver

- **Le ruisseau du Breuil et le canal de l'Est :** Par ailleurs, outre l'intérêt écologique, les cours d'eau étant des écosystèmes particulièrement riches et l'intérêt pour la santé (qualité de la ressource en eau), la végétation qui les accompagne structure le paysage et participe à un cadre de vie de qualité. De plus la végétation sera d'autant plus attractive pour les ballades en vélo dans le cadre du projet de vélo-route- voie verte. Aussi, le zonage N permet de préserver ces deux cours d'eau ainsi que leur ripisylve, en cohérence avec le SDAGE.



Canal de l'Est

Un réel maillage végétal et hydrologique a donc été constitué à l'échelle du territoire afin de protéger les trames vertes et bleues. De réelles « zones tampon » ont ainsi été créées par le biais du zonage N de part et d'autre du plan d'eau et des cours d'eau de la commune. Elles permettront ainsi d'éviter toute construction (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sur ces secteurs à forts enjeux environnementaux. Par ailleurs, plusieurs étangs, pour la plupart artificiels, ponctuent également le paysage et participe à la trame bleue. Afin d'autoriser des abris de pêche (sous certaines conditions de volumétrie) dans ces secteurs spécifiques où l'activité est adéquate avec le milieu, ceux-ci ont fait l'objet d'un zonage Ne spécifique.

Ce zonage N traduit l'occupation du sol à savoir 7% de surface en eau.

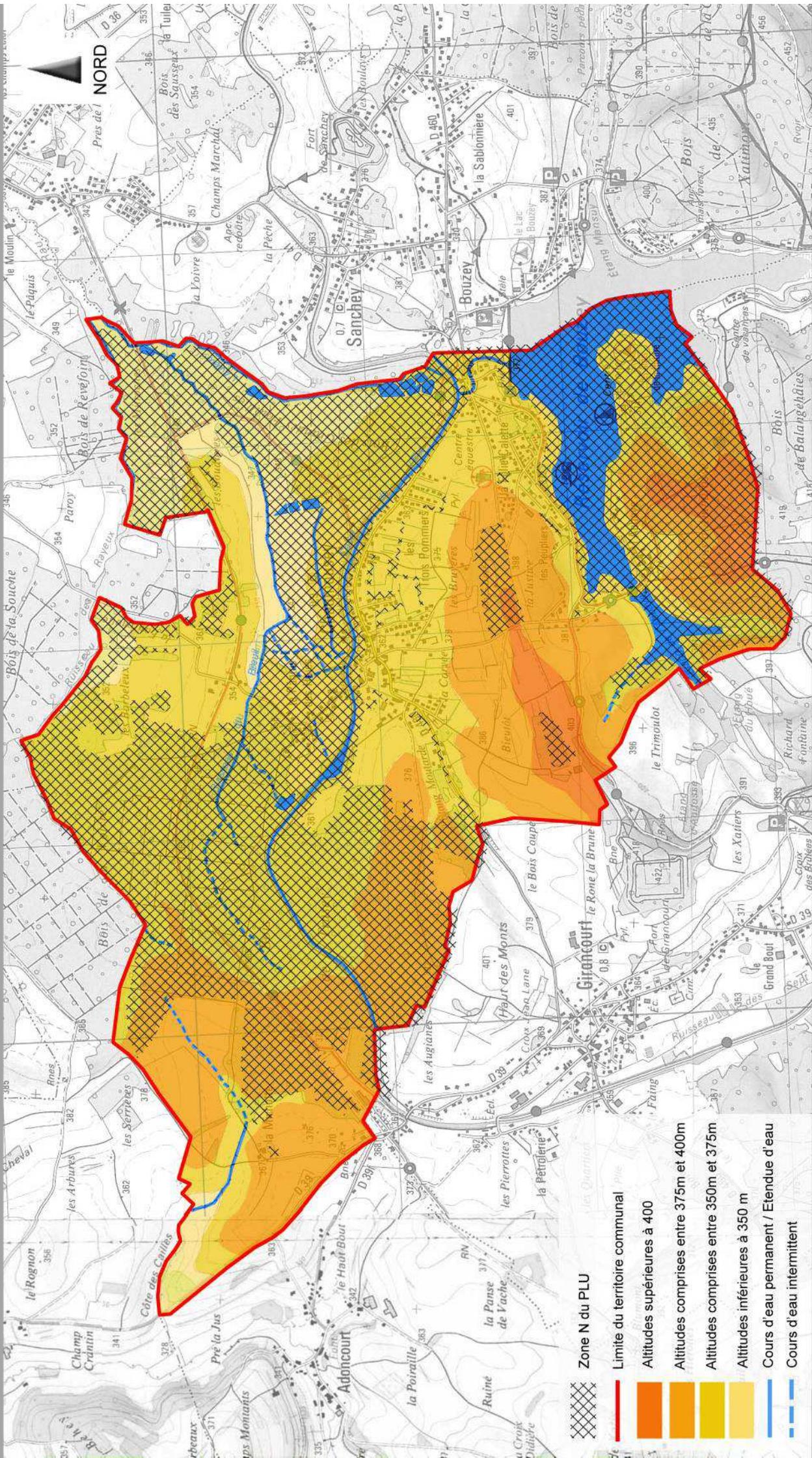
Par ailleurs, la commune a souhaité protéger les chemins de promenade (repérés au plan par le symbole ■■■■■). En effet, le lac de Bouzey est un site de convergence de circuits VTT dont le circuit des Forts. La commune a souhaité protéger le maillage des cheminements doux (en zone A et N) afin de renforcer les connexions pédestres et cyclable entre les villages et le lac. L'aménagement d'une halte VTT (zone UL) ne permettra que de renforcer l'usage de ces chemins.



Sentier du tour du Lac

CHAUMOUSEY - Plan local d'urbanisme

ANALYSE DU ZONAGE N EN LIEN AVEC LA TOPOGRAPHIE



Source: BRGM

Fond: IGN

Echelle: 1/25 000°

Zone Ne (7.25 ha)

Toujours en cohérence avec le SDAGE, afin de préserver le bon état de l'eau, les étangs ont été repérés spécifiquement.

Il s'agit:

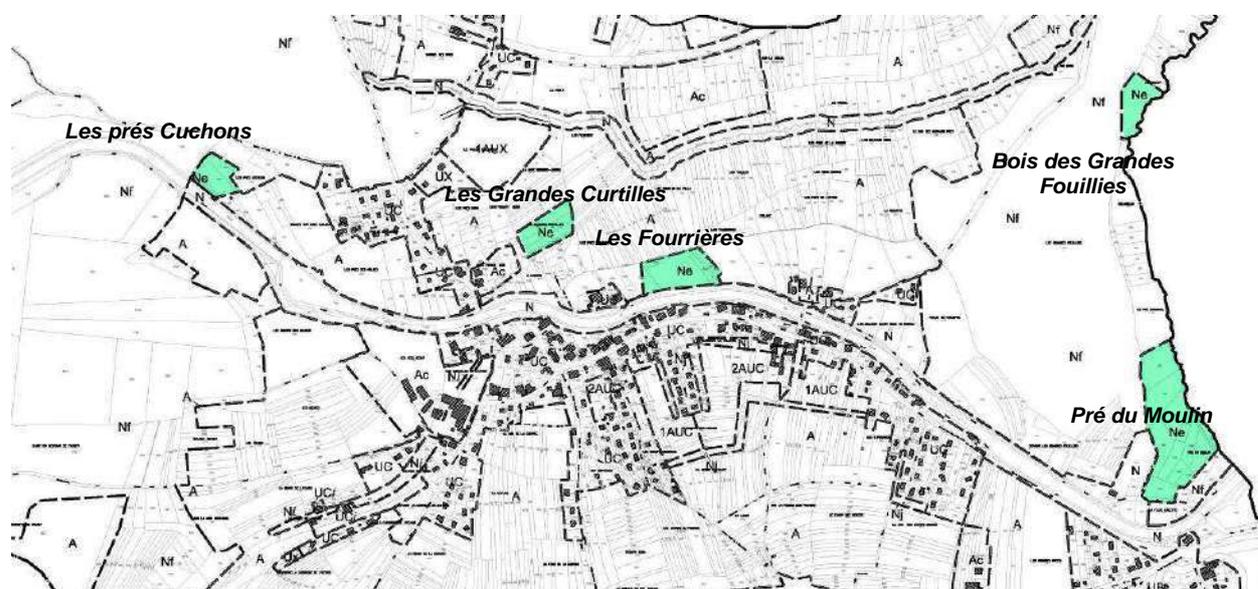
- étang situé à proximité du canal, lieu-dit Les prés Cuchons,
- étang situé au lieu-dit « Les Grandes Curtilles »,
- étang situé au lieu-dit « Les Fourrières »,
- étangs situés au lieu-dit « Pré du Moulin » et au Bois des Grandes Fouillies (le long de l'Avière)

En effet, afin de permettre une activité de pêche et sans altérer cet écosystème, uniquement des abris de pêche dans la limite de 20m² et de 2.5 m de haut à la faitière seront autoriser.

L'objectif est de préserver les étangs, qui participent à la trame bleue et la trame verte (par la végétation alentour) tout en permettant une activité de loisirs.



Etang « Les Grandes Curtilles »



Zone Ni (1.02 ha)

La zone Ni correspond au rupt de l'« Etang Moutarde », rue de Darney.

Il s'agit d'une zone humide qui a déjà fait l'objet d'inondations d'après les connaissances locales. Aussi il a été repéré en zone naturelle inondable Ni où toute construction est interdite afin d'une part de préserver la zone humide et son rôle tampon et d'autre part afin de prendre en compte ce risque d'inondation dans le développement de la commune, en cohérence avec le SDAGE et avec le PADD.



Une zone humide à préserver

En cohérence avec le PADD, ce zonage permet de :

Rappel du PADD

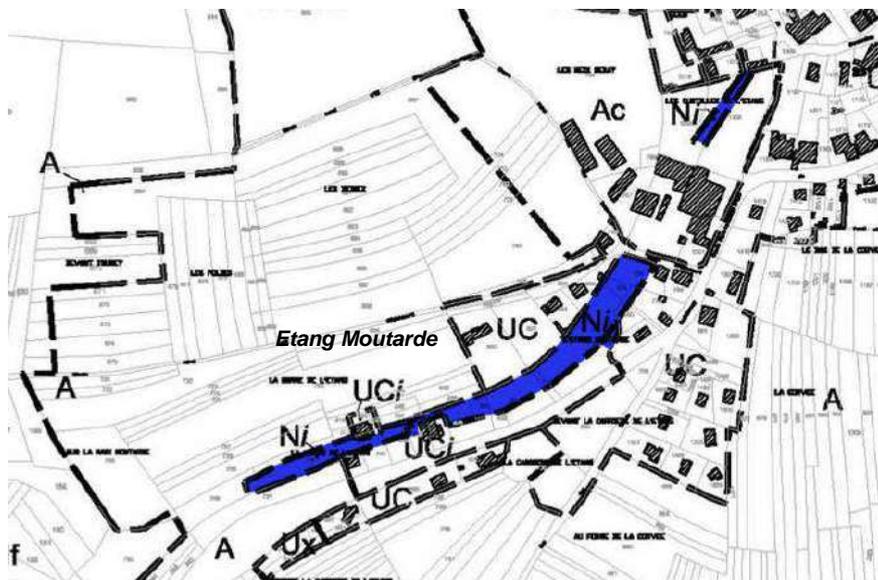
ENVIRONNEMENT

Protéger la ressource en eau et limiter les perturbations du régime des eaux liées à l'imperméabilisation des sols :

- Prendre en compte le risque d'inondation dans le développement futur de la commune.

Rappel du SDAGE

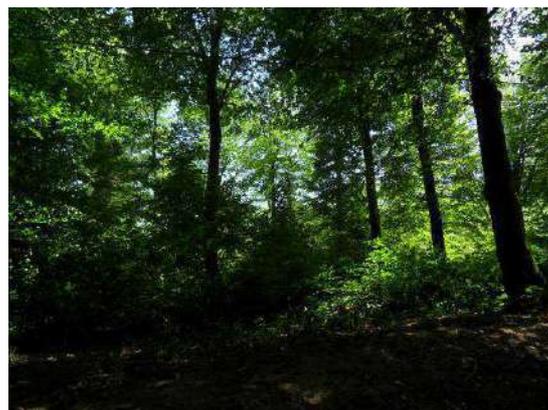
- Stopper la disparition des zones humides, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps en recréer
- Rendre un espace de liberté aux cours d'eau pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme
- Garder des terres non construites pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.



Zone Nf (432.02 ha)

Cette zone correspond aux secteurs de forêt. Les forêts sont préservées de façon à respecter les objectifs suivants :

- Préserver la trame verte du territoire.
- les espaces boisés jouent un rôle paysager et écologique important au sein du territoire communal
- dans une logique de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre et le réchauffement climatique, puisque ces éléments permettent de stocker une partie de ces gaz.



Forêt autour du lac de Bouzey

C'est pourquoi aucune construction ne sera autorisée sauf les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité forestière ainsi que les abris de chasse dans la limite de 20m² et de 2.5m de haut à l'égout de toiture.

En cohérence avec le PADD, le bois de la Batterie de Chaumousey et le bois de la Batterie de Bieurdt sont repérés au plan en **Espaces Boisés Classés (EBC)**. En effet, l'objectif est de les préserver car ils ont un rôle de corridors et de réserves écologiques important et ils permettent de structurer le paysage.

Par ailleurs, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421.4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans certains cas spécifiques définis par le Code Forestier.

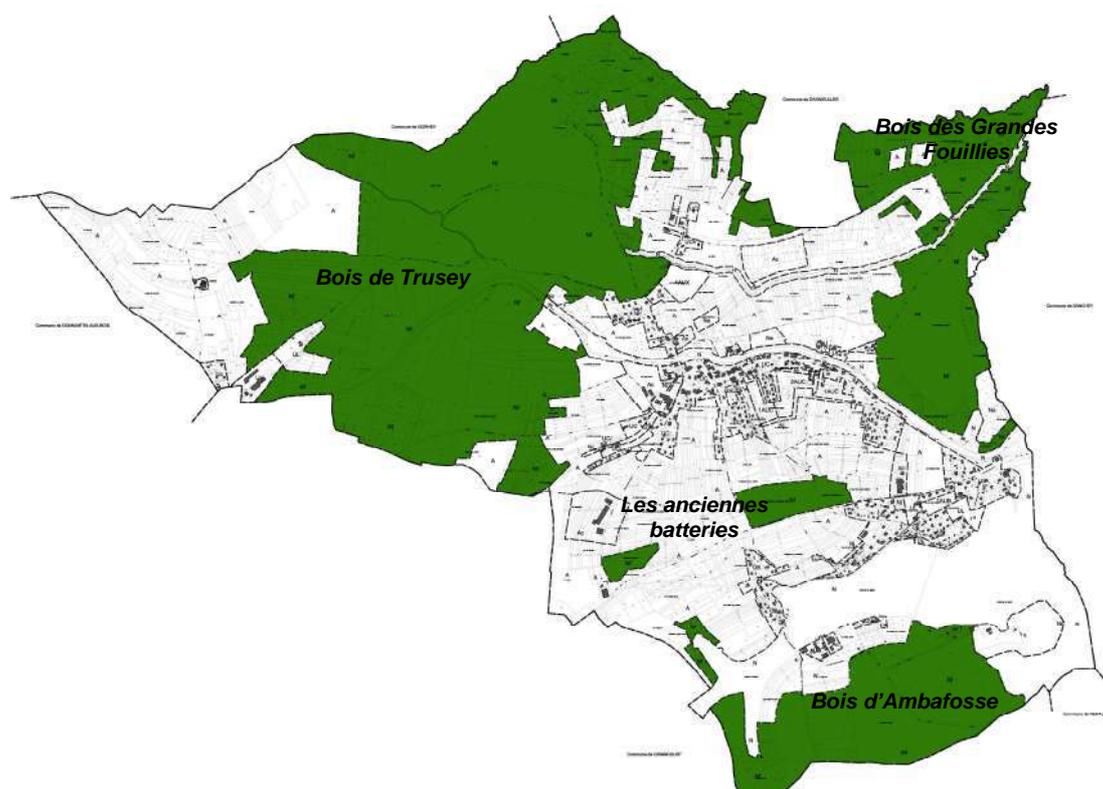
En cohérence avec le PADD, ce zonage permet de :

Rappel du PADD

ENVIRONNEMENT

Protéger le patrimoine arboré de la commune :

- **Préserver les bois existants, notamment les anciennes batteries militaires.**



Zone Nj (2.77 ha)

La zone Nj correspond aux secteurs de jardins et de vergers.

Dans le but de sauvegarder les dernières traces de la ceinture verte qui caractérise les villages lorrains, le classement en zones Nj permet de préserver les zones de jardins intéressantes qui jouent le rôle d'écran de verdure et d'espace tampon avec l'espace agricole. Cet écran végétal permet de diminuer l'impact visuel d'une construction qui serait perçue depuis les routes. Parce qu'ils jouent un rôle d'interface paysager avec l'espace agricole, des zones de jardins ont été prévues à l'arrière de la future zone urbaine « Le champ des moines ».



Ceinture verte : la végétation favorise l'intégration du bâti dans son environnement

L'objectif étant bien de préserver le caractère naturel des jardins d'agrément et des vergers, la construction y est limitée aux stricts abris des jardins dans la limite de 20m² et de 2.5m de haut à l'égout de toiture.



Zone Nl (8.29 ha)

Ce secteur correspond à la base de loisirs qui est situé du côté opposé au village de Bouzey, au bord du lac.

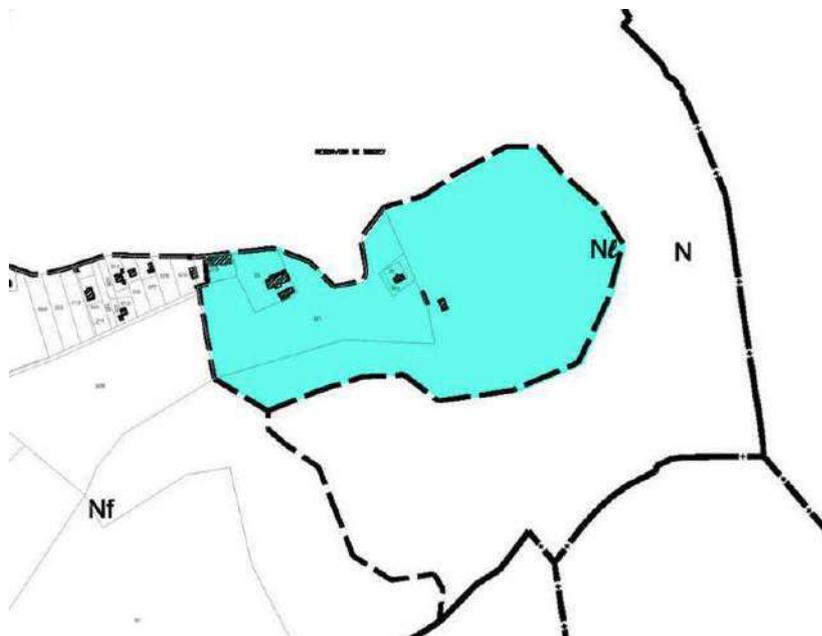
Il comprend l'école de voile et les amis de la nature (camping).



Zone de loisirs



Aussi, afin de pérenniser les activités existantes et de valoriser le tourisme autour du lac, uniquement les extensions des constructions de loisirs existantes dans la limite de 50m², les habitations légères de loisirs et les installations légères complémentaires liées à l'aménagement touristique du tour du lac de Bouzey (pontons, abris promeneurs, poste de secours) seront autorisés. La constructibilité est très limitée afin de préserver le caractère naturel du site.



4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone N**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. <p>VOIRIE :</p> <p>Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i> - <i>Sécuriser l'accès aux RD.</i> - <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable - A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou captage est autorisée dans les limites de la réglementation existante. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau de collecte lorsqu'il existe. - Sinon mise en œuvre d'un assainissement autonome. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Écoulement des eaux pluviales réalisé par infiltration ou par l'exutoire naturel. - Si impossibilité technique d'infiltration des eaux, les constructions se raccorderont au réseau public de collecte des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
-recul de 5m des RD et 3 m des autres voies et routes.	- <i>Maintenir les reculs existants le long des voies où la circulation est plus</i>

Articles concernés	Justifications
	<p><i>importante.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver un recul et donner des solutions spatiales pour l'organisation du stationnement automobile sur l'avant de la parcelle.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. - Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts et 10m de la berge des cours d'eau, ruisseaux et du réservoir de Bouzey. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver une cohérence urbaine d'ensemble et favoriser la densification (habitat mitoyen). - Respecter les distances de prospect. - Respecter les distances des constructions par rapport aux hauteurs de peuplement pour limiter le risque de chute d'arbres sur les bâtiments. - Respecter les distances des constructions par rapport aux cours d'eau pour limiter les pollutions et la dégradation des rivières.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>Dans le secteur Nj L'emprise au sol des abris de jardins : 20 m²</p> <p>Dans le secteur Ne L'emprise au sol des abris de pêche : 20 m²</p> <p>Dans le secteur Nf L'emprise au sol des abris de chasse t: 20 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la superficie des constructions dans des zones naturelles.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>Dans le secteur Nj La hauteur maximale des abris de jardins : 2.5 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>Dans le secteur Ne La hauteur maximale des abris de pêche : 2.5 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>Dans le secteur Nf La hauteur maximale des abris de chasse : 2.5 mètres à l'égout de toiture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments dans les zones naturelles.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <p>- La pente des toitures ne devra pas excéder 35°.</p> <p>- Les toitures reprendront l'aspect et la couleur de la terre cuite sauf les dispositifs de production d'énergie renouvelable, châssis de toiture, toitures végétalisées et vérandas.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <p>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit.</p> <p>- L'utilisation de couleurs vives est interdite.</p> <p>CLOTURES :</p> <p>- Hauteur absolue des clôtures limitée à 1,50 mètre en limite du domaine public.</p> <p>DIVERS :</p> <p>- Climatiseurs et pompes à chaleur dissimulés à la vue depuis le domaine public.</p> <p>- Stockage et dépôts devront être masqués.</p>	<p>- <i>Protection du patrimoine bâti.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le bourg.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales du village</i></p> <p>- <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></p> <p>- <i>Homogénéité de traitement des limites séparatives sur l'ensemble du bourg.</i></p> <p>- <i>Favoriser l'intégration paysagère des éléments techniques.</i></p>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>- Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p>	<p>- <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i></p>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<p>-Les espaces non bâtis, notamment la marge de recul entre façade et alignement, doivent être aménagés de manière privilégiée avec du végétal.</p> <p>-Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables.</p> <p>- Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements.</p> <p>-Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas particuliers</p>	<p>- <i>Protection du patrimoine végétal.</i></p> <p>- <i>Limiter l'imperméabilisation du sol (Compatibilité avec le SDAGE)</i></p> <p>- <i>Protection des espaces boisés marquant du paysage et important pour la trame verte en cohérence avec le PADD.</i></p>

5- Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UC <i>UCi</i>	35.06 1.01	36.07
UB		24.83
UX		3.81
UL		6.87
1 AUC		3.03
1 AUB		1.15
1 AUX		2.81
2AUC		3.26
A <i>Ah</i> <i>Ac</i>	339.5 0.32 20.18	360
N <i>Nj</i> <i>Ne</i> <i>Nl</i> <i>Ni</i> <i>Nf</i>	118.24 2.77 7.25 8.29 1.02 432.02	569.59
TOTAL		1011.42

