

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOTICE DE PRÉSENTATION VALANT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - PLUi-H

1.3C_OAP



Communauté de Communes du Pays de
Colombey et du Sud Toullois

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL valant
Programme Local de l'habitat**

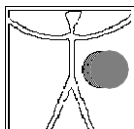
**3.2 Orientations d'aménagement
et de programmation**

Document 3.2

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A
JOUR

Modifié par délibération du Conseil
Communautaire le : 04.07.2024

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e.mail : initiativead@orange.fr

Sommaire

Avant-propos	4
Chapitre 1 : OAP sectorielle de la zone U de Colombey-les-Belles	6
Chapitre 2 : OAP sectorielles des zones 1AU	11
commune de Allain	11
commune de Allamps	14
commune de Bagneux	17
commune de Barisey-la-Côte	22
commune de Beveuzin	25
commune de Blenod-les-Toul	27
commune de Bulligny	34
commune de Crepey	39
commune de Crezilles	41
commune de Favières	44
commune de Gibeauveix	50
commune de Grimonviller	52
commune de Mont-le-Vignoble	54
commune de Moutrot	62
commune de Ochey	66
commune de Pulney	74
commune de Thuilley-aux-Groseilles	78
commune de Uruffe	83
commune de Vannes-le-Châtel	87
commune de Vicherey	92
Chapitre 3 : OAP sectorielles des zones 1AUE.....	93
commune de Allain	93
commune de Uruffe	97
commune de Vannes-le-Châtel	99
Chapitre 4 : OAP sectorielles des zones 1AUp.....	101
commune de Collombey-les-belles	101
Chapitre 5 : OAP thématique patrimoine naturel.....	103
Chapitre 6 : OAP thématique trame verte et bleue	117

AVANT-PROPOS

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières comportent : « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

Les OAP doivent ainsi permettre la mise en œuvre du PADD et donc justifier leur lien de cohérence avec le PADD. Elles sont nécessairement plus précises et concrètes (dimension pré-opérationnelle) que le PADD (projet politique).

L'article L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois détient la compétence relative à l'habitat. Conformément à l'article L.151-44 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal tient lieu de programme local de l'habitat.

Conformément à l'article L.151-45 du code de l'urbanisme, le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois comporte un programme d'orientations et d'actions qui regroupe les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs du programme local de l'habitat (article L.151-46 du code de l'urbanisme).

La présente pièce comporte uniquement des OAP sectorielles ou thématiques conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Aucune OAP patrimoniale (dans le sens de l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme) ni OAP de secteur d'aménagement (dans le sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme) n'a été élaborée.

Il faut noter que pour toutes les zones à urbaniser présentées ci-après, sont toutes ouvertes à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones.

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme :
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont ainsi instruites :

- en conformité avec le règlement (qui impose le strict respect de la règle supérieure)
- en compatibilité avec les OAP (qui impose le respect de l'esprit de la règle supérieure : la mise en œuvre de la norme supérieure ne doit être remise en cause).

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

CHAPITRE 1 : OAP SECTORIELLE DE LA ZONE U DE COLOMBEY-LES-BELLES

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée à l'ouest des extensions récentes du bourg. Elle possède une superficie de 2,8 ha et les réseaux (eau potable et assainissement) desservent cette zone par la parcelle 301 via la rue du Puits du Chanier et par le chemin du Clesson à l'ouest. Les deux parcelles à maîtrise foncière communale qui composent la zone étant desservies en réseaux publics, la zone a été classée U. Des orientations d'aménagement et de programmation ont néanmoins été élaborées afin d'obtenir une urbanisation harmonieuse et phasée dans le temps.

La zone est située dans un secteur plat, à proximité immédiate du collège, du gymnase et de la salle des fêtes. Elle s'inscrit dans une vaste dent creuse dans les quartiers récents de Colombey-les-Belles. La zone est exploitée par l'agriculture (grande culture) et s'inscrit à proximité du futur contournement du bourg et en continuité avec la zone de réserve foncière.

Du fait de l'absence de relief et d'éléments végétaux, la zone est visible depuis les espaces agricoles au nord-ouest du bourg. L'urbanisation de cette vaste zone reste néanmoins en adéquation avec l'échelle du paysage communal. En effet, les futures constructions contribueront à avancer le front bâti de 80 mètres dans un paysage très artificialisé et marqué par les nombreuses infrastructures routières. La zone ne présente aucune sensibilité écologique particulière.





Accès à la zone depuis la parcelle 301



Vue de la zone depuis l'ouest

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : phaser la zone afin d'éviter un afflux trop important de population sur une période restreinte.
- . **Principe à respecter 1** : l'urbanisation de la zone sera réalisé selon 4 phases qui débiteront par l'est. Ces phases sont successives et la phase suivante ne pourra pas être réalisée avant achèvement de la phase précédente.
- **Objectif 2** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone permettant ultérieurement la desserte de la zone de réserve foncière AU adjacente.
- . **Principe à respecter 2** : Chaque phase comportera une voirie primaire avec les caractéristiques suivantes :
Largeur de chaussée 4 m,
Largeur vouée à des plantations 1m,
Largeur de trottoir 1m (le trottoir ne pourra être situé que d'un côté de la voie routière)

Ce principe doit permettre la mise en œuvre d'une contre-allée vouée aux déplacements doux.



Illustrations non opposables

Chaque phase devra comporter l'amorce de la voirie pour la desserte de la zone AU adjacente.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU adjacente des aires de retournement pourront être créées. Ces aires de retournement bénéficieront d'un traitement qualitatif (plantations, traitement du sol,...) afin de pouvoir être intégrées dans l'aménagement global lors de la poursuite de la phase suivante. Ces aires de retournement peuvent ainsi devenir des placettes urbaines

- **Objectif 3** : sécuriser les circulations des véhicules motorisés.

. **Principe à respecter 3** : les phases 1, 2 3 et 4 seront communicantes pour les véhicules motorisés et pour les cheminements doux.

Des procédés seront mis en œuvre afin de limiter la vitesse des véhicules (profil en long non rectiligne de la voirie primaire, création de chicanes, ...



Illustrations non opposables

- **Objectif 4** : respecter la densité imposée par le SCOT.

. **Principe à respecter 4**: si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 56 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements

Le nombre de logement peut néanmoins être réparti de façon différente en fonction des phases de l'objectif 1. Ainsi la phase 1 accueillera des constructions pavillonnaires et des petits collectifs ; les phases 2 et 3 sont vouées à des constructions pavillonnaires classiques alors que la phase 4 accueillera des maisons en bande.

- **Objectif 5** : prendre en compte l'existence d'un risque cavité à l'extrémité Ouest de la zone.

. **Principe à respecter 5** : l'urbanisation dans la zone de risque engendrée par les cavités représentée sur le plan de zonage n'est autorisée qu'après étude géotechnique préalable qui doit démontrer l'absence de cavité au droit du projet ou préciser l'aléa (localisation exacte, géométrie, zone d'influence niveau d'aléa si possible).

- **Objectif 6** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

. **Principe à respecter 6** : le faîtage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire orientée Est-Ouest sera parallèle à cette voie.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



CHAPITRE 2 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AU

COMMUNE DE ALLAIN

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée au Sud du village, à proximité de la zone d'activités. Elle est située en contrebas de l'entrée du village, et est entourée par des constructions et le talus de la route départementale. La zone 1AU correspond aux abords du chemin des Bleuets sur 1.1 ha.

Les réseaux (eau et assainissement) sont à proximité immédiate de la zone, et les voies de desserte sont déjà existants, il suffit de les rendre carrossables.

La zone est occupée par des jardins, dont certains en friche. Elle est peu sensible à la vue car elle est située derrière les constructions existantes et en contrebas de la route départementale.



Vue aérienne de la zone et la zone vue depuis le chemin du Han



Vue de la zone depuis le chemin du Coucou

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : ne pas construire sur les zones de risque.
 - . **Principe à respecter 1** : une bande non constructible traverse la zone, correspondant au passage d'une canalisation. Cette zone pourra être aménagée en venelle piétonne afin de relier le chemin de Han et le chemin du Coucou.
 - **Objectif 2** : promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale.
 - . **Principe à respecter 2** : la zone devra contenir au moins 20% de logements collectifs (habitat en bande, habitat groupé, habitat intermédiaire).
 - **Objectif 3** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 3** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 20 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 4** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
 - . **Principe à respecter 4** : le faitage des constructions principales édifiées le long des voiries de desserte sera parallèle à ces voies. Des règles différentes peuvent être adoptées aux carrefours des voies.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faîtage des constructions principales

COMMUNE DE ALLAMPS

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée en entrée Sud-Ouest du village. Elle est située en contrebas de l'entrée du village, et est constituée de parcelles agricoles. Elle occupe 1.16 ha.

Les réseaux (eau et assainissement) sont à proximité immédiate de la zone, et les accès à la zone se font directement sur l'avenue des Cristalliers.

Une pente moyenne caractérise la zone, située de part et d'autre de la rue. Les enjeux environnementaux et agricoles sont minimes.



Vue aérienne de la zone et la zone vue depuis le point haut de la partie Ouest



Vue depuis le point haut de la partie Est

2. Vocation de la zone

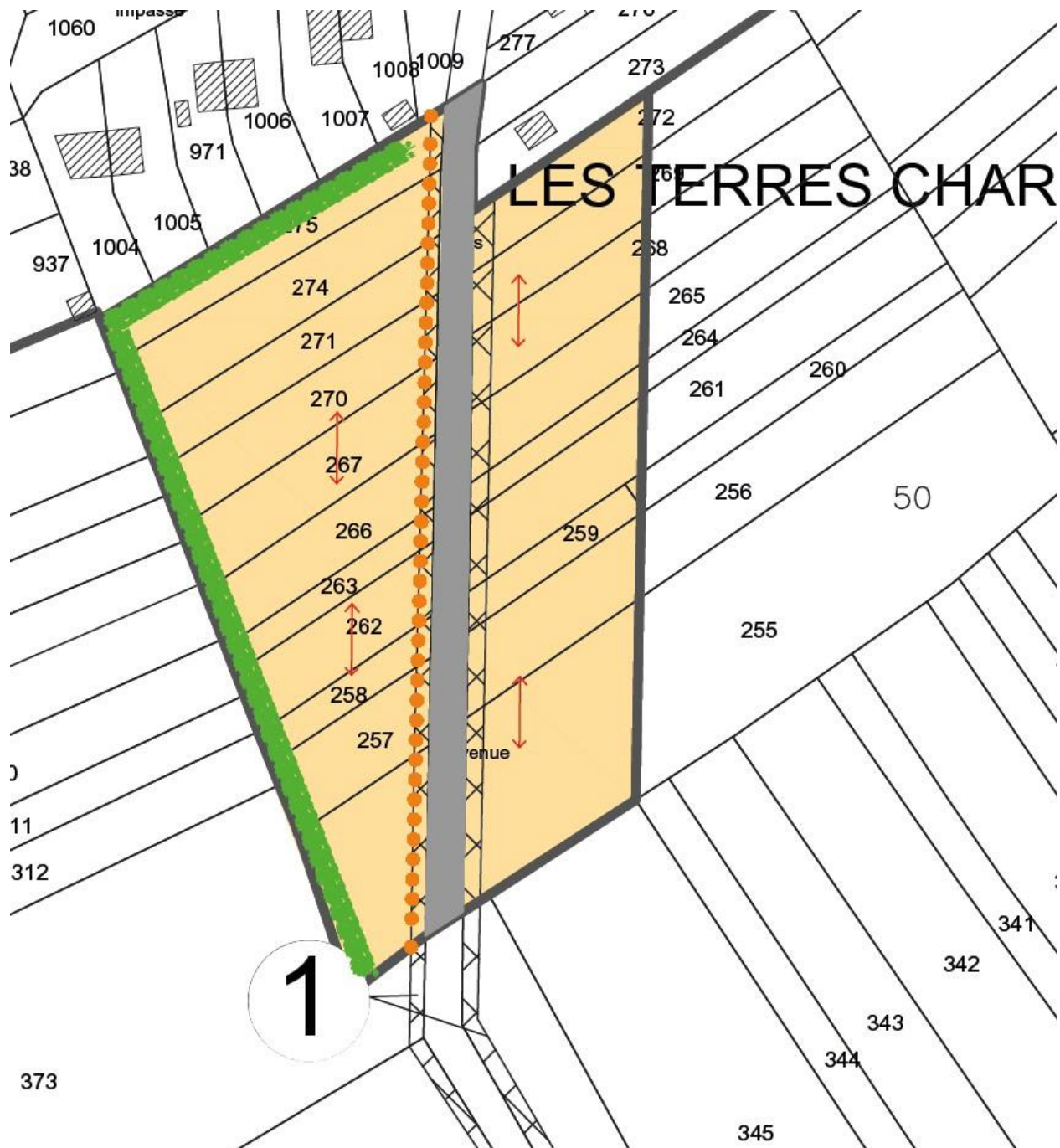
Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 17 logements minimum.
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 3** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire orientée Nord Sud (Avenue des Cristalliers) sera parallèle à cette voie.
- **Objectif 4** : prendre en compte la topographie et l'entrée de bourg.
- . **Principe à respecter 4** : il est nécessaire de limiter la succession de pignons libres vus depuis l'entrée du village. Pour cela, les constructions principales doivent majoritairement être alignées.
- **Objectif 5** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 5** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. La haie en limite ouest de la zone sera constituée d'essences locales (haie champêtre variée).

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faitage des constructions principales

COMMUNE DE BAGNEUX

Note : la commune de Bagnaux est en procédure d'aménagement foncier. Le plan de zonage tient compte du nouveau parcellaire. Ce dernier n'a toutefois pas encore été reporté sur les photographies aériennes du site Géoportail.

La procédure d'aménagement foncier a permis de regrouper dans les zones 1AU les propriétaires souhaitant s'engager dans une procédure d'urbanisation. Les nouveaux chemins ruraux créés dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier l'ont été afin d'optimiser la desserte des futures constructions.

Zone 1 AU Maucourant

1. Description succincte de la zone

Cette première zone est localisée à l'ouest du village, à proximité de l'église et du château. Elle possède une pente faible et est située en face de deux pavillons récents. Sa surface est de 0,4 ha.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent les constructions en face et seront à renforcer.

La zone est occupée par des vergers en friches et quelques jardins. Elle est peu sensible à la vue car elle est située dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante. Des micros vallonements isolent également la zone depuis les espaces agricoles environnants.



Vue de la zone depuis le nord



La zone est desservie par un chemin rural qui sera équipé en réseau

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 6 logements minimum.
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 3** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours avec les voies Est-Ouest existantes.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faitage des constructions principales

Zone 1 AU Jardin Messieurs

1. Description succincte de la zone

Cette seconde zone localisée au nord de la précédente possède sensiblement les mêmes caractéristiques. D'une superficie de 0,58 ha, elle est desservie par un nouveau chemin rural créé dans le cadre de l'aménagement foncier qui assure un bouclage complet des parcelles. Cette zone bien que située en entrée de village est dissimulée à la vue car elle est située en partie basse d'un coteau et est masqué par des vergers classés en zone A et Nj.



Vue de la zone depuis le sud



Accès à la zone depuis la rue de la terre Nicolle

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 8 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.





- **Objectif 3** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

. **Principe à respecter 3** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

-  Voirie à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Végétation à créer
-  Sens d'orientation du faitage des constructions principales

COMMUNE DE BARISEY-LA-COTE

Cette zone est localisée à l'entrée nord du village en bordure de la Grande Rue et en face d'un lotissement communal existant. Cette zone possède une superficie de 3556 m² dont 3000 m² disponible pour la construction, le reste de la surface est constituée de voirie. Cette zone constitue une dent creuse dans l'urbanisation existante. La zone à maîtrise foncière communale se situe sur la partie basse d'un coteau faiblement pentu (de l'ordre de 4 % orientée en direction l'est).

Les parcelles sont situées à moins de 100 m du réseau d'eau et d'assainissement qui se trouvent dans la rue principale. Afin d'éviter la mise en place d'une pompe de refoulement, l'assainissement autonome y sera autorisé.

Cette zone correspond à une prairie mésophile. Elle ne recèle aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide notamment). La zone n'est que partiellement visible que depuis le nord du territoire (pour l'automobiliste circulant sur la RD 11). La zone sera masquée par les plantations mise en place par le département en bordure de la RD 11 et qu'il est prévu de renforcer. La zone située en partie basse du coteau est nettement moins visible que le lotissement plus à l'ouest.

La zone se prolonge en direction de la voie ferrée par une zone de réserve foncière 2 AU



Vue de la zone depuis l'entrée nord du village



Vue de la zone depuis la voie ferrée

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.

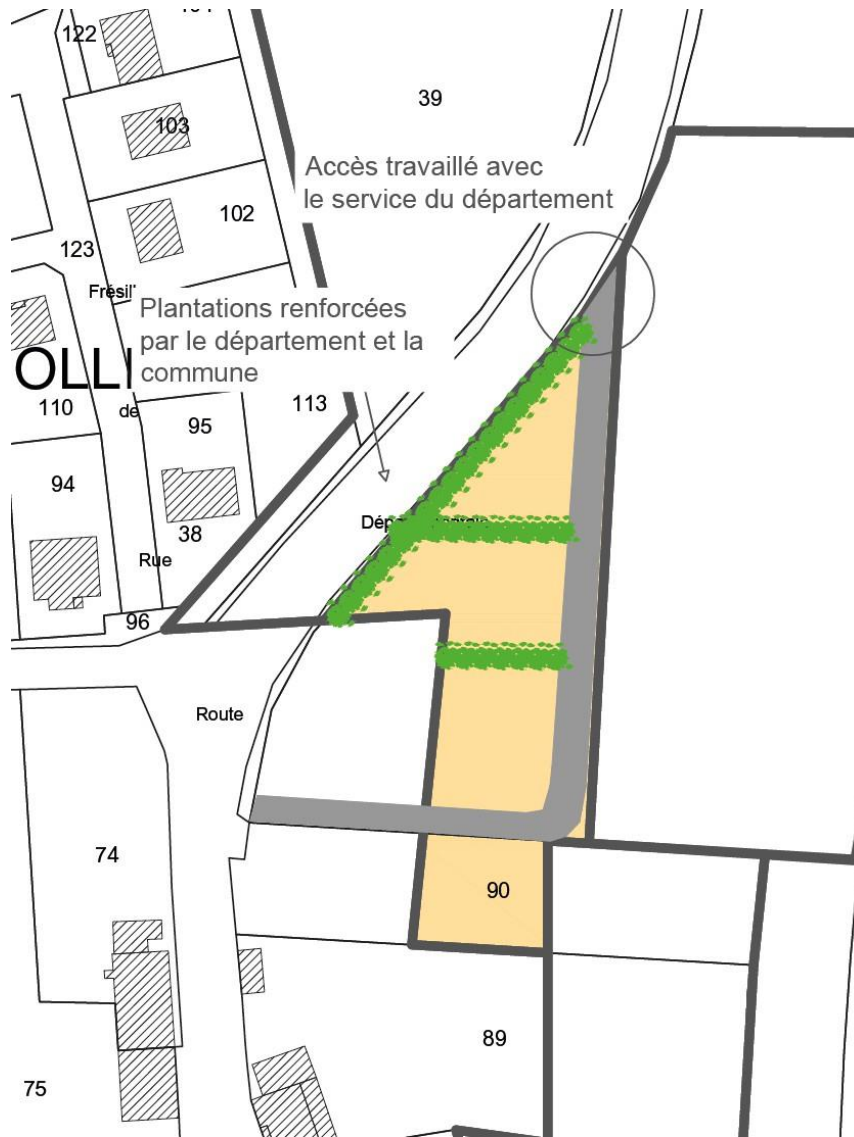
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.




- **Objectif 3** : sécuriser les accès.

- . **Principe à respecter 3** : la zone bénéficiera de deux accès sur la rue principale. Le premier accès servira également au passage des réseaux. Le second accès en face du lotissement existant sera réalisé en concertation avec les services du département.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

-  Voirie à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Végétation à créer

COMMUNE DE BEVEUZIN

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée à l'ouest du bourg. Elle possède une superficie de 0.37 ha et les réseaux (eau potable) sont à proximité via un accès par la parcelle 19. Etant le seul espace communal non concerné par des périmètres de réciprocité agricoles, il s'agit du seul potentiel de développement.

La zone est située dans un secteur en faible pente, pouvant être aisément desservi par la rue par le chemin communal, via un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

La zone ne présente aucune sensibilité écologique particulière, mais s'inscrit dans un secteur à faible enjeu paysager. Cependant, le verger présent au premier plan réduira l'impact des constructions.



Vue aérienne et vue depuis la servitude de passage



Vue de la zone depuis la parcelle 19

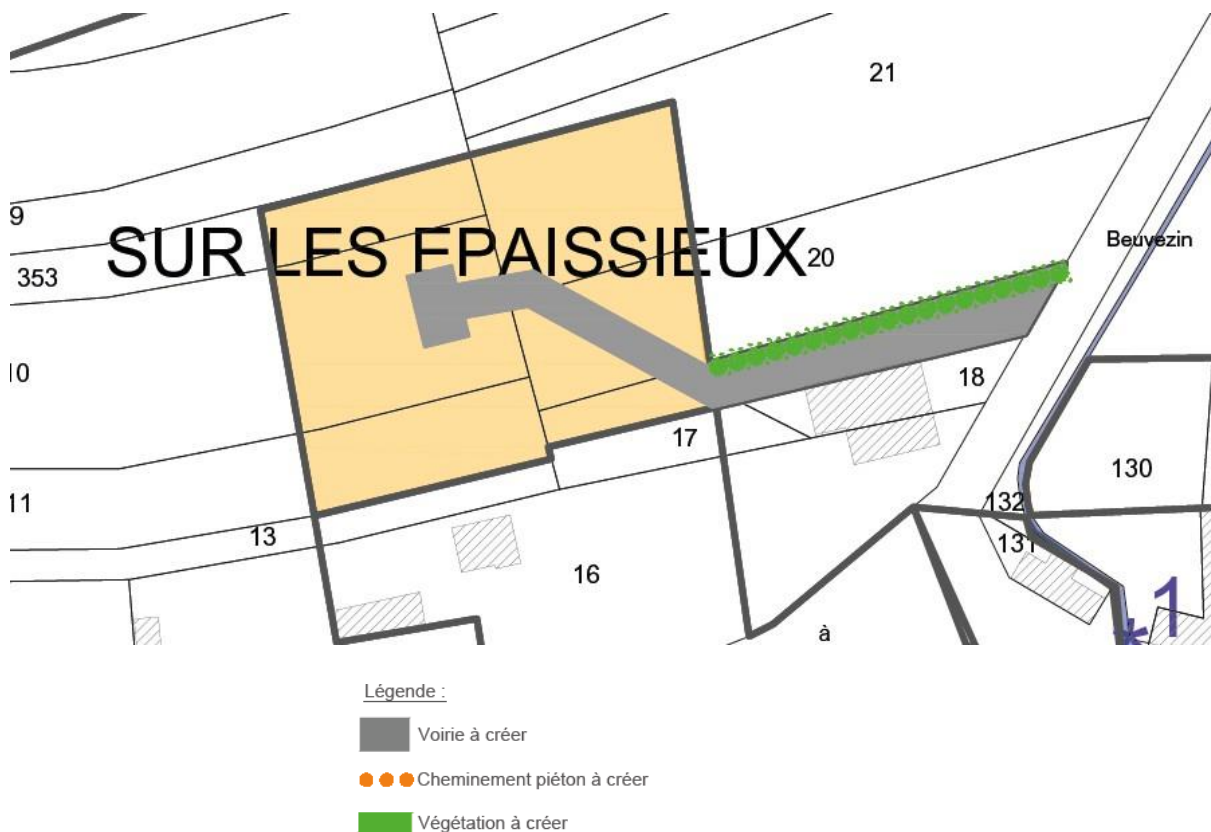
2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.
Cette zone se situe en continuité des secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 5 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : sécuriser les accès.
 - . **Principe à respecter 3** : la zone bénéficiera d'un accès unique à double sens en empruntant l'emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE BLENOD-LES-TOUL

Zone 1 AU Les Plantes

1. Description succincte de la zone

Cette première zone d'une superficie de 1,8 ha est localisée au nord du village, derrière le cimetière. La zone est occupée par des friches arbustives et des jardins. Elle n'est quasiment pas utilisée pour l'agriculture.

Cette zone orientée sud possède un bon potentiel solaire. Elle est desservie par la route de Toul via un accès existant et par la rue desservant la mairie. Le chemin rural des Plantes situé au nord servira à la liaison piétonne avec la mairie et la salle des fêtes situées plus à l'ouest.

La zone n'est pas soumise à la vue car elle est située à l'arrière d'un front bâti existant.



Accès à la zone depuis l'ouest



et depuis l'est



Le chemin rural des Plantes pour les modes de déplacement doux



La zone est occupée par des friches arbustives entrecoupées de quelques parcelles en jardin

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

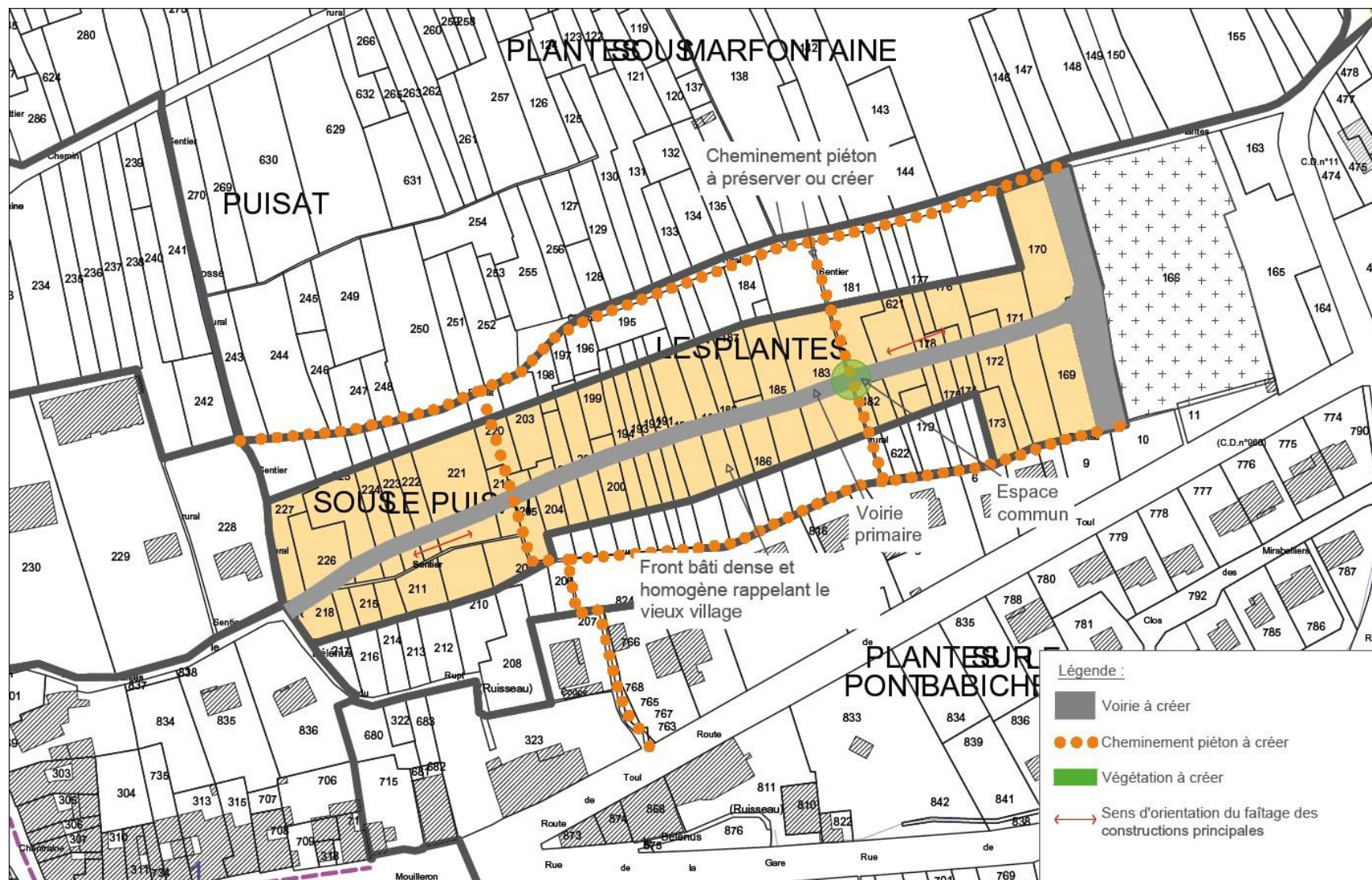
- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 27 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : respecter le paysage urbain et l'ordonnancement des constructions du village.
- . **Principe à respecter 3** : le parcellaire sera constitué de « lanières » orientées nord sud avec des fronts bâtis denses et homogènes sur certaines séquences. Le faitage des constructions principales sera orienté parallèlement à la voie de desserte primaire sauf à l'extrémité est.
- **Objectif 4** : assurer une desserte primaire parallèle au chemin rural des Plantes.
- . **Principe à respecter 4** : la desserte primaire assurera un bouclage complet de la zone se raccordant à l'est sur la route de Toul et à l'ouest sur la voie desservant la mairie.
- **Objectif 5** : intégrer les cheminements doux.
- . **Principe à respecter 5** : le chemin rural existant scindant la zone sera préservé. Des accès piéton sont autorisés sur le chemin rural des Plantes.
- **Objectif 6** : structurer l'aménagement global par un espace commun.
- . **Principe à respecter 6** : l'espace commun sera conçu comme une place présentant une bande roulante et de larges accotements polyvalents développés autour d'une séquence paysagée, l'ensemble traitée en altimétrie zéro afin de ne pas prioriser l'usage automobile. Les matériaux pourraient être similaires à ceux déjà utilisés dans le réaménagement du centre ancien. Des cheminements doux convergeront vers cet espace commun.
- **Objectif 7** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 7** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours avec les voies Est-Ouest existantes.
- **Objectif 8** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 8** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. Des alignements d'arbres pourront être associés aux voiries créées sur le secteur.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Zone 1 AU Les Vots

1. Description succincte de la zone

Cette seconde zone est localisée à côté du nouveau complexe scolaire et possède une superficie de 4940 m². Elle possède une pente faible orientée vers le sud et n'est pas exploitée par l'agriculture. La zone correspond à une friche arbustive.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent le complexe scolaire existant.



La zone est une friche arbustive dans la continuité du complexe scolaire

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements publics. Pour cela un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Blénod-les-Toul a été mis en place.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : sécuriser les accès.
- . **Principe à respecter 2** : l'accès à la zone pourra se faire par le parking actuel mais aussi par la route de Toul.
- **Objectif 3** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 3** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. Des haies champêtres pourront être plantées en limite de secteur.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Zone 1 AU Tomme

1. Description succincte de la zone

Cette dernière zone de superficie restreinte se localise à l'entrée du bourg côté Bulligny. Cette zone est située en face de la zone d'activités économiques. Elle est occupée par des vergers qui retournent à l'état de friche. Sa surface est de 3084 m².

Cette zone est concernée par un emplacement réservé au bénéfice de la commune qui permettra de réaliser une voirie desservant la zone 2AU adjacente.

La zone n'est pas soumise à la vue car elle est située à l'arrière d'un front bâti existant.



La zone est occupée par des friches

2. Vocation de la zone

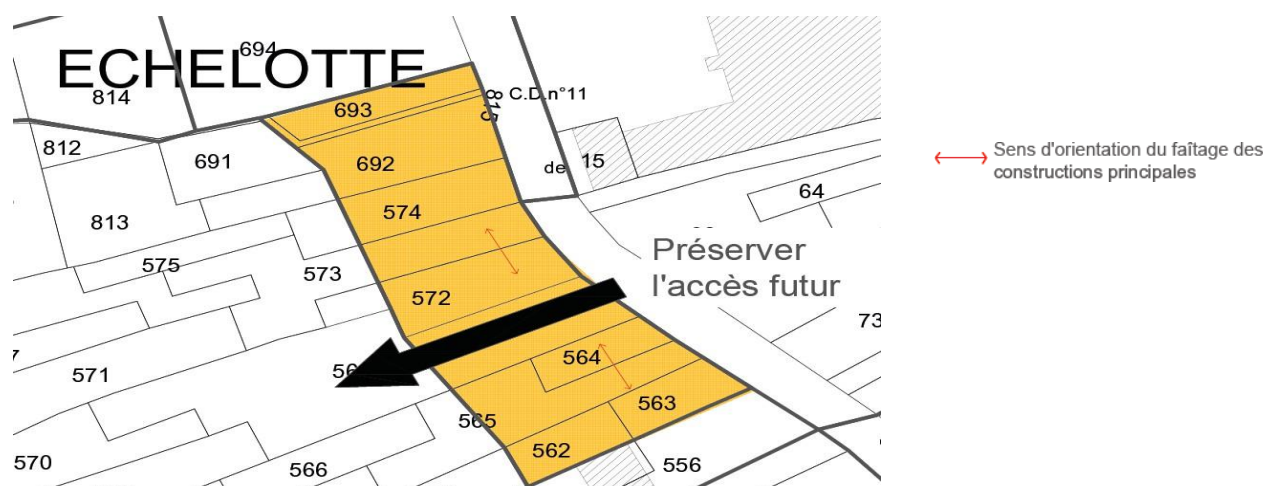
Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera 15 X 0,34 = 5,1 tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 3** : le faîtage des constructions principales édifiées le long de la RD 11 sera parallèle à cette voie.
- **Objectif 4** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 4** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE BULLIGNY

Zone 1 AU en bordure du chemin du Breuil

1. Description succincte de la zone

Cette première zone 1 AU est localisée dans le village à côté d'un secteur récemment urbanisé, et possède une superficie de 2897 m². La zone au parcellaire morcelé est occupée par des jardins.



La zone située dans l'enveloppe urbaine est occupée par des jardins

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

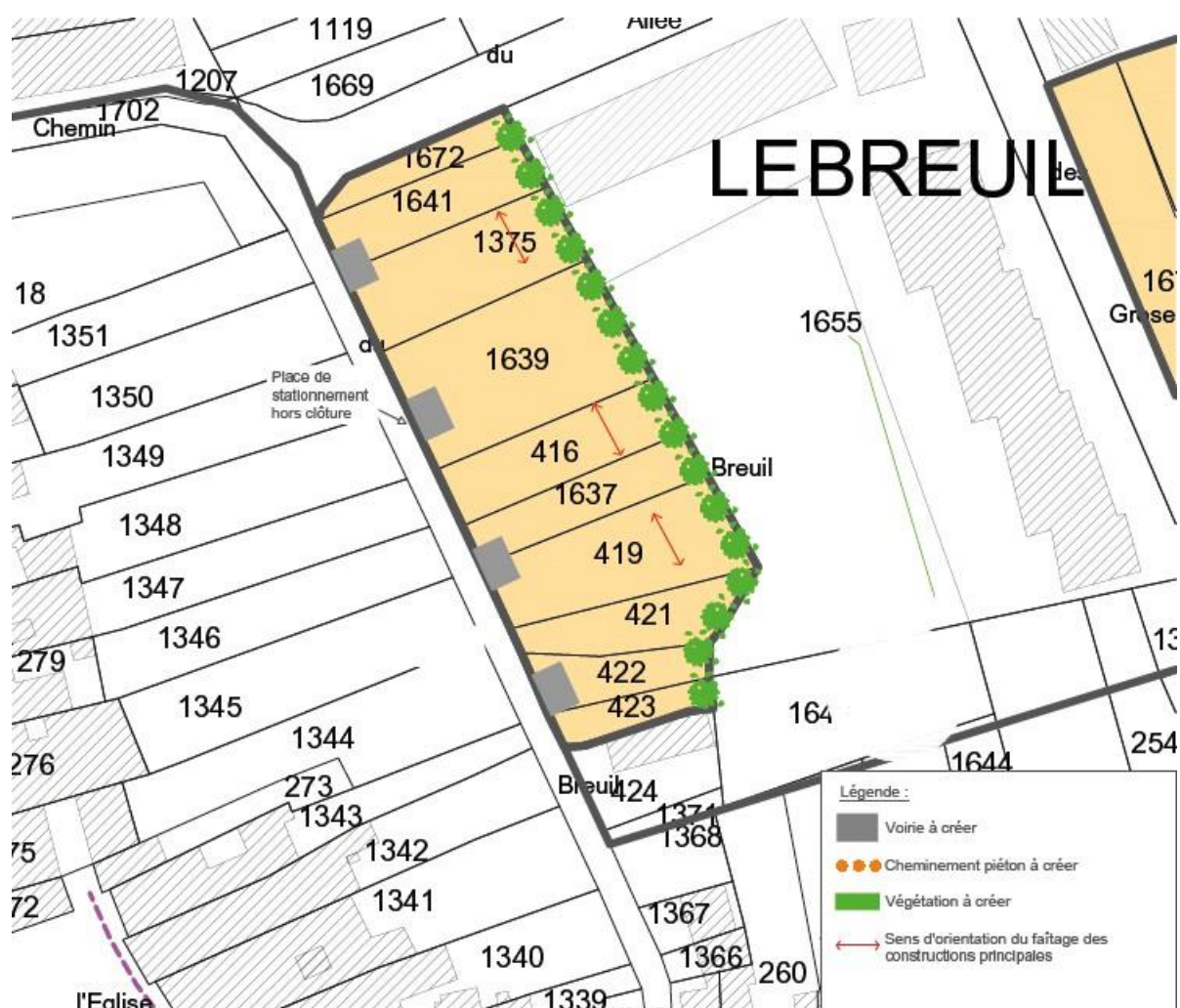
Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Objectif 2** : gérer les stationnements compte tenu de l'étroitesse de la rue d'accès.
 - . **Principe à respecter 2** : chaque logement sera équipé au minimum d'une place de stationnement hors clôture.
 - **Objectif 3** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

- **Principe à respecter 3** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à la voirie. Une orientation différente est néanmoins admise à l'extrémité nord de la zone. La mitoyenneté des constructions est encouragée. Les clôtures des parcelles donnant sur la rue d'accès aux constructions sont interdites.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Zone 1 AU proche du cimetière

1. Description succincte de la zone

Cette deuxième zone se localise à proximité du cimetière, en bordure du chemin rural des Chenevières. Elle est occupée par des vergers et des jardins dont certains retournent à l'état de friche. Sa surface est de 1,3 ha.

Cette zone est traversée par le chemin rural bordé d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour élargir la voie. La zone bénéficie donc d'un accès direct sur ce chemin rural mais aussi par la prolongation de l'allée des Framboises. Cette zone jouxte une zone de réserve foncière 2 AU plus au sud.

La zone n'est pas soumise à la vue car elle est située à l'arrière d'un front bâti existant.



La zone est occupée par des vergers



Jardins retournant en friche



Prolongation de l'allée des Framboises

2. Vocation de la zone

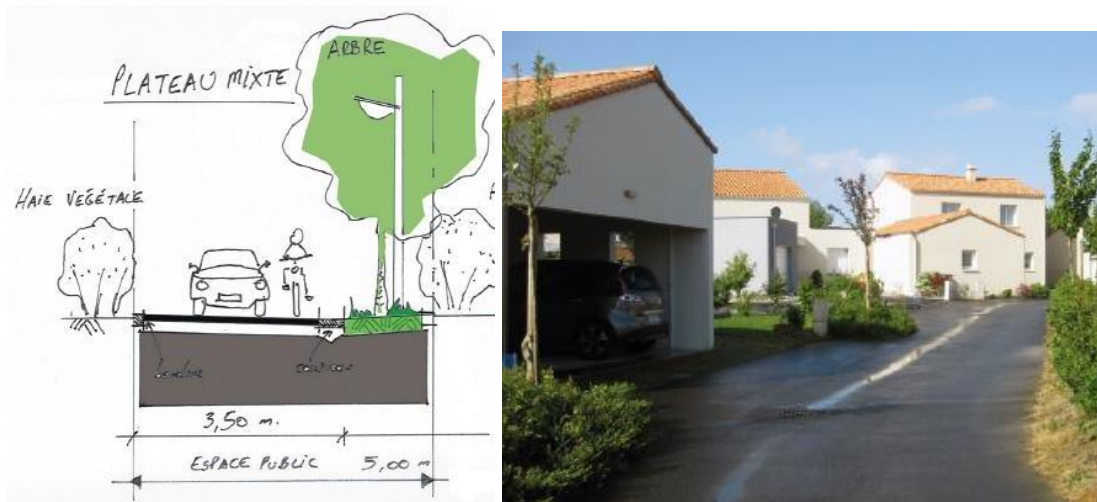
Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 19 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer un bouclage de la zone.

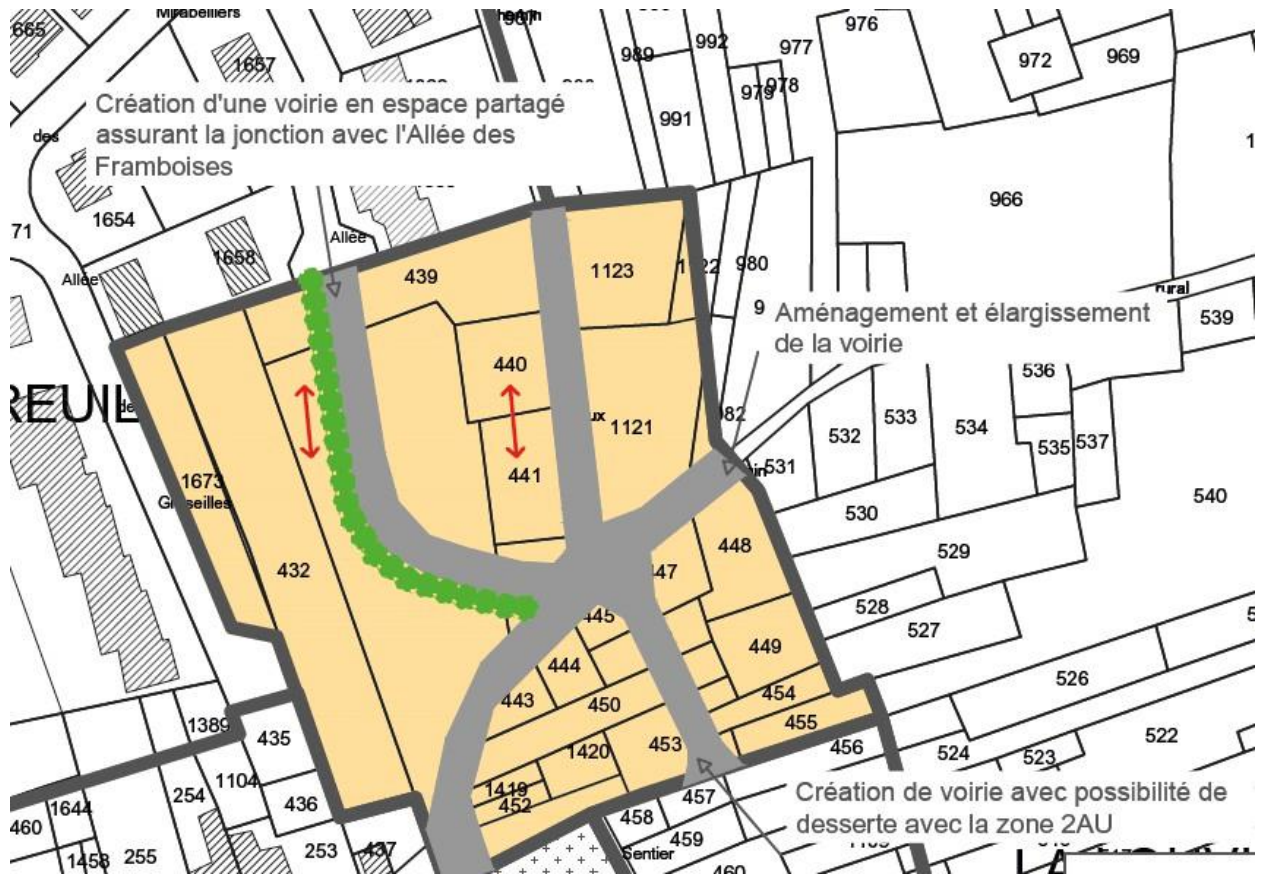
- . **Principe à respecter 3** : l'allée des Framboises sera prolongée en direction du sud. Un accès sera à prévoir pour desservir la zone 2AU adjacente.
- **Objectif 4** : les voiries seront du type « partagé » entre les différents modes de déplacement
- . **Principe à respecter 4** : le partage de voirie s'effectuera notamment par un dimensionnement au plus juste des chaussées (4,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est nécessaire de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de placettes de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boites aux lettres).



Exemple de voirie partagée, illustrations non opposables

- **Objectif 5** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 5** : le faîtage des constructions principales édifiées le long des voiries primaires sera parallèle aux voies. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.
- **Objectif 6** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 6** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. Des alignements d'arbres seront associés aux voiries, des haies champêtres pourront être plantées en limite ouest de zone.

Le plan ci-après représente un aménagement **possible** de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faîtage des constructions principales

COMMUNE DE CREPEY

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée en cœur de village, à proximité de la mairie. Elle est située en contrebas de la mairie, et est entourée par des constructions et des parcelles agricoles. La zone est constituée de parcelles agricoles en cœur de trame urbaine, et représente 1 ha.

Les réseaux (eau et assainissement) sont à proximité immédiate de la zone, et la voie de desserte est déjà existante, il suffit de la rendre carrossable.

La zone est peu sensible à la vue, et ne présente pas d'enjeu environnemental.



Vue aérienne de la zone et la zone vue depuis l'aire de retournement



Vue de la zone depuis le haut de la zone

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

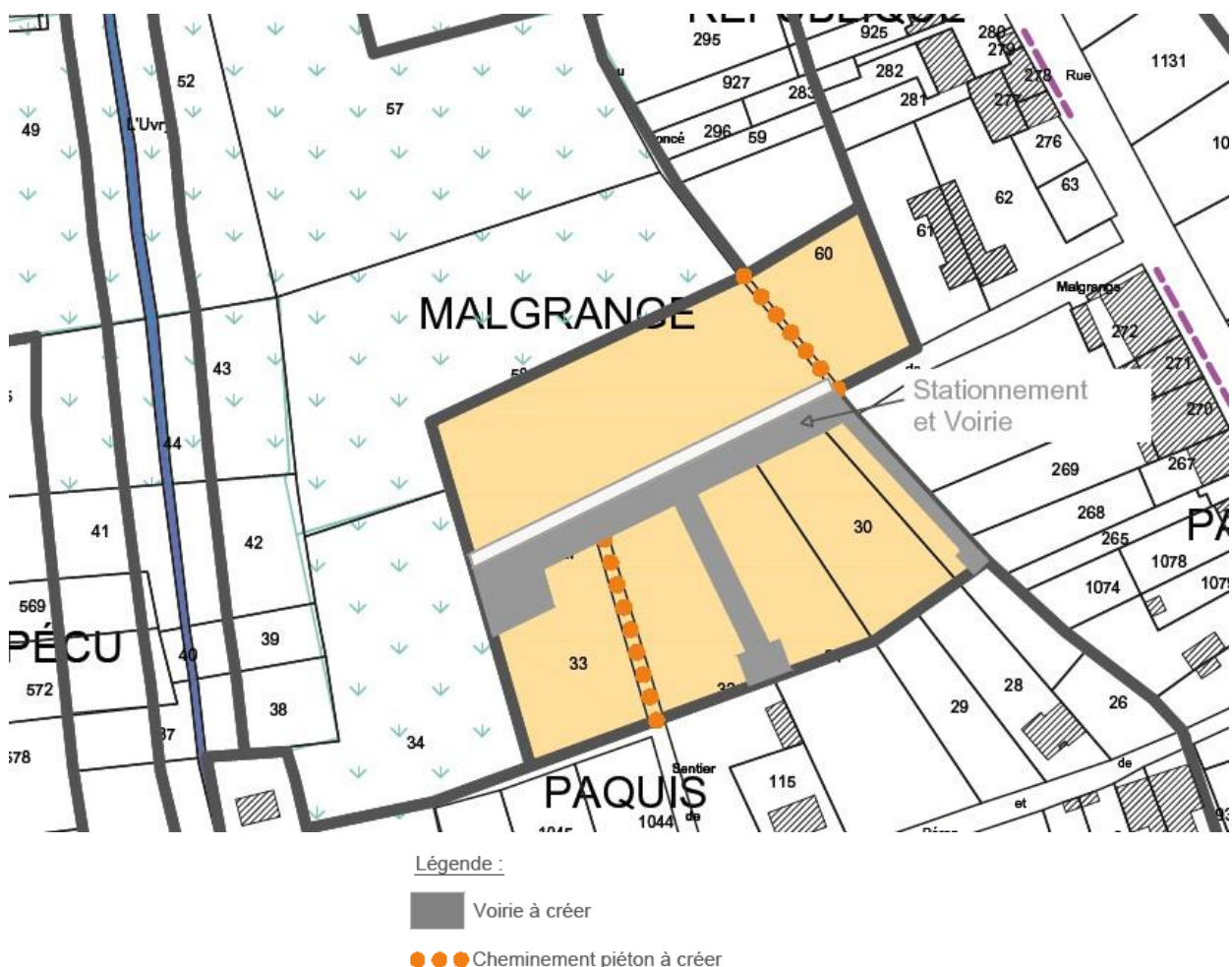
3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : anticiper les besoins des automobilistes.
- . **Principe à respecter 1** : une bande de stationnements sera prévue dans l'aménagement de la zone, le long des parcelles du chemin de Malgrange, dans la continuité de la voirie.
- **Objectif 2** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 2** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 3** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 3** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 15 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE CREZILLES

1. Description succincte de la zone

Cette zone unique est localisée à l'ouest du village sur un coteau faiblement pentu (de l'ordre de 6 % orientée en direction l'ouest), en bordure d'un chemin rural et possède une superficie de 0,47 ha. Cette zone 1AU au parcellaire morcelé ne comporte que des propriétaires privés.

Les parcelles sont desservies en eau (une borne incendie se localise dans la zone) et le réseau d'assainissement le plus proche est situé dans la rue à l'ouest. La zone bénéficie de deux accès routier. Un cheminement piéton en bordure de la zone Nj permet également d'accéder aux parcelles.

Cette zone correspond à une prairie mésophile et à des vergers anciens. La zone n'est pas exploitée par l'agriculture. Elle ne recèle aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide notamment). La zone n'est visible que depuis la plaine agricole ouest. L'aire de visibilité est relativement réduite du fait de vallonnements et de présence de masques visuels intermédiaires notamment (vergers et bosquets).



La zone dispose déjà d'une borne incendie



La zone est occupée par quelques vergers et des prairies mésophiles

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 2** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 3** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 7 logements minimum.
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : préserver le paysage urbain.
- . **Principe à respecter 3** : le faîtage principal des constructions sera parallèle à la voie de desserte.
- **Objectif 4** : intégrer les modes de déplacement doux.
- . **Principe à respecter 4** : un cheminement piéton sera créé en limite sud de la zone. Ce cheminement piéton permettra d'accéder au chemin existant qui dessert les jardins des habitations limitrophes.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faitage des constructions principales

COMMUNE DE FAVIERES

Zone 1 AU nord

1. Description succincte de la zone

La première zone 1 AU est située au du village dans la continuité de l'urbanisation existante. Cette zone d'une superficie de 0,65 ha constitue une dent creuse accessible depuis le dernier lotissement et plus particulièrement la rue du Clos Adrienne. Cette rue est équipée d'un embranchement qui permet l'accès à la zone 1 AU. Cette rue comporte également l'ensemble des réseaux publics qui seront donc prolongés. La zone 1 AU possède l'avantage d'être situé en bordure d'un cheminement piéton accédant à la rue du Docteur Liebault. Ce cheminement piéton bordé de murs en pierres sèches possède de réelles qualités paysagères.

D'une faible pente (7 %) orientée vers le sud, la zone ne présente aucun intérêt agricole.

Cette zone est occupée par des friches herbacées et des vieux vergers. Constituant une dent creuse, la zone n'est pas visible.



Accès à la zone par la rue du Clos Adrienne



Des vieux vergers qui retournent à l'état de friches



Le cheminement piéton en limite sud de la zone possède de réelles qualités paysagères

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 9 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

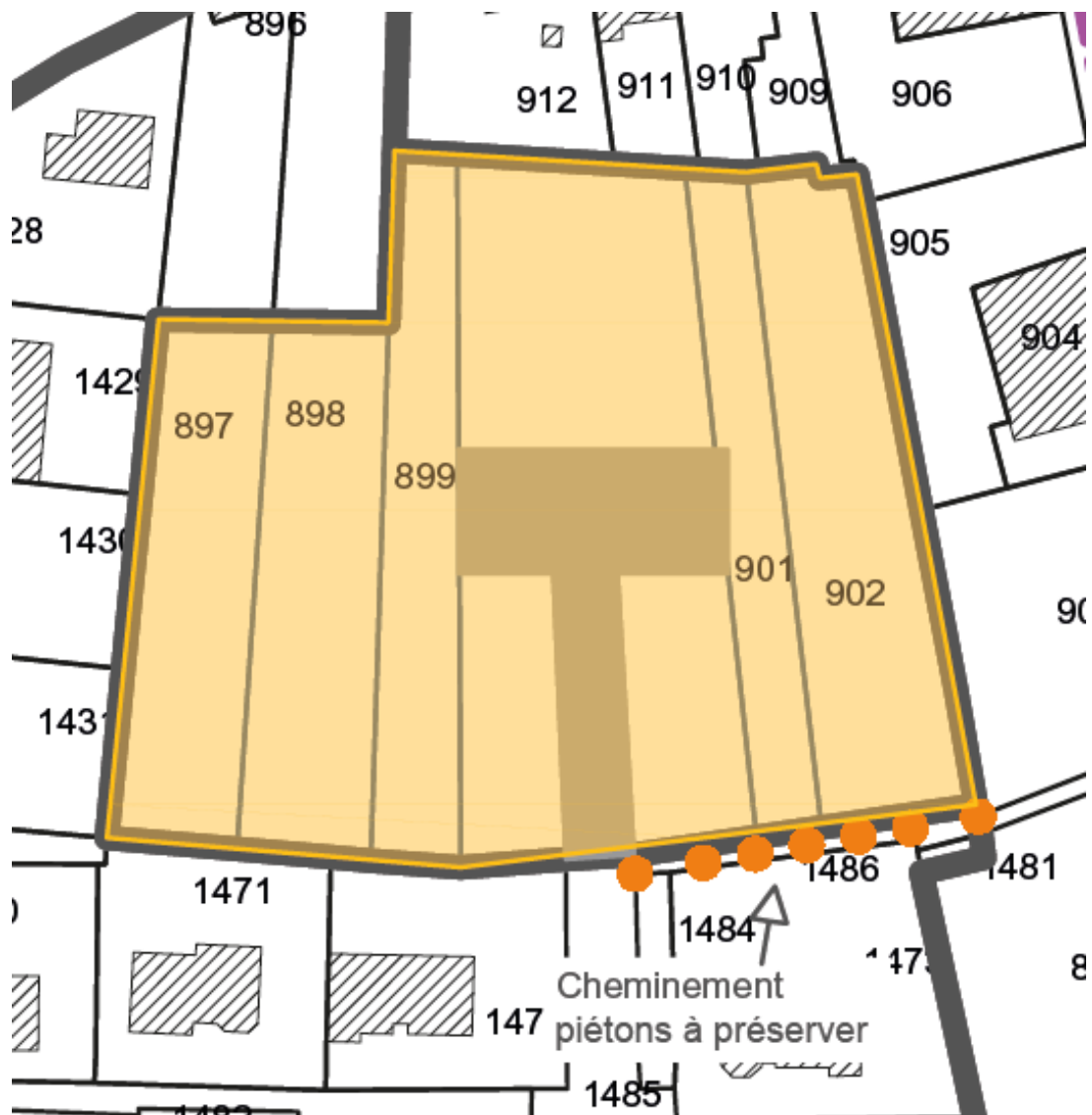
- **Objectif 3** : assurer une desserte cohérente de la zone en optimisant l'espace disponible.

. **Principe à respecter 3** : l'accès à la zone sera obligatoirement réalisé par la rue du Clos Adrienne. Aucun accès routier ne sera réalisé par la rue des Mathis. La voirie primaire sera équipée d'une aire de retournement.

- **Objectif 4** : préserver les qualités paysagères du chemin piéton en limite sud de la zone.

. **Principe à respecter 4** : les murs et les végétaux bordant ce cheminement piéton seront préservés.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer

Zone 1 AU « Le Village Haut »

1. Description succincte de la zone

Cette seconde zone est localisée au sud de la précédente. Elle communique avec une zone de réserve foncière 2 AU adjacente. D'une superficie de 0,7 ha cette zone de maîtrise foncière communale pour les deux tiers ne présente aucun enjeu agricole. Elle est accessible de façon traversante c'est-à-dire par la rue du Saintois à l'ouest et la rue du Docteur Liebault à l'est. Pour ce dernier accès, un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été mis en place.

La zone ne présente aucun enjeu agricole ni environnemental.



Vue de la zone depuis la rue du Saintois



Accès à la zone depuis le rue du Docteur Liebault

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 10 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : assurer une desserte interne de la zone communiquant avec l'emplacement réservé au bénéfice de la commune rue du Docteur Liébault.

. **Principe à respecter 3** : la voirie primaire de la zone orienté est ouest se raccordera à l'emplacement réservé n° 4

- **Objectif 4** : assurer une desserte piétonne de la zone.

. **Principe à respecter 4** : la voirie primaire précédente se raccordera au cheminement piéton rejoignant la rue du Clos Adrienne.





- **Objectif 5** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

- . **Principe à respecter 5** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à celle voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

-  Voirie à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Végétation à créer
-  Sens d'orientation du faitage des constructions principales

COMMUNE DE GIBEAUMEIX

1. Description succincte de la zone

La zone 1 AU est située dans le prolongement de l'urbanisation existante au nord du village. Cette zone se situe dans le secteur ayant accueilli des constructions récentes au cours de la dernière décennie.

Les parcelles concernées sont cultivées et en herbe. Elles ne sont soumises à aucune contrainte paysagère et non concernées par des zones humides ou inondables. Elles présentent l'avantage d'être situées à proximité immédiate des réseaux. Lors d'un renforcement des réseaux les parcelles peuvent être raccordées gravitairement à l'eau potable et à l'assainissement. La voirie au droit des parcelles permet une desserte optimale de la zone puisqu'elle dessert déjà le système de traitement collectif des eaux usées de même qui est situé plus au nord.



2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 6 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 2** : préserver le calvaire entouré de deux arbres sur la parcelle 82.

. **Principe à respecter 3** : Ce calvaire et les deux arbres de part et d'autre ne peuvent être détruits. Ils peuvent néanmoins être mis en valeur dans l'aménagement de la zone (création d'un cheminement piéton par exemple).

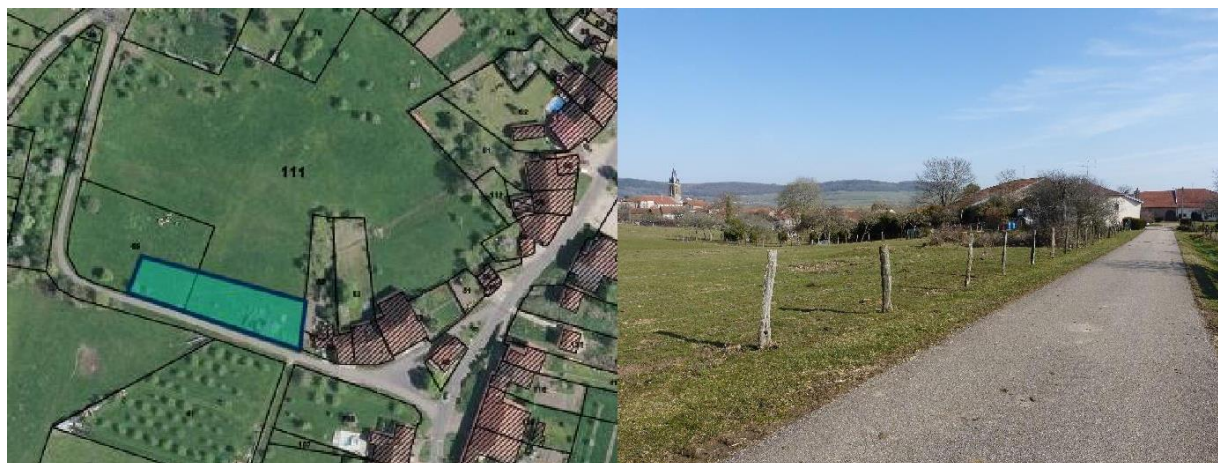
COMMUNE DE GRIMONVILLER

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée au sud de la commune. Elle est située le long de la rue Sebastien Bottin. D'une superficie de 0,27 ha, cette zone sert de pâture pour des chevaux. Elle est accessible directement sur la route.

La faible pente et la présence de la route facilite l'accès aux réseaux. L'enjeu paysager est limité.

La zone ne présente aucun enjeu agricole fort ni environnemental.



Vue aérienne de la zone et vue depuis le point haut de la zone

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

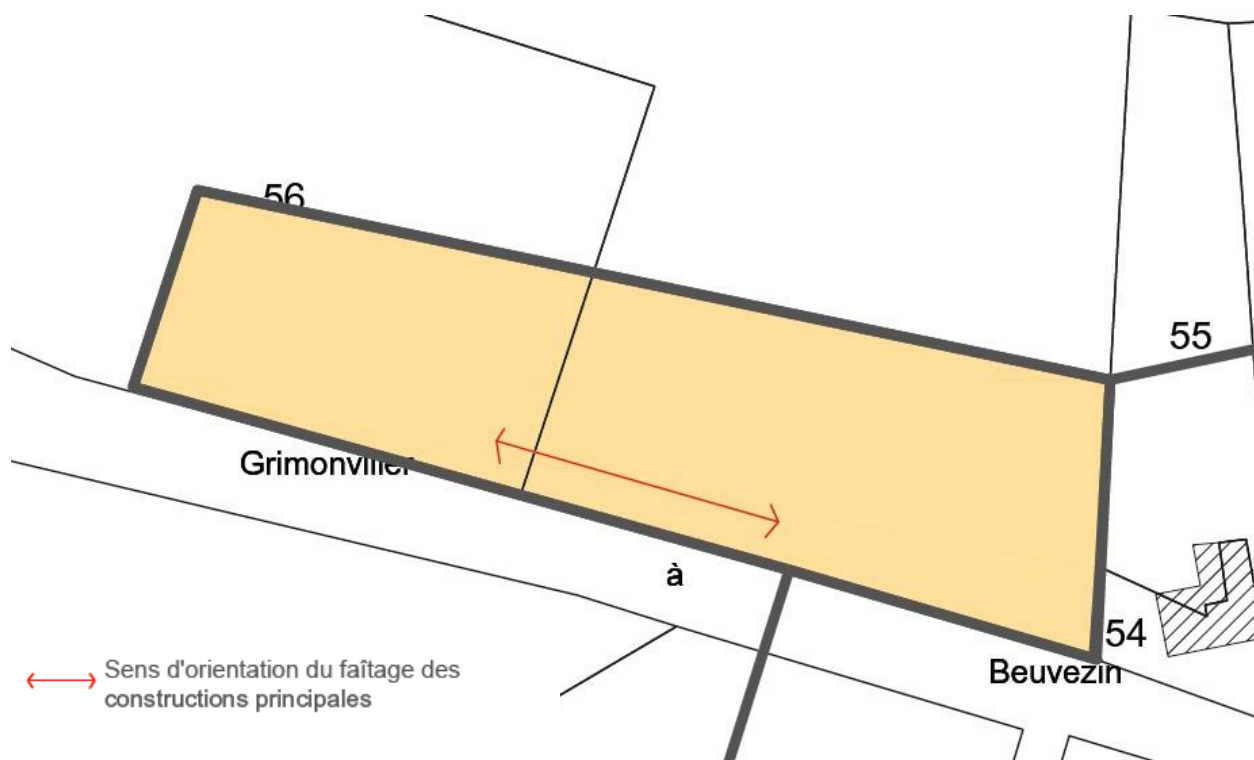
Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 1** : la zone s'urbanisera au coup par coup, en respectant un parcellaire en lanières.
 - **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
 - . **Principe à respecter 3** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie sera parallèle à cette voie.

- **Objectif 4** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 4** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. Une haie champêtre pourra être mise en place en limite Nord de la zone.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE MONT-LE-VIGNOBLE

Zone 1 AU Montant des Clos

1. Description succincte de la zone

La première zone 1 AU est située au nord-ouest du village. De maîtrise foncière communale et privée, elle possède une superficie de 0,46 ha. Cette zone est desservie par la rue Emmanuel Didelot, le Clos du Vignoble et le Montant des Clos. Les réseaux sont situés dans les deux premières rues citées précédemment.

D'une faible pente (5 à 6 %) orientée vers l'est, la zone ne possède aucune vocation agricole. Elle est occupée par des anciens vergers et des près et ne présente aucune sensibilité environnementale particulière (absence de zone humide notamment).

Cette zone constitue une dent creuse totalement masquée à la vue par les pavillons limitrophes et les végétaux sur les coteaux.



Accès à la zone par la rue Emmanuel Didelot et le Clos du Vignoble



Le chemin du Montant des Clos est prisé par de nombreux promeneur



Vue de la zone depuis l'ouest

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 7 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : assurer une desserte cohérente de la zone en optimisant l'espace disponible.

. **Principe à respecter 3** : les rues Emmanuel Didelot et le Clos du Vignoble seront prolongées et comporteront à leur extrémité une aire de retournement. L'aire de retournement à l'extrémité de la rue Emmanuel Didelot sera inscrite en emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cette aire de retournement qui s'inscrit en partie dans une zone A permettra aussi aux usagers du chemin du Montant des Clos de faire demi-tour.

- **Objectif 4** : préserver les qualités paysagères du chemin du Montant des Clos et y favoriser les cheminements doux.

. **Principe à respecter 4** : aucun accès véhicule pour les futures constructions n'est autorisé sur ce chemin. Des accès piéton sont autorisés.

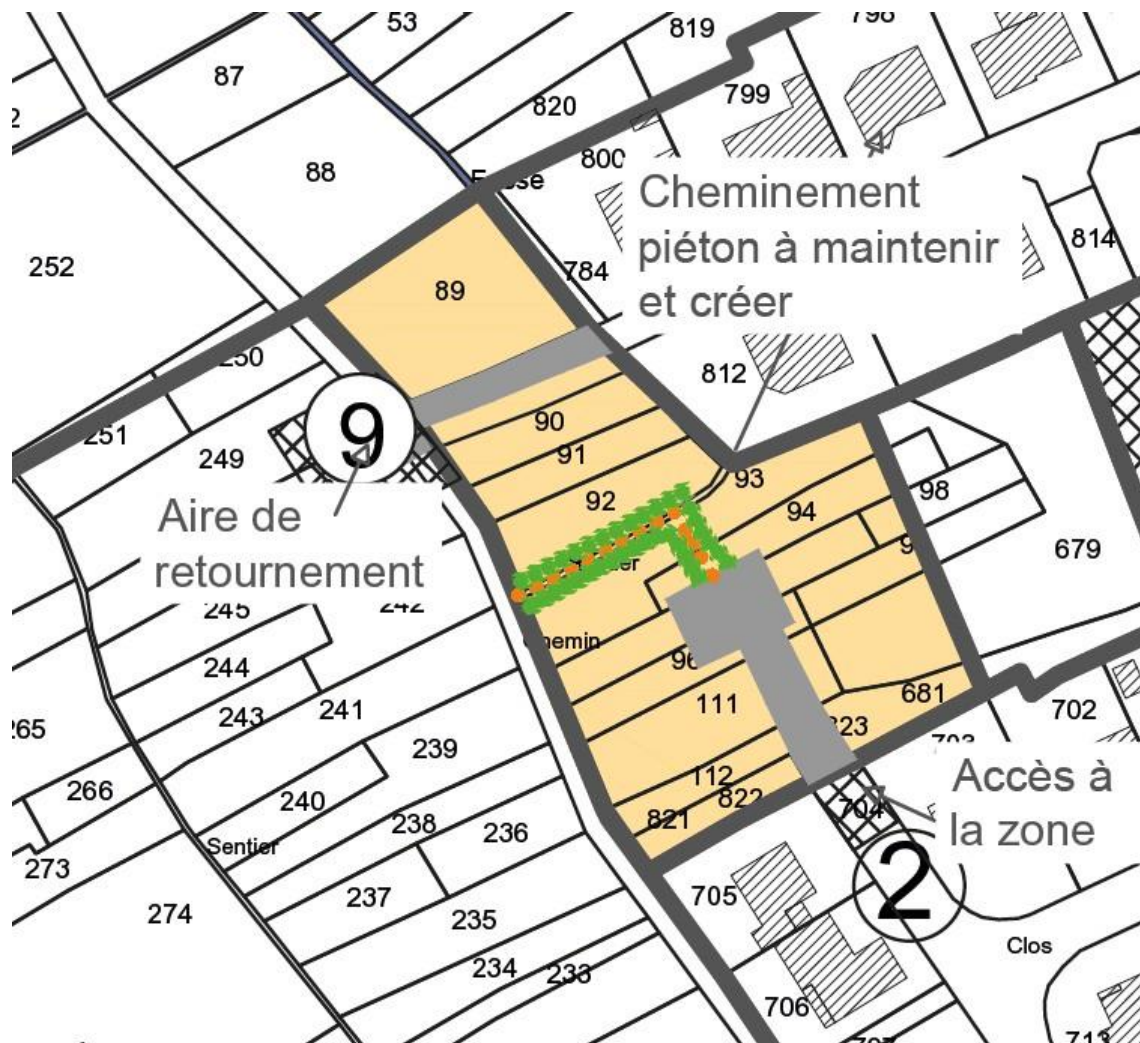
- **Objectif 5** : préserver les qualités paysagères du chemin du Montant des Clos et y favoriser les cheminements doux

. **Principe à respecter 5** : favoriser les cheminements doux en direction de la future zone verte à l'est classée NL.

- **Objectif 6** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.

. **Principe à respecter 6** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faîtage des constructions principales

Zone 1 AU « Aux Deux Saules »

1. Description succincte de la zone

Cette seconde zone est localisée à l'entrée nord du village entre la rue de Charmes et la voie ferrée. D'une superficie de 1,5 ha pour une pente moyenne de 5 % en direction de l'est, cette zone est partiellement exploitée par l'agriculture.

La zone est accessible depuis la rue de Charmes mais aussi depuis la nouvelle rue qui dessert les nouvelles habitations au « Haut de la Comme ».

La zone est vouée à la culture et à la prairie de fauche et ne possède aucune sensibilité environnementale particulière.

La zone n'est visible que depuis l'entrée nord du village en bordure de la RD 11.



Vue de la zone depuis la RD 11 en face de la rue Emmanuel Didelot



La zone vue depuis le chemin rural dit du Saussy



La zone vue depuis le nouveau quartier au sud

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 22 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

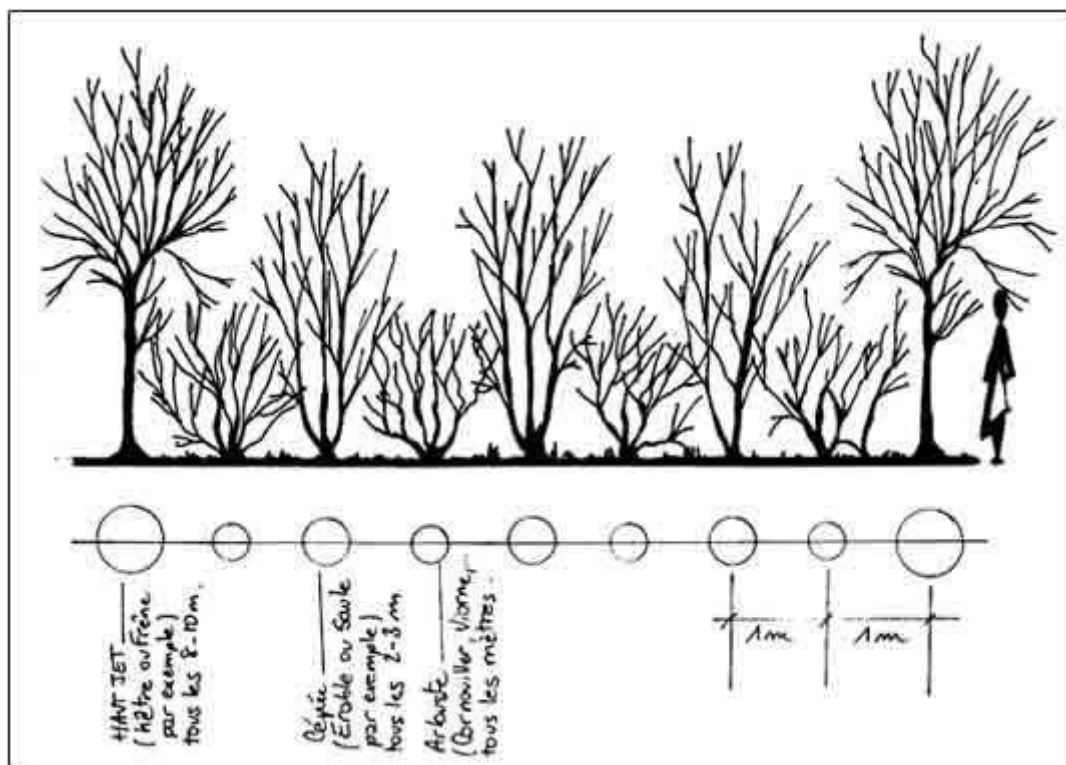
- **Objectif 3** : assurer une desserte interne de la zone communiquant avec la zone UB « Haut de la Comme ». Cette desserte interne peut, à terme, constituer la déviation est de Mont-le-Vignoble afin de désengorger le secteur de la mairie.

. **Principe à respecter 3** : la voirie primaire de la zone se raccordera au nord à la rue de Charmes et au sud à la voirie dans la zone UB. Cette voie sera équipée de noues paysagères (5 m de chaussée directionnelle, 1,5 m de noue paysagère plantée et 1,5 m de trottoir).

- **Objectif 4** : optimiser l'espace et sécuriser les accès.

. **Principe à respecter 4** : les constructions en bordure de la rue de Charmes peuvent accéder directement à cette voie.

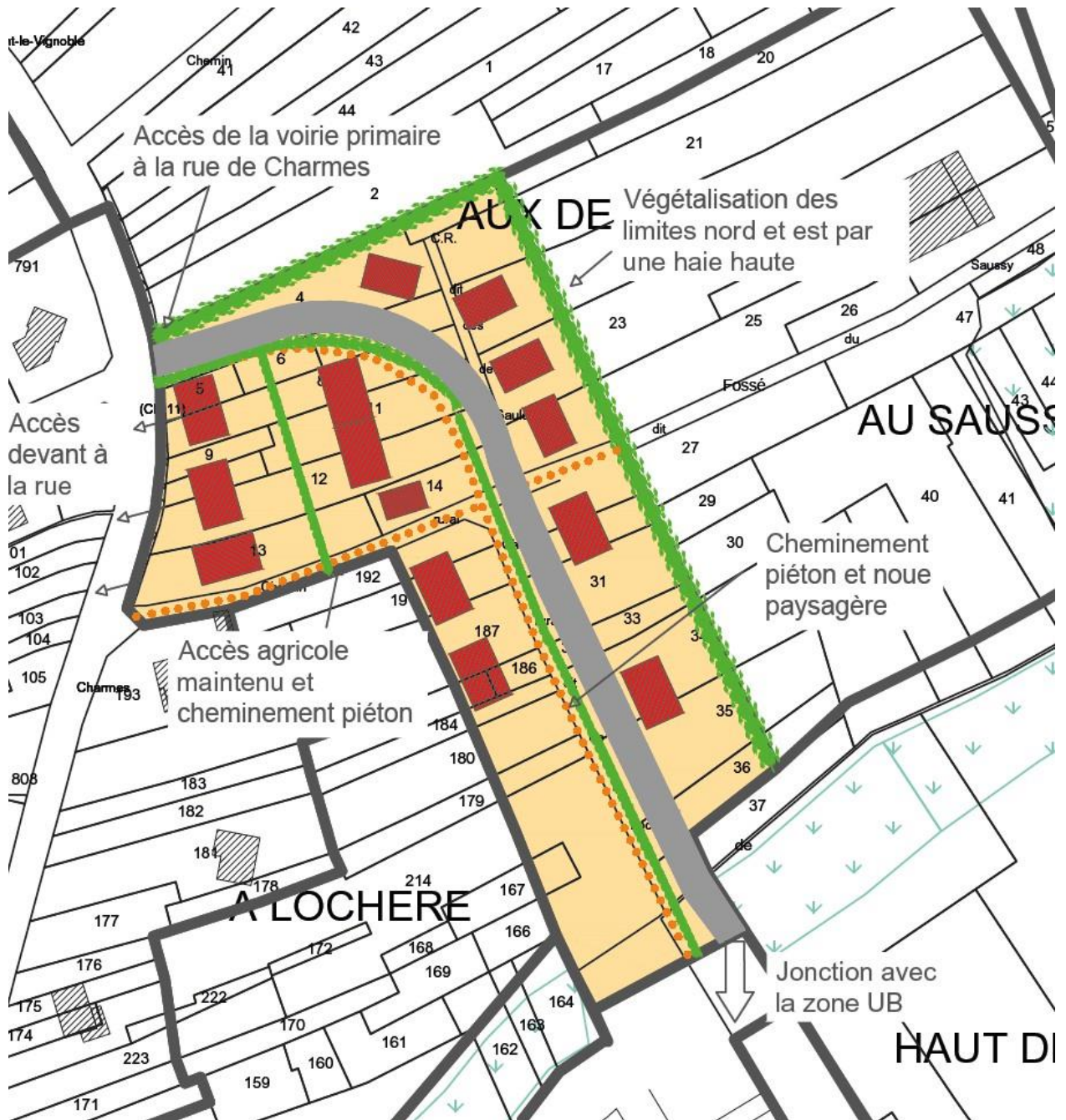
- **Objectif 5** : préserver l'accès au bâtiment agricole et réserver le chemin rural dit du Saussy pour les déplacements doux.
- . **Principe à respecter 5** : aucun accès VL sur le chemin rural n'est autorisé. Ce chemin est maintenu dans sa configuration actuelle.
- **Objectif 6** : favoriser l'insertion paysagère de la zone.
- . **Principe à respecter 6** : les limites nord et est de la zone seront végétalisées par une haie haute dense à base d'essences locales et mellifères.



Illustrations non opposables

- **Objectif 7** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 7** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. La haie en limite nord et est de la zone sera constituée d'essences locales (haie champêtre variée), de même que les alignements d'arbres au sein de la zone.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer

COMMUNE DE MOUTROT

1. Description succincte de la zone

Cette zone unique est localisée au nord du village, dans la continuité des dernières constructions récentes. La zone 1 AU possède une superficie 0,57 ha et se poursuit par une zone de réserve foncière (zone 2AU). La zone possède une pente moyenne de 3 % orientée en direction de l'Ouest. La maîtrise foncière est communale et la parcelle fait l'objet d'un bail avec un exploitant agricole.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement se situent dans la rue du Val Saint-Epvre qui constitue également l'accès à la zone.

Cette zone est uniformément cultivée et reste peu sensible à la vue car elle est masquée par divers vallonnements intermédiaires. Elle ne recèle aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide notamment).

La zone se localise en face d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour une aire multi-loisirs.

Un emplacement réservé a été créé au sud de la zone 2 AU afin d'éviter les impasses lorsque la zone 2 AU sera urbanisée.



Vue de la zone depuis l'ouest



La zone est située dans le prolongement de l'urbanisation existante avec un accès par la rue du Val Saint -Epvre

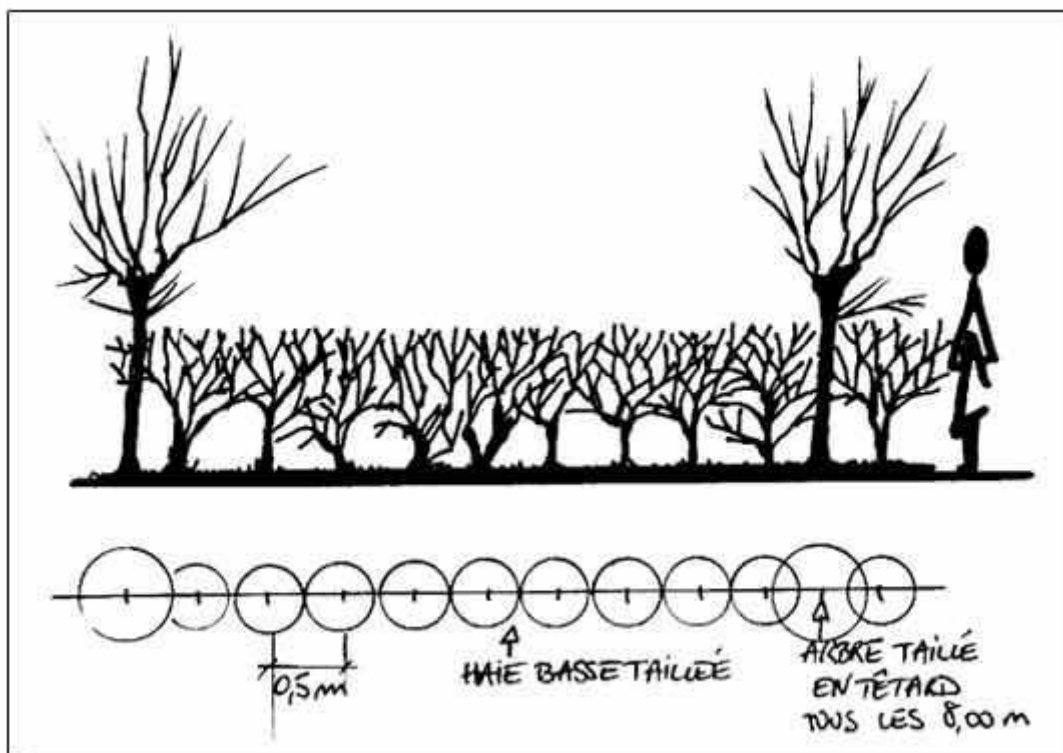
2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

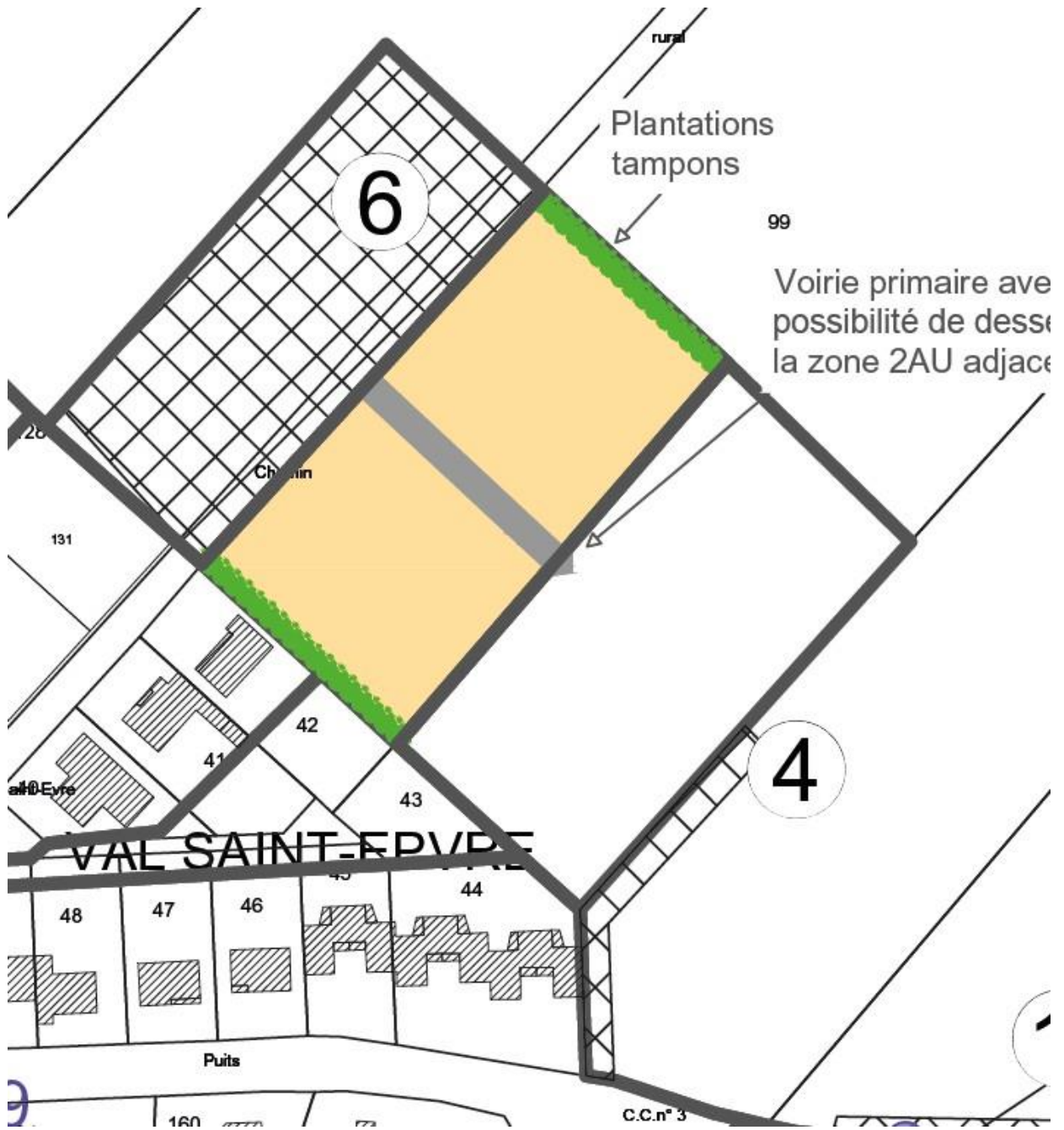
- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Objectif 2** : créer une voie de desserte interne avec possibilité de desservir la zone de réserve foncière 2 AU.
 - . **Principe à respecter 2** : une voie orienté est-ouest sera créé et pourra être prolongée vers la zone 2 AU.
 - **Objectif 3** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 3** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 8 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 4** : préserver le paysage urbain.
 - . **Principe à respecter 4** : les façades des constructions principales seront orientés parallèlement à la voie.
 - **Objectif 5** : créer une trame végétale.

- . **Principe à respecter 5** : les limites séparatives nord et sud des parcelles seront plantées par une haie mixte d'essences locales sur une rangée.



Illustrations non opposables

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE OCHEY

Zone 1 AU

1. Description succincte de la zone

Cette première zone 1AU est située à l'ouest du village et possède une superficie de 1,4 ha. Cette zone uniformément cultivée est accessible par l'Allée Clos des Potiers qui supporte l'ensemble des réseaux et par le chemin rural de Crézilles à Ochey. Le secteur n'est pas pentu et ne présente aucune sensibilité écologique. Malgré son absence de relief, l'urbanisation de cette zone n'aura pas d'incidence paysagère négative dans la mesure et la taille de la zone est en adéquation avec l'échelle du paysage agricole d'Ochey. Cette zone constitue en fait une vaste dent creuse qui n'est visible que depuis l'ouest, la vue depuis les autres directions étant masquée par les constructions déjà existantes.



Vue de la zone depuis la RD 78 partiellement masquée par l'urbanisation existante



Vue de la zone depuis l'est



Accès à la zone par l'Allée Clos des Potiers

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation débutera par l'est (phase 1 sur le plan joint ci-après).

- **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

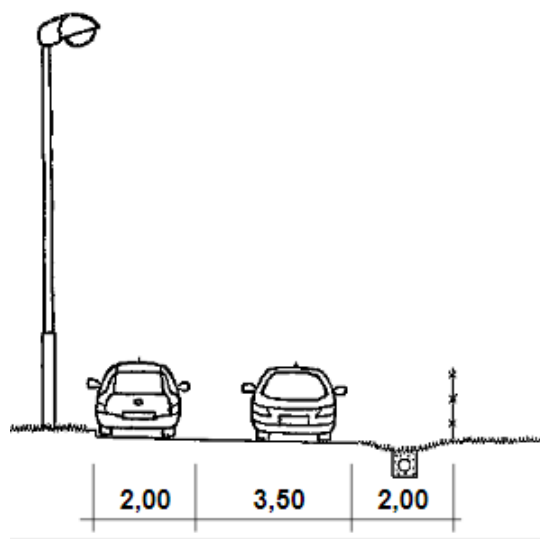
. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 21 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : assurer une desserte cohérente de la zone en optimisant l'espace disponible.

. **Principe à respecter 3** : une voirie primaire orientée nord nord-est – sud sud-ouest sera réalisée au centre de la zone. Cette voirie sera aménagée en voirie partagée (circulation véhicules et cheminement doux).



Illustrations non opposables

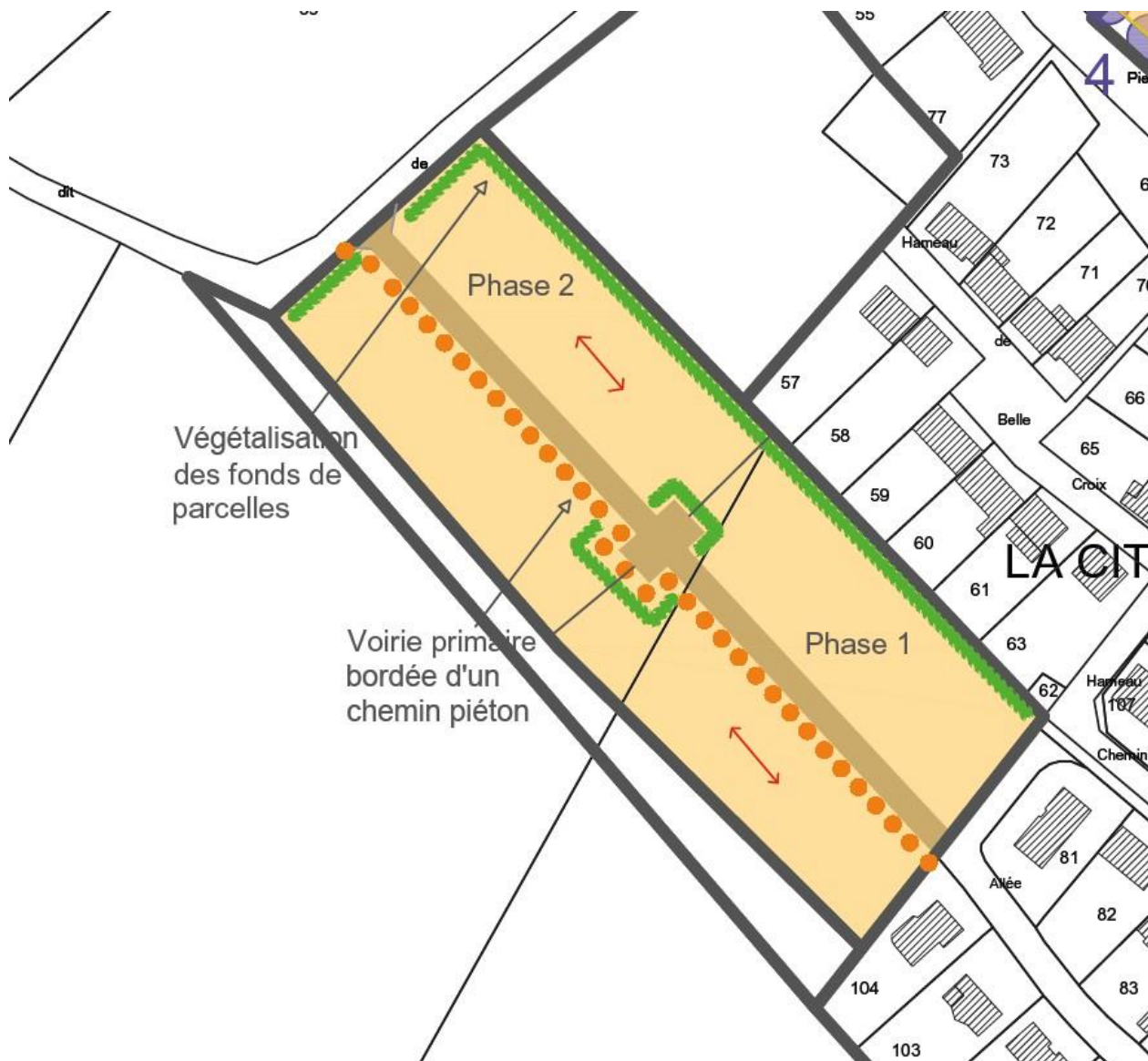
- **Objectif 4** : assurer une zone tampon avec la zone Nj limitrophe.

. **Principe à respecter 4** : une haie mixte associant des essences locales de haut jet et des essences buissonnantes sera créée en limite de zone.

- **Objectif 5** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

. **Principe à respecter 5** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faîtage des constructions principales

Zone 1 AU en bordure de la rue Pierre Masson

1. Description succincte de la zone

Cette seconde zone est localisée à l'ouest du village en bordure de la rue Pierre Masson qui supporte les réseaux et qui permettra l'accès à la zone. D'une superficie de 0,56 ha pour une pente moyenne de 3 % en direction du sud, cette zone est à maîtrise foncière communale et privée.

Elle est exploitée par l'agriculture et vouée à la culture. Elle ne possède aucune sensibilité environnementale particulière.

La zone constitue en fait une dent creuse dans l'urbanisation existante.



Vue de la zone depuis la rue Pierre Masson



La zone vue depuis le chemin du Breuil

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 8 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 - 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : insérer la zone dans le paysage urbain existant et rappeler les caractéristiques du vieux village.

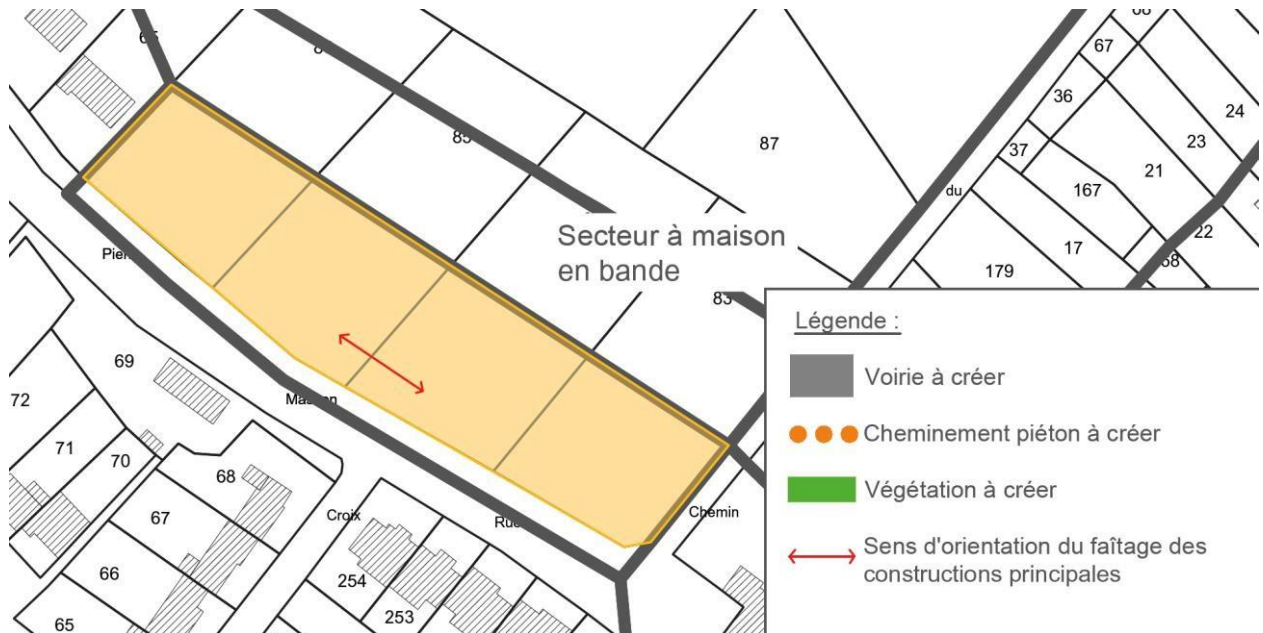
- . **Principe à respecter 3** : afin de rappeler la densité des maisons anciennes, les constructions édifiées côté centre ancien seront des constructions en bande (c'est déjà le cas des constructions en face zonées UB).



Maison en bande existantes en face, Illustrations non opposables

- **Objectif 4** : prolonger les arbres d'alignement plantés le long de la rue Pierre Masson.
- . **Principe à respecter 4** : des arbres de haut seront plantés avec un espacement de 7 m environ en bordure de la rue Pierre Masson
- **Objectif 5** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 5** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voie Pierre Masson sera parallèle à cette voie. Les façades avant des constructions seront situées dans une bande comprise entre 5 et 10 m par rapport à la voie Pierre Masson.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Zone 1 AU l'Homme Mort

1. Description succincte de la zone

La troisième et dernière zone 1AU d'une superficie restreint (1232 m2) correspond à un déliassé accessible depuis le chemin du Breuil qui aboutit à la rue André David. Cette zone non utilisée par l'agriculture est occupée par une friche herbacée et des jardins.



Vue de la zone depuis le chemin du Breuil



Vue de la zone depuis le nord

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Objectif 2** : respecter la densité en logements prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 2 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 - 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements nu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : interdire les accès sur le chemin du Breuil côté est.
 - . **Principe à respecter 3** : aucun accès véhicule ne sera autorisé sur le chemin du Breuil côté est afin de préserver son caractère essentiellement piéton et agricole

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE PULNEY

1. Description succincte de la zone

Cette zone unique est localisée au sud du village, en bordure de la rue de l'Olivette (RD 128) et possède une superficie de 0,20 ha. Elle possède une pente moyenne de 7 % orientée en direction de l'Ouest. La maîtrise foncière est communale et la parcelle fait l'objet d'un bail précaire avec un exploitant agricole.

Le réseau d'eau potable se situe à moins de 10 m de la parcelle qui est également desservie par un poteau incendie. L'assainissement sera de type autonome. La parcelle est accessible par le chemin rural des Blanchards.

Cette zone correspond à une prairie mésophile. Elle ne recèle aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide notamment). La zone est peu sensible à la vue : elle est masquée par diverses lignes de crêtes intermédiaires et reste uniquement partiellement visible depuis la RD 12 au droit de Fécocourt (distante de 2,3 Km).



Vue de la zone depuis le nord



La zone est située dans le prolongement de l'urbanisation existante

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

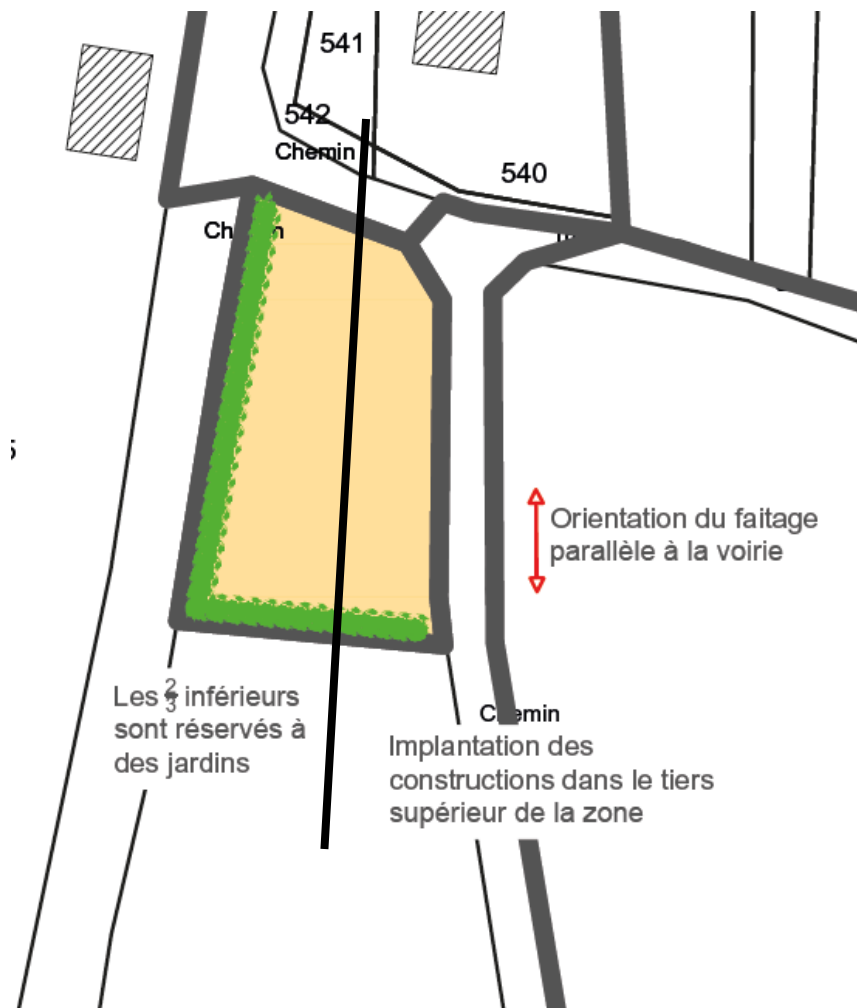
Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : sécuriser les accès.
 - . **Principe à respecter 1** : Tout accès à la RD 128 est interdit. Seuls des accès directs sont autorisés sur le chemin rural.
 - **Objectif 2** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
 - . **Principe à respecter 2** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Objectif 3** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
 - . **Principe à respecter 3** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 3 logements minimum.
- Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
- Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 4** : préserver le paysage urbain.
 - . **Principe à respecter 4** : les constructions seront situées sur la partie haute de la zone c'est-à-dire à l'est. La partie basse en limite avec la RD 128 pourra néanmoins accueillir des annexes. Le faitage principal des constructions sera orienté selon un axe nord - sud.
 - **Objectif 5** : recréer une trame de verger.

- . **Principe à respecter 5** : la limite séparative ouest des parcelles sera plantée par des vergers d'essences locales sur une rangée.
- **Objectif 6** : prendre en compte l'orientation bioclimatique des constructions.
- . **Principe à respecter 6** : la proportion des surfaces vitrées sera plus importante sur la façade orientée à l'ouest.
- **Objectif 7** : prendre en compte la biodiversité afin de protéger la fonctionnalité écologique de la ZNIEFF.
- . **Principe à respecter 7** : chaque lot constructible sera équipé d'au moins 2 nichoirs à oiseaux et 2 nichoirs à chauve-souris. La haie en limites sud et ouest de la zone sera constituée d'essences locales (haie champêtre variée).

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.





COMMUNE DE THUILLEY-AUX-GROSEILLES

Zone 1 AU La Corvée

1. Description succincte de la zone

Cette première zone est localisée à l'ouest du village, en bordure de la rue de la Corvée et possède une superficie de 0,27 ha. Elle possède une pente faible de 2 % et est exploitée par l'agriculture. La zone est située en face de deux pavillons récents.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent les constructions en face et seront à renforcer. Cette zone orientée sud possède un bon potentiel solaire.

La zone est occupée par des cultures. Elle est peu sensible à la vue car elle est située dans la partie basse d'un plateau agricole et elle est masquée par deux haies perpendiculaires à la rue de la Corvée. Ces haies ont été classées en élément remarquable du paysage et sont à ce titre à préserver.



Vue de la zone depuis l'ouest



Les haies à l'amont de la zone masqueront les futures constructions

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra néanmoins comporter diverses phases.

- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

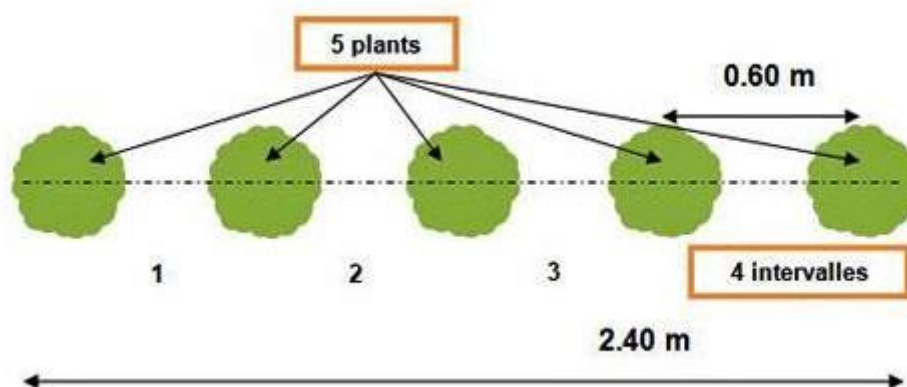
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : respecter le paysage urbain et l'ordonnancement des constructions du village.

. **Principe à respecter 3** : le faitage des constructions principales sera orienté parallèlement à la rue de la Corvée.

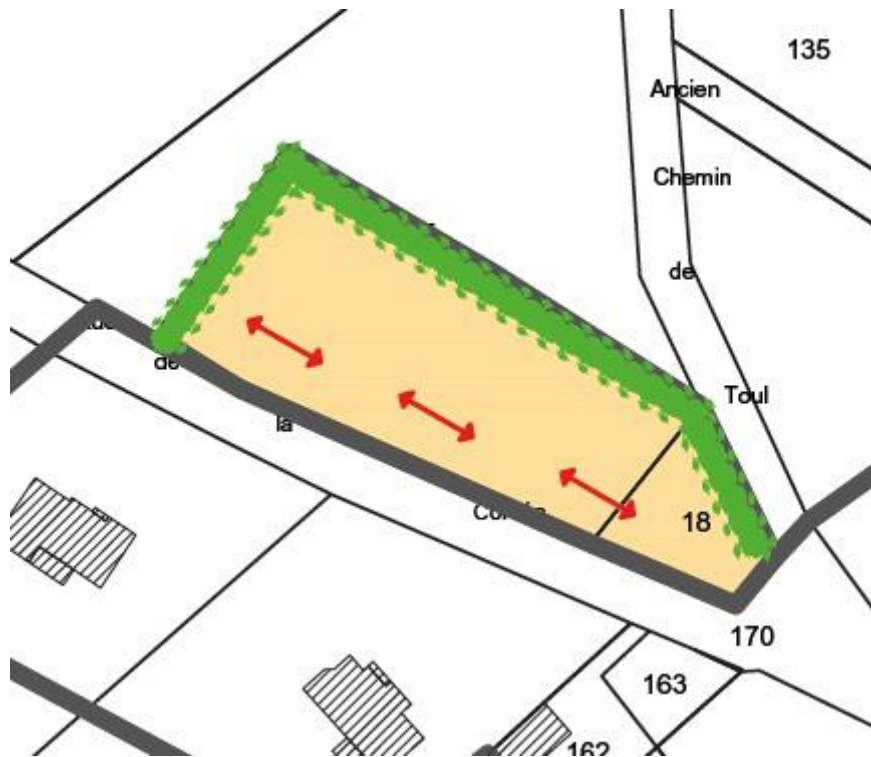
- **Objectif 4** : assurer une zone tampon avec l'espace agricole limitrophe.

. **Principe à respecter 4** : Une haie mixte (espèces arbustives et buissonnantes à base d'essences locales) sera plantée en limite nord et ouest de la zone.



Illustrations non opposables

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faîtage des constructions principales

Zone 1 AU en bordure de la rue du cimetière

1. Description succincte de la zone

Cette seconde zone est localisée au sud du village en bordure de la rue du cimetière et possède une superficie de 0,26 ha. Elle possède une pente faible de 5 % et est exploitée partiellement par l'agriculture.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement qui débouchent au carrefour de la rue du cimetière avec la rue de la Bogerie seront à prolonger sur 70 m environ. Cette zone orientée sud possède un bon potentiel solaire.

La zone est occupée par des prairies. Elle est masquée à la vue :

- depuis le nord par sa position en partie basse d'un coteau,
- depuis le sud et l'ouest par des boisements denses,
- depuis l'est par le village existant.



Vue de la zone depuis l'ouest



La zone est située dans le prolongement de l'urbanisation existante

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra néanmoins comporter diverses phases.

- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

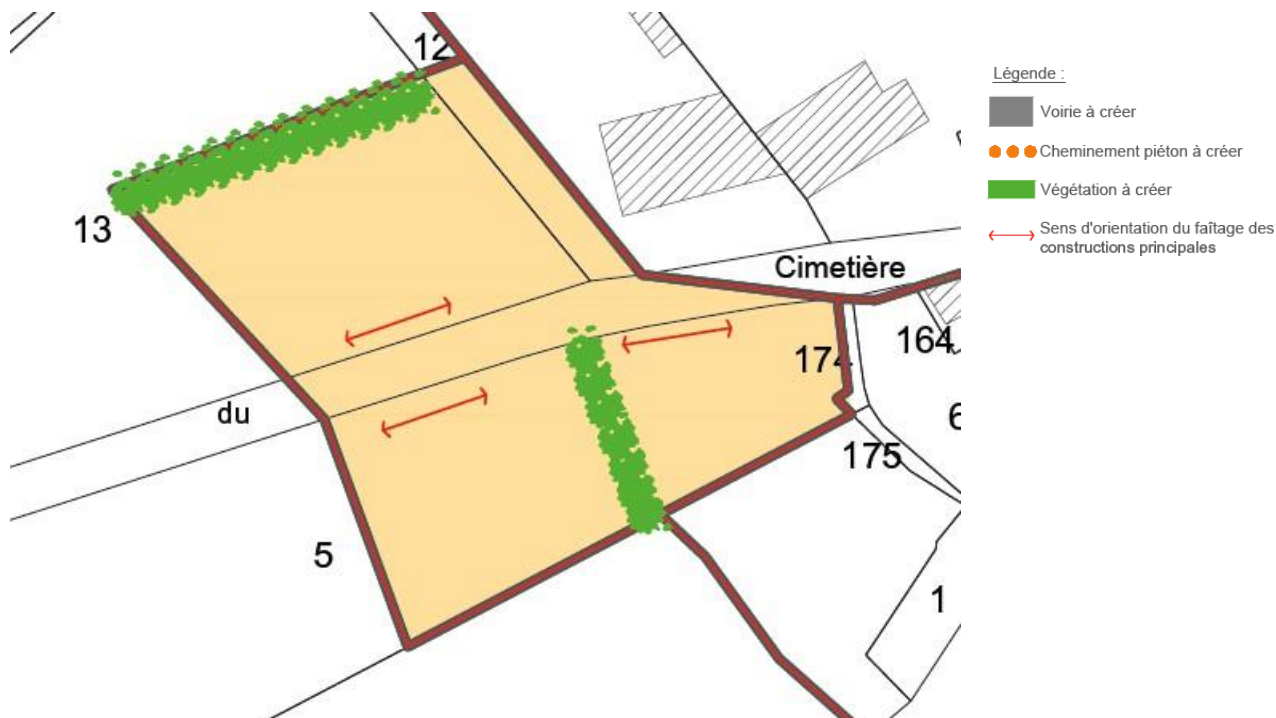
- **Objectif 3** : sécuriser les accès.

. **Principe à respecter 3** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque la rue du cimetière sera élargie (acquisition de l'emplacement réservé n°1 par la collectivité).

- **Objectif 4** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

. **Principe à respecter 4** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la rue du cimetière sera parallèle à cette voie.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE URUFFE

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée à l'entrée sud du village, dans le prolongement du dernier lotissement communal. La zone possède une superficie totale de 1,68 ha et se scinde en deux secteurs séparés par la rue des Patis :

- le secteur à l'ouest de la rue des Patis, constitué d'un parcellaire morcelé occupé par des vergers et des jardins à maîtrise foncière privée,
- le secteur compris entre la rue des Patis et la RD 4 à maîtrise foncière communale.

La zone 1AU possède une pente moyenne faible de 6 % orientée en direction de l'ouest et est partiellement exploitée par l'agriculture. Sa superficie totale est de 1,7 ha.

Les réseaux desservent le lotissement existant. La zone est en prise directe avec l'aire de jeux communale, l'école et la mairie.

La zone est occupée par des vergers et une prairie mésophile. Elle ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Situé en entrée de village, la partie est de la zone reste sensible à la vue. Mais pas plus que le lotissement existant. En effet l'urbanisation de la zone 1AU entrainera une avancée du front bâti existante et peut constituer l'occasion de mieux l'insérer au paysage par les présentes OAP.





Vue de la zone principale depuis la RD 4



La zone au parcellaire morcelé en contrebas

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 25 logements minimum.
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : assurer une desserte cohérente et sécurise l'accès existant à la RD 4.
- . **Principe à respecter 3** : la zone sera desservie par l'aménagement de la rue des Patis et du chemin rural qui la prolonge, par le prolongement de l'allée du Bois Joli et par la création d'une voirie est-ouest. Aucun accès direct sur la RD 4 n'est autorisé. Le chemin rural parallèle à la RD 4 sera connecté à l'accès existant à la RD 4.
- **Objectif 4** : assurer une liaison piétonne avec l'aire de jeux communale.
- . **Principe à respecter 4** : un cheminement piéton végétalisé ou non sera créé le long de la rue des Patis et le long de l'axe orienté est-ouest (pas forcément des trottoirs). Ces cheminements peuvent être bordés d'une haie basse et constituer dans ce cas une contre allée piétonne.



Illustrations non opposables

- **Objectif 5** : assurer une bonne insertion paysagère de la zone.
- . **Principe à respecter 5** : Des plantations mixtes avec des essences arbustives et arborées locales seront plantées en limite sud et ouest de la zone.

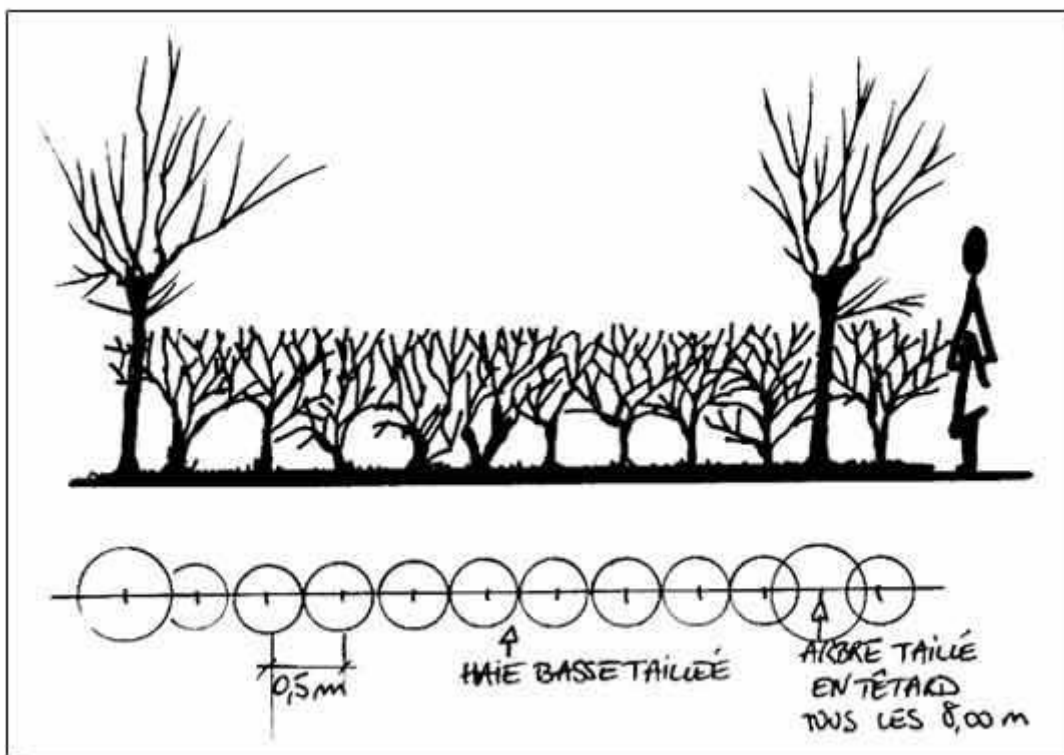
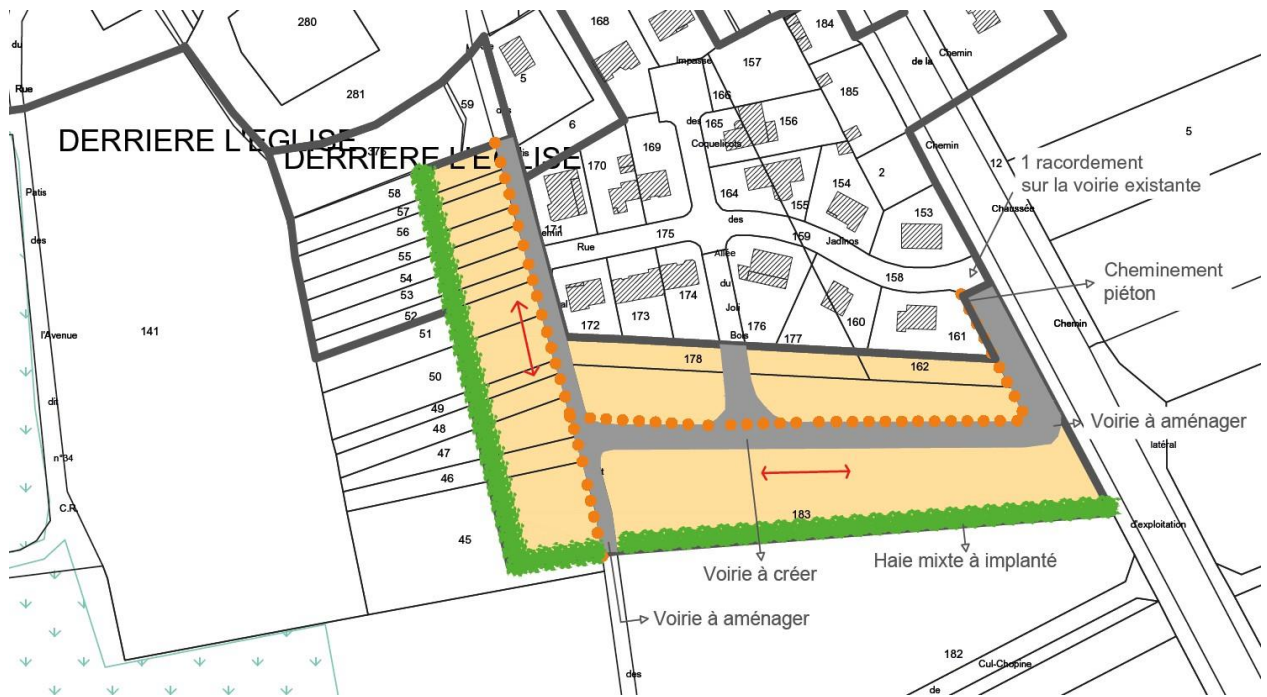


Illustration non opposable

- **Objectif 6** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 6** : le faîtage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Légende :

- Voirie à créer
- Cheminement piéton à créer
- Végétation à créer
- Sens d'orientation du faîtage des constructions principales

COMMUNE DE VANNES-LE-CHATEL

Zone 1 AU en bordure de la rue des Verriers

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée à l'Ouest du village, en bordure de la rue des Verriers. Elle possède une superficie de 0.85 ha avec une faible pente orientée en direction du sud.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent les constructions en face et seront à renforcer.

La zone est occupée par des parcelles agricoles et est aisément urbanisable. L'enjeu agricole, l'enjeu paysager et l'enjeu environnemental sont faibles.



Vue aérienne de la zone et la zone vue depuis le Nord



La zone vue depuis le point bas

2. Vocation de la zone

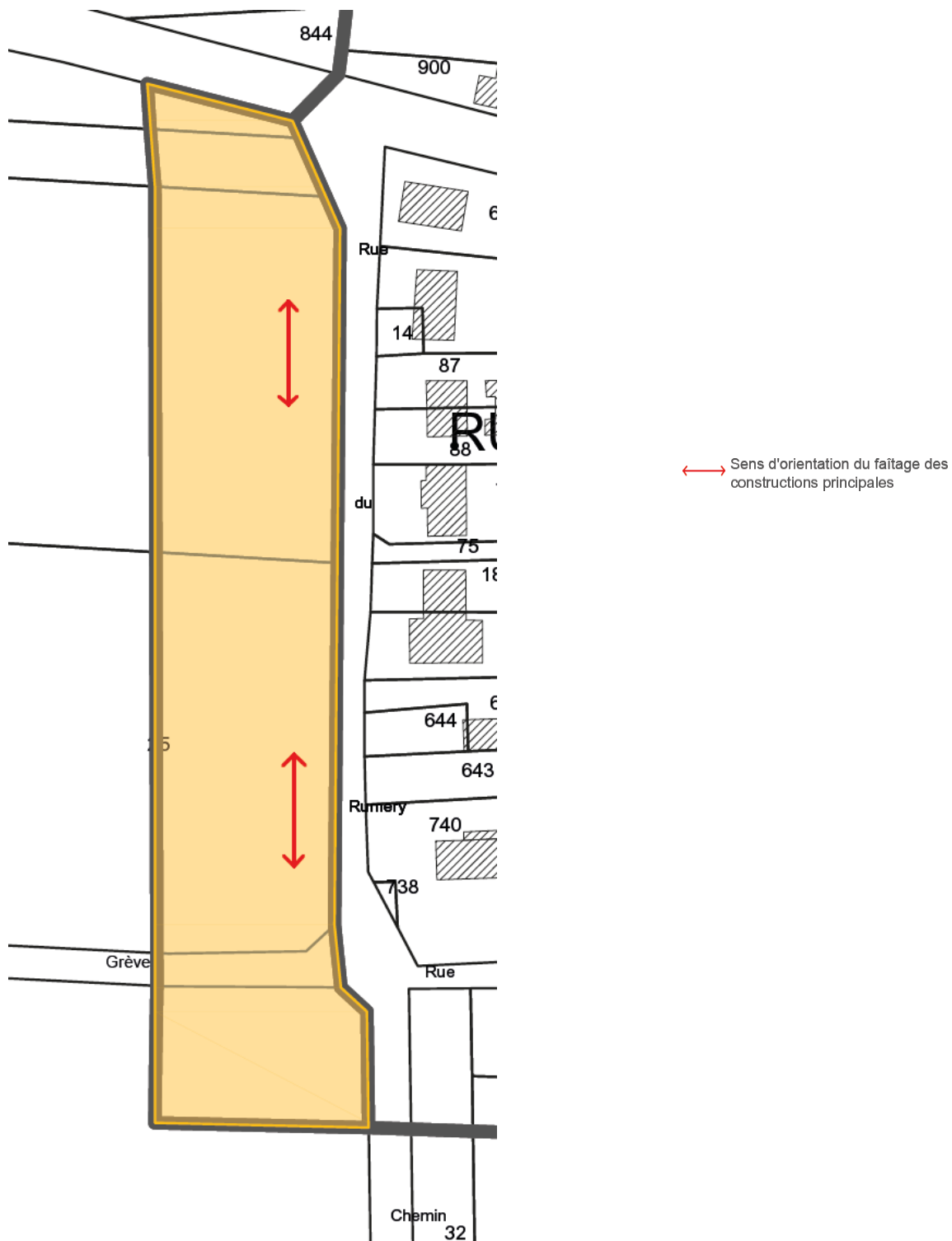
Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 12 logements minimum.
Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : préserver les possibilités de desserte vers les parcelles agricoles à l'ouest
- . **Principe à respecter 3** : La circulation agricole sera maintenue par la rue des Grèves.
- **Objectif 4** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 4** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



Zone 1 AU en bordure de la rue du Chemin des Terres

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée à l'Est du village, en bordure de la rue du Chemin des Terres. Elle possède une superficie de 1 ha avec une faible pente orientée en direction du sud.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent les constructions en limite de zone.

La zone est occupée par des parcelles agricoles et est aisément urbanisable. L'enjeu agricole, l'enjeu paysager et l'enjeu environnemental sont faibles.



Vue aérienne de la zone et la zone vue depuis la maison adjacente



La zone vue depuis l'extrémité de la rue du Chemin des Terres

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 15 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

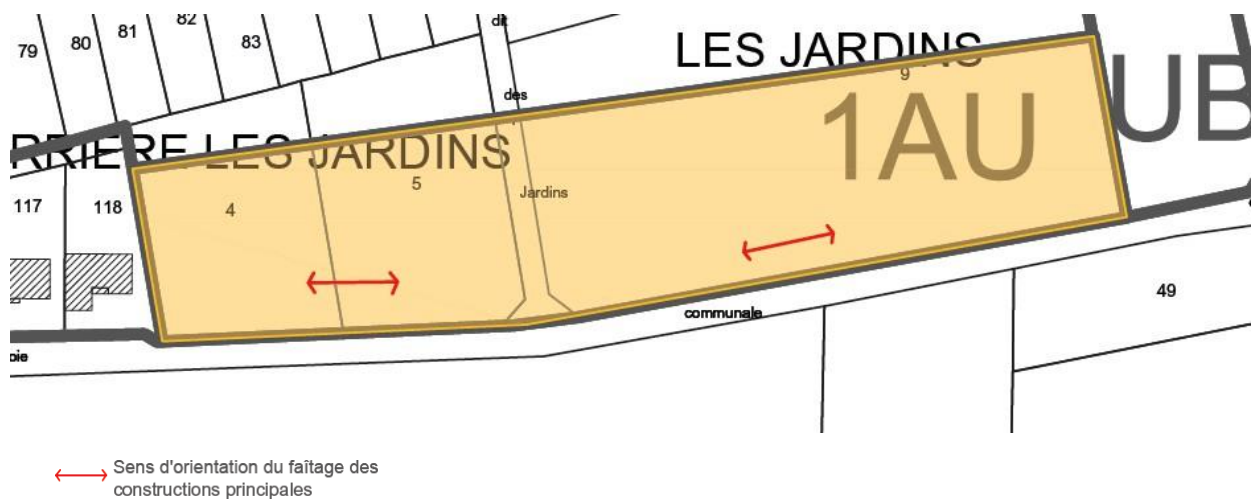
- **Objectif 3** : aménager la voie communale bordant la zone au sud.

. **Principe à respecter 3** : l'aménagement de la zone sera réalisé conjointement à l'élargissement et l'aménagement de la voie communale (emplacement réservé au bénéfice de la commune).

- **Objectif 4** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

. **Principe à respecter 4** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE VICHÉREY

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée à l'est du village. Elle possède une superficie de 0.29 ha avec une pente orientée en direction du sud. Cette zone est desservie par le chemin de la Grande Corvée. L'emplacement de cette zone a été défini suite aux avis de la chambre d'agriculture.

La zone est occupée par des vergers en friche. Elle est peu sensible à la vue car elle est située dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante, sur une rue peu passante et peu perceptible.



2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 4 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $4200 - 800 = 3400$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,34 = 5,1$ tronqués à 5 logements.

CHAPITRE 3 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AUE

COMMUNE DE ALLAIN

Zone 1 AUE La Haie des Vignes

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée dans la continuité de la zone d'activité de la Haie des vignes. Elle est desservie par une voirie centrale qu'il sera nécessaire d'aménager et d'équiper en réseau notamment. Cette zone est située en bordure de la toute récente déviation de la RD 974.

Cette zone possède une superficie de 2,3 ha et est occupée par divers remblais et une friche arbustive.



Vue de la zone depuis le chemin d'accès

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Elle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Par équipement interne on entend l'aménagement et l'équipement en réseaux publics de la voirie primaire traversant la zone du nord au sud.

- **Objectif 2** : en bout de zone, compte tenu de l'impossibilité d'accéder à la RD 974 déviée, une aire de retournement devra être créée en limite nord.

. **Principe à respecter 2** : l'aire de retournement est inscrite en emplacement réservé au bénéfice de la commune d'Allain et sera acquis par ce dernier. Cette acquisition ne conditionne toutefois pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Zone 1 AUE La Sarrazinière

1. Description succincte de la zone

Cette zone d'une superficie de 17,5 ha est localisée dans la continuité de la zone d'activité En Prave. Cette zone a fait l'objet de la procédure de ZAC de la Sarrazinière. Elle a aussi fait l'objet d'une étude de dérogation liée à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (elle est en effet située en bordure de l'A31). Cette étude est jointe en annexe du PLUi-H. Les présentes OAP reprennent les conclusions de cette étude.

Cette zone est occupée par des cultures intensives. Les parcelles appartiennent à la Communauté de Communes du Pays de Colombey-les-Belles et à la commune de Ba gneux.



Vue de la zone depuis le sud

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Elle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter une marge de recul suffisante depuis l'A 31 afin de limiter les incidences paysagères négatives ainsi que les nuisances liées au trafic autoroutier.

. **Principe à respecter 2** : les constructions autorisées devront être implantées à une distance de 50 m minimum comptée depuis l'axe de l'A 31.

- **Objectif 3** : sécuriser l'accès à la RD 674.

. **Principe à respecter 3** : un seul accès à double sens est autorisé sur la RD 674.

- **Objectif 4** : préserver la possibilité de desserte de la zone 2AUE adjacente.

. **Principe à respecter 4** : la possibilité de desserte de la zone 2AUE adjacente devra être préservée. Dans l'attente à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUE, une ou plusieurs places de retournement provisoire seront créées.

- **Objectif 5** : assurer la desserte interne de la zone intégrant les aménagements paysagers et les modes de déplacements doux.

. **Principe à respecter 5** : les voiries dans la zone seront composées :

- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, ... (2 mètres)
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (7 mètres)
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres)
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre)
- d'un espace vert ou bande technique selon les besoins permettant de faire la transition avec les parcelles privées (2 mètres).

- **Objectif 6** : assurer une insertion paysagère optimale de la zone.

. **Principe à respecter 6** : les arrières de parcelles seront bordés, en limite de périmètre par une bande verte inconstructible. Une largeur minimale de 35 mètres en bordure avec l'autoroute et de 10 mètres en bordure avec les espaces agricoles est imposée.

En bordure avec l'autoroute A 31 et la RD 674, des haies vives irrégulières en densité et en épaisseur, agrémentée ponctuellement de bouquets d'arbres seront mis en place sur une épaisseur de 5 à 10 m environ. Les abords des bassins de rétention d'eau seront aménagés de manière paysagère en restant dans le même esprit et permettant d'assurer la transition avec le massif boisé en limite sud.

Les parcelles à l'arrière des bâtiments donnant sur l'A 31 ne pourront pas comporter de dépôts visibles. Les dépôts devront être masqués à la vue par des aménagements paysagers par exemple.

Les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade des constructions côté A 31 et RD 674.

- **Objectif 7** : promouvoir une qualité architecturale compatible avec la vocation de la zone.

. **Principe à respecter 6** : les constructions seront constituées de volumes simples. Leur façade principale sera orientée vers la voirie. Pour les futurs bâtiments localisés entre l'A31 ou la RD 674 et la voirie interne, un traitement de qualité sera demandé sur les façades donnant sur l'ensemble des voies. Il est nécessaire de créer des bâtiments simples aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales,
- mur souligné par des brises soleils, auvent, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton,
- bandeaux, acrotères,

Les teintes des bâtiments seront compatibles avec la végétation (dans les tons de vert, brun et gris).

- **Objectif 8** : prendre en compte la biodiversité dans les constructions.

- . Principe à respecter 6 :** les bâtiments mais aussi les espaces végétaux intégreront dans leur conception les éléments suivants :
- végétalisation des espaces non bâtis et non voués au stockage ou au stationnement par des essences végétales locales,
 - pose de nichoirs sur les bâtiments et/ou dans les espaces végétalisés,
 - si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision devra être réalisée (stickers en bande, nervuration des vitres,...)

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE URUFFE

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée en face de l'entreprise FRINGANT existante et a pour vocation de permettre l'extension de l'entreprise (pour du stockage notamment). Cette zone 1 AU se localise à l'ouest du village dans la vallée de l'Aroffe. La zone possède une superficie de 0,6 ha et n'est soumise à aucun risque ni aucune contrainte environnementale (absence de zone humide notamment). L'entreprise maîtrise la propriété foncière.

Les réseaux d'eau potable sont localisés au droit de l'entreprise existante. Les accès ne génèrent aucun problème particulier. La zone ne figure pas au registre parcellaire de 2017 (PAC)

La zone est occupée par des prairies mésophiles et par des vergers.



Vue de la zone depuis le village

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Elle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

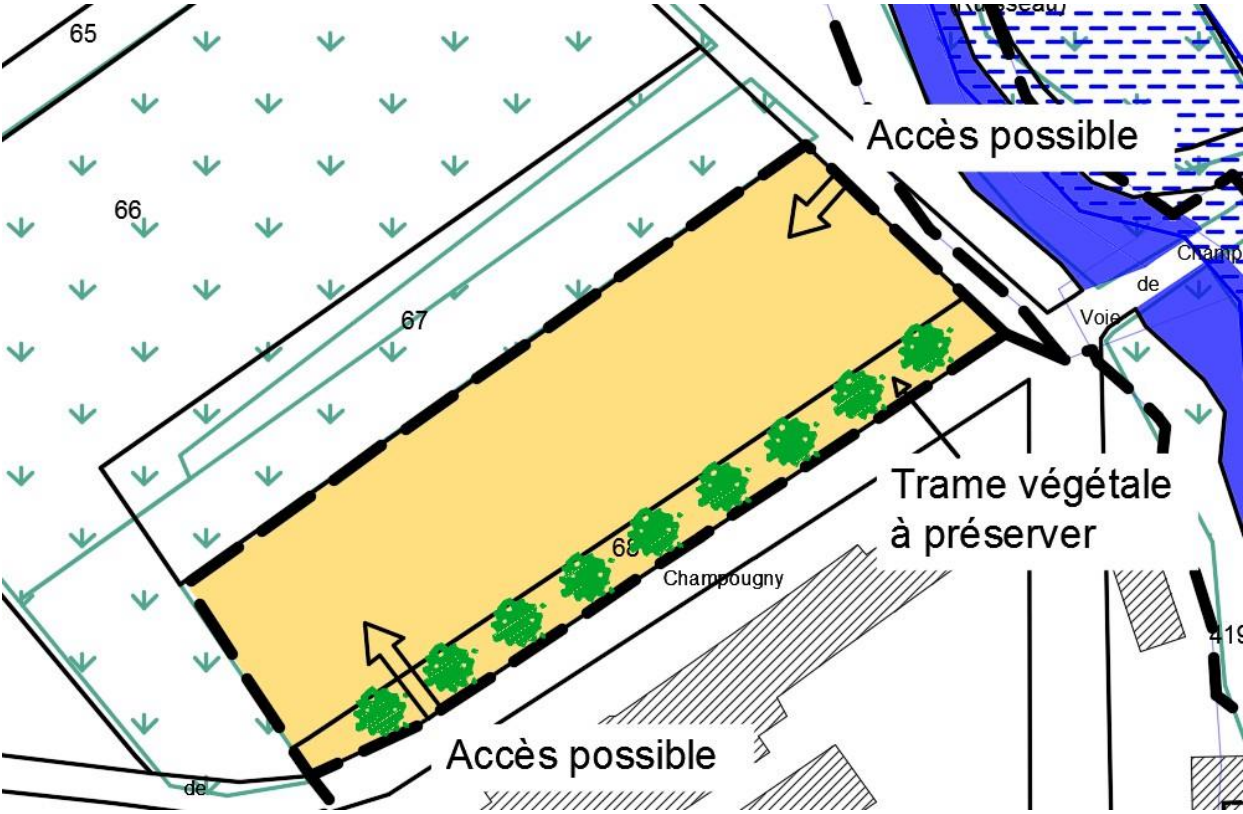
3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : préserver les vergers le long du chemin de Champouigny.
- . **Principe à respecter 2** : les vergers de haute tige devront être préservés voir renforcés. Certains arbres peuvent néanmoins être coupés afin de permettre les accès.

- **Objectif 3** : assurer un accès cohérent à la zone.
- . **Principe à respecter 3** : la zone peut être desservie par deux accès un accès au nord depuis le chemin de Champouigny ainsi qu'un accès sud depuis le chemin rural parallèle à l'Aroffe.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.



COMMUNE DE VANNES-LE-CHATEL

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée en face du CERFAV (Centre Européen de Recherches et de Formation aux Arts Verriers) et a pour vocation, notamment, l'extension éventuelle de cette activité économique.

Cette zone d'une superficie de 0,24 ha est desservie par la route permettant l'accès au CERFAV. La zone est occupée par l'accès à une prairie de pâture mésophile.



Vue de la zone depuis l'accès au CERFAV

Les réseaux d'eau potable sont localisés au droit du CERFAV. Les accès ne génèrent aucun problème particulier.

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Elle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 : OAP SECTORIELLES DES ZONES 1AUp

1. Description succincte de la zone

Cette zone est localisée dans la continuité des locaux de la maison des services incluant le siège de la Communauté de communes, derrière la rue de la Gare. Cette zone représente une surface de 1,2 ha. La maîtrise foncière est privée. La zone est également concernée par un emplacement réservé.

La Communauté de communes souhaiterait y développer des équipements d'intérêt collectif (Réseau de chaleur etc.).

La zone n'est pas directement desservie par les réseaux mais ces derniers se situent à proximité.

Cette zone est actuellement occupée par une prairie.

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif (réseau de chaleur etc.) qui sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. Objectifs de l'OAP et principes à respecter

Orientation 1 : Assurer une intégration paysagère des constructions

L'aménagement du site devra veiller à ce que les constructions s'intègrent dans le paysage.

Une trame éco-paysagère composée d'arbres d'essences locales devra être plantée en fond de parcelle afin d'assurer une transition avec le milieu agricole environnant. Cette interface permet également d'assurer des liaisons avec les haies, bosquets et jardins avoisinants.

Orientation 2 : Promouvoir la biodiversité

Les espaces libres non bâtis devront être végétalisés ou recevoir un aménagement paysager.

Orientation 3 : Aménager les accès

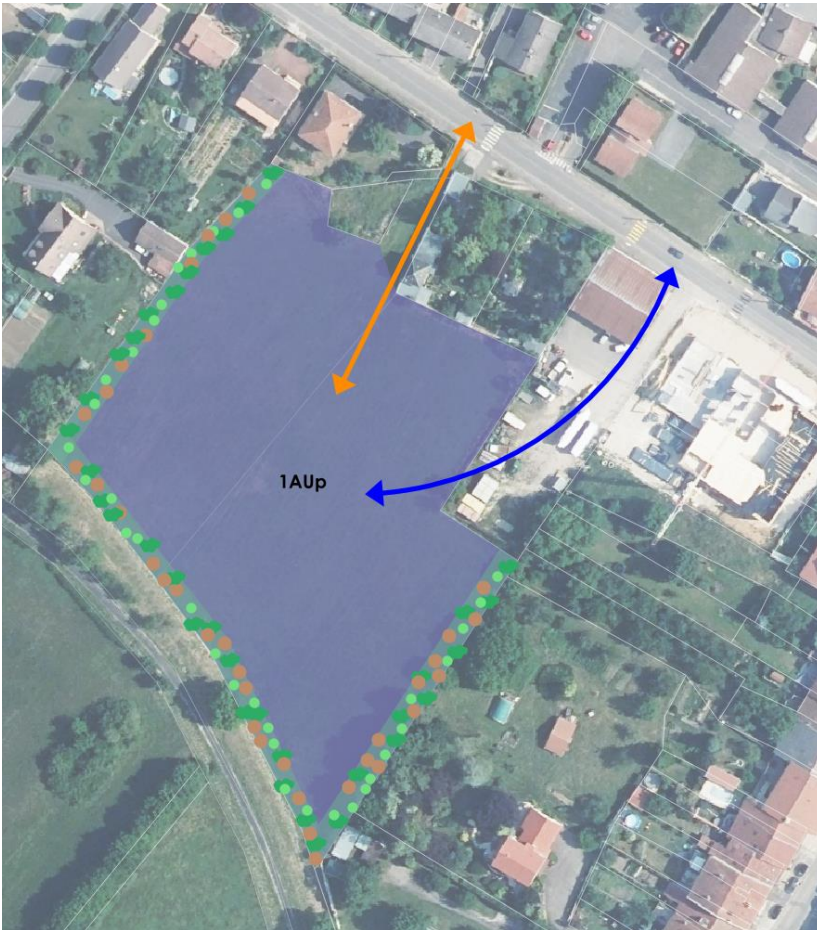
La desserte du secteur devra être réalisée :

Soi par l'emprise où se situent les locaux de la Communauté de communes (Option n°1),

Soi directement par la voie publique (Option n°2).

Orientation 4 : Assurer les besoins en matière de stationnement et espaces publics

Suivant les équipements prévus, des logiques de stationnement devront être réalisés afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur.



Emprise de l'OAP, zone 1AUp

Orientation n°1 : Trame éco-paysagère



Orientation n°3 : Principe de desserte



CHAPITRE 5 : OAP THEMATIQUE PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel du territoire communautaire particulièrement riche est composé de :

- 3 sites Natura 2000,
- 7 gîtes à chiroptères identifiés via le réseau Natura 2000,
- des sites protégés par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine (CENL),
- des mares répertoriées par le CENL,
- 2 ZNIEFF de type II et 21 ZNIEFF de type I,
- des Espaces Naturels Sensibles (ENS) classé par le Département,
- de nombreuses zones humides,
- de nombreux vergers

Des OAP sont définies pour certains de ces espaces naturels remarquables.

Sites Natura 2000

1. Description succincte des sites et classement au PLUi

Trois sites Natura 2000 classés au titre de la directive habitat (ZSC) sont présents sur le territoire de la communauté de communes :

- FR4100162, Pelouses d'Allamps et zones humides avoisinantes,
- FR4100177, Gîtes à chiroptères de la Colline Inspirée - Érablières et pelouses de Vandeléville,
- FR4100154, Pelouses, forêt et fort de Pagny-la-Blanche-Côte.

Ces sites servent à protéger des espèces ou des milieux naturels remarquables. Ils sont gérés via des « Documents d'Objectifs (DOCOB) » et des chartes signées entre l'opérateur du réseau Natura 2000 et la commune ou l'intercommunalité concernée.

Ces 3 sites Natura 2000 (hormis les gîtes à chiroptères) concernent les communes d'Uruffe (classement du site en zone N), Allamps et Barisey-la-Côte (classement du site en zone N et Nv), Fécocourt et Vandeléville (classement du site en zone N).

2. Principe de compatibilité à respecter

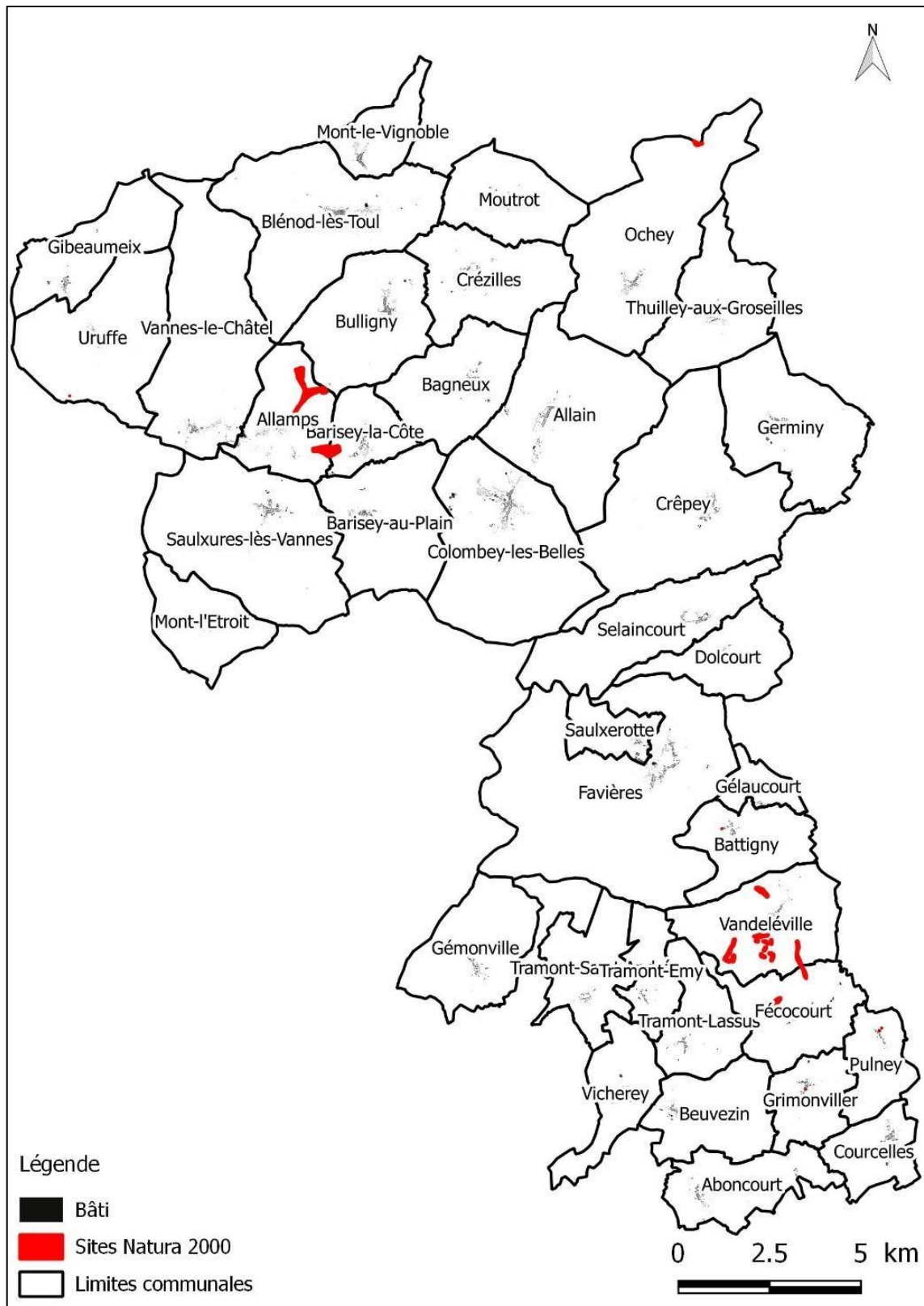
Ces sites sont déjà préservés par leur classement en zone N (hormis les gîtes à chiroptères qui concernent des bâtiments, Cf. chapitre précédent). Les communes, avec l'appui de l'EPCI, pourront toutefois mettre en œuvre des actions spécifiques afin de respecter les documents d'objectifs (DOCOB), comme par exemple :

- gestion raisonnée des habitats naturels par un pâturage extensif ainsi qu'une fauche tardive pour les milieux ouverts, interdire la coupe à blanc pour les milieux boisés, éviter toute pollution en milieu humide et aquatique, destruction des espèces envahissantes.
- conservation des habitats forestiers par le maintien d'une sylviculture « douce » : méthode de sylviculture dite « extensive » où la coupe est limitée, la strate herbacée est maintenue et certains arbres peuvent être annelés plutôt que coupés.
- maintien et conservation du bon état des zones de chasse pour les chiroptères : interdiction de détruire les habitats naturels concernés, interdiction de tout type d'aménagement. La conservation de ces milieux est faite en suivant les méthodes de gestion raisonnée citées précédemment.
- maintien du bon état écologique des habitats naturels concernés (éviter les pollutions) : protection des milieux naturels concernés via la gestion raisonnée des milieux et l'interdiction de construire dans les milieux agricoles et naturels d'intérêt (forêt, prairies)

mésophiles et xérophiles, milieux humides, fourrés, ripisylves), une protection physique de ces habitats couplée à une campagne de pédagogie (panneaux informatifs) permet également de sensibiliser la population à l'importance de ces milieux.

- Tous travaux ou aménagements en site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une demande auprès de la direction départementale des territoires pour savoir si une évaluation des incidences est nécessaire.

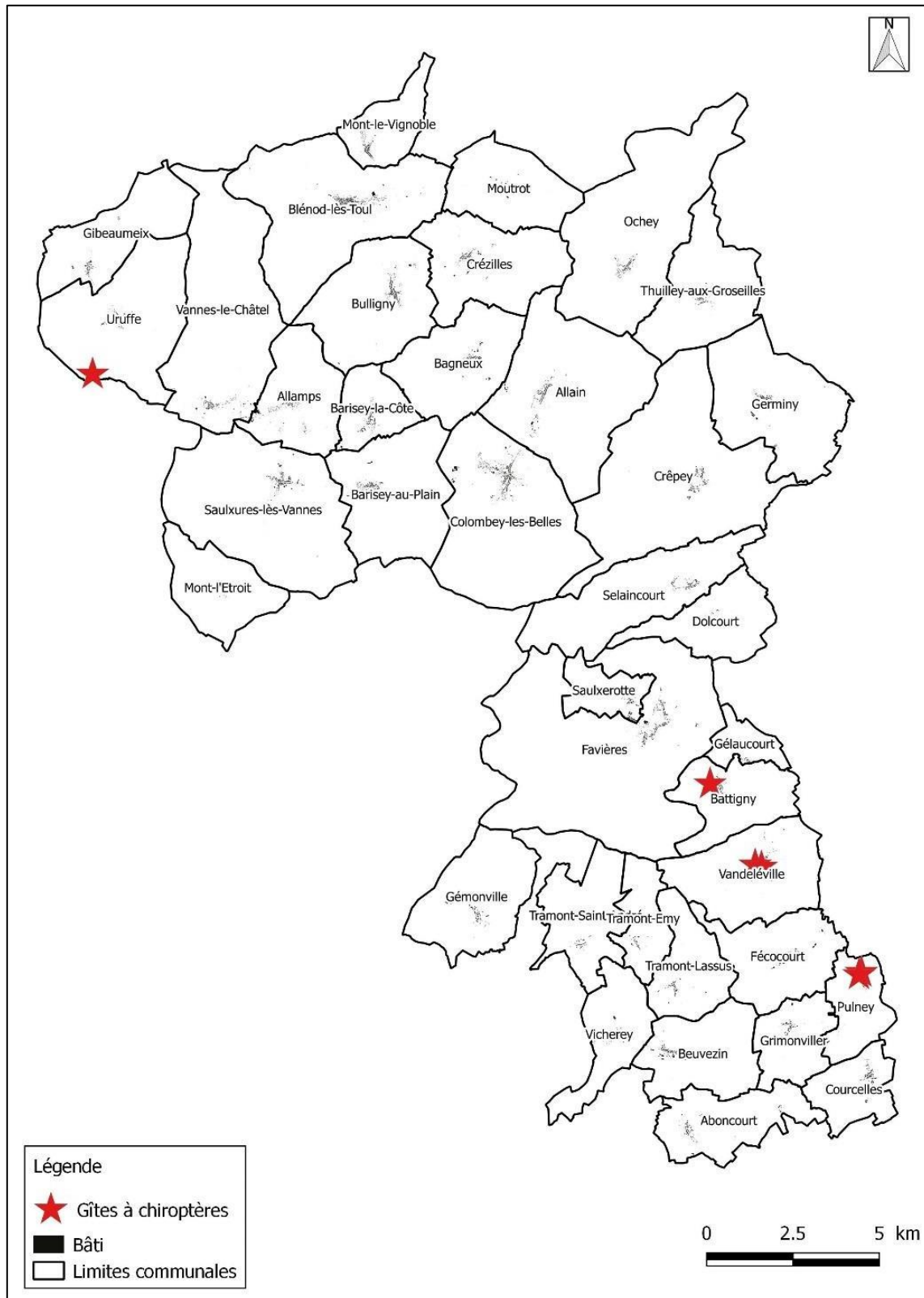
Le détail des actions possibles à mener dans le cadre du respect des objectifs de conservation se trouvent dans les DOCOB de chacun de ces sites.



7 gîtes à chiroptères identifiés via le réseau Natura 2000

1. Description succincte des sites et classement au PLUi

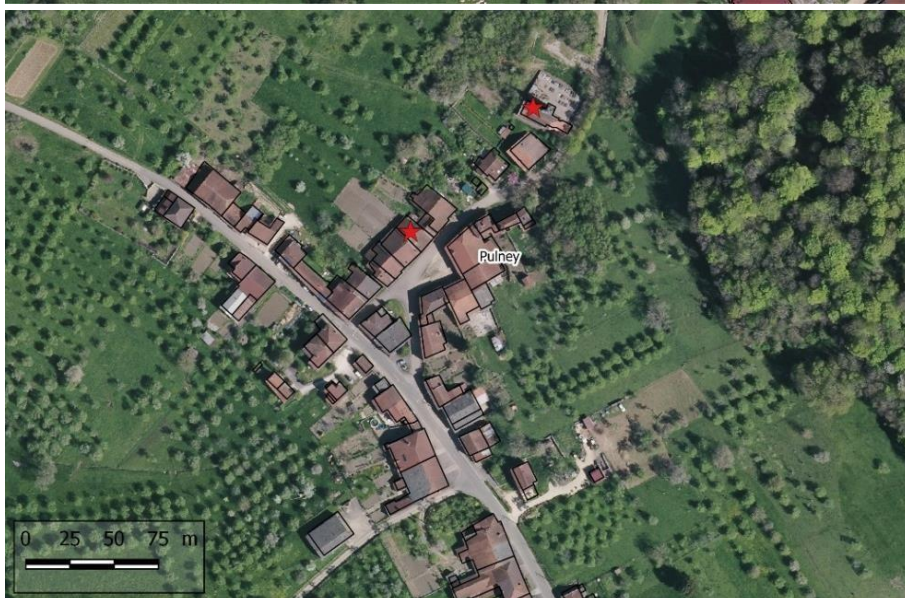
7 gîtes à chiroptères sont présents sur le territoire de la CCPCST, dont 6 à l'intérieur d'enveloppes urbaines. Ces sites sont répertoriés à l'intérieur de bâtiments, principalement comme lieux de mise-bas et d'élevage des jeunes durant l'été.



Ces sites sont localisés dans la zone UA de Battigny (église et château), la zone UA de Pulney, les zones UA et UB de Vandeléville et la zone N d'Uruffe. Cette dernière est constituée de boisements. Il faut noter que le gîte à chiroptères de la commune de Grimonviller n'existe plus (ancienne ferme détruite depuis).



Gîte à Chiroptère à Battigny



Gîtes à Chiroptère à Pulney



Vandelévillers

Gîte à Chiroptère à

Ci-contre une Pipistrelle commune



2. Principe de compatibilité à respecter

La quiétude des gîtes à chiroptère doit être préservée.

Pour les gîtes à chiroptères qui concernent des bâtiments, il conviendra en cas de restauration et de rénovation des édifices de :

- préserver les ouvertures des gîtes et notamment les accès par les toitures,
- éviter les éclairages nocturnes des édifices,
- effectuer les travaux uniquement en dehors des périodes de « mise bas » et d'hibernation, soit lors des périodes dites de « transition », de mars à mai et de septembre à octobre,

Pour le gîte à chiroptère qui concerne la zone N de Uruffe, il convient de protéger le secteur des aménagements et du dérangement. Une gestion extensive peut également permettre de pérenniser la présence des chiroptères dans le milieu.

Sites et mares identifiées par le conservatoire d'espaces naturels

1. Description succincte des sites et classement au PLUi

Le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine a inventorié en 2013 un total de 74 mares qui présentent un intérêt tout particulier pour la biodiversité. La présence de ces milieux humides a été confirmée par les investigations de terrain réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les mares situées en zones ouvertes sont classées en zone Nm au PLUi. Les mares forestières sont intégrées au zonage N. Ces zonages interdisent les constructions.

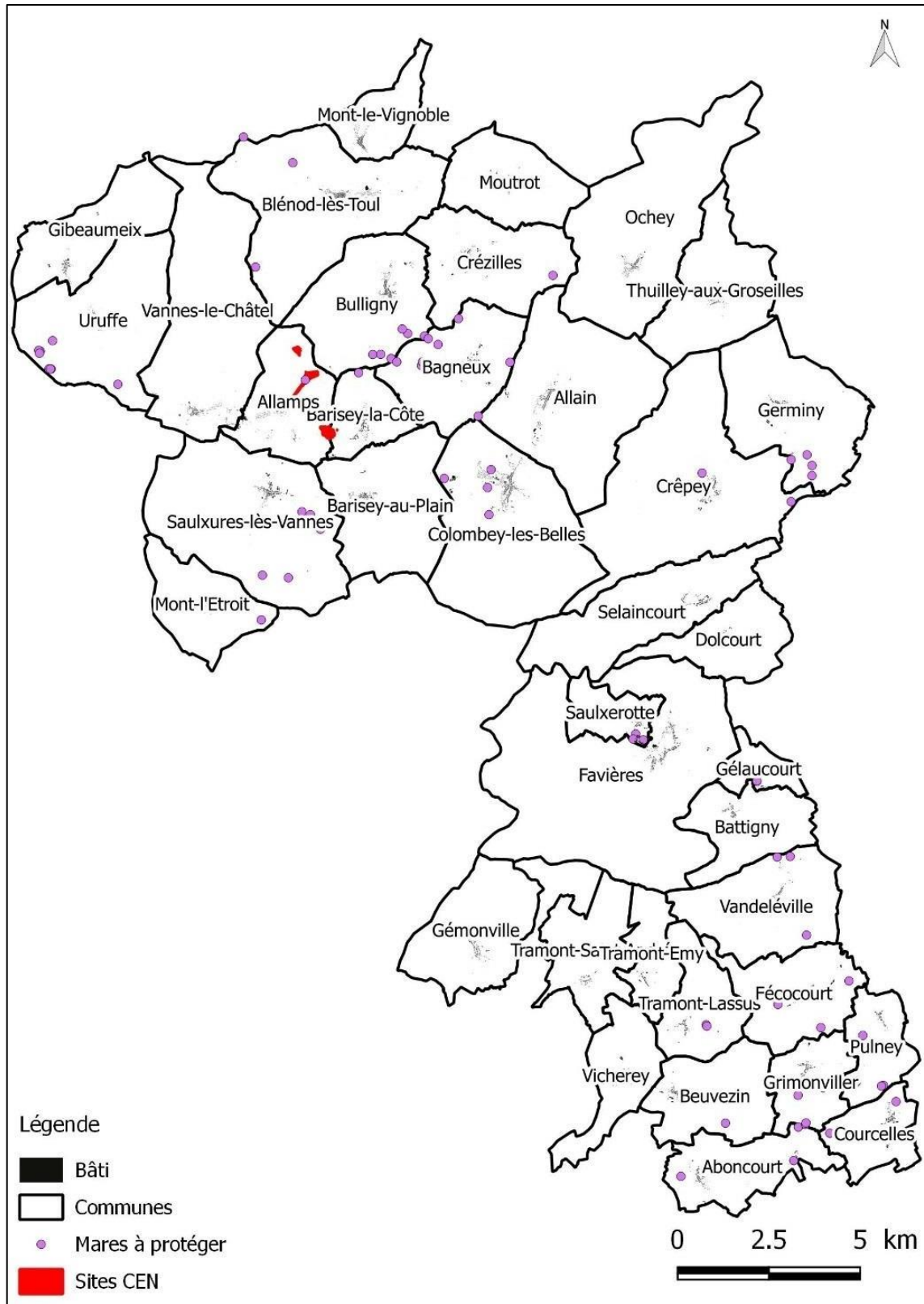
Le conservatoire d'espaces naturels de Lorraine gère également les milieux naturels lorrains de manière patrimoniale par le biais d'acquisitions, de locations ou de conventions avec des propriétaires privés ou publics. Trois milieux acquis par le conservatoire sont présents sur le territoire communautaire :

- Notre-Dame des Gouttes
- Prairie ruisseau d'Etange
- Zone tufeuse

Ces sites sont situés sur la commune d'Allamps, et en partie sur Barisey-la-Côte pour le site de Notre-Dame des Gouttes. Ces 3 sites sont classés en zone N et Nv (les possibilités de construction y sont particulièrement restreintes).

2. Principe de compatibilité à respecter

- Toutes les installations et travaux qui concourent à une sensibilisation des milieux naturels sur leur rôle et leur importance (panneaux informatifs, etc...) sont autorisés. Les travaux et installations visant à protéger ces milieux (par exemple par l'installation de dispositifs physiques interdisant l'accès aux parcelles) sont également autorisés.
- Tous les travaux d'entretien des mares sont autorisés à conditions que ces travaux se déroulent entre octobre et février (élimination des végétaux morts, éclaircissement des plantes invasives, préservation de la surface en eau par un curage manuel).
- Tout aménagement doit faire l'objet d'une demande auprès de la Police de l'Eau afin de savoir si un dossier Loi sur l'eau est nécessaire.
- Il est interdit de détruire/remblayer/imperméabiliser/retourner/ couper l'alimentation en eau des mares inventoriées.
- Il est interdit d'épandre tout intrant, pesticide et herbicide dans les mares.
- Il est interdit d'introduire toute espèce végétale exotique envahissante dans et à proximité des mares (Ambrosie à feuilles d'armoise, Azolla fausse-fougère, Bident à fruits noirs, Bulddleia du père David, Elodée du Canada, Renouée du Japon, Balsamine géante, Lagarosiphon, Lentille d'eau minuscule, Jussie, Myriophylle du Brésil, Robinier, Sénéçon du Cap, Solidage du Canada, Solidage glabre, Topinambour, Berce du Caucase) Par conséquence, si ces plantes invasives sont présentes, elles doivent être détruites sans intervention de procédés chimiques.



Zones humides

1. Description succincte et classement au PLUi

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Colombey Sud Toulinois, la majeure partie des zones humides sont associées à la présence de ruisseaux. Les zones humides représentent une surface de 1477,43 ha soit environ 3,85% du territoire. Les zones humides sont indispensables pour les avantages infinis ou « services écosystémiques » qu'elles procurent à l'humanité, de l'apport d'eau douce à l'alimentation et aux matériaux de construction en passant par la biodiversité, la maîtrise des crues, la recharge des nappes souterraines et l'atténuation des changements climatiques.

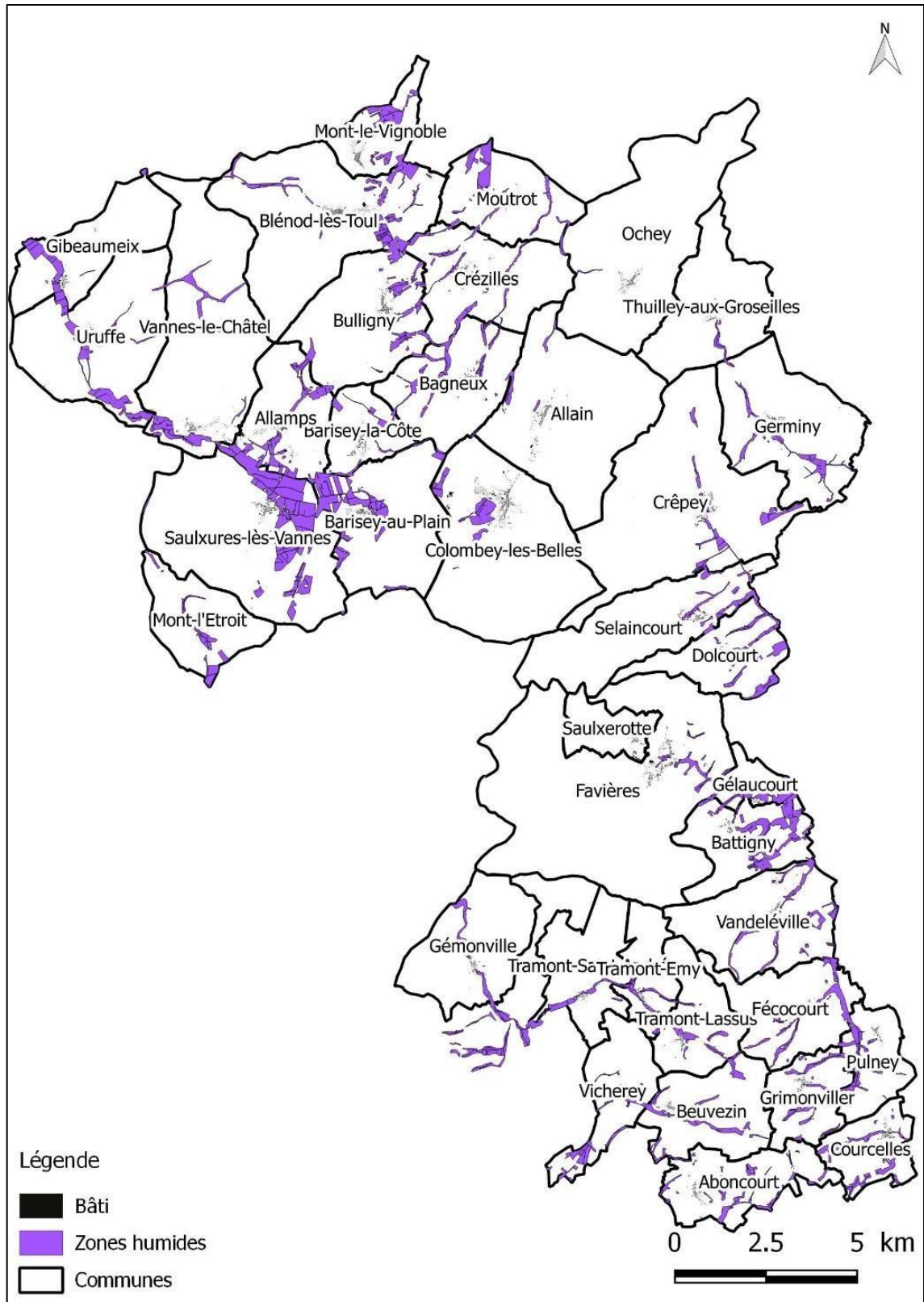
Les zones humides sont classées A et N et sont également repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les zones humides doivent être précédés d'une déclaration préalable.



Ripisylve et mégaphorbiaie à Tramont-Saint-André



Prairie humide à Tramont-Emy



2. Principe de compatibilité à respecter

- Toutes les installations et travaux qui concourent à une sensibilisation des milieux naturels sur leur rôle et leur importance (panneaux informatifs, etc...) sont autorisés. Les travaux et installations visant à protéger ces milieux (par exemple par l'installation de dispositifs physiques interdisant l'accès aux parcelles) sont également autorisés.
- Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de cet écosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement. Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants doivent être préservées ou le cas échéant rétablies. Ces milieux pourront être préservés via un mode de gestion adapté, comme une fauche tardive ou un pâturage extensif pour préserver les prairies, une sylviculture « douce » pour les boisements, etc...
- Il est interdit de remblayer/retourner/assécher/drainer/imperméabiliser une zone humide avérée.
- Il est interdit de rejeter des eaux usées dans les zones humides.
- Dans les zones humides avérées, sont autorisés les travaux de restauration et d'entretien des mares ainsi que l'aménagement des mares à vocation conservatoire, écologique ou pédagogique.

Vergers

1. Description succincte et classement au PLUi

Les vergers sont bien représentés sur le territoire communautaire. Situés dans la continuité du bâti, ils sont plantés sur des petites parcelles familiales ou sein de prairies, avec pour usage la production de fruits et le pâturage. Ce sont des vergers traditionnels gérés en haute tige.

La richesse écologique des vergers est fonction de leur ancienneté et du type d'entretien. En effet, des vergers anciens présentent une part plus importante de vieux arbres à cavités pouvant accueillir une faune particulière telle que les chiroptères. De plus, la probabilité de rencontrer des arbres morts est beaucoup plus forte dans ce type de vergers. Les arbres morts constituent une source de nourriture importante pour les insectes saprophages. Certaines espèces d'oiseaux sont essentiellement inféodées aux vergers tels que la Chevêche d'Athéna (*Athene noctula*), chouette protégée au niveau national.

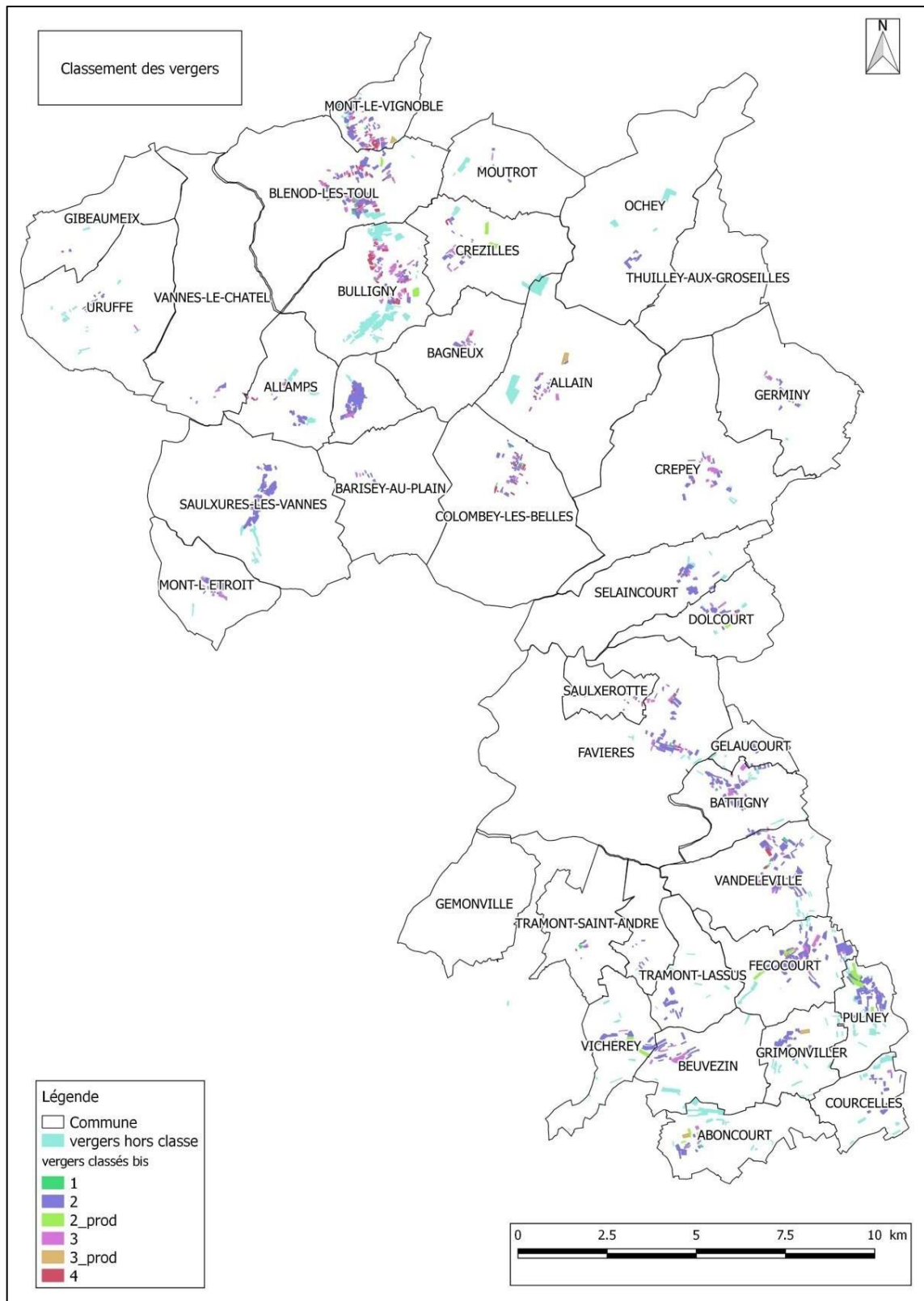
L'intérêt des vergers réside également dans leur rôle de transition : entre zones bâties/cultivées et zones plus naturelles et entre milieux ouverts et semi-ouverts. Un classement des vergers en fonction de leur intérêt écologique a été effectué (classement de 1 à 4 en fonction d'un intérêt écologique croissant).



herbacée plutôt développée

Vergers de classe 2 à Dolcourt avec une strate

Les vergers isolés les plus intéressants du point de vue écologique (vergers anciens en friches quelquefois) ont été classés au PLUi en zone A ou N et repéré au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les vergers doivent être précédés d'une déclaration préalable. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou encore pour des projets agricoles. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente. Une liste des végétaux adaptés au site est jointe à titre indicatif en annexe du règlement. Les espaces de vergers plus vastes ont été classés Nv. Ce classement interdit toute construction.



2. Principe de compatibilité à respecter

- Les vergers repérés sur les plans de zonage du PLUi doivent être préservés. Les arbres morts peuvent être remplacés par des essences fruitières locales.
- Afin de favoriser la biodiversité, il est préconisé de ne pas intervenir sur la strate herbacée, au moins au niveau des arbres fruitiers afin d'améliorer au maximum la capacité d'accueil de la faune de ces milieux.
- En cas de pâturage ou de fauche, une pratique extensive et/ou tardive peut être adoptée afin de limiter les pressions sur les espèces végétales herbacées et sur les espèces animales associées. La fauche sera ainsi réalisée fin juin.
- La mise en place d'un maximum de petites structures aux alentours du verger : haies, tas de bois et de pierres, jachères florales de même que la pose des nichoirs à oiseaux et à abeilles sauvages est préconisée.



Nichoirs et gites à insectes

CHAPITRE 6 : OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue du territoire se décline en 5 sous-trames (forestières, ouverte, semi-ouverte, humide et aquatique). Elle a été décrite dans le rapport de présentation du PLUi en analysant les habitats, les espèces, ainsi que les éléments du SRCE et du SCoT.

Certains éléments de la trame verte et bleue bénéficient déjà d'une protection par le biais du règlement du PLUi. Ainsi le règlement du PLU protège les cours d'eau en rendant inconstructible une bande de 10 m de part et d'autre des berges (classement en zone N conformément au SCOT) et les végétaux isolés possédant un intérêt écologique (haies sous l'emprise des corridors, ripisylve, bosquet repère) sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Aucune OAP ne s'applique à ces éléments.

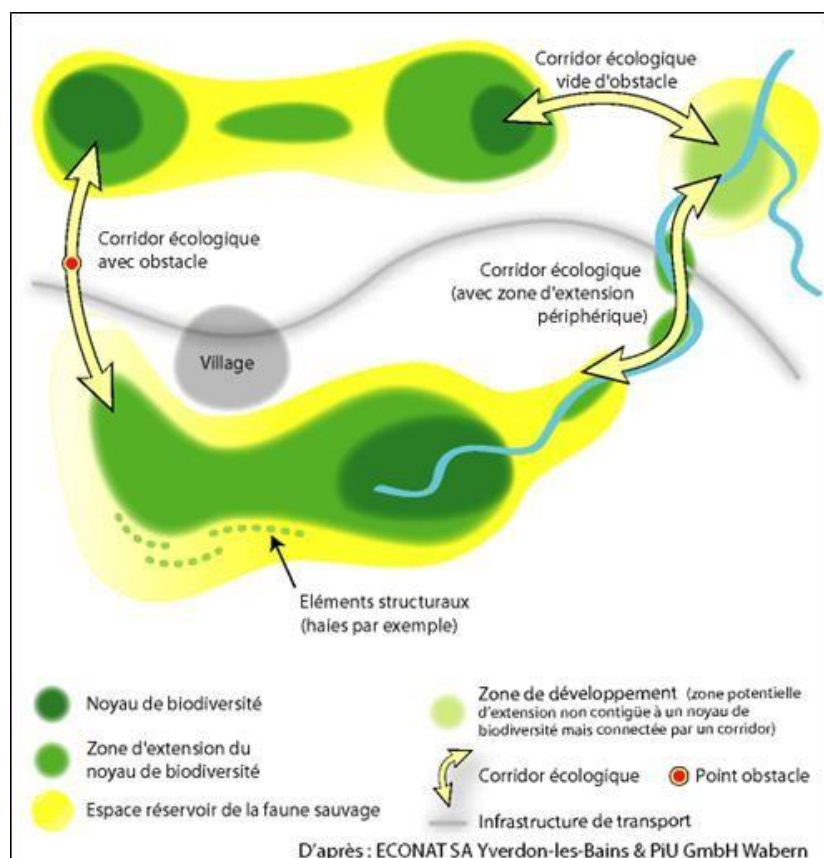
Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

1. Description succincte et classement au PLUi

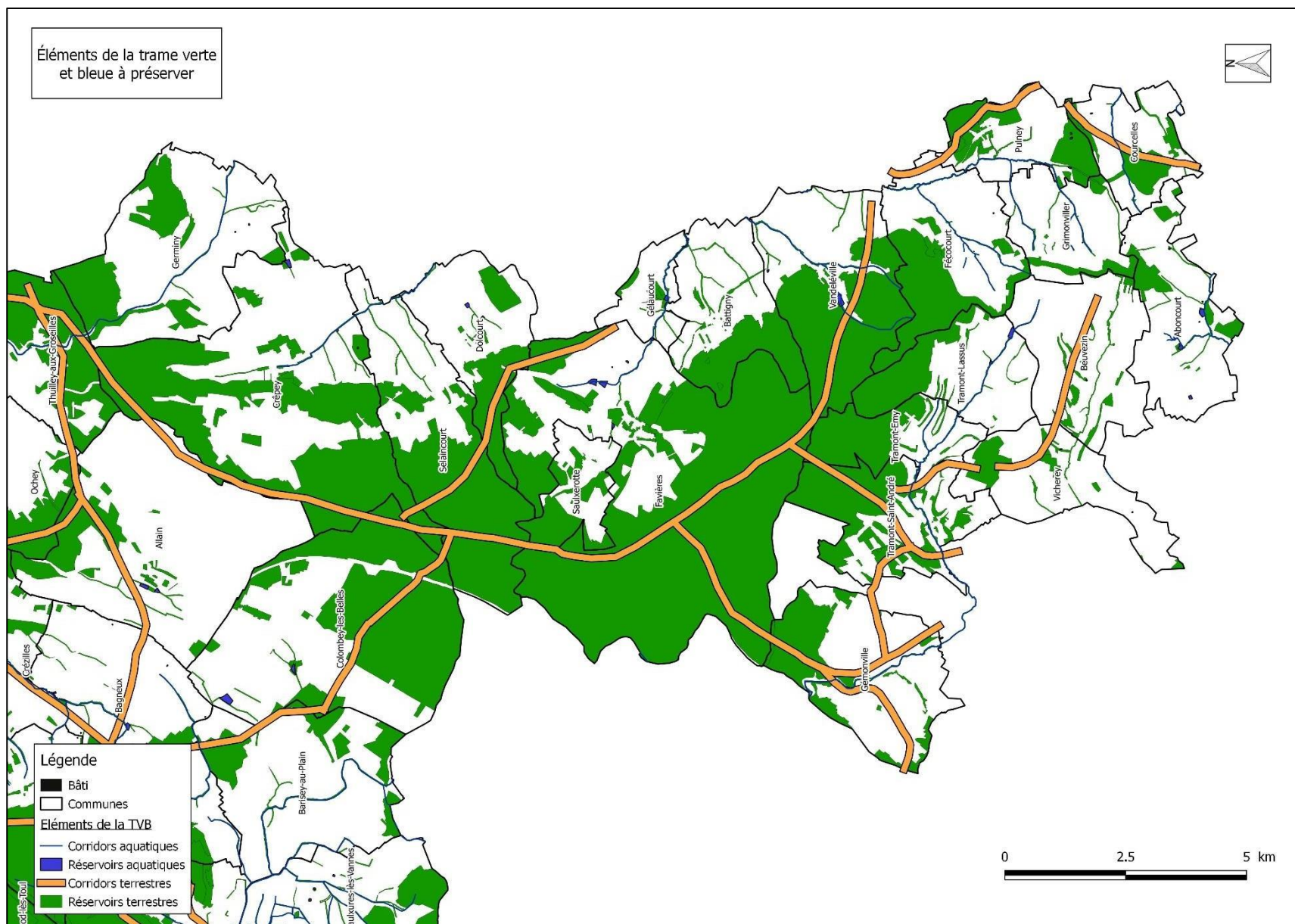
Les corridors écologiques font partie de la trame verte et bleue. En effet, au-delà de la conservation de leur milieu de vie, la préservation des espèces (animales et végétales) passe également par le maintien d'un réseau de milieux naturels, interconnectés entre eux. Il est en effet nécessaire de conserver des liens afin d'assurer, notamment, la pérennité des espèces par le brassage des populations. Ces liaisons fonctionnelles sont assurées par des corridors biologiques c'est-à-dire des couloirs que certaines espèces animales vont emprunter pour chercher de la nourriture, un refuge, un partenaire sexuel, un nouveau territoire ou une cache pour l'hiver.

Les corridors écologiques sont ainsi des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle biologique. Ils sont libres d'obstacles et offrent des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité, sont des milieux naturels de bonne qualité, de surface suffisante pour conserver une fonctionnalité écologique. Une espèce peut y trouver les conditions optimales, nécessaires à son cycle biologique (alimentation, reproduction, repos).







2. Principe de compatibilité à respecter

Les éventuelles constructions et installations doivent préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité qui figurent sur les plans précédents en maintenant leur fonctionnalité.

Il s'agit principalement de prendre en compte la position des corridors et des zones relais situés en zone agricole, qui sont les plus vulnérables. Les réservoirs de biodiversité sont situés sur des massifs collinéens et éloignés des habitations pour la plupart et ne génèrent donc pas de difficulté particulière dans leur prise en compte.

Deux principes sont imposés pour la préservation des continuités écologiques :

- dans l'idéal, les constructions autorisées dans les diverses zones du PLUi doivent, dans la mesure du possible, éviter l'implantation dans les corridors écologiques.

- si toutefois cela est impossible, les bâtiments autorisés doivent prendre en compte le corridor en s'implantant de façon à ne pas perturber sa fonctionnalité. Pour cela, même si les bâtiments agricoles sont relativement perméables, il est préconisé, par exemple, d'orienter le bâtiment dans le sens du corridor et/ou de l'entourer de haies et de plantations qui faciliteront le passage aux animaux.



Organisation du bâti et des aménagements en zone agricole (source : Verdi Conseil)

Favoriser la nature et la biodiversité dans les zones urbaines

1. Description succincte et classement au PLUi

Cette OAP thématique s'applique à l'ensemble des zones UA, UB, Uj, 1AU et Nj du PLUi-H et en particulier aux communes concernées par les ZNIEFF de type 1 (communes de Blénod-les-Toul, Bulligny, Allain, Allamps, Battigny, Courcelles, Crépey, Fécocourt, Gélaucourt, Grimonviller, Ochey, Pulney, Vannes-le-Châtel et Vandeléville). Cette OAP présente des solutions permettant de prendre en compte et de favoriser la trame verte et bleue et la biodiversité en milieu urbain.

2. Principe de compatibilité à respecter dans la mesure du possible

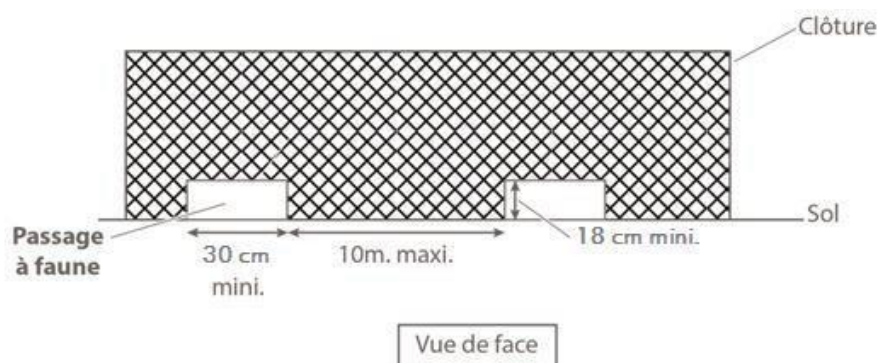
Cette OAP a été élaborée par la collectivité afin de donner divers conseils aux futurs constructeurs et aménageurs. Compte tenu de son caractère très général, les rédacteurs du PLUi ont décidé de l'emploi du terme « dans la mesure du possible ». Ainsi le nom respect du principe de compatibilité n'entraîne pas pour autant le rejet de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol. Ces conseils auraient également pu être intégré dans le rapport de présentation du PLUi mais dans la mesure où ils concernent la thématique trame verte et bleue ils figurent dans le présent dossier.

Clôtures et haies

Il est possible d'accompagner les clôtures par des aménagements végétalisés afin de favoriser la présence d'insectes et de la petite faune, en plus de leur donner un caractère paysager attrayant. Il est également possible d'utiliser des structures particulières de clôtures qui permettent le passage des petits animaux (hérissons, écureuils, crapauds, etc...).

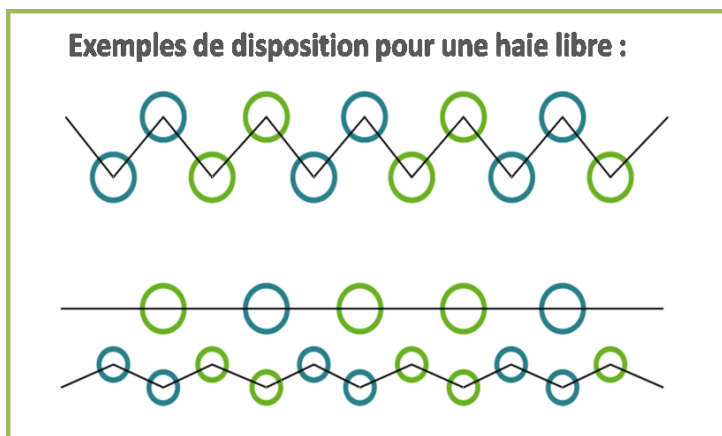


Exemple de clôture végétalisée



Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

Pour les haies, des plantations d'espèces indigènes en haie champêtre sont conseillées. Différentes espèces qui fleurissent à différentes périodes de l'année permettent également d'obtenir des haies visuellement attrayantes en fleurs et/ou en fruits sur une grande partie de l'année.



En vert : espèces caduques, en bleu : persistantes

Installations de nichoirs et d'aménagements spécifiques pour la faune

Avifaune : par une urbanisation de plus en plus importante, les sites naturels de nidification ont nettement diminué rendant les oiseaux dépendant des nichoirs pour leur reproduction. Ainsi, en complémentarité avec les espaces verts qui servent à la fois de gîte et de couvert, les nichoirs avantagent la reproduction. L'installation des nichoirs doit être effectuée en automne ou pendant l'hiver afin que les oiseaux se familiarisent avec la structure.



Exemple de nichoir à oiseau (webornitho.fr)

Chiroptères

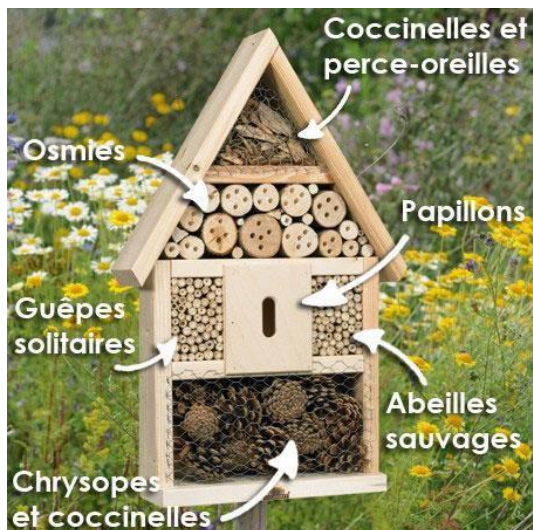
Les chiroptères sont des espèces particulièrement touchées par l'urbanisation. La création de gîtes de substitution permettrait aux diverses espèces menacées de se loger dans les constructions.



Exemple de nichoir à chauve-souris (webornitho.fr)

Hôtels à insectes

L'objectif est de diversifier les espèces d'insectes, en combinant les aménagements qui leur sont destinés avec les différents espaces verts. L'hôtel va créer différents micro-habitats et donc des nouveaux sites de nidification favorables à différents types d'insectes. Cette structure ne nécessite aucun entretien.



Exemple d'hôtel à insectes

Mise en place de tas de branches et de pierres

Ces aménagements permettent la création de refuges et de sites de pontes pour des petits mammifères tels que le hérisson ainsi que pour les reptiles (Lézard des murailles par exemple). Ils peuvent être installés dans quelques coins du jardin bien exposés (éviter les lieux humides).



Amas de bois (jardinscience.org)



(<http://jardin.blogspot.com>)

Amas de pierre pour les reptiles (<http://biodiversite-dans-un-jardin.blogspot.com>)

* * *