

Date de référence du dossier / 27 avril 2015

Approbation initiale du POS : 03-12-1984

Approbation du PLU : 29-08-2014

PROCEDURE EN COURS

Modification du PLU

Engagement procédure AM 11 décembre 2014

Enquête publique AM 09 février

2015Approbation DCM 30 avril 2015

RAPPORT DE PRESENTATION



FEY

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

- **Rapport de présentation** : additif au rapport de présentation du PLU en vigueur.
- **Règlement écrit** : zones **UA** et **N**.
- **Règlement graphique** : Plans au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème}.
- **OAP de la base de plein air et de loisirs de la Haie Focart**

SOMMAIRE

Du rapport de présentation de la modification n°1 du PLU

Préambule	
Objet de la modification	
Justification du choix de la procédure de modification	3
<u>POINT N°1</u> : Encadrement du projet de création d'une base de plein air et de loisirs dans le bois de la Haie Focart	5
1 LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS	6
2 LES DISPOSITIONS ACTUELLES DU PLU NE PERMETTENT PAS L'AMENAGEMENT DU SITE	9
3 LE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU	12
4 LA CREATION D'UNE O.A.P. POUR LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS	14
5 L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU	17
6 LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	28
<u>POINT N°2</u> : Rectification du règlement de la zone UA	33

FEY

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Féy a été approuvé par délibération du 29 août 2014. Il s'est substitué au POS dont l'approbation initiale datait du 03 décembre 1984.

Le présent rapport de présentation de la modification n°1 du PLU de Féy complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 29 août 2014..

OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet principal de la présente procédure de modification du PLU de Féy concerne l'encadrement du projet de création d'une base de plein air et de loisirs intitulée « Pokeyland » dans le bois de La Haie Focard situé au sud du village, à l'est de la D68.

Un deuxième point concerne une rectification dans le règlement de la zone UA.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1° LE PROJET D'AMENAGEMENT D'UNE BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS ETAIT PREVU DANS LE PLU APPROUVE

1.1 Le projet s'inscrit dans les orientations générales du PADD

Dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de son PLU, la commune formule les objectifs suivants :

« Affirmer l'identité du village et valoriser sa vocation touristique

(Valoriser les équipements et les activités à vocation de loisirs - soutenir l'économie présenteielle des loisirs ...)

La commune souhaite maintenir et valoriser ce type d'activités et promouvoir toutes les initiatives visant à fédérer les projets d'activités de loisirs de proximité. »

« Agir sur le niveau de service offert aux habitants

(Répondre aux conditions d'installation des activités économiques de proximité)

Pour revitaliser la commune et rendre moins dépendants ses habitants, il est nécessaire d'optimiser les conditions d'installation d'activités économiques de proximité.

Aussi, ... et pour obtenir une clientèle suffisante, différentes conditions seront nécessaires :

- Intéresser une population qui dépasse celle du seul village de Féy
- Prévoir les espaces nécessaires en exploitant la situation de carrefour entre RD 66 et RD 68 pour bénéficier au mieux des transits automobiles qui traversent la commune. «

« Renforcer l'offre d'équipements et de services publics de proximité

(Poursuivre les investissements en matière d'équipements collectifs garants de qualité urbaine et environnementale)

Prévoir les espaces nécessaires pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs :
La commune souhaite ... promouvoir un aménagement à vocation sportive de loisir nature dans la logique intercommunale des villages des côtes. »

« Favoriser le développement touristique :

(Exploiter et dynamiser le potentiel touristique du territoire des buttes témoins)

Féy comme point de passage du territoire des avant côtes peut jouer un rôle d'interface entre l'agglomération et les villages de côtes, exploiter sa situation de vitrine depuis l'A31 et offrir une visibilité pour dynamiser le développement touristique de ce territoire des avant buttes des côtes de Moselle.

Objectifs poursuivis : Conforter le caractère accueillant et vivant des villages et en particulier autour des équipements sportifs de loisirs nature. »

1.2 Le projet de base de plein-air et de loisirs est pris en compte dans les justifications du PLU

« A l'intérieur de la zone **N** , plusieurs secteurs ont été délimités, correspondant à divers objectifs :

Le **secteur « Na »** correspond au secteur naturel du bois de La Haie Focart. Dans ce secteur, un opérateur privé qui s'est rendu propriétaire de l'ensemble du bois souhaiterait y aménager un projet de loisirs-nature s'appuyant sur les boisements résiduels du site.

Le **secteur « Nf »** correspond aux secteurs boisés qui jouent un rôle important dans le paysage et constituent un réservoir spécifique de biodiversité en zone naturelle. Ce secteur intègre l'ensemble des massifs boisés de la commune. Au niveau du Bois de la Haie Focart, seule la couronne boisée périphérique a été protégée au titre du réservoir de biodiversité forestière de telle sorte que des activités de loisirs-natures puissent être imaginées à terme dans le secteur « **Na** », en accord avec les objectifs communaux.»

2° LA PROCEDURE DE MODIFICATION AU TITRE DU L.123-13-2 DU CODE DE L'URBANISME A ETE RETENUE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le PLU approuvé peut faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations du PADD,
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification du POS ayant pour objet dans le respect du PADD, de définir les conditions dans lesquelles la commune va autoriser l'aménagement de la base de plein-air et de loisirs dans le respect des objectifs communaux de préservation des sites, paysages, milieux naturels, continuités écologiques contenus dans le PLU actuel, en évitant tout risque grave de nuisances, la procédure de modification du PLU au titre de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme a été retenue.

FEY

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

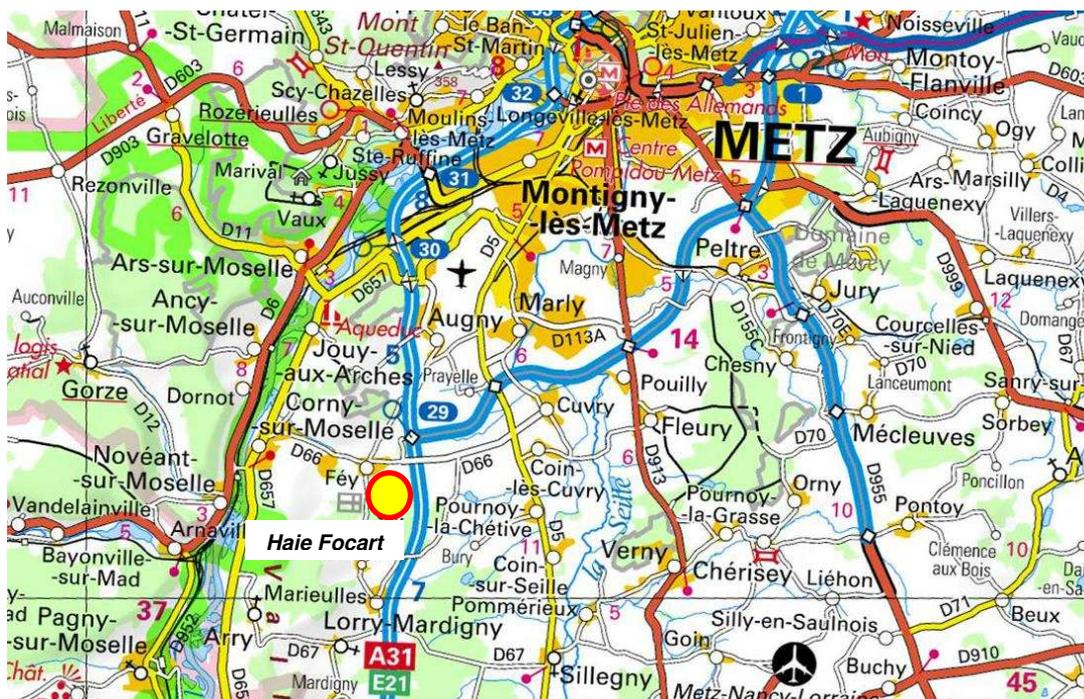
POINT n° 1

Encadrement du projet de création d'une base de plein air et de loisirs dans le bois de La Haie Focart

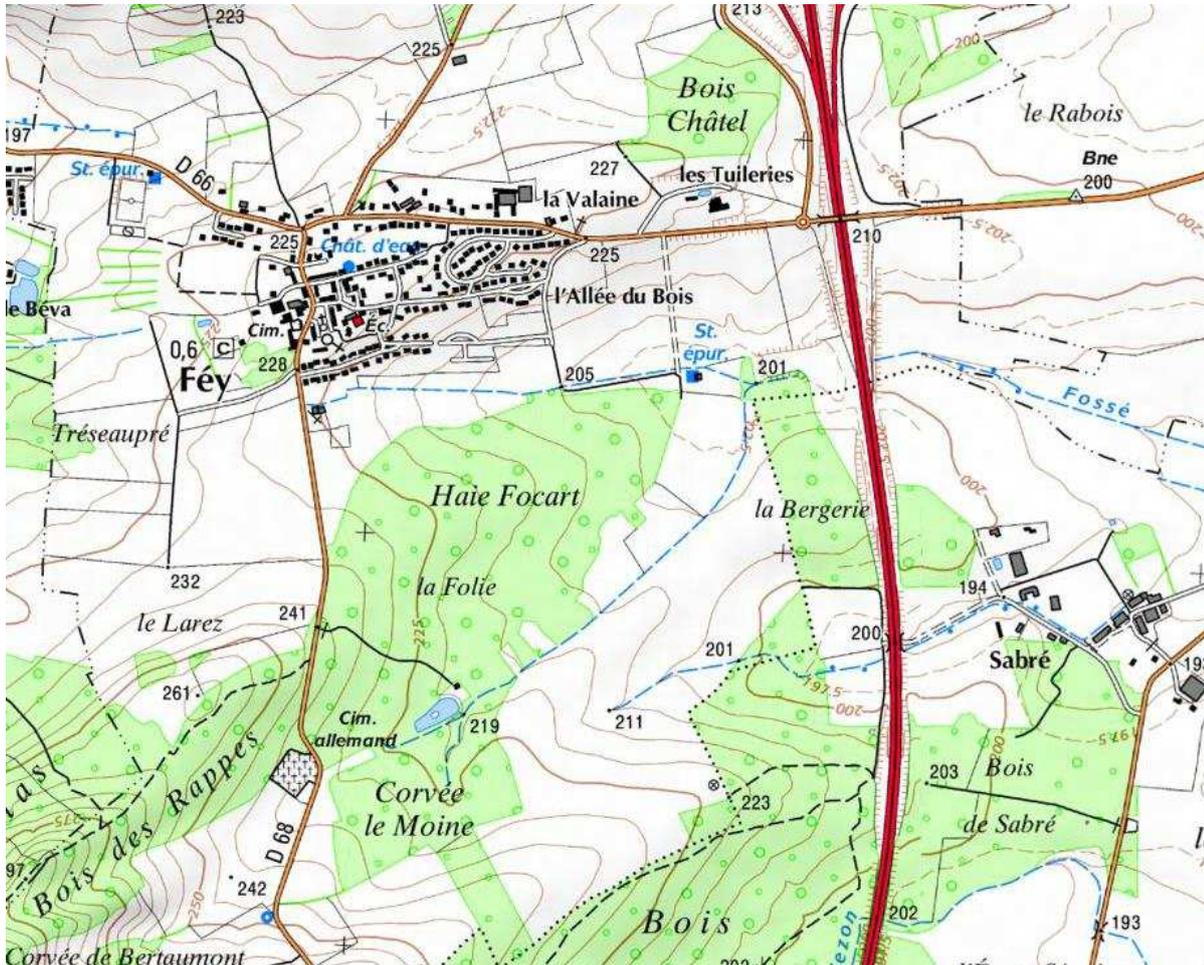
OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

Le projet d'aménagement d'une base de plein air et de loisirs dans le bois de la Haie Focart était déjà en gestation au moment de l'élaboration du PLU de Féy qui a été approuvé par délibération du 29 août 2014. Toutefois, avant d'intégrer le projet dans son PLU, et tout en prévoyant sa transcription ultérieure, la commune souhaitait négocier avec le promoteur privé de cette opération, les conditions et le cadre de cet aménagement.

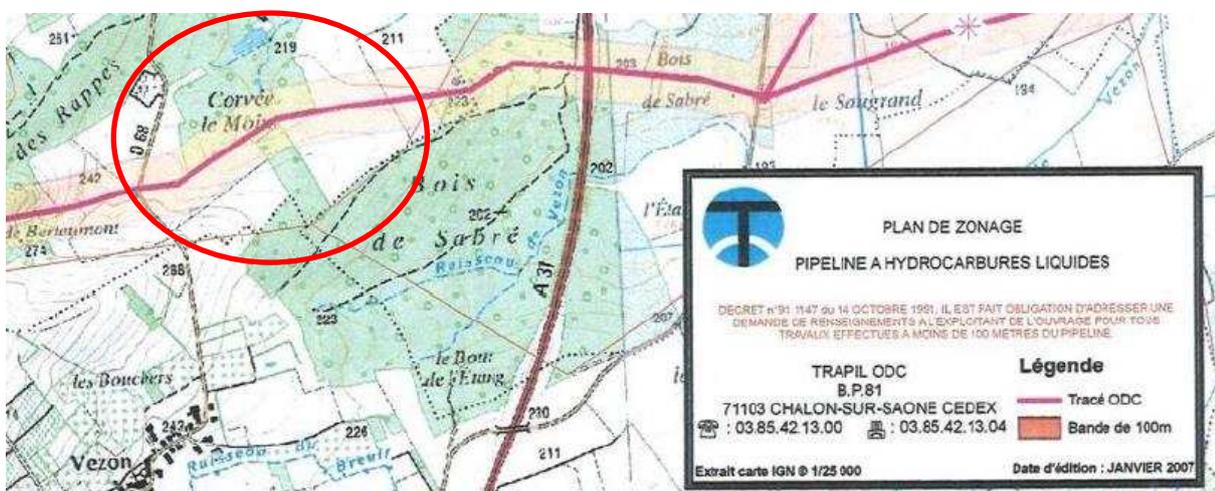
Un accord est intervenu sur une première phase d'aménagement au regard du fonctionnement de laquelle la commune se réserve la possibilité ou non d'ouvrir ultérieurement la possibilité de compléter l'aménagement. Le projet de modification du PLU concerne donc cette première phase d'aménagement qui concerne l'aménagement d'une base de plein-air et de loisirs.



l'ancien propriétaire du bois et validé par le Centre Régional de la Propriété Forestière le 06 juin 2008 pour une durée de 16 ans. Cette exploitation a généré plusieurs clairières éparses sur le site.



Enfin, la partie sud du site est traversée par une servitude concernant les « oléoducs de défense commune », représenté ici par le tracé du Pipeline Metz-Zweibrucken, générateur de zones de danger communiquées par TRAPIL qui est le gestionnaire de cette infrastructure.



1.2. LA NATURE ET LES PRINCIPES DU PROJET D'AMENAGEMENT

1.2.1 La nature du projet d'aménagement de la base de plein air et de loisirs :

Dans sa première phase d'aménagement qui concerne l'actuelle modification du PLU, le projet porte sur la création d'une base de plein-air et de loisirs intéressant principalement le grand lobe nord du site intégrant la clairière de l'étang.

Deux activités principales seront proposées sur le site, toutes deux nécessitant la protection et la mise en valeur des boisements existants :

- **la création d'une aire de paintball** pour adultes d'une superficie d'une vingtaine d'hectares dans la partie nord-est du bois de la Haie Focart. En outre, une petite aire de paintball pour enfants sera aménagée par ailleurs.
- l'aménagement d'un site de parcours accrobranches au nord de l'étang.

Ces deux activités principales qui visent une clientèle quotidienne de 300 personnes en période de fonctionnement normal, nécessitent l'aménagement d'un certain nombre d'infrastructures et de constructions :

- accès au site, chemins de desserte des différentes unités du site, stationnement de véhicules individuels et de bus ;
- alimentation en eau, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets ;
- surveillance et sécurité des installations,
- accueil du public, sanitaires, bureaux du parc, locaux et sanitaires pour le personnel
- locaux techniques pour le stockage des matériels.

1.2.2 Les principes d'aménagement de la base de plein-air et de loisirs :

Le principe directeur de l'aménagement de la base consiste à protéger et à valoriser les éléments du milieu naturel qui vont constituer le support et les moyens du développement des activités de loisirs et de plein air sur le site.

Dans cet esprit, la conservation optimale des arbres existants sera recherchée afin d'éviter les abattages d'arbres existants inutiles : par exemple, les clairières existantes seront mises à profit préférentiellement pour implanter les constructions et réaliser les aménagements nécessitant des espaces ouverts, plutôt que de procéder à des abattages d'arbres supplémentaires sur d'autres parties du site.

Par ailleurs, des plantations complémentaires d'arbres ou de haies champêtres pourront être rendues opportunes pour renforcer le maintien d'un effet de lisière et d'un aspect naturel du site dans le paysage communal, au droit de certains aménagements.

L'étang sera protégé et son eau directement utilisée pour satisfaire aux besoins d'alimentation en eau de la base dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Le réaménagement rustique par stabilisation des chemins existants dans leurs emprises actuelles ainsi que la création sur le même principe de quelques segments nouveaux évitant l'abattage d'arbres sont envisagés, notamment pour former une boucle d'accès au cœur du site (vers l'étang). Un stationnement latéral aux chemins constituant cette boucle d'accès sera prévu là où les arbres existants ne l'empêchent pas.

2. LES DISPOSITIONS ACTUELLES DU PLU NE PERMETTENT PAS L'AMENAGEMENT DU SITE

2.1 LES DISPOSITIONS ACTUELLES DU PLU

2.1.1 Les dispositions du règlement graphique du PLU :

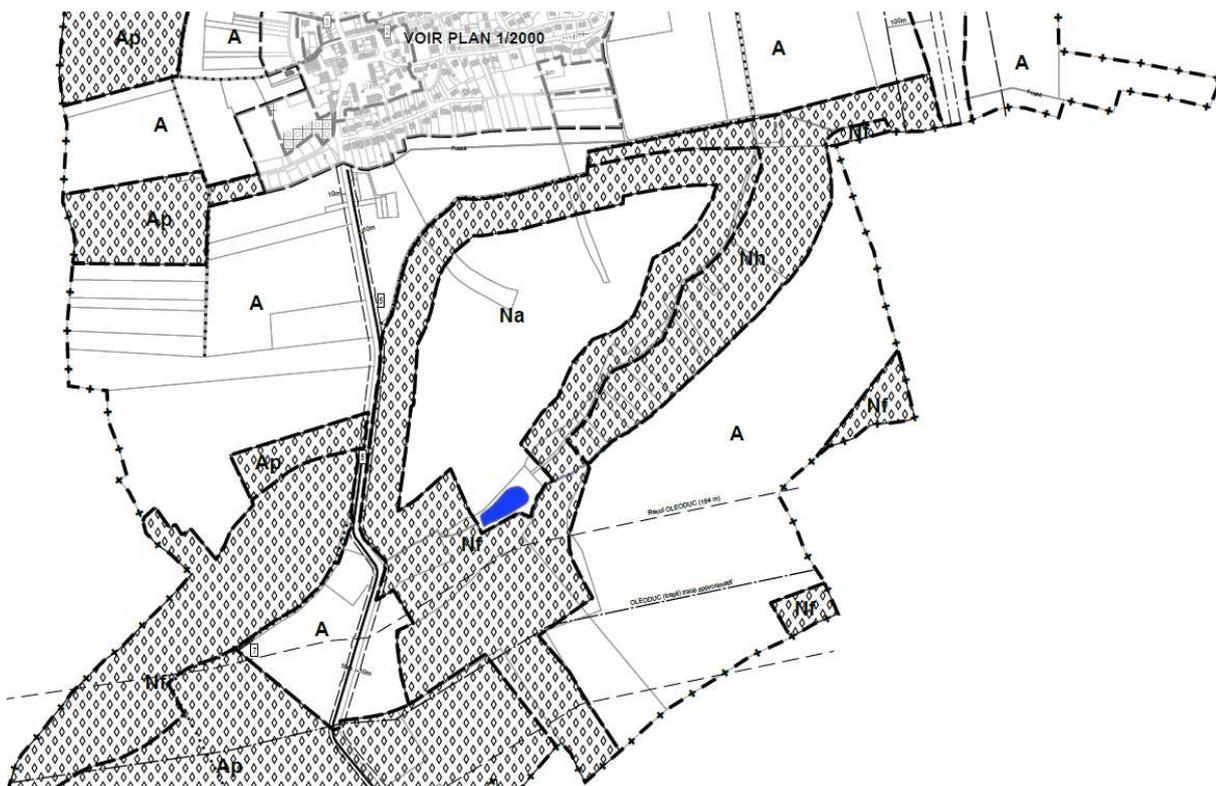
Le site du projet est en totalité inscrit dans la zone naturelle du PLU de Féy. Ses emprises foncières concernent principalement deux secteurs de la zone N :

- le secteur Nf : réservoir forestier de biodiversité en zone naturelle
- et le secteur Na : secteur naturel du bois de la Haie Focart

Enfin, deux parcelles représentant 70 ares environ débordent à l'est du site, sur le secteur Nh défini comme « réservoir de biodiversité de prairie humide en zone naturelle ».

Par ailleurs, sont protégés au titre des continuités écologiques et de la trame verte et bleue :

- le secteur Nf : réservoir forestier de biodiversité ;
- le secteur Nh : réservoir de biodiversité de prairie humide ;
- le fossé du Pré Saint Pierre et l'étang : constitutifs de la trame bleue.



2.1.2 Les dispositions du règlement écrit du PLU :

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2.

- A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifié au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Dans les secteurs ... Nh, les constructions de toutes natures sont interdites, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs ... Nh et Nf, sont interdits tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 2, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- Dans l'ensemble de la zone N, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les réservoirs de biodiversité et particulièrement dans les secteurs Nh, Nf et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

2.2 LE REGLEMENT DU PLU DOIT ETRE ADAPTE POUR PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE LA BASE DE PLEIN-AIR ET DE LOISIRS

2.2.1 Les objectifs communaux d'adaptation du règlement du PLU au projet

La commune de Féy souhaite maintenir ses objectifs de préservation de la trame verte et bleue qui constituent pour elle un axe de son développement économique et touristique et de qualité du cadre de vie communal. Elle est favorable à l'adaptation de son PLU pour permettre la mise en œuvre du projet de base de plein air et de loisirs parce que, par nature, ce projet à la fois bénéficie et participe de la mise en valeur du milieu naturel qui constitue son support d'activité.

La modification du PLU doit donc prendre en compte les besoins en infrastructures du projet définis plus haut et rappelés ci-après, dans une adaptation du règlement du PLU qui articule le projet avec le souci de protection des milieux. C'est ainsi que le secteur Na constitue l'espace des pratiques des activités de plein air et de loisirs de la base (paintball et accrobranches) tandis que la prise en compte des besoins en infrastructures du projet intéresse à la fois le secteur Na et le secteur Nf. Le règlement du secteur Nh restera inchangé.

Rappel des besoins en infrastructures de la base :

- accès au site, chemins de desserte des différentes unités du site, stationnement de véhicules individuels et de bus ;
- alimentation en eau, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets ;
- surveillance et sécurité des installations,
- accueil du public, sanitaires, bureaux du parc, locaux et sanitaires pour le personnel
- locaux techniques pour le stockage des matériels.

En conséquence, la modification du PLU va maintenir les grands principes du zonage défini initialement dans le PLU approuvé le 29 août 2014 comprenant notamment la délimitation des secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les modifications porteront principalement, dans le respect des prescriptions de nature à assurer la préservation des continuités écologiques concernées par le projet, sur les dispositions règlementaires qui permettront d'encadrer les aménagements et les constructions à réaliser sur le site.

Cet encadrement sera assuré, outre par l'adaptation du règlement, par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la « base de plein-air et de loisirs de la Haie Focart ».

2.2.2 Le cadre juridique dans lequel peuvent être autorisés des aménagements et des constructions dans les zones naturelles d'un PLU

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

En outre, le 6° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dispose :

« le règlement du PLU peut..., à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés... des constructions... »

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, ... doivent satisfaire.

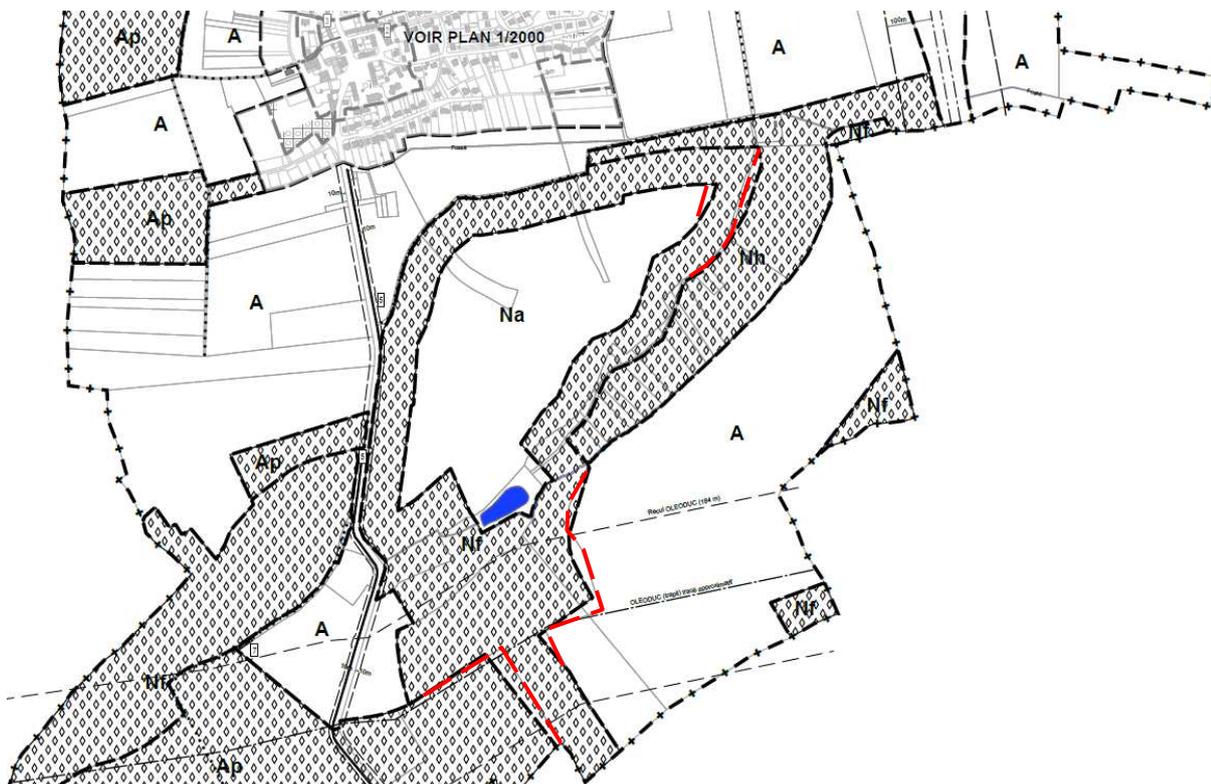
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

3. LE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

3.1 LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU APPROUVE COMPORTE DES ERREURS DANS LA SAISIE DES LIMITES DU SECTEUR « Nf » QUI DOIVENT ETRE CORRIGEES

L'élaboration de la modification du PLU a fait apparaître des erreurs dans la saisie des limites du secteur Nf au règlement graphique du PLU approuvé. Les limites de ce secteur ne suivent pas les limites parcellaires correspondant à la réalité des espaces boisés.

Les rectifications à opérer pour redéfinir les contours du secteur Nf figurent sur l'extrait du plan de zonage ci-dessous qui est mis en cohérence avec les limites foncières et d'occupation du sol. Ces rectifications sont reprises dans les plans de zonage au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} modifiés intégrés au présent dossier de modification.



3.2 LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES DANS LEQUEL PEUVENT ETRE AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif autorisés par ailleurs, l'accueil des constructions nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs Pokeyland (accueil du public, sanitaires, bureaux du parc, locaux et sanitaires pour le personnel, locaux techniques pour le stockage des matériels, ...etc.) a été localisé dans un secteur situé au nord-est de l'étang, à cheval sur les secteurs Na et Nf, à proximité du chalet existant.

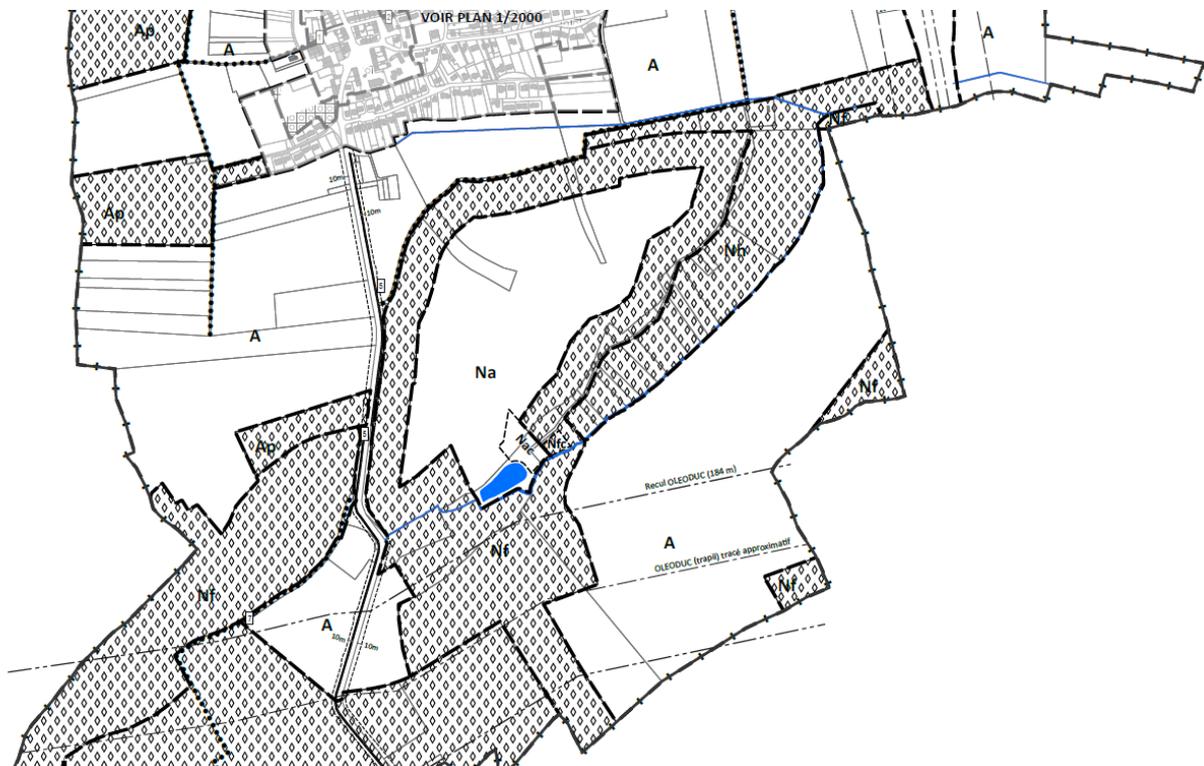
Cette localisation a été retenue pour deux raisons principales : la situation centrale dans le site global de Pokeyland, la mise à profit d'une clairière existante et le positionnement topographique en fond de vallon et au cœur de la forêt qui annulent les impacts dans le paysage perçu depuis l'extérieur du site.

Pour des raisons qui seront justifiées dans la présentation qui suit de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour encadrer l'aménagement du parc, ce secteur est à cheval sur les secteurs Na et Nf et conduit à déterminer deux sous-secteurs constructibles « c » : les secteurs Nac et Nfc.

3.3 LE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le projet résulte des points 3.1 et 3.2 ci-dessus. Un extrait est présenté ci-dessous, mais les planches du règlement graphique au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} constituent des pièces du dossier de modification du PLU et sont donc jointes au présent dossier.

Superficie des sous-secteurs : **Nac** = 74 a 00 ca ; **Nfc** = 18 a 80 ca ; soit au **total = 92 a 80 ca**



4 LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS DE LA HAIE FOCART

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, « les OAP comprennent des **dispositions établies dans le respect des orientations définies par le PADD.**

Elles peuvent 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, ... et assurer le développement de la commune. ...

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».

4.1 PRESENTATION DE L'O.A.P. ET JUSTIFICATIONS PARTICULIERES

4.1.1 Le schéma d'aménagement constitutif de l'OAP de la base de plein air et de loisirs de la Haie Focart :

L'OAP prend la forme d'un schéma d'aménagement applicable à l'intérieur du périmètre des 58 ha de la propriété foncière du projet Pokeyland .

C'est l'OAP qui figure la localisation et la nature des différents aménagements prévus, et reprend la délimitation du secteur dans lequel sont autorisées les constructions, secteur défini par ailleurs au règlement graphique modifié du PLU.

4.1.2 Le schéma définit d'une part les différents aménagements prévus :

- l'accès automobile public au parc est localisé au niveau de l'accès principal existant du site sur la RD68, route de Vezon ;
- l'aménagement par stabilisation du terrain de deux parcs de stationnement est prévu à l'entrée de la zone. Le premier, qui accueillera les véhicules légers des visiteurs est organisé avec le maintien des arbres existants. Le second profite d'une clairière existante pour organiser le stationnement des bus (il est prévu pour 6 bus). Un renforcement du boisement de la lisière du bois le long de la RD 68 par une haie champêtre permettra de masquer les vues sur ces parkings.
- La restauration des chemins forestiers empierrés existants d'une largeur moyenne de 5 mètres, ainsi que la création de quelques segments complémentaires visant à organiser une boucle d'accès vers le cœur du parc (secteur de l'étang), permet d'assurer une desserte carrossable globale du site. Un stationnement latéral sur certains segments de ces chemins est organisé sans compromettre le maintien des arbres existants.
- Une promenade est aménagée autour de l'étang qui permettra également d'assurer l'entretien du site dans sa rusticité et une passerelle permettra d'accéder à l'île centrale.

Il est à noter que le schéma ne définit pas les espaces respectivement consacrés à la pratique du paintball ni à celle de l'accrobranches qui seront organisés librement par l'aménageur à l'intérieur du secteur Na qui est dédié à la pratique de ces activités.

4.1.3 Le schéma définit d'autre part différentes possibilités de construction et installations :

- En localisant certaines installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics de première nécessité pour le fonctionnement du parc comme l'emplacement du transformateur URM et la plateforme de pompage de l'eau de l'étang assurant la satisfaction des besoins d'alimentation en eau de la base (sécurité incendie et installations sanitaires).
Cette liste n'est pas limitative et d'autres constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pourront être autorisées dans les conditions définies par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.
- En délimitant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la base de plein-air et de loisirs, dans des conditions précisées par le règlement écrit du projet de modification du PLU.

4.1.4 Justification de la localisation de certains aménagements dans la zone Nf du PLU

L'orientation d'aménagement rappelle la délimitation de la zone Nf du PLU qui constitue le réservoir forestier de biodiversité. Le principe fondateur du règlement du PLU était de préserver la masse boisée en périphérie du bois des incidences des activités et de l'aménagement du parc de loisirs.

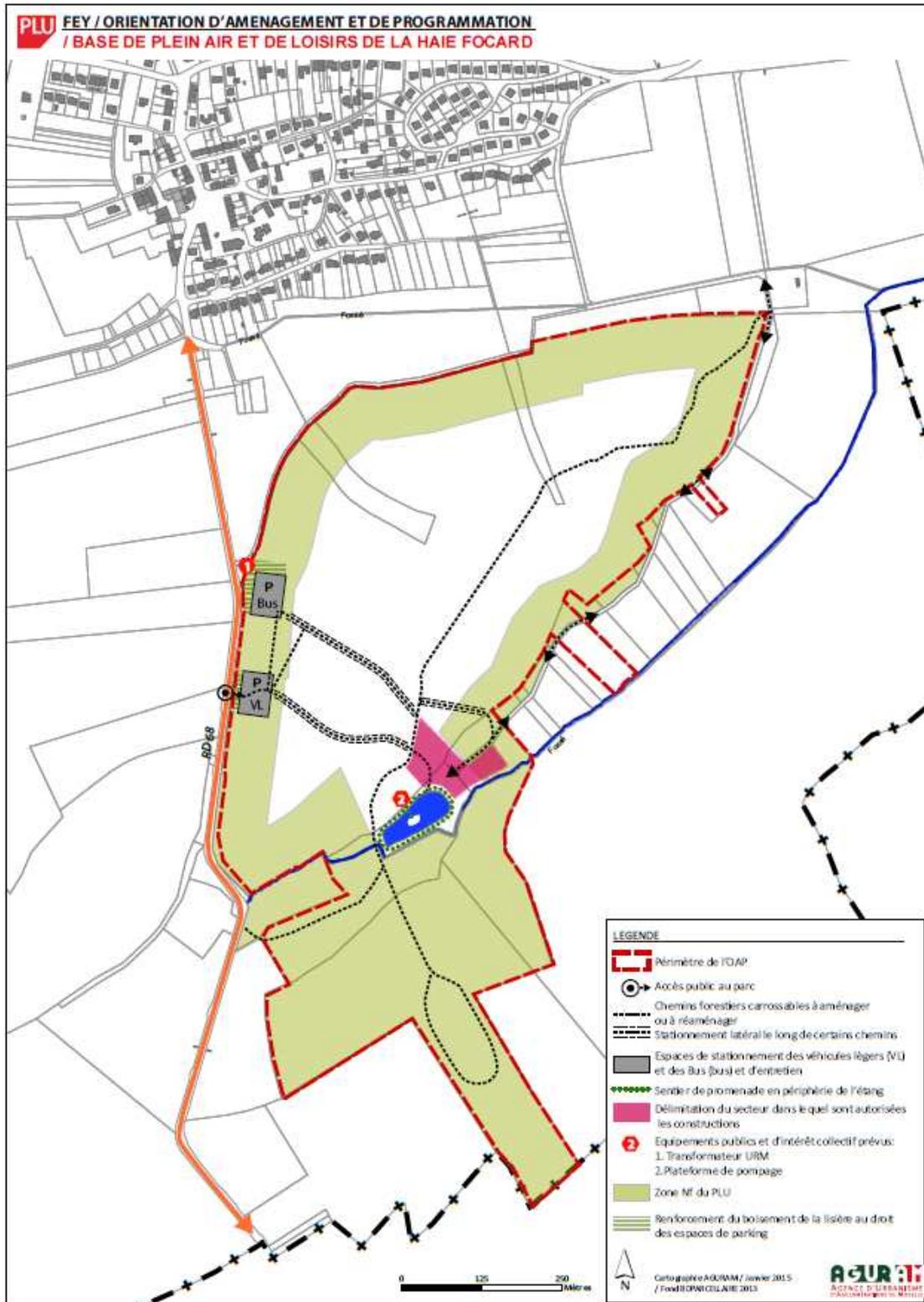
Mais, dans le cadre de cette modification, le principe de réalité a conduit à privilégier certains aménagements dans le secteur Nf :

- L'organisation des principales capacités de stationnement en limite ouest du parc (parking VL et parking BUS), à proximité immédiate de l'entrée principale, en profitant de la clairière existante pour recevoir le parking des autobus. Le renforcement des boisements de la lisière du bois le long de la RD68 constitue une mesure compensatoire visant à limiter l'impact visuel de ce stationnement dans le paysage.
- La construction, dans une clairière existante en zone Nf située dans le prolongement Est du « secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées ».

Compte-tenu de la nature des constructions à y édifier, cette solution qui permet de regrouper plusieurs fonctions sur un site non boisé mais situé en secteur Nf est préférable à l'implantation de ce même regroupement sur un espace encore boisé du secteur Na où des arbres devraient être abattus. Cette solution est d'autant moins pénalisante que les parties boisées maintenues au sud (Corvée le Moine) et à l'est garantissent une neutralité de ces aménagements dans les perceptions paysagères proches ou plus lointaines.

4.2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT CONSTITUTIF DE L'O.A.P. DE LA BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS DE LA HAIE FOCART

Cette pièce complète le document « OAP » orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé. Elle constitue aussi l'une des pièces du dossier de modification du PLU.



4.3 LE COMPLEMENT ECRIT APPORTE A L'OAP AU TERME DE LA CONSULTATION DES P.P.A. ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Remarque : La présente orientation d'aménagement est complétée par les dispositions suivantes qui prennent en compte les avis exprimés par le SCOTAM ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur.

Le schéma d'aménagement constitutif de l'OAP de la base de plein air et de loisirs de la Haie Focart prend la forme d'un schéma d'aménagement applicable à l'intérieur du périmètre des 58 ha de la propriété foncière du projet Pokeyland.

C'est ce schéma d'aménagement de l'OAP qui figure la localisation et la nature des différents aménagements prévus, et reprend la délimitation du secteur dans lequel sont autorisées les constructions, secteur défini par ailleurs au règlement graphique modifié du PLU.

Les aménagements devront prendre en compte les dispositions suivantes :

Le bois de la Haie Focart appartient aux principaux espaces forestiers de l'agglomération et participe à la constitution d'une continuité forestière qui assure la connexion entre le corridor de l'avant-côte et celui des hauts de Seille. Par ailleurs, les ruisseaux, fossés, étangs et zones humides qui le concernent participent à la trame bleue.

Afin d'atténuer les effets du projet sur les habitats et les déplacements des espèces, le projet prendra en compte les orientations suivantes :

- affirmer la vocation forestière de la zone Na qui accueille le projet en envisageant le reboisement des parties du site qui peuvent l'être ;
- préserver de tout aménagement la partie boisée située au sud du fossé ;
- assurer la libre circulation de la faune : clôtures perméables lorsque leur mise en place est nécessaire, filets de protection relevables ...
- préserver ou restaurer une végétalisation naturelle spontanée autour de l'étang et sur l'île en éliminant les espèces envahissantes ;
- assurer la fonctionnalité biologique et hydraulique du complexe fossé/étang/zone humide impactée par le projet, en prenant les dispositions utiles de nature à assurer leur préservation, et au besoin leur restauration.

En outre, tout prélèvement d'eau est interdit dans l'étang en période estivale, de juin à septembre.

5 L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Dans le périmètre de l'OAP de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart, trois secteurs de la zone naturelle « N » du PLU sont concernées : les secteurs Na, Nf et Nh. Seul le règlement de deux des secteurs, Na et Nf, est impacté et doit être adapté d'une part pour permettre les aménagements envisagés et d'autre part pour répondre aux dispositions du L.123-1-5 visé plus haut concernant les constructions :

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, ... doivent satisfaire. »

5.1 LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE « N »

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les compléments apportés au règlement actuel précisent que le secteur Na a vocation à accueillir les activités de plein air et de loisirs de la base et consistent à autoriser sous conditions les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de la Haie Focart.

Les conditions sont notamment que ces constructions, installations et aménagements soient compatibles avec les dispositions du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du site

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 2 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Sont autorisés :

- Dans l'ensemble de la zone N, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans l'ensemble du secteur Na, les installations, mobiliers et aménagements nécessaires à la pratique des activités de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres en dehors des autorisations de défrichement délivrées au titre du code forestier ;
- Dans le sous-secteur Nac, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart ;
- Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Dans le sous-secteur Nfc, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, les types d'occupation et d'utilisation du sol visés ci-dessus ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les réservoirs de biodiversité et particulièrement dans les secteurs Nh, Nf et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Dans le périmètre de l'OAP de la base de loisirs, il est précisé dans ce point 4.1 que les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau pourront être alimentées par une station de pompage et de traitement des eaux de l'étang, sous réserve de l'accord et du respect des conditions fixées par les autorités compétentes et dans des conditions répondant à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les compléments apportés aux dispositions du 4.1 de l'article 4 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de ce paragraphe.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, une alimentation en eau répondant aux besoins des constructions et installations par une station de pompage et de traitement des eaux de l'étang pourra être autorisée, sous réserve de l'accord et du respect des conditions fixées par l'Agence Régionale de Santé et plus généralement par les autorités compétentes, dans des conditions répondant à la réglementation en vigueur.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A la fin de l'article 6, il est ajouté que les dispositions énoncées dans cet article ne s'appliquent pas à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées.

Ceci est justifié par le fait que les constructions qui sont réalisées dans ce périmètre sont implantées sur une propriété privée qui ne détermine pas d'emprises publiques.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 6 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A31,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à occurrence de 20% de la surface de plancher existante.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au niveau du 2^{ème} tiret du « toutefois » de cet article, il est ajouté que les règles de l'article 7 ne s'appliquent pas à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées.

Ceci est justifié par le fait que les constructions qui sont réalisées dans ce périmètre sont implantées sur une même propriété foncière.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 7 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :

- cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.
- cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif **ni à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique.**
- Dans le secteur Ne, les bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Il est ajouté à la fin de l'article 8 que ses dispositions ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées.

Il ne paraît ni indispensable ni judicieux de définir des dispositions spécifiques à cet article dans le cadre du projet de parc de plein air et de loisirs.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 8 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle n'est pas applicable :

- aux bâtiments annexes dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- **à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique**

Article N 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs constructibles délimités au règlement graphique du PLU et repris dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de la Haie Focart, le 6° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme impose de définir une densité de constructions.

Ici, il a été choisi de définir la densité autorisée comme résultante de la combinaison de deux articles : celui relatif à l'emprise au sol et celui relatif à la hauteur des constructions.

C'est ainsi que, dans le périmètre de l'OAP de la Haie Focart, il est ajouté que l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 % de la surface totale du secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées. Ce pourcentage modéré doit permettre l'implantation des constructions nécessaires tout en maintenant les arbres existants. Il est précisé en outre que le calcul de l'emprise au sol est effectué globalement par rapport à la surface cumulée des sous-secteurs Nac et Nfc de la zone N (voir plus loin la modification du règlement graphique).

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 9 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 % de la surface de ce secteur. Le calcul de l'emprise au sol est effectué globalement par rapport à la surface cumulée des sous-secteurs Nac et Nfc.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La définition de la hauteur autorisée pour les constructions à l'intérieur du secteur délimité constructible de l'OAP a été établie sur la base des éléments du projet portés à la connaissance de la commune et qu'elle a accepté de prendre en compte en raison de l'absence d'impact de ces constructions dans le paysage perçu depuis l'extérieur du site.

Ceci s'explique d'une part, par le positionnement topographique du secteur délimité constructible en fond de vallon du bras sud du fossé, d'autre part par l'intégration de ce secteur constructible à l'intérieur des masses boisées du site, et enfin par la hauteur limitée des constructions envisagées.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 10 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Toutefois, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 4,60 m maximum au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée ; toutefois une hauteur de 5,00 m au faîtage peut être autorisée pour les locaux techniques qui le nécessitent.
- 10,00 m au faîtage pour une construction nouvelle ouverte au public comportant un étage sur rez-de chaussée.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

De façon à garantir la bonne intégration, notamment paysagère des constructions à édifier dans le périmètre de l'OAP de la base de plein air et de loisirs de la Haie Focart, il est ajouté un alinéa aux dispositions de l'article 11, qui dispose que l'aspect extérieur des constructions devra permettre de leur assurer une insertion optimale dans l'environnement et être compatible avec le caractère forestier et la préservation de la perception paysagère du site.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 11 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les clôtures devront soit laisser un espace libre sur une hauteur de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau du sol naturel, soit disposer d'un maillage suffisamment large ou d'ouvertures suffisamment nombreuses et de dimension comparable, pour permettre le passage de la petite faune.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du parc de plein air et de loisirs de la Haie Focart, et plus particulièrement dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées, l'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'utilisation du bois, permettre de leur assurer une insertion optimale dans l'environnement et être compatible avec le caractère forestier et la préservation de la perception paysagère du site.

Article N 12 Stationnement des véhicules

Les dispositions générales applicables du règlement du PLU en matière de stationnement (article 7 des dispositions générales) paraissent devoir être complétés dans le périmètre de l'OAP de la base de plein air et de loisirs de la Haie Focart afin de maîtriser l'organisation des espaces de stationnement dans l'aménagement de cette zone qui reste une zone naturelle.

C'est pourquoi il est ajouté un alinéa à l'article 12 du règlement de la zone N qui dispose (et rappelle) qu'à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, la localisation de l'offre de stationnement devra être compatible avec les indications portées au schéma constitutif de l'OAP.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 12 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, la localisation de l'offre de stationnement devra être compatible avec les indications de l'OAP.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

L'alinéa ajouté à cet article 13 du règlement a pour objet de faire obligation d'un renforcement du boisement de la lisière du bois de la Haie Focart au droit de l'aménagement des parkings VL et BUS figurant dans l'OAP du bois de la Haie Focart.

Les compléments apportés aux dispositions de l'article 2 de la zone N figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, l'espace situé entre la limite ouest des parkings « VL » et « BUS » et la limite des espaces publics situés le long de la RD68, devra faire l'objet d'un renforcement du boisement de la lisière par des plantations.

5.2 LE PROJET DE REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE « N »

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE **N**

- **Zone N** : zone naturelle
- **Secteur Na** : secteur naturel du bois de La Haie Focart.
Un sous-secteur **Nac** constructible est délimité dans le secteur Na
- **Secteur Nc** : secteur naturel de protection des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité
- **Secteur Ne** : secteur naturel d'équipements collectif
- **Secteur Nh** : réservoir de biodiversité de prairie humide en zone naturelle
- **Secteur Nf** : réservoir forestier de biodiversité en zone naturelle
Un sous-secteur **Nfc** constructible est délimité dans le secteur Nf

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focard concerne un périmètre de **58 ha** portant sur le secteur Na et une partie des secteurs Nf et Nh. Les sous-secteurs constructibles Nac et Nfc cités ci-dessus sont situés à l'intérieur du périmètre de cette OAP.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2.
- A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Dans les secteurs Nc et Nh, les constructions de toutes natures sont interdites, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nc, Nh et Nf, sont interdits tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 2, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- Dans l'ensemble de la zone N, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans l'ensemble du secteur Na, les installations, mobiliers et aménagements nécessaires à la pratique des activités de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres en dehors des autorisations de défrichement délivrées au titre du code forestier ;
- Dans le sous-secteur Nac, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart ;
- Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Dans le sous-secteur Nfc, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, les types d'occupation et d'utilisation du sol visés ci-dessus ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les réservoirs de biodiversité et particulièrement dans les secteurs Nh, Nf et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Article N 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD 66 et RD 68.

Article N 4

Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, une alimentation en eau répondant aux besoins des constructions et installations par une station de pompage et de traitement des eaux de l'étang pourra être autorisée, sous réserve de l'accord

et du respect des conditions fixées par l'Agence Régionale de Santé et plus généralement par les autorités compétentes, dans des conditions répondant à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A31,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à occurrence de 20% de la surface de plancher existante.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :

- cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.
- cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ni à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les

constructions sont autorisées correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique.

- Dans le secteur Ne, les bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle n'est pas applicable :

- aux bâtiments annexes dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique.

Article N 9

Emprise au sol

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 % de la surface de ce secteur. Le calcul de l'emprise au sol est effectué globalement par rapport à la surface cumulée des sous-secteurs Nac et Nfc.

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Toutefois, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 4,60 m maximum au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée ; toutefois une hauteur de 5,00 m au faîtage peut être autorisée pour les locaux techniques qui le nécessitent.
- 10,00 m au faîtage pour une construction nouvelle ouverte au public comportant un étage sur rez-de chaussée.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,

- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les clôtures devront soit laisser un espace libre sur une hauteur de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau du sol naturel, soit disposer d'un maillage suffisamment large ou d'ouvertures suffisamment nombreuses et de dimension comparable, pour permettre le passage de la petite faune.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du parc de plein air et de loisirs de la Haie Focart, et plus particulièrement dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées, l'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'utilisation du bois, permettre de leur assurer une insertion optimale dans l'environnement et être compatible avec le caractère forestier et la préservation de la perception paysagère du site.

Article N 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, la localisation de l'offre de stationnement devra être compatible avec les indications de l'OAP.

Article N 13

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, l'espace situé entre la limite ouest des parkings « VL » et « BUS » et la limite des espaces publics situés le long de la RD68, devra faire l'objet d'un renforcement du boisement de la lisière par des plantations.

Article N 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article N 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

6 LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU ayant pour objet d'autoriser l'aménagement des infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement d'une base de plein air et de loisirs susceptible d'accueillir jusqu'à 300 personnes par jour dans une zone naturelle du PLU, il est de nature à engendrer des impacts sur l'environnement.

Une partie de ces impacts est prise en compte à travers la modification du document d'urbanisme par diverses dispositions qui sont applicables aux aménagements et aux constructions de la base et qui visent à limiter ou à compenser les impacts prévisibles du projet sur l'environnement. En complément, les modalités de fonctionnement du parc qui ne sont pas directement l'objet du propos du PLU, pourront par des mesure appropriées, complémentaires ou parallèles, limiter ou compenser les effets du projet sur l'environnement.

6.1 LES IMPACTS POTENTIELS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le site du projet Pokeyland n'est concerné par aucun périmètre d'identification ou de protection administrative de type Natura 2000 (aucun site sur le territoire communal ni à proximité), ZNIEFF, ... etc.

Mais, le PLU de Féy, dans sa prise en compte des continuités écologiques, a institué une protection sur deux secteurs délimités intéressant partiellement le site de Pokeyland : le secteur **Nh** correspondant à une protection du réservoir de biodiversité de prairie humide et le secteur **Nf** correspondant au réservoir forestier de biodiversité.

Par ailleurs la protection de la trame bleue concerne le fossé du Pré Saint Pierre ainsi que l'étang. A cet égard, le prélèvement d'eau qu'il est envisagé d'opérer dans l'étang pour répondre aux besoins sanitaires et de lutte contre l'incendie de la base de loisirs, peut être de nature à avoir un impact sur le niveau d'eau de l'étang en période sèche notamment, et en conséquence sur la faune et la flore qui lui sont associées.



Dans le périmètre du projet Pokeyland et en dehors du secteur **Nh** qui ne fera l'objet d'aucun aménagement particulier, l'usage actuel du sol est principalement forestier, tant dans le secteur

Nf que dans le secteur **Na**, la forêt comportant quelques clairières et ayant fait l'objet d'un plan de gestion.

L'aménagement et la gestion du site pourraient menacer la pérennité du boisement. Mais dans ce cas, cela dénaturerait l'intérêt du site pour les activités envisagées. Le principe de ce projet est que les activités humaines envisagées dans ce milieu naturel forestier ne sont pas de nature à modifier ou à contraindre la forêt ni l'activité sylvicole sur le site, les activités pouvant s'adapter aux évolutions liées à l'exploitation sylvicole, si elle est maintenue par le nouveau propriétaire.

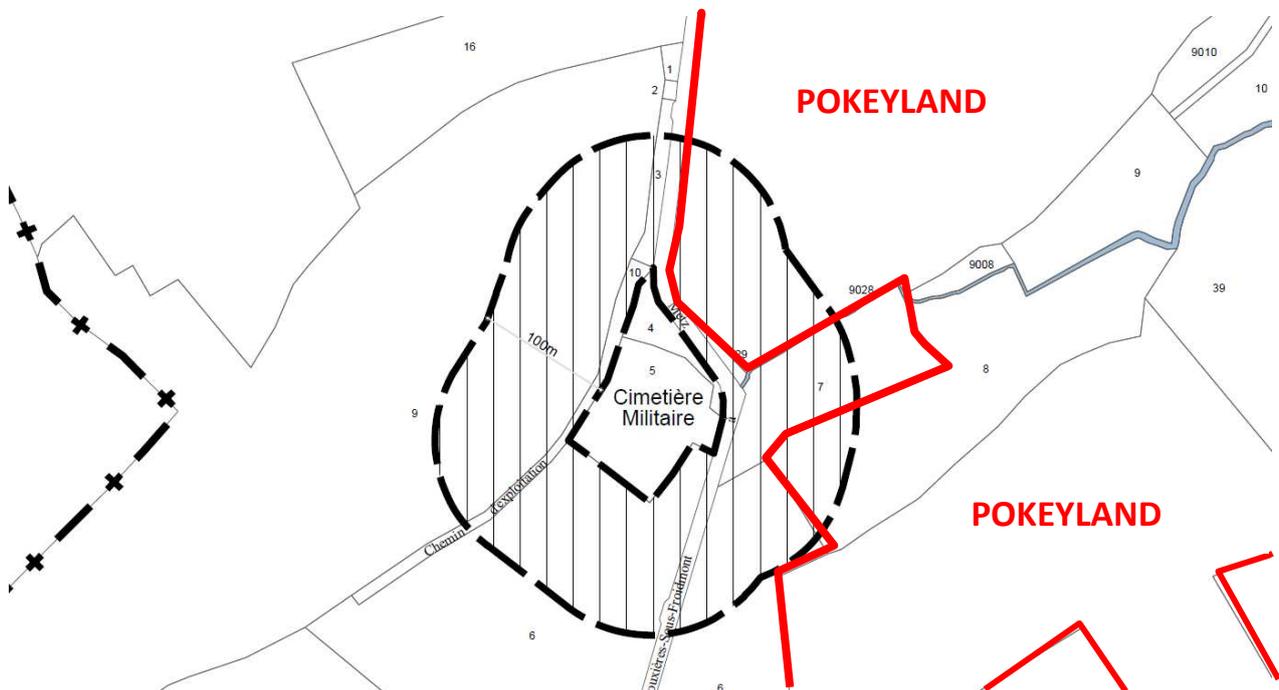


Dans le paysage global comme dans le paysage local, depuis le village, depuis les routes départementales 66 et 68 comme depuis l'A31 ou aux immédiats abords du bois de la Haie Focart, l'identité du site est totalement forestière. L'aménagement du parc de loisirs pourrait avoir pour effet d'altérer cette identité si certaines précautions ne sont pas prises.

Les principaux autres impacts potentiels du projet sur l'environnement sont liés à l'introduction de nouvelles activités humaines dans une zone naturelle. Elles peuvent se définir comme suit :

- avec une fréquentation quotidienne évaluée à 300 personnes, les activités du parc sont susceptibles d'engendrer des perturbations sur la biodiversité et particulièrement pour la faune (bruit, gêne dans ses déplacements, dans la localisation de ses habitats ...) ;
- la base de loisirs génèrera des flux de circulation susceptibles d'engendrer des nuisances et des risques à prendre en compte dans les aménagements, notamment au niveau de l'accès au parc ;
- des constructions nouvelles de diverses natures nécessaires au fonctionnement de la base vont devoir être implantées sur le site pour répondre aux besoins de ses activités et de son fonctionnement. Elles sont susceptibles d'avoir un effet sur le paysage, sur l'imperméabilisation du sol, sur le maintien des boisements.

- certaines des constructions qui ont une fonction d'accueil du public ou du personnel gestionnaire du parc vont produire des eaux usées à traiter dans le cadre d'un assainissement non collectif nécessitant un contrôle.
- les activités pratiquées sur le site ainsi que les services qui seront proposés dans le parc seront générateurs de déchets qui pour certains et en l'absence d'une gestion adaptée, pourraient être générateurs de pollution d'un site naturel.
- Par ailleurs, le projet est marginalement concerné par la servitude au voisinage du cimetière allemand situé à l'ouest de la RD68. La nature de la servitude est à prendre en compte, autant que le respect dû à ce lieu de mémoire et de recueillement.



6.2 LA PRISE EN COMPTE DES IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

6.2.1 Prise en compte des impacts sur les continuités écologiques

- ***Le maintien de la protection des continuités écologiques***

Les dispositions réglementaires attachées à la préservation de la trame verte et bleue sont conservées dans le règlement des zones concernées par le périmètre de la base de plein-air et de loisirs.

La rectification du règlement graphique a permis de corriger la délimitation du secteur **Nf** constituant le réservoir forestier de biodiversité protégé au PLU. Il a notamment pour effet de maintenir la protection à ce titre, d'une frange boisée d'une largeur de 80 mètres sur tout le

pourtour nord du bois de la Haie Focart, se connectant au sud sur le bois de la Corvée le Moine.

Seule la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les constructions dans le sous-secteur **Nfc** serait théoriquement susceptible d'altérer cette protection sur une emprise de 18,80 ares. En réalité et dans le contexte décrit plus haut, elle sera sans effet.

Par ailleurs, la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées regroupant les sous-secteurs **Nac** et **Nfc** respecte les distances d'éloignement des abords du Fossé du Pré Saint Pierre et de l'étang qui constituent les éléments de la trame bleue protégée

- ***Le maintien de la forêt et des possibilités d'exploitation forestière sur le site***

La nature des activités pratiquées dans le projet de parc de plein air et de loisirs n'est pas incompatible avec la poursuite d'une mise en valeur économique du bois et la possibilité de son exploitation.

Il faut noter que le principe d'aménagement du parc est de préserver les arbres en place lors de la réalisation des constructions et aménagements sur le site. C'est ainsi que la localisation des aires de stationnement, de l'aménagement des sections nouvelles de chemins, ainsi que la délimitation des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées ont été déterminés en tenant compte des clairières existantes et des potentialités ne nécessitant pas l'abattage d'arbres.

- ***La limitation des perturbations à la biodiversité sont prises en compte par la délimitation d'un secteur Na***

La création, dès l'origine du PLU, d'un secteur **Na** avait pour objet d'accueillir les activités de plein air et de loisirs offertes sur le site. Ce sont principalement ces activités qui sont susceptibles de perturber la faune. Le secteur **Nf** qui borde le secteur **Na** peut être considéré comme un « espace de repli » et de passage pour la faune.

Toutefois la tranquillité de la faune dans le secteur **Nf** sera altérée en plusieurs endroits : au niveau de l'accès principal au parc, des deux parkings devant se situer à proximité de l'entrée principale, et aussi au niveau du secteur **Nfc**.

6.2.2 Prise en compte des impacts sur le paysage

- ***La délimitation et la localisation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les constructions***

La délimitation des sous-secteurs constructibles **Nac** et **Nfc** a notamment été déterminée dans le souci de limiter l'impact sur le paysage, en associant à une emprise limitée, une localisation sur les points bas du site, et une maîtrise des hauteurs maximum autorisées, en regard de la hauteur du chalet existant.

- ***La limitation de l'impact paysager de certains aménagements***

Afin de masquer les parkings à aménager à proximité de l'entrée principale du site et à faible distance des emprises de la RD68, l'OAP du parc ainsi que le règlement écrit prévoient l'obligation de renforcer le boisement de la lisière du bois au droit de ces équipements, de façon à préserver l'intégrité paysagère du bois de la Haie Focart.

6.2.3 Prise en compte des impacts sur la circulation

- ***La définition d'un accès unique au public à l'emplacement de l'accès principal existant***

La desserte du site de Pokeyland est limitée à un seul accès automobile réaménagé au niveau de l'accès principal existant sur la RD68. Cet accès principal est celui que l'ensemble des usagers du parc pourront emprunter.

Les conditions d'adaptation et d'aménagement de cet accès existant seront fixées en lien avec les services du Département de la Moselle gestionnaire de la voie, afin de garantir des conditions de sécurité adaptées au trafic de la route départementale, et compte tenu de la fréquentation attendue de la base de plein air et de loisirs.

6.2.4 Prise en compte des impacts sur l'eau

- ***Absence d'impact prévisible sur les eaux pluviales***

En dehors de l'emprise imperméabilisée des constructions (situées non loin du fossé) et de certains mobiliers qui constitueront au total des surfaces limitées, les aménagements réalisés dans les emprises du parc préserveront une perméabilité des sols (chemins et espaces de stationnements, parkings, abords des constructions...etc.). En conséquence, l'aménagement de la base ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les question d'écoulement et de collecte des eaux pluviales.

- ***Mise en place d'un assainissement individuel pour les eaux usées***

Situé en zone naturelle au PLU et à distance des infrastructures du village, le site de la base de loisirs fera nécessairement l'objet d'un assainissement de type « individuel » des eaux usées générées par ses constructions et installations.

Le règlement du PLU précise dans ce cas que la technique retenue pour assurer cet assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- ***Prélèvements des eaux de l'étang pour répondre aux besoins sanitaires et de lutte contre l'incendie de la base de loisirs***

La plateforme de pompage des eaux de l'étang a pour objet d'assurer la sécurité incendie du site et de répondre aux besoins de ses équipements sanitaires. Elle ne sera pas utilisée pour répondre aux besoins en eau potable.

FEY
MODIFICATION N°1
PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n° 2

Rectifications dans le règlement de la zone UA

1 OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

Les projets d'équipements publics communaux ont été insuffisamment pris en compte dans la définition des dispositions des articles 6 et 10 du règlement écrit de la zone UA du PLU.

C'est pourquoi la commune souhaite procéder à la rectification de ces deux articles dans le cadre du présent projet de modification du PLU.

2 LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UA

1 LES PROPOSITIONS D'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UA

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant leur implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent se démarquer des règles générales d'implantation des constructions ordinaires, ce qui permet de mieux les mettre en scène par rapport à l'espace public. Par ailleurs, les constructions publiques, en fonction de leur destination, peuvent avoir des emprises ou des volumétries différentes des constructions d'habitation.

En conséquence, la commune souhaite exclure du champ d'application du premier alinéa de l'article 6 les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les modifications apportées aux dispositions de l'article 6 de la zone UA figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Toutefois :

- toute construction nouvelle ne peut être implantée en recul de plus de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue. ;
- les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches ;
- les bâtiments et constructions annexes peuvent être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

Afin de ne pas compromettre les projets d'équipements publics par des dispositions inadaptées, la commune souhaite exclure du champ d'application de la règle de hauteur les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les modifications apportées aux dispositions de l'article 10 de la zone UA figurent dans l'encadré ci-dessous où elles sont intégrées (en rouge) aux dispositions actuelles de cet article.

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 mètres. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques aux constructions et installations** nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

2 LE REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UA

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- Zone UA : cœur du village
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles soient utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UA 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour des personnes utilisant ces accès sont interdits

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UA 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Toutefois :

- toute construction nouvelle ne peut être implantée en recul de plus de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue. ;
- les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches ;
- les bâtiments et constructions annexes peuvent être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- es constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 13 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres. Toutefois, pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UA 9

Emprise au sol maximale des constructions

Pas de prescription.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Volume et toitures

Les toitures de la construction principale seront couvertes de tuiles rouges ou brunes et doivent présenter 2 ou 4 pans parallèles à la voie. Toutefois :

- les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ;
- les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou munies d'un dispositif visant à retenir les eaux pluviales ;
- les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée dans ces conditions s'intègre harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine.

La toiture des bâtiments annexes, est traitée en toiture terrasse ou en toiture à deux pans couverte de tuiles rouges ou brunes ou de matériaux en ayant l'aspect. Dans ce cas, si le bâtiment est visible de la voie publique ou privée, le faîtage doit être parallèle à la voie.

11.2. Matériaux, aspect, couleurs

Les enduits auront la teinte des enduits à la chaux naturelle. Toutefois :

- ponctuellement, une couleur différente de celle de la chaux peut être autorisée en façade sous réserve de respecter une harmonie ;
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre est autorisé.

11.3. Éléments de façade tels que percements et balcons

Les balcons, loggias sont à proscrire en façade sur rue.

11.4. Adaptation au sol des constructions

Les affouillements et exhaussements de sol autorisés devront conduire les constructions à s'implanter au niveau le plus proche possible du terrain naturel avant terrassement.

Le niveau de l'entrée doit se situer à 50 cm maximum par rapport soit au niveau du terrain naturel au droit de la façade, soit au niveau fini de la route qui dessert la construction. .

L'accès au garage doit se trouver dans une limite de plus ou moins 20 cm du terrain naturel au droit de la façade. Toutefois, une solution différente peut être autorisée dans le cas de terrains en pente.

11.5. Clôtures

Lorsque l'édification de clôtures est envisagée, un plan détaillé des clôtures sur rue et en limites séparatives est exigé dans la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Les clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives,
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,60 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue et en limites séparatives latérales jusqu'à la façade sur rue de la construction principale, ne devront pas excéder 1,20 m.

Au-delà de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures, qu'elles soient végétales ou d'une autre nature, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés. Les conteneurs collectifs doivent obligatoirement être enterrés.

Article UA 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 13

Espaces libres et plantations

20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UA 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.