Mairie de Sandaucourt

département des Vosges

Élaboration de la Carte Communale

Rapport de présentation

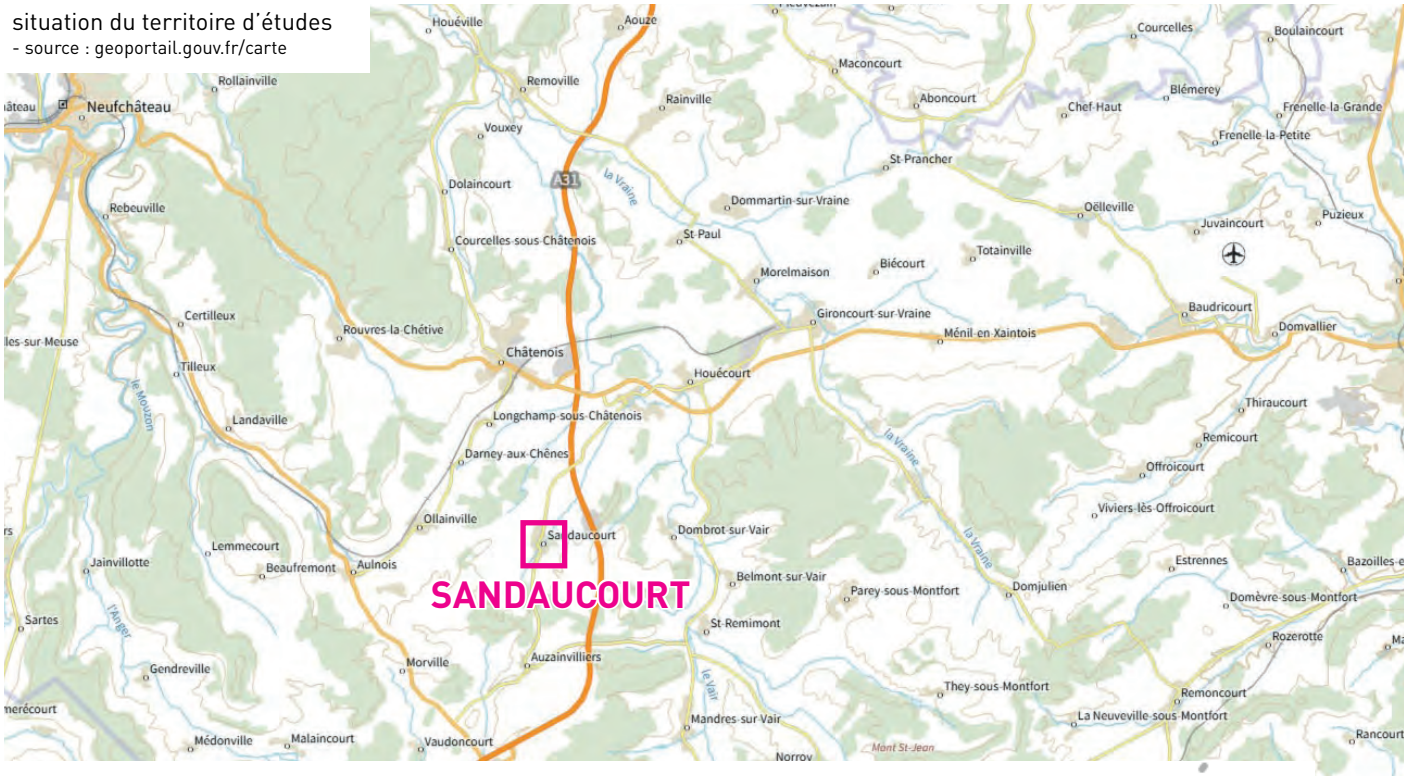
Dossier pour la notification des services
- mars 2025

Bureau d'études Éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études
- source : geoportail.gouv.fr/carte



Sommaire

0.- Avant-propos 3

A. Diagnostic territorial 6

1.- Situation et présentation de la commune 8
2.- Analyse socio-démographique 13
3.- Les caractéristiques urbaines et le fonctionnement urbain 20
4.- L'état initial de l'environnement 44
5.- Les risques, les contraintes et les nuisances 58
6.- Synthèse du volet diagnostic 61

B. Justifications du parti d'aménagement 63

1.- Les prévisions de développement 65
2.- La justification des choix retenus 69
3.- La compatibilité avec les documents de rang supérieur 79
4.- Les incidences sur l'environnement dans une démarche « éviter, réduire, compenser » 83

0.- Avant-propos

La commune de Sandaucourt est actuellement couverte par le Règlement National d'Urbanisme. **La commune souhaite aujourd'hui élaborer une Carte Communale.**

1.- La Carte Communale

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les Cartes Communales en remplacement des MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme).

La Carte Communale est un document d'urbanisme simple qui permet à la commune de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

- **de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;**
- **des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ;**

La Carte Communale peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La Carte Communale n'a pas de durée de validité dans le temps. Ce document d'urbanisme est donc révisable.
Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées **sur le fondement du règlement national d'urbanisme** et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

La Carte Communale respecte les principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. A ce titre, *« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2.- La composition du dossier de la Carte Communale

Le dossier de la Carte Communale est composé des pièces suivantes :

*** Le rapport de présentation** *« 1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*
2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3° Évalue les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (article R161.2 du code de l'urbanisme).

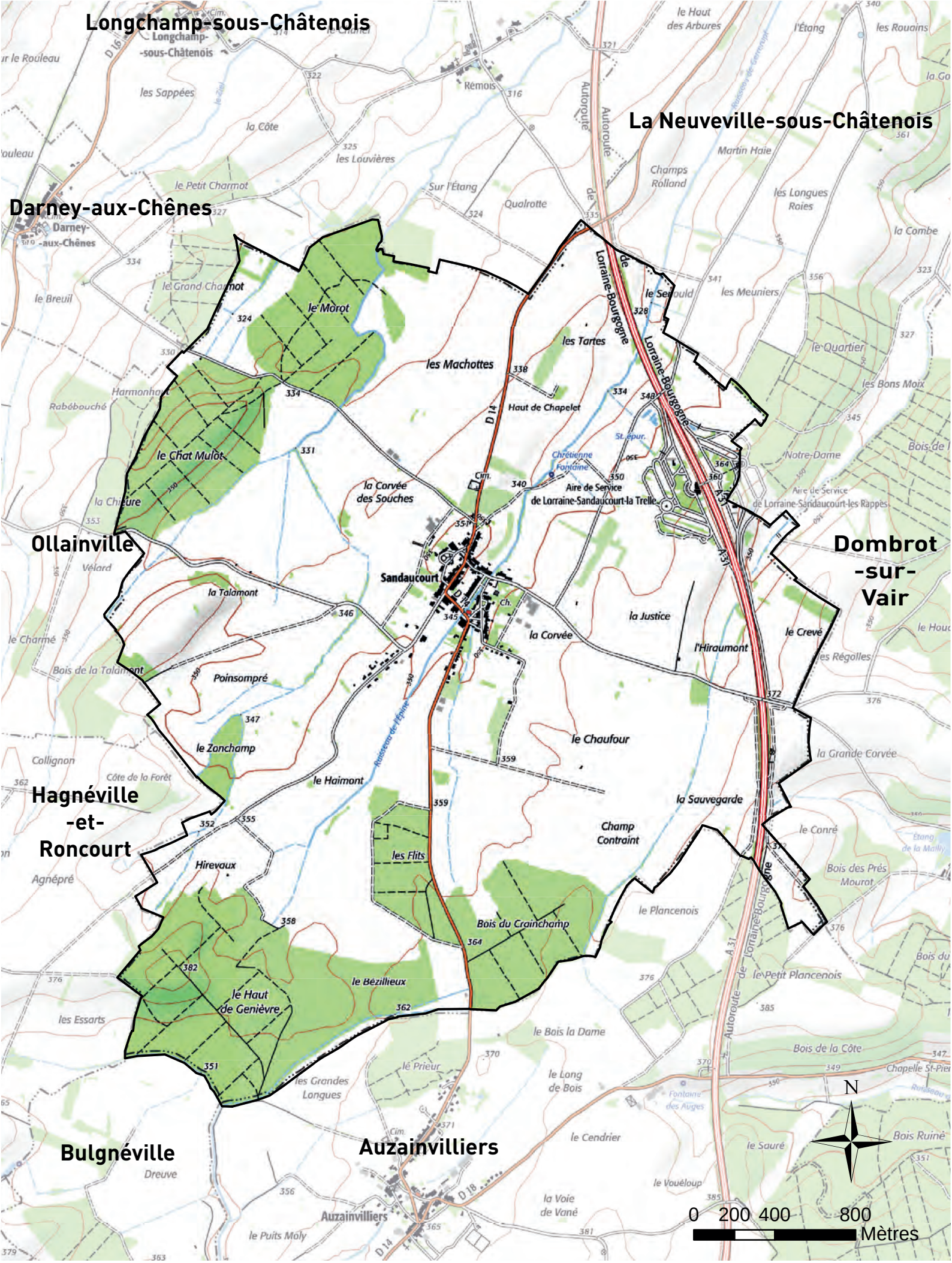
*** Le document graphique** délimite, quant à lui, les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises. **Celui-ci est opposable aux tiers.**
Des éléments complémentaires peuvent également être reportés sur ce document graphique, comme les bâtiments agricoles à titre d'information.

*** Les annexes telles que :**

- La liste et la carte des servitudes d'utilité publique qui affectent l'usage des sols.
- Les délibérations du Conseil Municipal prises dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

A.

Diagnostic territorial


Longchamp-sous-Châtenois
La Neuveville-sous-Châtenois
Darney-aux-Chênes
Ollainville
Dombrot -sur- Vair
Hagnéville -et- Roncourt
Bulgnéville
Auzainvilliers
Sandaucourt
le Morot
les Machottes
les Tartes
Haut de Chapelet
le Chat Mulot
la Corvée des Souches
Aire de Service de Lorraine-Sandaucourt-la Trelle
la Talamont
la Justice
la Corvée
l'Hiraumont
le Crevé
Poinsompré
le Zonchamp
le Haimont
le Chaufour
la Sauvegarde
Champ Contraint
les Flits
Hirevaux
Bois du Crainchamp
le Bézillieux
le Haut de Genièvre
le Plancenois
le Petit Plancenois
le Bois la Dame
le Long de Bois
le Cendrier
le Sauré
le Vouéloup
la Voie de Vané
le Puits Moly
Auzainvilliers
Lorraine-Bourgogne
Autoroute de Lorraine-Bourgogne
Rémois
Rabébouché
Harmonhaut
Vélard
Collignon
Côte de la Forêt
Agnépré
Dreuve
les Essarts
les Grandes Longues
le Prieur
Bois de la Talamont
Bois des Prés Mourot
Bois de la Côte
Bois Ruiné
Chapelle St-Pier
Notre-Dame
Aire de Service de Lorraine-Sandaucourt-les Rappes
Chrétienne Fontaine
Fontaine des Auges
Rouleau
les Sappées
la Côte
les Louvières
le Petit Charmot
Sur l'Étang
Qualrotte
Champs Rolland
Martin Haie
les Longues Roies
la Combe
le Grand Charmot
le Breuil
le Quartier
les Bons Moix
les Meuniers
le Haut des Arbures
l'Étang
les Rouains
le Charmé
les Régolles
la Grande Corvée
le Conré
Étang de la Mailly
le Houc
Rousseau de l'Épine
D 14
D 16
D 18
A 31
N
0 200 400 800
Mètres

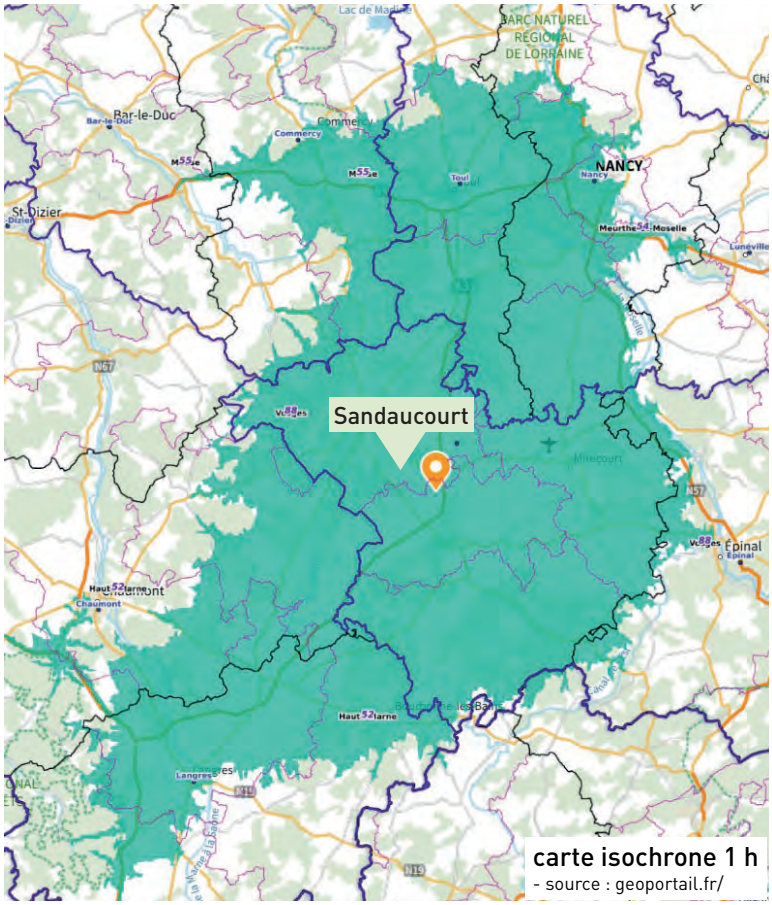
1.- Situation et présentation de la commune

1.1.- Le territoire d'études

La commune de Sandaucourt se localise administrativement à l'ouest du département des Vosges à 4 km de Châtenois et 7 km de Bulgnéville. La commune adhère à la Communauté de Communes Terre d'Eau.
Les communes limitrophes sont :

- Darney-aux-Chênes au Nord-Ouest,
- Longchamps-sous-Châtenois au Nord,
- La Neuveville-sous-Châtenois au Nord-Est,
- Dombrot-sur-Vair à l'Est,
- Auzainvilliers au Sud,
- Bulgnéville au Sud-Ouest,
- Hagnéville-et-Roncourt et Ollainville à l'Ouest.

Le territoire communal de Sandaucourt couvre une surface de 1 078 ha avec des espaces agricoles prédominants (70% du territoire communal).
Il n'est pas couvert par un site Natura 2000.



carte isochrone 1 h
- source : geoportail.fr/

1.2.- La desserte du territoire communal

Comme le montre la carte isochrone, le territoire communal de Sandaucourt bénéficie d'une situation géographique intéressante au cœur de l'ancienne région Lorraine avec plusieurs pôles régionaux et départementaux dans un rayon d'une heure de route. Et plus précisément, le village de Sandaucourt se localise à 15 minutes des villes d'eau de Vittel et Contrexéville, à 21 minutes de Neufchâteau, à 26 minutes de Mirecourt et à 55 minutes de Nancy. Cette

proximité renforce le caractère attractif du territoire d'études.

Le territoire communal est traversé par l'autoroute A31 avec la présence des aires d'autoroute de Sandaucourt communément appelées aires de Lorraine Sandaucourt et reliées entre elles par une passerelle piétonne où trône une immense croix de Lorraine en bois qui surplombe l'A31. Le village est également desservi par la route départementale 14 qui permet de relier Bulgnéville et reliant la D266 au niveau de La Neuveville-sous-Châtenois.
Les autres voies qui transitent sur le territoire sont des voies communales, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation utilisés pour la desserte locale.

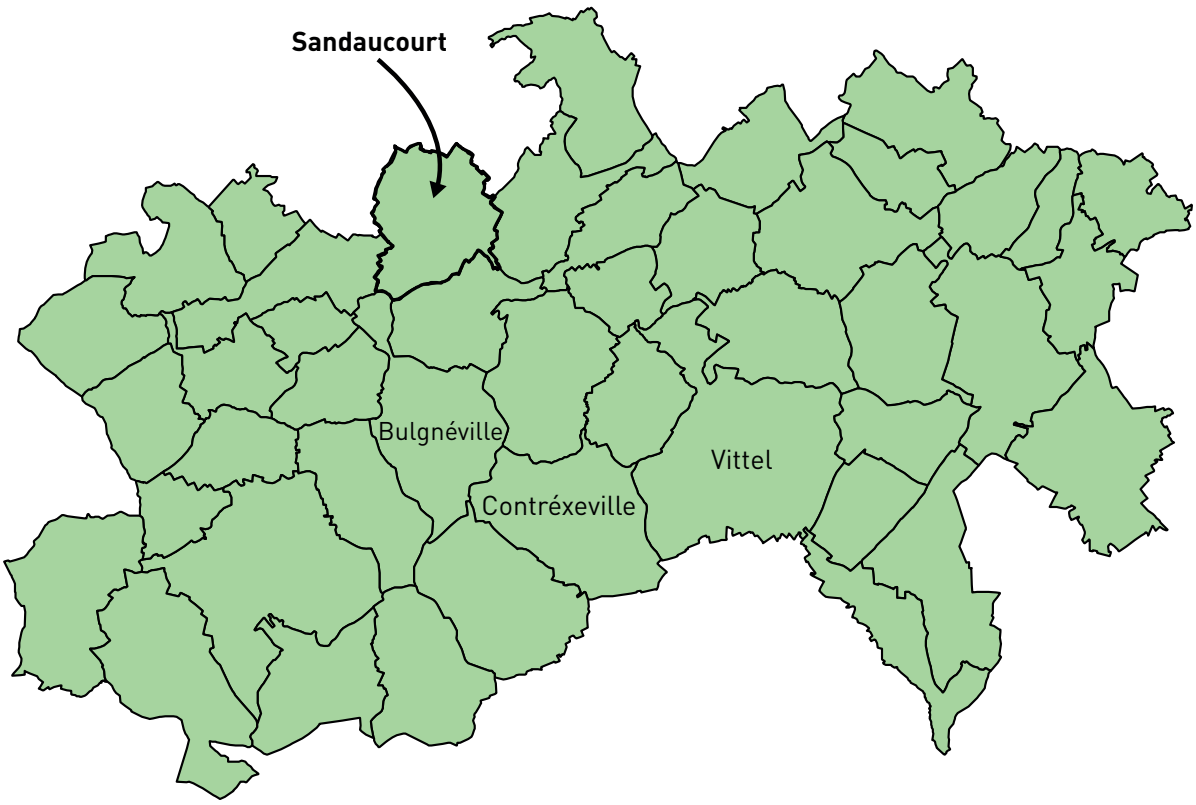
En matière de transports en commun, les gares les plus proches se localisent à Vittel et Contrexéville. Ces 2 gares appartiennent au réseau TER Grand Est et sont desservies par des trains en provenance et à destination de Paris-Est. Elles assurent également des dessertes régionales par leurs réseaux d'autocars (Neufchâteau, Épinal, Nancy).
La commune est desservie par une ligne de bus de transport en commun Fluo Grand Est.

1.3.- Le contexte intercommunal

*** La Communauté de Communes Terre d'Eau** couvre une superficie de 415 km² et regroupe 45 communes issues de la fusion de la Communauté de Communes de Bulgnéville (entre Xaintois et Bassigny, moins la commune de Rancourt) avec la Communauté de Communes Terre d'Eau Vittel-Contrexéville et la commune de Thuillières

La structure intercommunale compte 17 228 habitants au recensement INSEE de 2021.

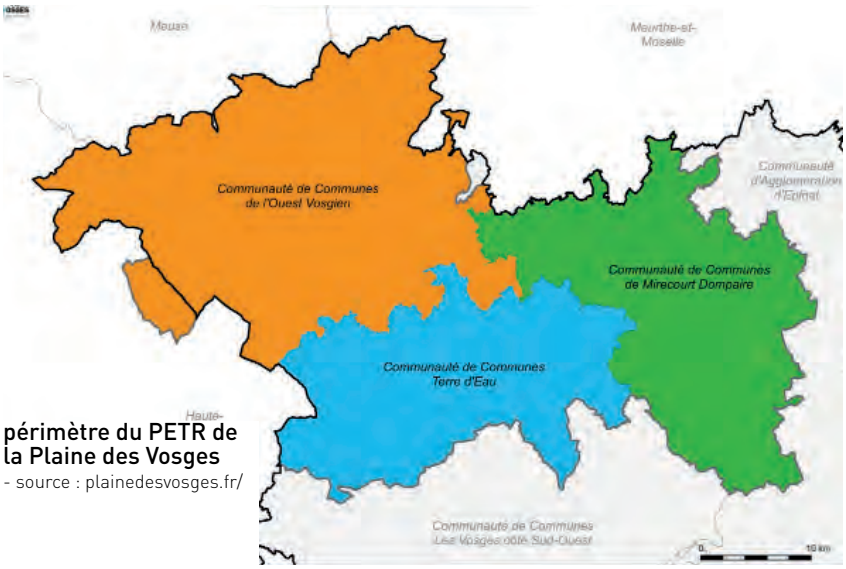
Communauté de Communes Terre d'Eau



Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace (schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale).
- Développement économique (création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'office de tourisme).
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (depuis janvier 2018).
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.
- Protection et mise en valeur de l'environnement (soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ; gestion de la déchetterie intercommunale de Vittel Contrexéville, conclusion de partenariats avec les collectivités voisines pour l'accueil des usagers de la Communauté de Communes dans leurs déchetteries et/ou réciproquement ; actions de sensibilisation de la population au développement durable et à un usage raisonné de la ressource en eau).
- Politique du logement et cadre de vie (mise en valeur du patrimoine bâti et historique en accompagnant la mise en place d'actions se plaçant dans une dimension durable : opération programmée d'amélioration de l'habitat).
- Action sociale d'intérêt communautaire (organisation d'un service de transport intercommunal de type navette ; création et gestion d'un service de portage de repas ; création d'un centre intercommunal d'action sociale ; gestion des équipements d'accueil de la petite enfance ; gestion d'un relais assistantes maternelles intercommunal).
- Création et gestion de maisons de services au public.
- Sports et loisirs (soutien aux manifestations culturelles, sportives et de loisirs ; gestion de certains équipements sportifs ; organisation de manifestations structurantes pour le territoire).

*** Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de la Plaine des Vosges** couvre les Communautés de Communes Terre d'Eau, de Mirecourt Dompaire et de l'Ouest Vosgien ; pour une superficie de 1 618 km². La structure compte 191 communes et rassemble 60 038 habitants. Le PETR a été créé en 2015.



périmètre du PETR de la Plaine des Vosges
- source : plainedesvosges.fr/

Le PETR a pour objectif principal l'étude et la mise en œuvre de tout moyen propre à favoriser un aménagement et développement équilibré et durable du territoire. Les missions du PETR sont les suivantes :

- Élaborer et mettre en œuvre le projet de territoire en partenariat avec les EPCI qui le composent permettant de définir l'identité territoriale, les conditions de son développement économique, écologique, touristique, culturel et social.
- Être le cadre de la contractualisation infra-régionale et infra-départementale des politiques de développement, d'aménagement et de solidarité entre les territoires, et à ce titre porter et mettre en œuvre les différents dispositifs de contractualisation avec l'État, la Région, le Département et l'Union Européenne.

Le territoire de la Plaine des Vosges développe des actions autour de 3 thématiques principales : le tourisme, l'entreprenariat et l'agriculture.
Le PETR porte un Groupe d'Action Locale (GAL) qui a une mission de gestion du programme européen LEADER. Ce programme soutien le développement de projets publics et privés dans les territoires ruraux.

*** Parmi les autres structures intercommunales auxquelles adhère la commune :**

- Syndicat Mixte pour l'Informatisation Communale (SMIC).
- Syndicat Intercommunal des Eaux de Bulgnéville et de la Vallée du Vair.
- Syndicat Départemental d'électricité des Vosges (SDEV).
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Vosges (CAUE 88).
- Association des Maires des Vosges.
- Service Départemental d'Incendie et de Secours des Vosges (SDIS 88). Les SDIS les plus proches se situent à Bulgnéville, Mandres-sur-Vair et Châtenois.

1.4.- Le contexte réglementaire et les documents-cadre

Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.
En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Sandaucourt n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la Carte Communale doit donc être compatible avec les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Grand Est (SRADDET) et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse.

*** Le schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est** – adopté par le Conseil Régional du Grand Est le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral de la Région Grand Est le 24 janvier 2020 – pose une stratégie d'avenir à l'horizon de 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Le SRADDET Grand Est intègre et se substitue aux anciens plans et schémas suivants :

- Les 3 Schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE),
- Les 3 Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE),
- Le Plan régional de prévention, de gestion des déchets (PRPGD),
- Les Schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN),
- Les 2 Schémas régionaux des infrastructures de transport (SRIT) de Lorraine et de Champagne-Ardenne.

Le SRADDET Grand Est est également compatible avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse pour la période 2016-2021. Le document prend aussi en compte le schéma interrégional d'aménagement et de développement du Massif des Vosges, la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) et les Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (ONTVB).
Enfin, le SRADDET Grand Est identifie 30 objectifs qui convergent autour de deux axes :

- Porter l'ambition d'un Grand Est qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement.
- Dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Pour répondre à ces objectifs, 30 règles générales avec mesures d'accompagnement précisent la manière de mettre en œuvre les objectifs du SRADDET par les documents et acteurs ciblés par le SRADDET. Celles-ci s'organisent autour des thématiques suivantes, pour celles qui intéressent les documents d'urbanisme :

- Climat, air, énergie.
- Biodiversité et gestion de l'eau.
- Gestion des espaces et urbanisme.
- Transports et mobilité.

*** Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse** est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques du Rhin et de la Meuse dans le cas du territoire d'études.
Le nouveau SDAGE a été adopté par la préfète de Région le 18 mars 2022. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux pour la période 2022-2027.
Les orientations fondamentales du SDAGE sont regroupées en 6 thèmes :

- Thème 1 : Eau et santé ;
- Thème 2 : Eau et pollution ;
- Thème 3 : Eau, nature et biodiversité ;
- Thème 4 : Eau et rareté ;
- Thème 5 : Eau et aménagement du territoire concernant la gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires *(inondations, des écosystèmes fonctionnels comme solutions pour un aménagement adapté aux impacts du changement climatique, alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation)*
- Thème 6 : Eau et gouvernance.

2.- Analyse socio-démographique

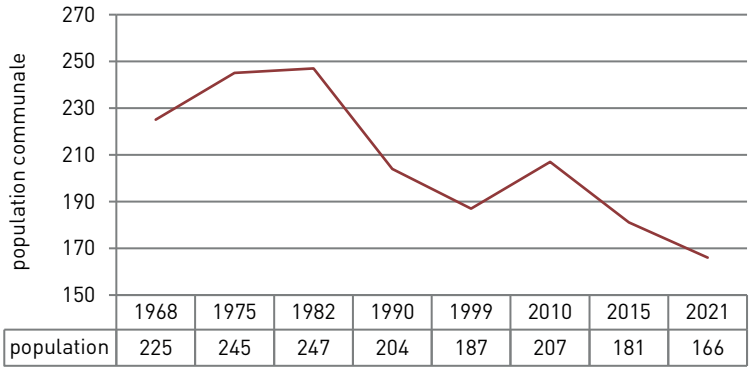
L'analyse des données socio-démographiques - population, ménages, logements – met en évidence le portrait et les évolutions passées à Sandaucourt pour en extraire les grandes tendances. Ces données communales sont mises en perspective avec les situations observées à l'échelle de la Communauté de Communes Terre d'Eau, voire du département des Vosges afin de situer les tendances communales dans un contexte géographique élargi.

Ce chapitre s'appuie sur les données INSEE et présente des variations en pourcentage pour traduire l'évolution des tendances. Il est cependant à souligner que les données de base (population, nombre de logements, de ménages, etc.) sont numériquement faibles pour le territoire, ce qui peut induire de fortes variations en pourcentage sans pour autant que les variations en valeur absolue soient significatives.

2.1.- la population communale

a. Une population communale en recul sur la période récente

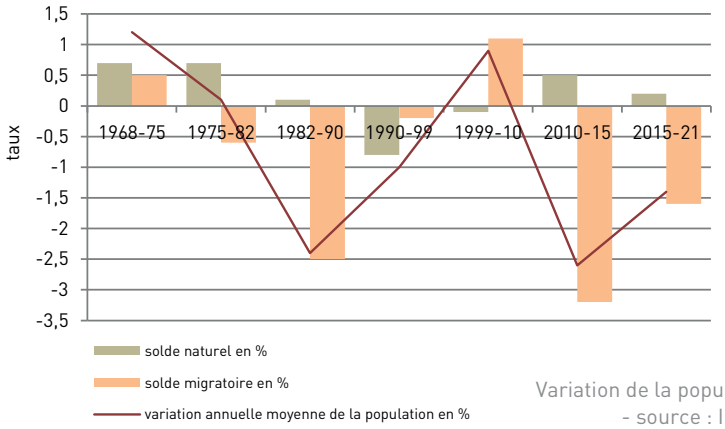
La commune de Sandaucourt atteint une population de 166 habitants au recensement INSEE de 2021 (180 habitants selon les données communales de 2024).
Elle ambitionne aujourd'hui de maintenir ce taux de population actuel dans les 10 prochaines années. Cet objectif est raisonné et le nouveau document graphique de la Carte Communale devra être calibré sur cette ambition.



Evolution de la population communale
- source : INSEE

La population communale enregistre une décroissance globale depuis 1968 (-26.22 %). La commune a enregistré une première phase de croissance entre 1968 et 1982, date à laquelle le nombre des habitants a atteint son niveau maximum avec 247 habitants dans le village. Puis, la population communale a reculé jusqu'en 1999, pour ensuite connaître une nouvelle phase de croissance atteignant un pic en 2010 atteignant le nombre de 207 habitants. En revanche, depuis cette date, la population est de nouveau décroissante (-19.81 % entre 2010 et 2021). A titre de comparaison, la population intercommunale a, également, diminué de -6.40% sur la période 2010-2021, et cette baisse est de -5.02% dans le département.

L'évolution de la population à Sandaucourt s'explique par une action conjuguée du solde migratoire – différence entre les arrivées et les départs – et du solde naturel – différence entre les naissances et les décès. Les années de croissance de la population communale jusque 1982 correspondent aux périodes intercensitaires au cours desquelles le solde migratoire était positif (+0.5 % au plus fort entre 1968 et 1975 / sur la période 1975 – 1982 le solde migratoire est compensé par le solde naturel). À partir de 1982 et ce jusque 1999, le solde migratoire a grandement chuté atteignant –2.5 % entre 1982 et 1990. Le solde naturel de 0.1 à cette même période n'a pas pu compenser le solde migratoire, d'où une chute de la population entre 1982 et 1999. Ce dernier ne redevient positif qu'à partir de 1999 atteignant +1,1 % entre 1999 et 2010 et se traduit par une reprise de la croissance de la population.



Variation de la population
- source : INSEE

Enfin, à partir de 2010 le solde migratoire a connu une nouvelle chute (-3.2 % entre 2010 et 2015 et -1.6 % de 2015 à 2021). Ce solde migratoire n'étant pas compensé par le solde naturel, une décroissance de la population est constatée depuis 2010.

b. Une structure de la population qui tend vers un vieillissement

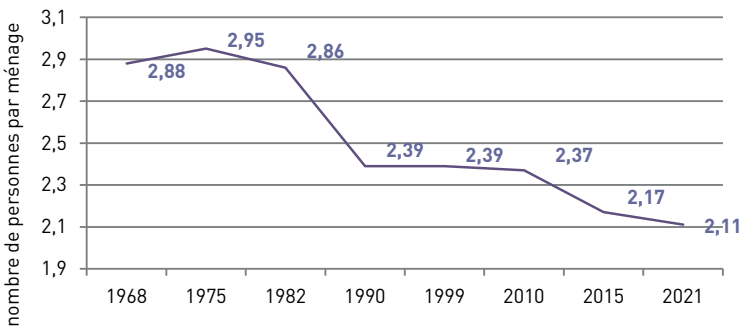
L'analyse de la structure par âge de la population communale de Sandaucourt entre 2010 et 2021 montre que la **population communale tend vers un vieillissement des habitants :**

- Une forte diminution du nombre d'habitant de moins de 30 ans (-40.54 %) et une diminution par 2 du nombre de jeunes enfants dans la commune.
- Un léger recul du nombre des habitants en âge de travailler (-17.11 % des 30 – 59 ans / 13 personnes en moins).
- Une légère progression du nombre des retraités (+13.46 % des plus de 60 ans / 7 personnes en plus). Ces retraités ont essentiellement entre 60 et 74 ans (35 habitants en 2021) et 24 ont plus de 75 ans (ils étaient 19 en 2010). En effet, les retraités continuent dans un premier temps à occuper le domicile familial, même après le départ des enfants. Mais, en avançant vers le grand âge, ces personnes s'orientent davantage vers des logements plus petits et plus proches des commodités (commerces, services) absents du village ou entrent dans des structures d'hébergement spécialisées, ce qui explique le recul des plus anciens.

Structure par âge
- source : INSEE

c. Une structure des ménages qui reste à dominante familiale

D'après l'INSEE, on dénombre 79 ménages à Sandaucourt en 2021 (85 ménages selon les données communales de 2024). Il est considéré que les 79 résidences principales données par l'INSEE correspondent aux 79 ménages. L'INSEE informe d'un nombre de ménage d'une famille égal à 53 (adulte avec enfant) mais ne précise pas le nombre de ménage de personne seule.



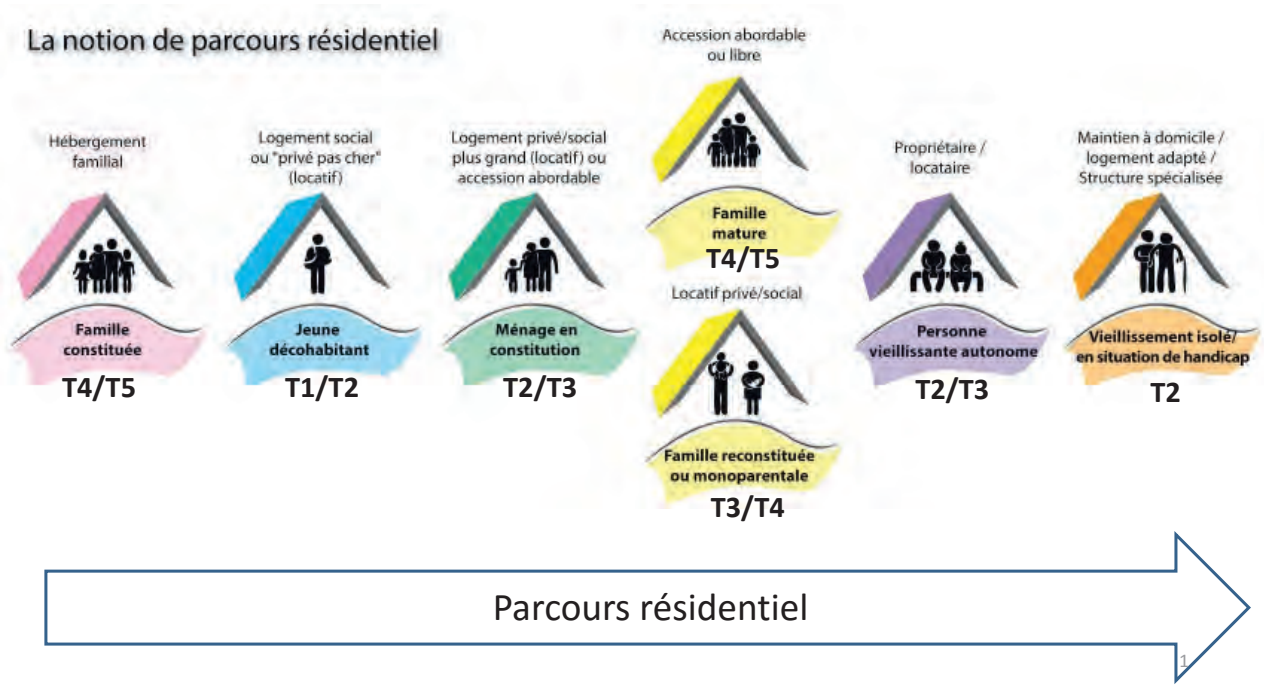
Evolution de la taille des ménages dans la commune depuis 1968 - source : INSEE

Contrairement à la population communale, les ménages sont restés constants jusqu'en 2021. Cette situation se traduit par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage qui est passé de 2.88 personnes par ménage en moyenne en 1968 à **2.11 personnes en moyenne par ménage en 2021** (2.04 dans la Communauté de Communes Terre d'Eau et 2.07 dans le département). **Le profil des ménages à Sandaucourt reste donc encore à dominante familiale (couple avec enfants).**

La municipalité ambitionne aujourd'hui de maintenir le taux de population actuel dans les 10 prochaines années, tout en assurant son renouvellement et son rajeunissement. Le village est confronté à une tendance au vieillissement de ses habitants. Enfin, les ménages demeurent à composante familiale (couple avec enfants) avec 2.11 personnes en moyenne par ménage en 2021.

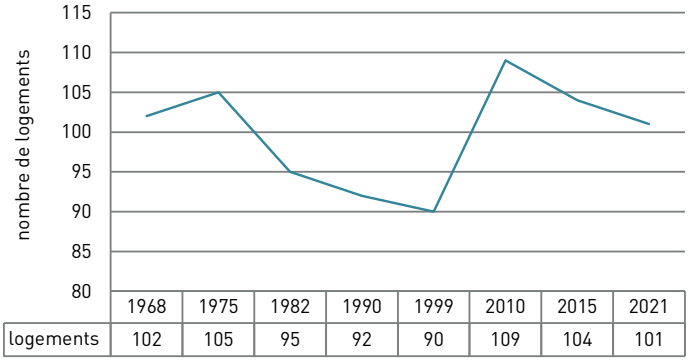
2.2.- Le parc de logements

L'analyse du parc de logements sur un territoire vise à étudier la typologie des biens existants, leur diversité et leur capacité à répondre à l'ensemble des demandes exprimées tout au long du parcours résidentiel. Celui-ci correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.



a. Un parc de logements présentant une croissance globale

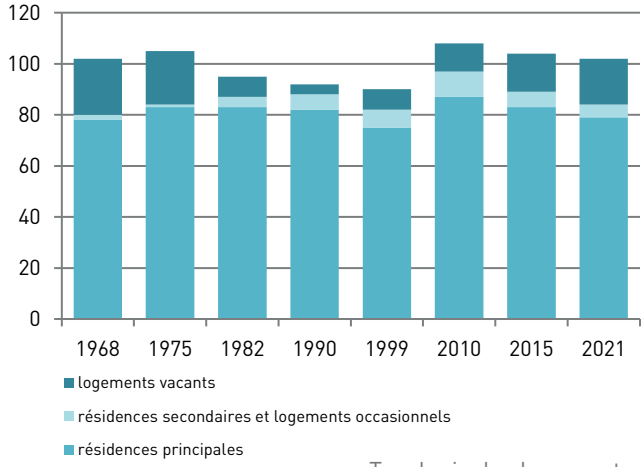
La commune de Sandaucourt compte 101 logements au recensement INSEE de 2021 (105 logements selon les données communales de 2024).



évolution du nombre des logements
- source : INSEE

Le nombre de logements a fluctué entre 1968 et 2021 avec des périodes de légère diminution atteignant au plus bas 90 logements en 1999, pour finalement réaugmenter entre 2010 et 2021 atteignant un nombre de 101 logements en 2021 (quasiment similaire à 1968 qui en comptait 102 ; soit -0.98 % entre 1968 et 2021). A titre de comparaison, le nombre des logements a augmenté de +47.23 % dans la Communauté de Communes Terre d'Eau et de +56.22 % dans le département.

b. Un parc de logements dominé par les résidences principales



Typologie des logements
- source : INSEE

Selon les données statistiques de l'INSEE en 2021, le village de Sandaucourt compte :

* 79 résidences principales (85 selon les données communales de 2024), en légère progression depuis 1968 (+1.28% entre 1968 et 2021).

L'analyse de la typologie et de l'évolution des résidences principales permet d'en extraire un profil communal, de mettre en évidence les carences en matière d'offre au cours du parcours résidentiel :

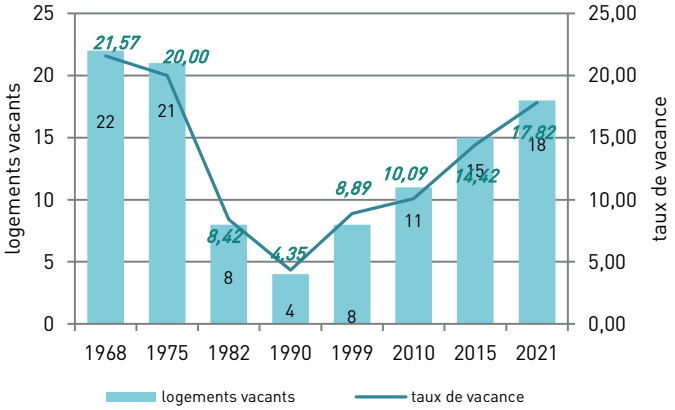
- Des maisons de grande taille (T4-T5) (4.9 pièces en moyenne pour les maisons) habitées par le propriétaire-occupant (71 résidences / 90.1%). A noter que 6 résidences principales sont proposées en location dont aucun logement HLM.
- Une taille des résidences principales qui diminue. En effet, les ménages ayant emménagé dans la commune depuis plus de 10 ans disposent de logements de 5 pièces en moyenne contre 4.5 pièces pour les habitants présents dans le village depuis moins de deux ans.
- Une difficulté de renouvellement avec une occupation moyenne depuis 27.2 ans (29.3 pour les propriétés et 7.0 pour les locations dont les logements ne sont que des points d'étape dans le parcours résidentiel).
- Des ménages à composante familiale (2.11 personnes en moyenne par ménage).
- La présence intéressante de 14 logements de petites tailles (17.3% du parc de logements), souvent prisés par les jeunes couples en début de parcours résidentiel.
- Des ménages mobiles dont 97.5% possèdent au moins une voiture et 59.3% en possèdent deux ou plus.

* 5 résidences secondaires ou logements occasionnels.

* 18 logements vacants dont le nombre est en croissance sur la période récente, ils étaient 8 en 1999.

Définition de logement vacant de l'INSEE :
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- Proposé à la vente, à la location
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- En attente de règlement de succession
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement très vétuste).

Les logements vacants représentent aujourd'hui 17.82% du parc de logements à Sandaucourt. Précisons que la présence de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché immobilier et permettre aux habitants de changer d'habitation au sein d'un même territoire en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...). On considère qu'un **taux situé aux alentours de 6% du parc immobilier permet d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc,** ce qui est inférieur au taux observé dans la commune. A titre de comparaison, ce taux est de 12.1% dans la Communauté de Communes et de 11% dans le département.



Evolution des logements vacants et taux de vacance
-source : INSEE

Enfin, dans le but d'affiner davantage les bases de données précédemment citées, la commune de Sandaucourt a recensé 12 logements vacants au printemps 2024 :

- 5 logements vacants non mobilisables sur le court / moyen terme :
  - → 3 logements non habitables en l'état.
  - → 2 logements en ruine.
- 7 logements vacants qui pourront être potentiellement mobilisables, sans date de mise sur le marché :
  - → 3 logements en cours de rénovation.
  - → 1 logement en cours de succession.
  - → 1 bâtiment dans lequel 2 logements sont en cours de rénovation.
  - → 1 logement vacant.
  - → 1 logement à réhabiliter.

2.3.- Le calcul du besoin en logements (résidences principales)

L'élaboration de la Carte Communale de Sandaucourt se doit de proposer un projet répondant **aux besoins de la commune en matière de création de nouveaux logements** – autrement dit de résidences principales - pour les 10 années à venir sur le territoire.
Couplé à l'analyse des capacités de densification du bâti, ce calcul des besoins en logements vise à proposer un document d'urbanisme qui se doit d'être vertueux et calibré sur les besoins réels en matière d'accueil de nouveaux habitants pour les années à venir. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des lois récentes (GRENELLE, ALUR, MACRON, BIODIVERSITÉ, CLIMAT ET RESILIENCE) qui – depuis 2010 – encouragent une densification du bâti, une lutte contre l'étalement urbain et une modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; et tendent aujourd'hui vers le « 0 » artificialisation nette (ZAN d'ici 2050).

La « production » de nouveaux logements (ou résidences principales) doit apporter une réponse :

- au desserrement des ménages qui conduit à un besoin complémentaire de logements pour assurer la stabilité de la population communale.
- à l'installation de nouveaux habitants dans le village en proposant une constructibilité raisonnée et raisonnable / apport exogène de population.
- le tout en tenant compte d'un objectif de reconquête des logements vacants.

Le calcul du besoin en logements est une démonstration empirique et ces chiffres ne sont qu'une estimation.
Les données de références retenues sont celles du dernier recensement de l'INSEE 2021 :

- 166 habitants.
- 2.11 personnes en moyenne par ménage.
- 101 logements dont 79 résidences principales ou ménages.

a. Une réponse au desserrement prévisionnel des ménages pour assurer la stabilité de la population communale

L'étude de l'évolution des ménages montre que ceux-ci se desserrent à Sandaucourt depuis la fin des années 1980, même s'ils demeurent encore aujourd'hui à composante familiale. Néanmoins, au vu de l'analyse sur un pas de temps plus long, il est à présager que cette situation va se poursuivre dans les années à venir au vu de la structure par âge de la population qui se traduit par un recul des actifs et de leur famille et une augmentation des retraités sur ces 10 dernières années.
Un nombre moyen de personnes par ménage plus bas induit un besoin supplémentaire de logements rien que pour assurer la stabilité de la population communale. L'idée étant que la personne qui quitte le foyer - et induit le desserrement du ménage – trouve son futur logement dans le village.
Par conséquent, en tenant compte du desserrement constaté des ménages depuis la fin des années 1980 qui ne cesse de diminuer et s'il est proposé de suivre la logique de diminution du desserrement entre 2010 et 2021 (2.37 en 2010 et 2.11 en 2021 : 2.37 – 2.11 = **0.26**) le desserrement sur les 10 prochaines années serait de 1.85 (2.11 – **0.26**). Étant difficilement acceptable de projeter un desserrement en-dessous de 2.00, il est proposé de retenir un desserrement « prévisionnel » faible de 2.00 personnes par ménages en moyenne d'ici 10 ans.
Sur cette base, il ressort un **premier besoin de créer 4 nouveaux logements à Sandaucourt pour uniquement répondre à ce besoin de desserrement des ménages et assurer la stabilité de la population communale.**

b. La réponse à l'installation de nouveaux habitants dans le village / apport exogène de population

Comme vu précédemment, la population de Sandaucourt enregistre un recul du nombre de ses habitants

depuis 10 ans (-19.81 % entre 2010 et 2021). Même dans ce contexte de déprise, il est important de prévoir que la commune puisse accueillir de nouveaux habitants. Une croissance nulle – dans un contexte de déprise communale, intercommunale et départementale – doit être vue comme une croissance, et surtout pas comme une diminution du potentiel de logements à créer. En outre, les perspectives de développement proposées sont raisonnées puisqu'elles visent à maintenir le niveau de la population communale. **Aussi, il n'est pas retenu de besoin complémentaire en matière de logements pour répondre à un apport exogène en habitants.**

c. L'intégration d'un objectif de reprise de la vacance

Comme vu précédemment dans le rapport de présentation, la commune de Sandaucourt a procédé au recensement de 7 logements vacants potentiellement mobilisables au printemps 2024. Il est donc intéressant que certains de ces logements inoccupés soient remis sur le marché immobilier et accueillent de nouveaux habitants. C'est donc en ce sens que le besoin en logements intègre un objectif de reconquête de ces biens.
Aussi, il semble peu probable que tous ces logements puissent être repris dans les 10 prochaines années. C'est pourquoi, il est retenu un objectif de reconquête de 3 logements vacants ce qui apparait plus proche de la réalité.

En conclusion, la commune de Sandaucourt aurait besoin de produire <u>1 nouvelle résidence principale complémentaire</u> dans les 10 années à venir. Aussi, le tracé du périmètre ouvert à la construction de la Carte Communale s'attachera à être en capacité à répondre à ce besoin, tout en défendant une logique de densification et de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels.

Le nombre des logements est stable à Sandaucourt depuis la fin des années 1960. Il s'agit essentiellement de résidences principales sous la forme de maisons de grande taille, habitées par leur propriétaire-occupant. La commune a recensé 12 logements vacants dans le village dont 7 potentiellement mobilisables. L'élaboration de la Carte Communale détermine un besoin de 1 nouveau logement (ou résidence principale) à prévoir dans le document d'urbanisme pour les 10 années à venir.

Desserrement des ménages	4	Logements supplémentaires pour assurer une stabilité de la population communale.
+	+	
Installation de nouveaux habitants	0	Logements supplémentaires pour induire une croissance démographique
-	-	
Reconquête des logements vacants	3	Pour favoriser la remise sur le marché de certains biens et limiter la consommation sur les espaces
=	=	
BESOIN EN LOGEMENTS	1	

3.-
Les caractéristiques urbaines et le fonctionnement urbain

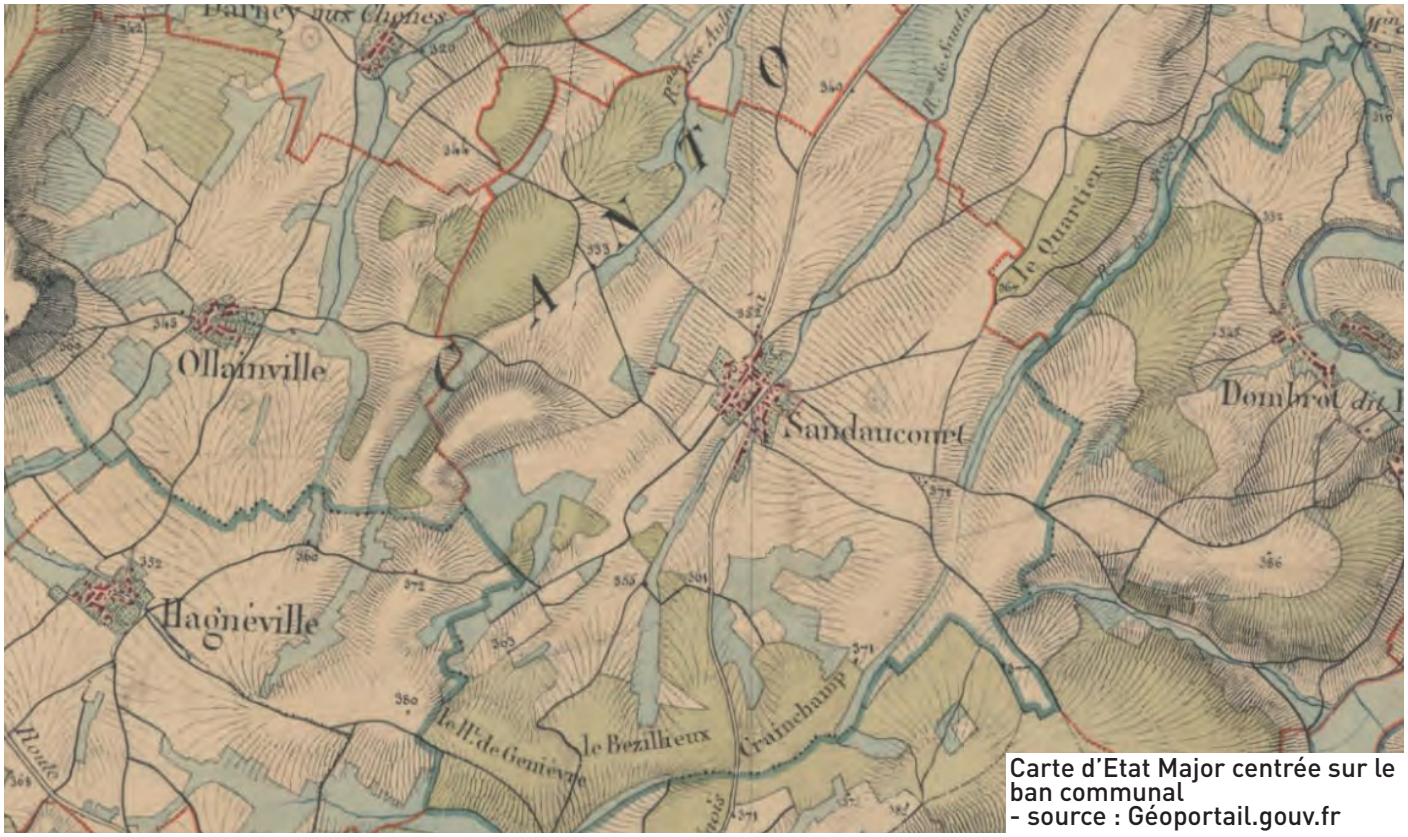
3.1.- L'évolution de la structure urbaine, la typologie d'habitat et les éléments du patrimoine

a. L'évolution urbaine de Sandaucourt

La Carte de Cassini datant du XVIIIème siècle mentionne déjà le village de Sandaucourt (sous la forme d'une paroisse) installé à l'est du ruisseau de Sandaucourt. La carte mentionne également le château de Sandaucourt, qui à l'heure actuelle est ouvert aux visiteurs en période estivale.
L'occupation des sols était déjà similaire à l'actuelle avec des massifs forestiers qui entoure le ban communal et le reste du territoire communal mis en valeur par des espaces agricoles.

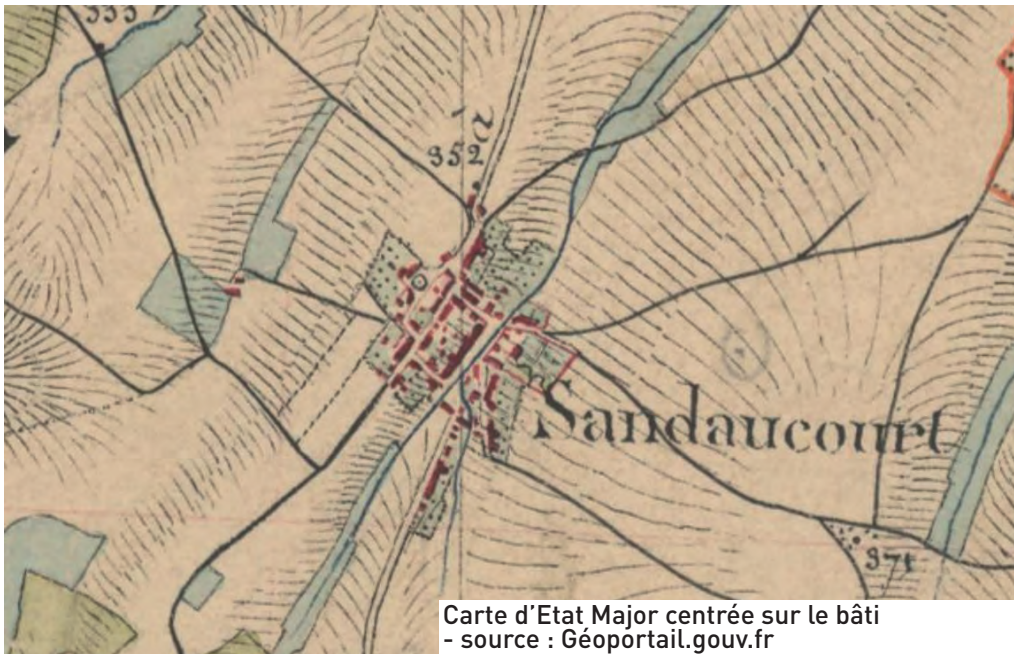
Carte de Cassini
- source : Géoportail.gouv.fr

Quant à la carte d'État-Major établie environ 100 ans plus tard, celle-ci est beaucoup plus précise. Elle identifie les contours actuels du ban communal. L'organisation des espaces naturels – entre espaces forestiers et espaces agricoles – est similaire à la situation actuelle. Les bâtiments du château de Sandaucourt sont bien représentés ainsi que le ruisseau de Sandaucourt. Enfin, en ce qui concerne le village de Sandaucourt, celui-



Carte d'Etat Major centrée sur le ban communal
- source : Géoportail.gouv.fr

ci présente alors une forme compacte organisée autour de quelques rues qui constituent encore aujourd'hui le cœur ancien du village. Des cultures de proximité composées de vergers et de vignes sont plantées sur les arrières des habitations et ceinturent le village. Ces surfaces ont fortement régressé au fil du temps pour laisser place à de nouvelles constructions. Cependant, il n'a pas disparu complètement avec le maintien d'espaces verdoyants sur le pourtour des habitations. Ces derniers vergers constituent un témoignage du patrimoine des villages lorrains d'antan et jouent un rôle indéniable dans la diversité de la biodiversité locale (niche écologique). Ils formaient autrefois un espace de transition entre le bâti et les espaces agricoles, sur les arrières des habitations. Ils ont été « grignotés » au fil des années par l'extension de l'urbanisation.



Carte d'Etat Major centrée sur le bâti
- source : Géoportail.gouv.fr

b. La structure urbaine villageoise

Au sein de la structure urbaine, il est possible de distinguer :

- Le **village ancien traditionnel** qui présente une forme traditionnelle de « village tas » lorrain, probablement en adaptation au relief. Les deux rues principales (rue de Fèvre et rue Laurine Durand) sont parallèles au ruisseau de Sandaucourt avec des constructions installées en escalier.

Les habitations sont implantées en escalier.

Ferme traditionnelle ayant conservé sa porte charretière.

Certains fermes ont conservé des éléments patrimoniaux en façade: plantation en espalier, oeilletons, encadrements en grès

Église

Mairie

Salle des fêtes

Structure urbaine

- bâti ancien traditionnel
- extension récente
- bâtiment agricole
- château
- équipements
- ★ arbre remarquable

N

0 50 100 200 Mètres

Cette organisation villageoise entourée de son meix de vergers est encore bien lisible sur la photographie aérienne prise en 1950 - 1965, au moment du développement des premières constructions pavillonnaires.

Cette partie du village de Sandaucourt est composée par des fermes de facture traditionnelle présentant des volumes plus ou moins importants et qui confèrent au centre du village une certaine uniformité. Ces anciennes fermes constituent autant d'éléments du patrimoine rural à conserver. Ces espaces sont denses avec des constructions pouvant être mitoyennes. Ces constructions sont ordonnées

Photographie aérienne de 1950 - 1965 centrée sur le bâti - source : remonterletemps.ing.fr

en limite du domaine public ou avec très peu de recul, avec rarement des usoirs sur le devant des constructions.

- Le village s'est développé sur ces périphéries sur la **période contemporaine, à partir des années 1970**. Ces **constructions pavillonnaires** se sont installées en épaisseur du bâti ancien d'une part, et d'autre part, en étirement linéaire sur chaque rive de la rue du Champayen et rue de la Rouge Croix en direction du sud ainsi que dans la rue du Chauffour. La structure urbaine y est beaucoup plus lâche, ce qui rompt complètement avec la structure urbaine originelle groupée du tissu bâti. Celles-ci sont le fruit d'une succession d'initiatives privées. Contrairement aux constructions du centre du village, ces constructions pavillonnaires sont hétérogènes et tranchent avec l'unité architecturale des fermes traditionnelles conservées dans le centre du village. L'habitat plus récent répond à la demande actuelle des habitants : besoin de lumière, d'espace et d'intimité par rapport à ses voisins. En effet, les constructions contemporaines sont implantées de manière isolées au cœur de la parcelle, sans mitoyenneté, sur un ou plusieurs niveaux. Elles présentent également des aspects très différents, aussi bien au niveau de leur architecture que de leur aspect extérieur (couleur des façades et des couvertures, pans de toit). Toutes ces caractéristiques varient à l'échelle de la parcelle.

- Il existe plusieurs sites accueillant des **bâtiments agricoles** dans le village, au Faubourg de Bousey, rue de l'Église, un centre élevage de chevaux à l'angle de la rue de Fèvre et de la rue de la Fontaine ainsi que rue du Chêne, un éleveur d'ovins rue de la Rouge Croix et un maraicher rue du chêne.

c. Les éléments de patrimoine

Plusieurs éléments du patrimoine sont présents dans le village :

- L'église Saint-Ludumier située au cœur du village, rue de l'Église.
- Le cimetière situé en périphérie du village, rue de la Halle.
- Le Lavoir communal, au nord du village.
- Un arbre remarquable sur une parcelle communale (ZI 62) à préserver.
- La croix du chemin du XVIème siècle, située à 200 m de l'Église, est classée au titre des monuments historiques depuis le 20 juillet 1908, ce qui génère une servitude d'utilité publique de type AC1 sur un périmètre de 500 m autour de la croix.

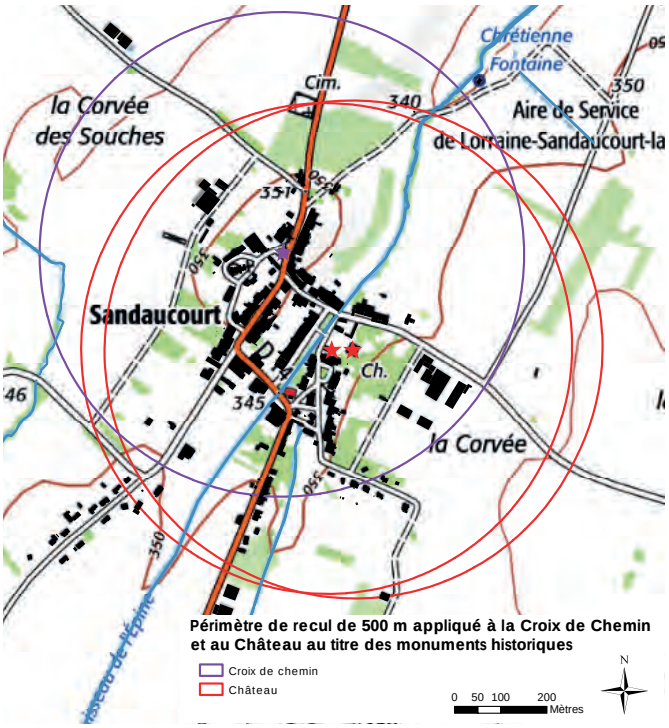
L'église Saint-Ludumier en coeur de village.

- Le château de Sandaucourt en plein cœur du village, construit par la famille de Beauvau au XVIème siècle. Le château est de plan carré entouré de quatre tours rondes à toiture à poivrière. Au XVIIIème, un perron, une porte élégante surmontée d'un balcon et de larges fenêtres ont été ajoutées. Le rez-de-chaussée de ce château, de la catégorie des châteaux de plaisance, est accessible aux visiteurs en période estivale (juillet et aout). Sont classés au titre des monuments historiques depuis le 2 avril 1980, les façades et toitures du château,

du pavillon de garde et de l'ancienne chapelle ; le perron d'accès avec sa rampe en fer forgé – est inscrit : l'intérieur de la chapelle dit « salle à colonnes ». Ce classement génère également une servitude d'utilité publiques de type AC1 sur un périmètre de 500 m autour du château.

Le château de Sandaucourt.

Comme le montre la carte correspondante, les périmètres de recul par rapport à la croix du chemin et au château couvrent l'ensemble du village de Sandaucourt.
Cette protection implique que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein de ce périmètre et co-visibles de ces éléments requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.



En outre, la partie ancienne du village constitue un témoignage des formes et de l'organisation architecturale caractéristique des villages lorrains. Certaines fermes anciennes traditionnelles peuvent être imposantes suivant l'importance de l'activité. Elles sont généralement composées de 2 ou 3 travées pour accueillir toute la vie de la ferme sous le même toit : habitat, animaux et engrangement. La spécificité de ces maisons consiste souvent à n'avoir qu'une entrée, sans porte réservée à l'accès au logement ; qui explique également le manque de décoration en façade. L'entrée se pratique alors par la porte de la grange, par un portillon ménagé dans un vantail de cette porte. La porte charretière a presque toujours eu un cintre de pierre, ou sous la forme d'un linteau droit plus haut quand le nécessitait le volume des remorques de fourrage. Les toits présentent un faitage parallèle à la voie principale avec des pans dyssimétriques et une pente inférieure à 25 degrés. La couverture est composée de tuiles de terre cuite. Les usoirs sont rares car le village est compact et accroché à la pente.
En outre, les façades anciennes n'ont pas été isolées par l'extérieur, et ont gardé leur apparence traditionnelle. Il convient donc d'être vigilant vis-à-vis de tous travaux sur ces bâtisses même si la Carte Communale ne dispose pas de règlement pour imposer des mesures de protections en ce sens. Toute intervention de nature à abîmer, à dénaturer ou à effacer ces spécificités devra être refusée au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3.2.- L'artificialisation des sols et les capacités de densification et de mobilisation des espaces bâtis

Même s'ils semblent couvrir de vastes surfaces, les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de nos territoires, continuent à diminuer à un rythme trop important. C'est pourquoi, depuis 2010, l'Etat réaffirme la nécessité d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les actions en matière d'urbanisme se doivent donc de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers, de limiter l'étalement urbain et de tendre vers le « 0 » artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 fixé par la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021. C'est également en ce sens que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Aussi, le développement urbain doit être aujourd'hui maitrisé et adapté au contexte local en raison des impacts négatifs de l'étalement urbain sur :

- ✘ l'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité.
- ✘ le quotidien des habitants : allongement des déplacements quotidiens, coût des déplacements, émissions de CO_2.
- ✘ l'économie : frein au dynamisme de l'agriculture, réduction des surfaces de terres agricoles, baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage).
- ✘ le budget des collectivités : coût de fonctionnement et de création des réseaux, efficacité du maillage des équipements et des services.

Notions :

- La consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) : « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». C'est cette notion qui est retenue pour la période transitoire des 10 premières années, jusque 2031.
- L'artificialisation des sols est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. » (article 192 de la loi « Climat et résilience »). La notion d'artificialisation des sols ne s'appliquera qu'après 2031.
- Une dent creuse est un espace non construit (sous la forme d'une parcelle complète ou d'une portion de parcelle) ou dont le bâtiment a été démoli, inséré dans un tissu bâti construit, qui n'induit pas d'extension urbaine. Mais, tous les espaces non construits en cœur de bâti ne peuvent pas être qualifiés de dents creuses. En effet, la typologie du bâtiment susceptible d'y être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain doivent respecter la trame et la forme urbaine existante.
  Le classement des espaces non construits en dent creuse résulte d'une vision « quasi-photographique » d'un territoire à l'instant « T », de sa structure du bâti, de ses enjeux et de ses caractéristiques.
- La mobilisation des espaces est la capacité d'un terrain libre de construction à accueillir une construction nouvelle. Cette notion est étroitement liée à celle de la rétention foncière.
- La rétention foncière privée désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent être mobilisés car les propriétaires conservent ce patrimoine. Elle peut gêner les opérations d'aménagement, la construction de logements neufs, la lutte contre l'étalement urbain en empêchant l'utilisation de terrains bien localisés notamment au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Aussi, les choix d'aménagement des territoires doivent être réfléchis en vue de moins consommer de terres naturelles, agricoles et forestières, d'une part, et d'autre part, de mieux utiliser les gisements fonciers présents au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant une démarche en faveur de la densification du bâti et de la mutation de certains espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain, avant d'envisager de nouveaux secteurs en périphérie.

Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par la loi Climat et Résilience par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes, sans en dépasser plus de la moitié de la consommation observée.

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, le rapport de présentation analyse la consommation sur les espaces, d'une part, et d'autre part, les capacités de l'enveloppe urbaine à être mobilisée pour accueillir de nouveaux logements.

a. L'analyse de la consommation des espaces à Sandaucourt sur ces 10 dernières années

Sur la commune de Sandaucourt de nombreux projets ont été recensés sur la période du 01er janvier 2011 au 31 décembre 2021, mentionnés ci-dessous :

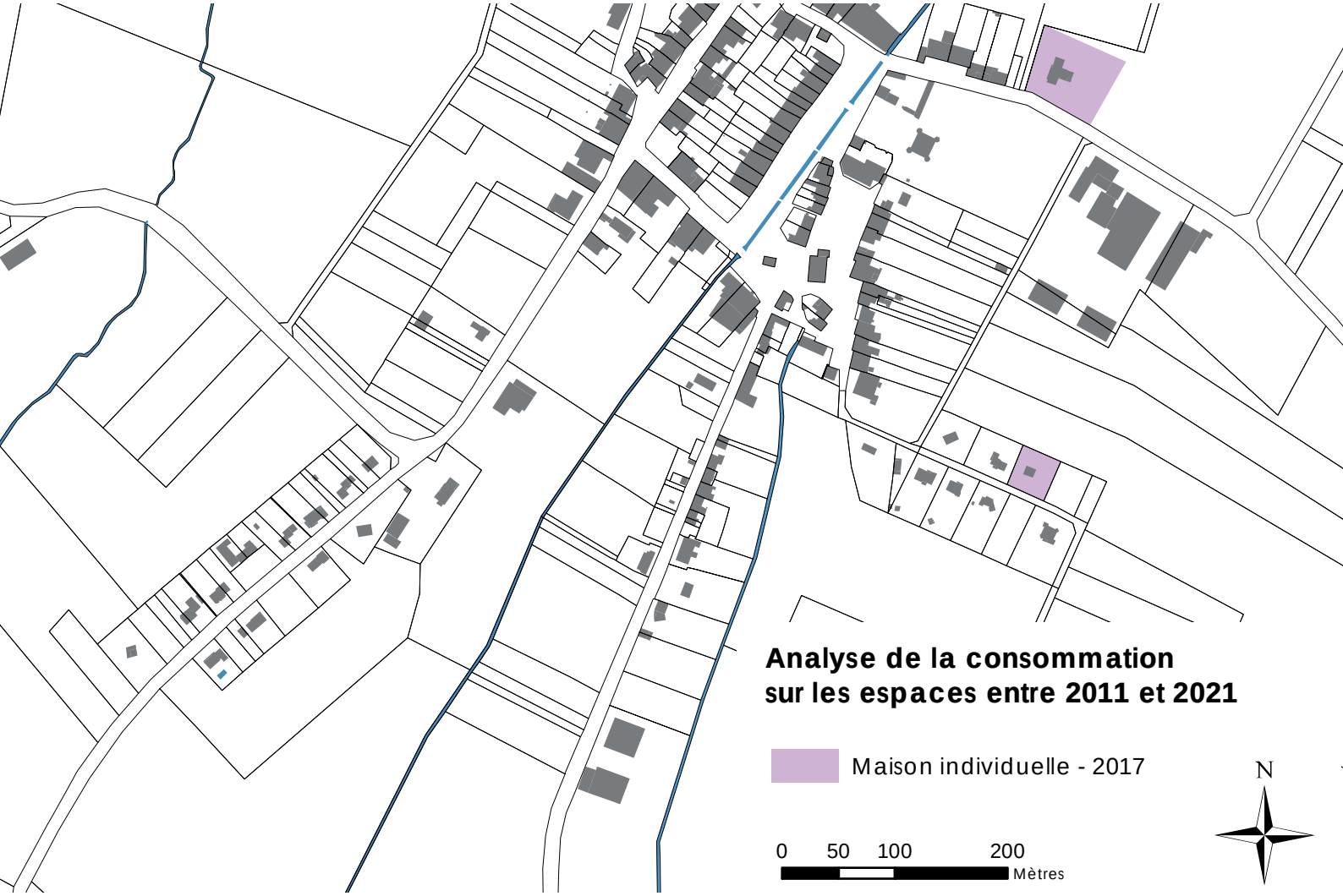
- 1 bâtiment de stockage construit en extension du centre équestre.
- 1 construction d'une maison individuelle (suite à une démolition partielle).
- 3 extensions de bâtiments agricoles.
- 3 projets de bâtiments agricoles (2 à usage de stabulation, 1 pour un bâtiment d'élevage)
- 1 extension d'habitation.
- 1 projet de construction pour un atelier de peintre.
- 1 projet de construction de garage.
- 1 projet d'aménagement de logements sur une construction existante.
- 2 constructions de pavillon.
- 1 projet pour la construction d'un tunnel.
- 1 projet de construction d'un auvent.
- La réhabilitation d'un bâtiment.
- La création de 2 appentis sur bûcher.
- 1 couverture préparatoire bloc de traite.
- 1 réhabilitation complète et 1 réhabilitation de maison d'habitation.

Sur la totalité de ces permis de construire, seuls 2 sont comptabilisés dans la consommation d'espaces, comme le mentionne la carte. Il s'agit de la construction de 2 pavillons en 2017.
En effet, selon l'article 194, III, 5° de la loi Climat et Résilience, complété par la loi du 20 juillet 2023, les bâtiments et/ou extensions agricoles en continuité d'un espace urbanisé ne sont pas considérés comme de la consommation d'ENAF. Les projets d'extensions de bâtiments agricoles, couverture préparatoire du bloc de traite ou construction d'un silo ne sont donc pas comptabilisés comme de la consommation d'espace puisque ces bâtiments agricoles sont dans la continuité de l'enveloppe urbaine.
Concernant ces derniers projets dédiés à de l'habitat, ils se sont tous concrétisés en extension de l'enveloppe urbaine pour une surface globale de 0.6 ha et ont entrainé une consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Via l'outil mondiagartif, le Portail de l'artificialisation géré par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires a analysé la consommation des espaces aux différentes échelles des départements, des intercommunalités et des communes sur la base de l'analyse des fichiers fonciers.
Cette étude fait état que la commune de Sandaucourt a consommé en cumuler 0.6 ha pour de l'habitat sur la période du 01er janvier 2011 au 31 décembre 2020 dont 0.3 ha d'habitat en 2011 et 0.3 ha d'habitat en 2018. Nous constatons que cela n'est pas aligné avec la consommation d'espace réellement recensée par la commune via les permis de construire accordés puisque comme évoqué précédemment seuls 2 permis de construire consommant 0.6 ha de l'espace ont été accordé en 2017. Aucun permis de construire consommant de l'espace n'a été accordé en 2011.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Sandaucourt	+0,3	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,3	+0,0	+0,0	+0,0	+3,5	+4,1

Espace consommés par année sur le territoire d'études
- source : mondigartif.beta.gouv.fr



Pendant la première période de réduction, la loi Climat et Résilience prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2, soit un objectif maximal de consommation cumulée 2030 de 0.3 ha à Sandaucourt. La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux crée une « garantie rurale » d'un hectare pour la période allant du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 au profit de toutes les communes sans condition de densité, à condition d'être couvertes par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, comme cela sera le cas de l'élaboration de la Carte Communale de Sandaucourt.

De cette « garantie rurale » de 1 ha, il convient de soustraire la surface des permis de construire accordés depuis le 1er janvier 2021 et qui entrainent une consommation sur des ENAF. Depuis cette date, 3 permis de construire ont été accordés à Sandaucourt (1 pour la construction d'une station de bornes électriques, 1 pour la création d'un auvent sur la station de bornes électriques et 1 pour la construction d'un silo). Parmi ces projets, aucun n'entraine une consommation sur des espaces agricoles ou naturels (les autres projets – dont le projet de la station de bornes électriques - se sont concrétisés sur des places de véhicules déjà existantes, sans entrainer d'artificialisation complémentaire)**.** A noter, que mondiagartif a également recensé une consommation de 3.5 ha pour de l'habitat en 2022. Après échange avec la commune, cette dernière ne comprend pas et n'est pas en mesure de nous apporter une explication quant à cette consommation puisqu'après 2021 les seuls permis de construire octroyés n'entrent pas dans la consommation d'espace (et surtout pas en habitat).

b. La définition de l'enveloppe urbaine : un travail préliminaire indispensable à l'étude des capacités de densification et de mobilisation des espaces

Dans une logique d'encourager une densification du bâti, le renouvellement urbain, de modérer la consommation sur les espaces et de lutter contre l'étalement urbain, l'analyse débute par le tracé de l'enveloppe urbaine avec pour finalité d'évaluer sa capacité à accueillir de nouveaux logements.

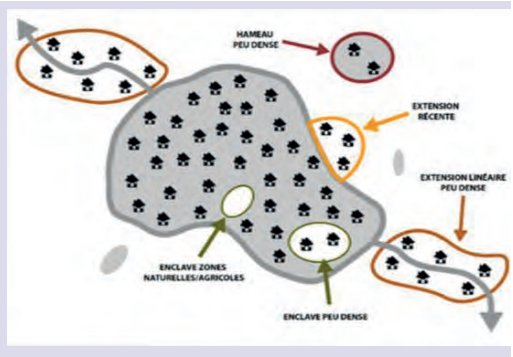


Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine - source : SCOT des Vosges Centrales

L'enveloppe urbaine - déterminée dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale – couvre l'ensemble du bâti aggloméré du village, quel que soit sa vocation (habitat, économique, équipements), ainsi que les espaces artificialisés (routes) et les éventuels espaces libres de constructions enclavés. Au-delà de ce périmètre, les éventuels projets seraient considérés comme étant en extension.

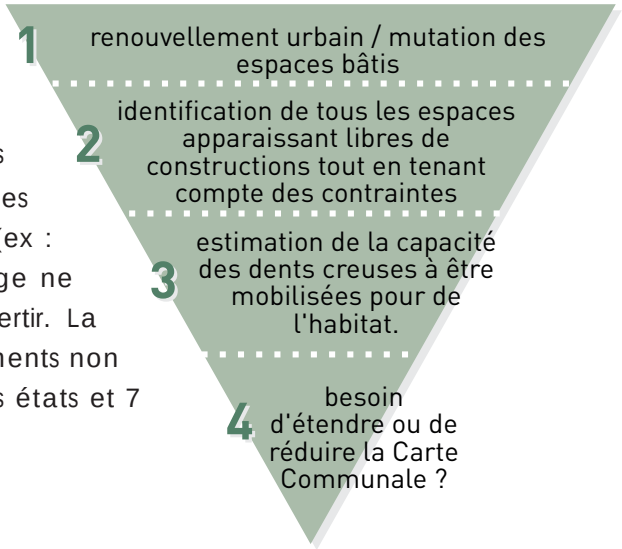
L'enveloppe urbaine couvre une surface de 24.02 ha.

c. L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces au sein de l'enveloppe urbaine

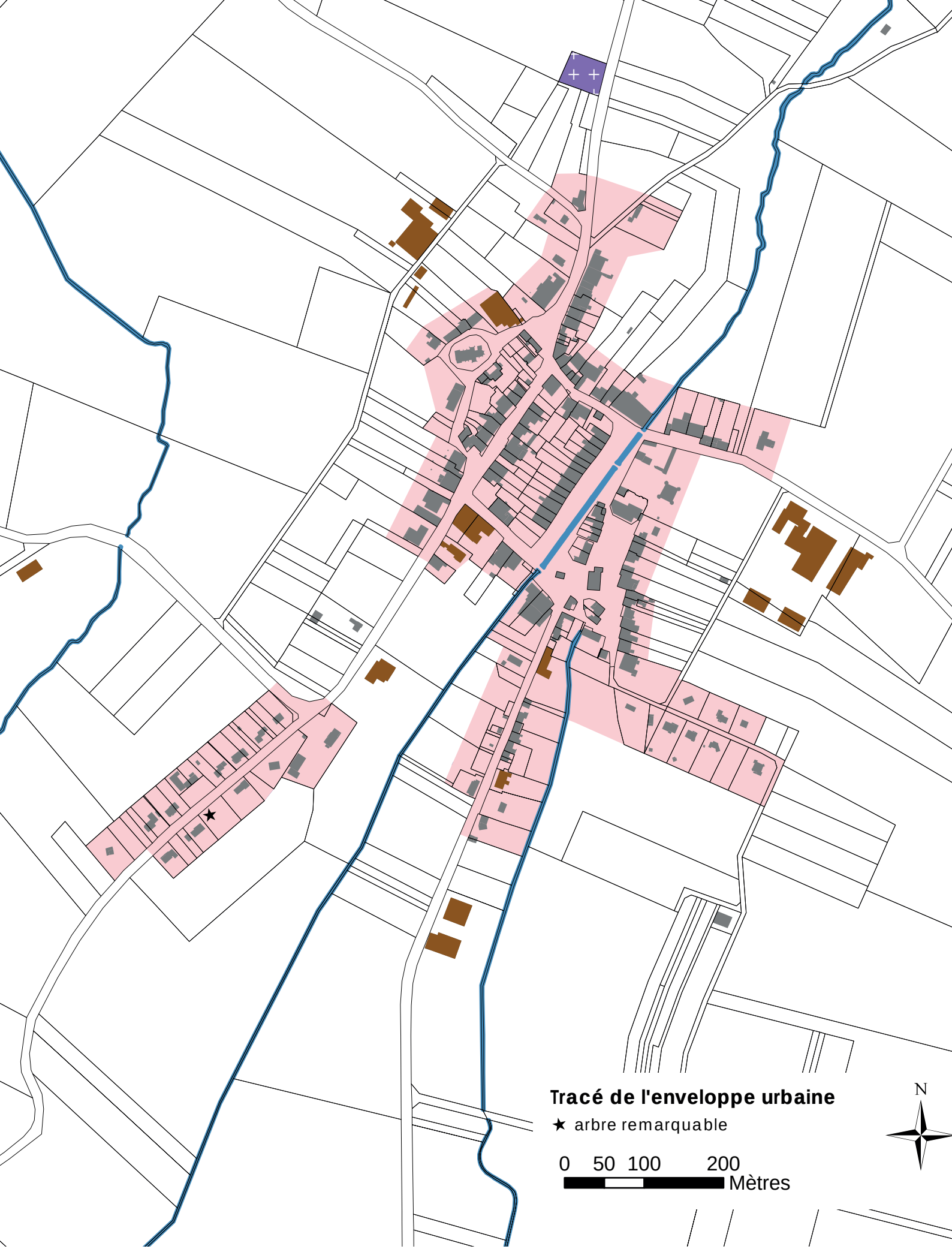
L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces bâtis ci-après est effectuée sur la base du périmètre de l'enveloppe urbaine définie précédemment. Cette analyse sera reprise et affinée dans le chapitre « justifications du parti d'aménagement » du rapport de présentation pour démontrer que le périmètre de la zone ouverte à la construction de la Carte Communale répond bien aux besoins de la commune sur le court et le moyen terme en matière de modération de la consommation sur les espaces ainsi qu'en terme de besoin en logements et répond également aux objectifs de la Loi Climat et Résilience pour les 10 années à venir.

Pour répondre aux exigences en matière de promotion de la densification du bâti et d'un développement urbain raisonné au sein du village de Sandaucourt, l'étude des capacités de densification du bâti et de leur faculté ou non à être mobilisées est délicate et elle doit suivre un cheminement précis suivant plusieurs étapes « en entonnoir » :

Une démarche en "entonnoir" pour un développement urbain maitrisé et raisonné



* Étape 1 : Privilégier une démarche en matière de renouvellement urbain favorisant la mutation des emprises bâties par le biais du recensement des friches urbaines et économiques, des logements vacants et des bâtiments susceptibles d'être reconvertis en habitations (ex : anciennes granges ou hangars). Il en ressort que le village ne dispose pas de friche industrielle ou urbaine à reconvertir. La commune a recensé 12 logements vacants, dont 5 logements non mobilisables sur le court / moyen terme en raison de leurs états et 7 logements mobilisables à court / moyen terme.


Tracé de l'enveloppe urbaine
★ arbre remarquable
0 50 100 200
Mètres
N

ok

* Étape 2 : Localiser tous les espaces apparaissant libres de construction au cœur de l'enveloppe urbaine, quel que soit leur vocation actuelle et tenant compte des contraintes.

Cette étape consiste à localiser tous les espaces apparaissant libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine et appelés communément « dents creuses ». Ce travail s'effectue sur la base de la photographie aérienne la plus récente sur laquelle est superposée le découpage parcellaire, avec confirmation complémentaire par une visite sur site. Les espaces « vides » retenus se présentent soit sous la forme de parcelles entières, soit de portions de parcelles. Seuls les espaces dont la forme et la taille permettent d'accueillir, potentiellement, à minima une nouvelle construction sont retenus.

Cette analyse tient également compte :

- d'une bande tampon de 10 m autour des constructions dans le but d'offrir de la souplesse et d'anticiper des éventuels projets d'extensions des bâtiments existants.
- d'un recul de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau que le SDAGE Rhin-Meuse demande de conserver inconstructibles dans les documents d'urbanisme.

L'analyse montre que l'enveloppe urbaine dispose de 4.71 ha d'espaces apparaissant libres de construction sur le fond cadastral.

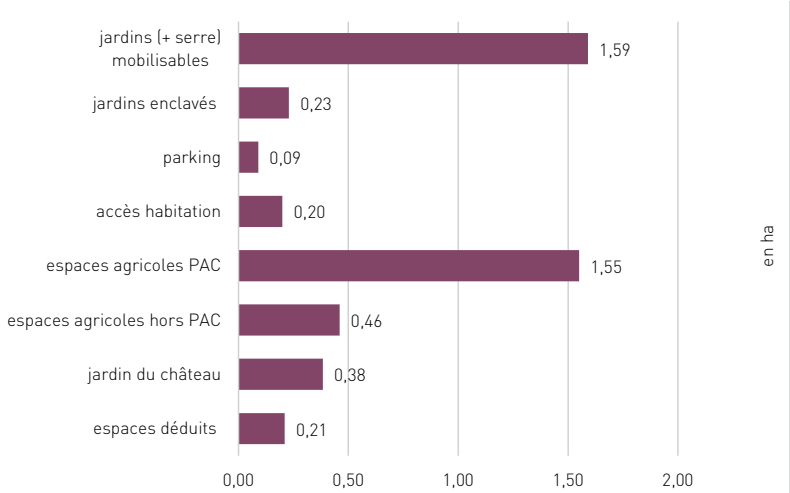
* Étape 3 : Estimer la capacité des dents creuses à être mobilisées pour de l'habitat.

Parmi les espaces apparaissant libres de constructions au cœur du périmètre constructible défini, certains pourront être mobilisés et d'autres ne le seront pas. Ceux-ci sont déterminés sur la base de la vocation actuelle des espaces. Aussi, chaque cas appelle un traitement adapté car certains terrains ayant un rôle écologique, économique, d'équipements, agricole, récréatif, de circulation, ... nécessitent peut-être d'être préservés. Cette analyse vise donc à déterminer finement le potentiel constructible réel existant à Sandaucourt dans le but de conforter et de renforcer la densification du tissu bâti existant.

Parmi ces espaces apparaissant libres de constructions :

- **2.01 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions nouvelles :**
  - → 1.55 ha regroupent des espaces agricoles qui sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.
  - → 0.46 ha regroupent des espaces agricoles qui ne sont pas déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.

- **1.59 ha sont des espaces susceptibles de potentiellement accueillir de nouvelles constructions en cœur de bâti mais dont la concrétisation des projets est trop aléatoire pour être intégrée dans l'analyse.**
  Il s'agit des jardins/potagers attenants à des habitations et qui sont entretenus par leur propriétaire. Les espaces retenus sont de taille suffisante pour potentiellement accueillir une habitation complémentaire et ils offrent la possibilité d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation.



espaces apparaissant libres de constructions en coeur de l'enveloppe urbaine et suivant l'occupation des espaces

Espaces apapraissant libre de construction au sein de l'enveloppe urbaine et selon leur capacité à être mobilisé

- périmètre de recul de 100m
- périmètre de recul de 50m
- Enveloppe urbaine
- bati_agri_88440
- arbre remarquable

Dent creuse mobilisable

- Espace agricole PAC
- Espace agricole hors PAC

Dent creuse difficlement mobilisable

- Jardin
- Jardin + Serre

Dent creuse non mobilisable

- Inférieur à 500 m²
- Jardin du château
- Jardin enclavé
- Accès habitation
- Parking

N

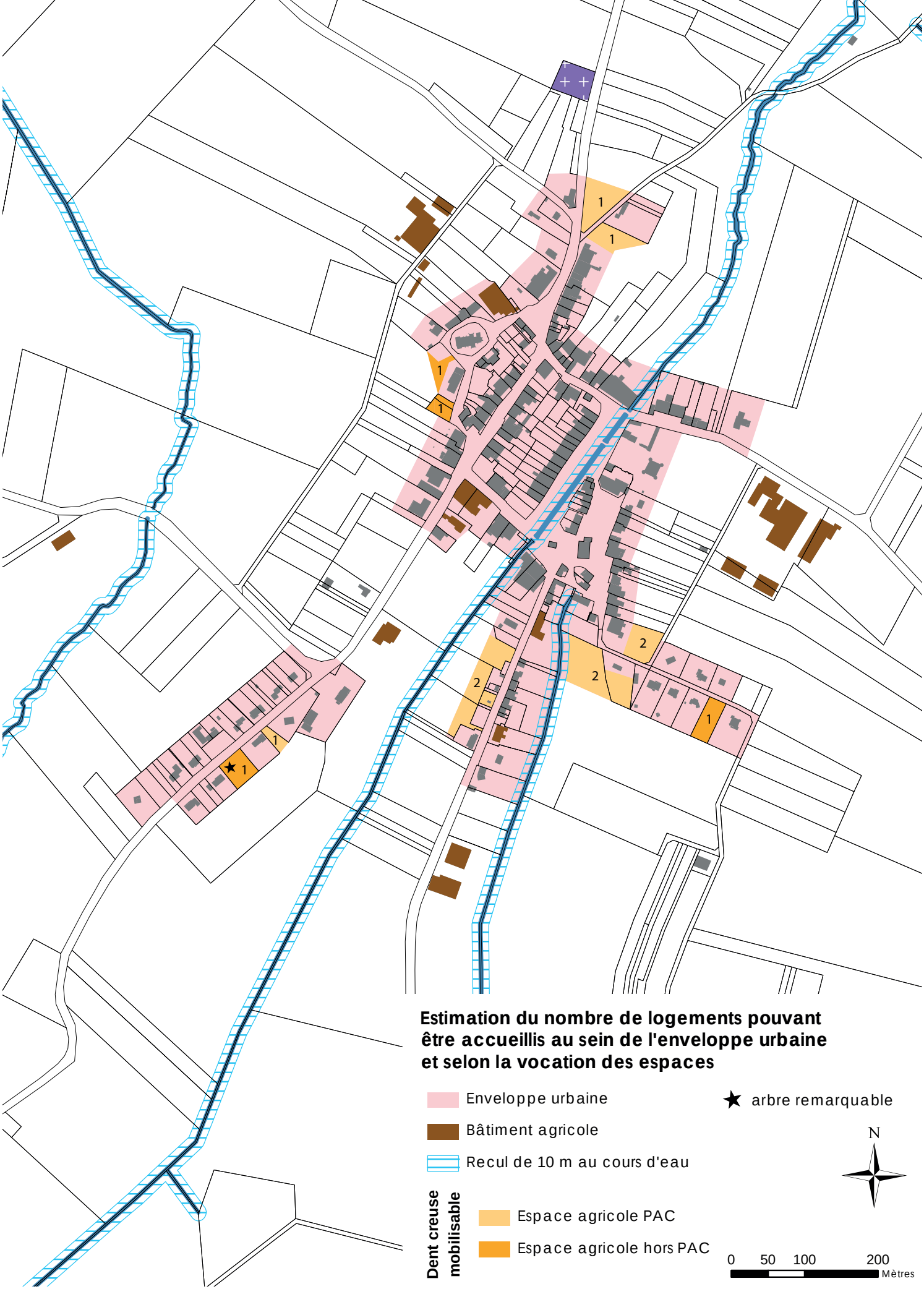
0 50 100 200 Mètres

Néanmoins, des projets de constructions issus de ce type de division parcellaire demeurent exceptionnels ce qui explique que ces espaces soient considérés comme difficilement mobilisables.
A noter également que certains jardins desservis entrent dans le périmètre du recul des bâtiments agricoles.

- **1.11 ha sont déduits de l'analyse car ceux-ci ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements ou ils remplissent déjà une autre fonction en cœur de village :**
  - → 0.21 ha regroupent des espaces qui sont considérés de taille insuffisante (moins de 500 m²) pour accueillir un nouveau projet.
  - → 0.38 ha correspondent aux jardins du château de Sandaucourt.
  - → 0.23 ha regroupent des espaces de jardins/potagers enclavés, c'est-à-dire ne présentant pas un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. En outre, les jardins/potagers possédant une desserte directe mais dont la morphologie est mal adaptée pour accueillir un nouveau projet sont également classés dans cette catégorie.
  - → 0.20 ha correspondent à des espaces utilisés pour l'accès à des habitations.
  - → 0.09 ha (898 m²) correspondent au parking.

*** Étape 4 : Déterminer si le périmètre de l'enveloppe urbaine est adapté pour répondre au nouveau besoin en logements ?**
S'il répond aux exigences en matière de réduction de la consommation sur les espaces ?
S'il doit être réduit ou élargi dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale ?

Au vu des résultats de l'étape 3, il en ressort que le périmètre de l'enveloppe urbaine de Sandaucourt présente de nombreuses possibilités pour accueillir de nouveaux logements en cœur de bâti comme le montre la carte ci-jointe.
Les espaces apparaissant mobilisables couvrent une surface de 2.01 ha qui sont susceptibles d'entrainer une consommation sur des ENAF, mais qui ne sont pas en extension de l'enveloppe urbaine tracée. Cette surface est supérieure aux objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de consommation sur les espaces estimée à 1 ha d'ici 2030.
Par conséquent, le périmètre de la carte communale de Sandaucourt devra couvrir l'enveloppe urbaine dans le but de répondre au besoin en logement et tout en veillant à modérer la consommation sur les espaces agricoles qui ceinturent le village.

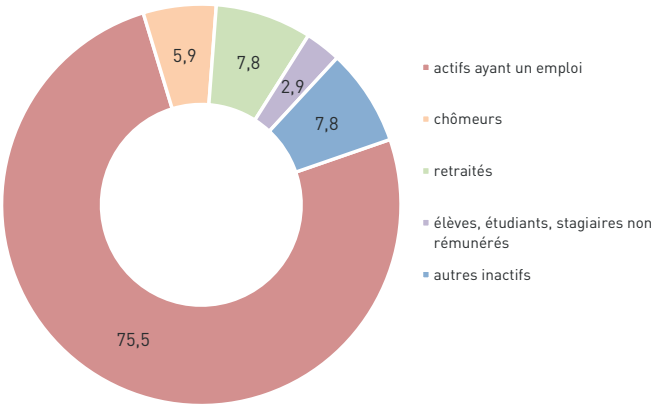

1
1
1
1
2
2
2
1
1
1
Estimation du nombre de logements pouvant être accueillis au sein de l'enveloppe urbaine et selon la vocation des espaces
Enveloppe urbaine
Bâtiment agricole
Recul de 10 m au cours d'eau
Dent creuse mobilisable
Espace agricole PAC
Espace agricole hors PAC
arbre remarquable
N
0 50 100 200
Mètres

3.4.- Les activités économiques et agricoles

Le territoire communal de Sandaucourt s'inscrit dans le bassin de vie de Neufchâteau qui constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et aux services les plus courants. Le territoire se localise également dans la zone d'emploi d'Epinal. Il s'agit d'un espace géographique créé par l'INSEE essentiellement basé sur les flux des déplacements domicile-travail. Ce territoire peut également être interprété comme la zone de chalandise pour une entreprise à la recherche de main d'œuvre.

La population active de Sandaucourt compte 81 effectifs dont 75 ont un emploi en 2021. Le taux d'activités - rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population - est de 81.4%. Le taux d'emplois - rapport du nombre d'individus de 15 à 64 ans ayant un emploi et l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans - est, quant à lui, de 75.5% en 2021.

L'analyse de la population entre 15 à 64 ans par type d'activités en 2021 montre que proportionnellement les actifs ayant un emploi sont les plus nombreux (75.5%), les élèves et étudiants représentent 2.9% de cette population et les retraités représentent 7.8%.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2021

En outre, la commune de Sandaucourt est soumise à de fortes migrations journalières de travail puisque 64 actifs (84.6%) travaillent dans une autre commune. Pour se rendre sur leur lieu de travail, les actifs se déplacent essentiellement en véhicule individuel (voiture, camion ou fourgonnette) (94.9%), ce qui reflète l'omniprésence de la voiture dans nos modes de vie, l'éloignement entre l'habitation et le lieu de travail, la qualité du cadre de vie comme critère prédominant pour le choix du logement et dans une moindre mesure la proximité de son travail et/ou des services, la carence en transport en commun (aucun des déplacements). On dénombre également 1.3% des actifs qui travaillent sur la commune (marche à pied),1.3% des actifs qui se déplacent à vélo et 1.3% des actifs qui travaillent à domicile (télétravail).

a. Les activités économiques – hors monde agricole

La commune compte plusieurs activités économiques enserrées en cœur de bâtit et ne nécessitant pas de traitement particulier au sein de la Carte Communale :

- ALLO BOURGEOIS : société de multi-travaux.
- RS Design Peintures Personnalisées : création artitistique.
- Garage Auto Louis G : garage automobile.
- M. Clément Bonich : entrepreneur dans la construction de bâtiments.

Sandaucourt dispose également d'une coiffeuse à domicile, de service à la personne, de la MAM des Loustics – Maison Assistante Maternelle.

La commune n'a pas connaissance de projets d'extension de ces entreprises ou de nouveaux projets d'installation sur le territoire.

La commune dispose d'un secteur d'activité au niveau des aires d'autoroute de Lorraine Sandaucourt - Autoroute A31. Les aires de part et d'autre de l'A31 sont reliées entre elles par une passerelle piétonne où trône une immense croix de Lorraine en bois. L'aire de Lorraine Sandaucourt – Les Rappes direction Toul est à la fois sur la commune de Sandaucourt et sur la commune de La Neuveville-sous-Châtenois. L'aire de Lorraine Sandaucourt – La Trelle direction Bulgnéville est quant à elle uniquement sur Sandaucourt. On y retrouve deux restaurants et deux stations-service.

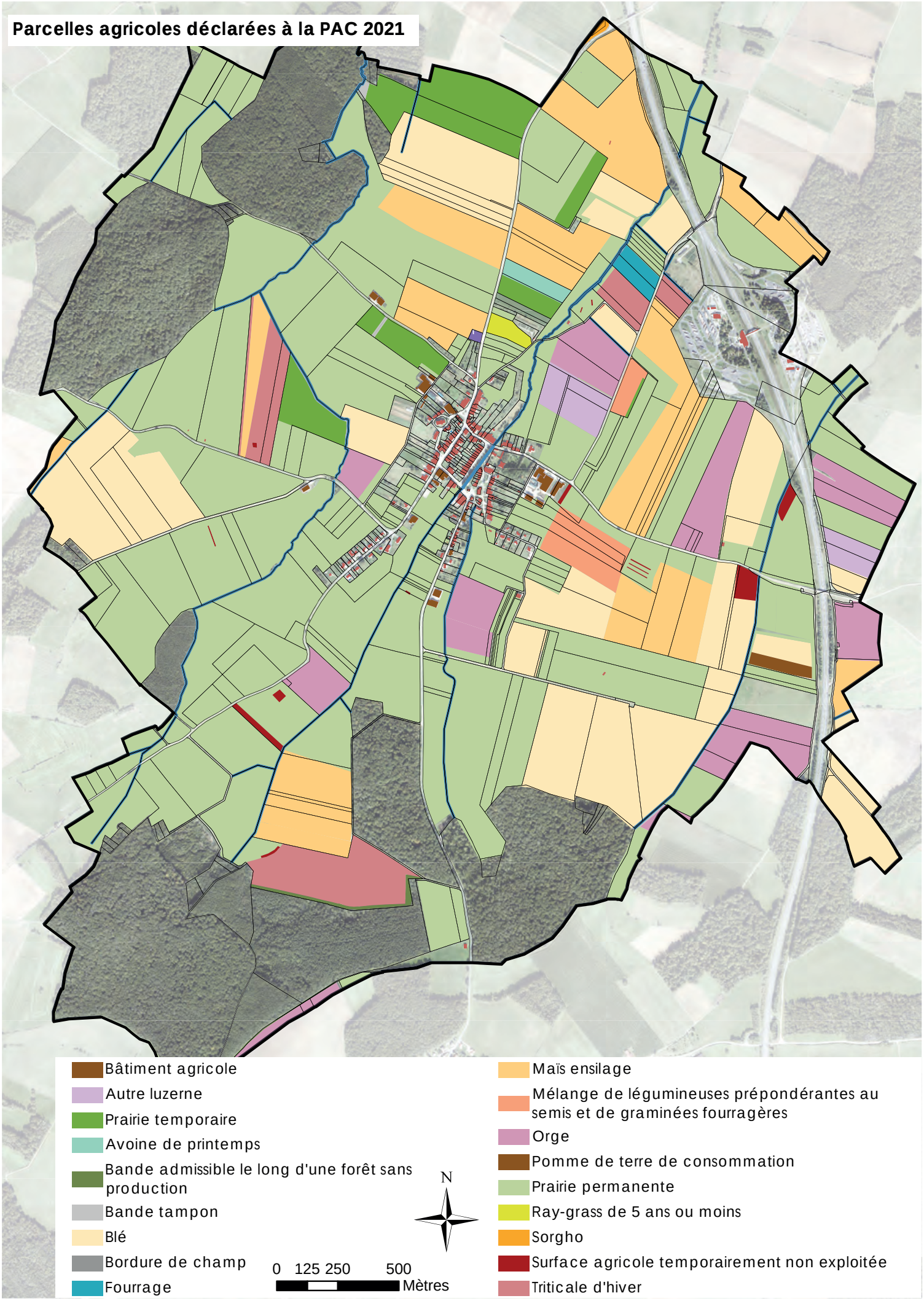
b. Les activités agricoles

Ce chapitre étudie le monde agricole sous un angle économique. L'impact de l'agriculture en termes de paysages et d'occupation des sols est traité ultérieurement dans le rapport de présentation.
Le territoire communal bénéficie d'une forte vocation agricole. Ces espaces couvrent 70% du ban communal.

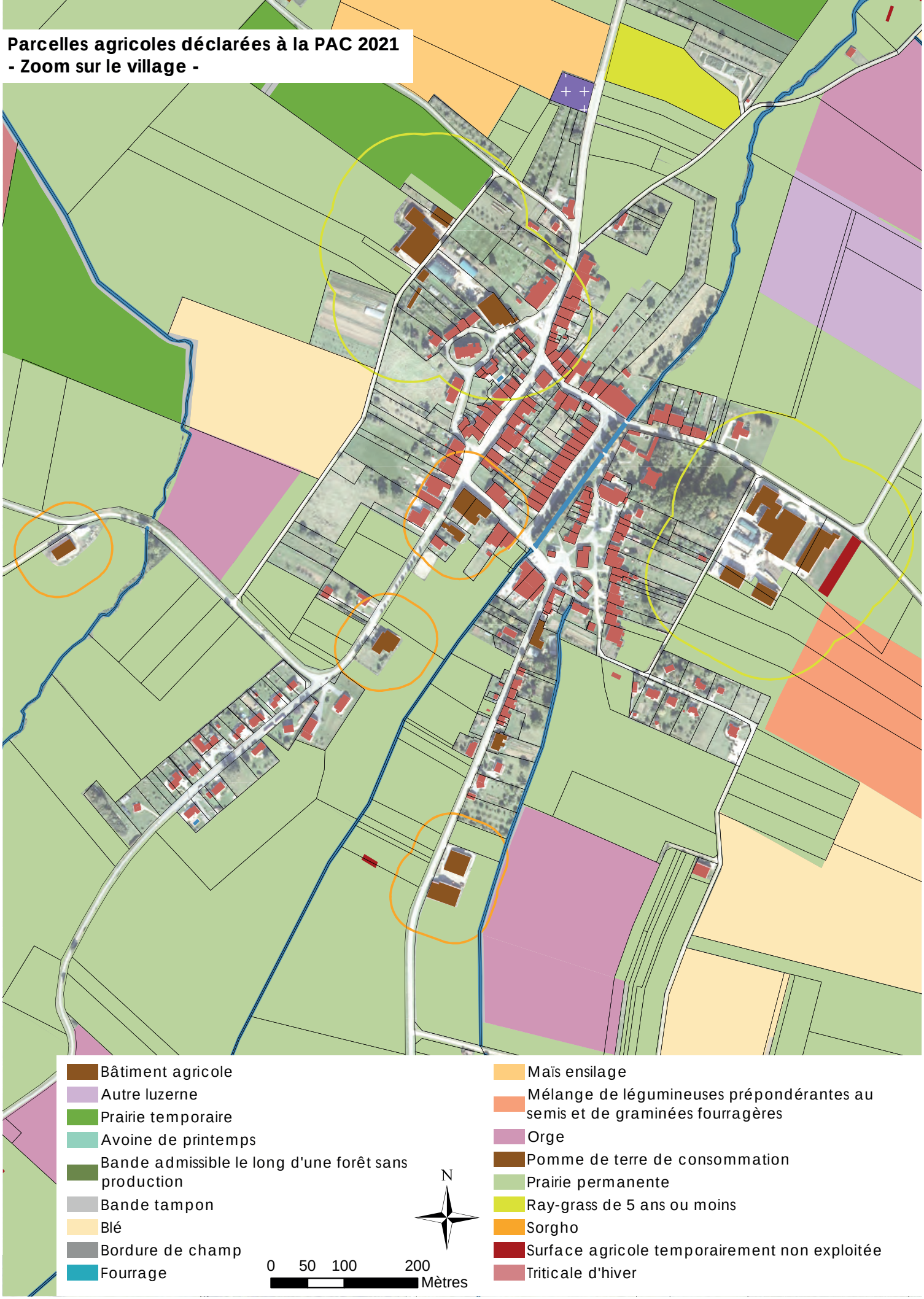
Le village compte 2 sièges d'exploitation agricole en périphérie de la zone urbaine :

- Le GAEC du Chaud Four situé à l'est de Sandaucourt et spécialisé dans l'élevage de vaches laitières. Ce GAEC est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et est soumise à des règles de recul en raison des risques de nuisances pour l'environnement. Ces dernières impliquent que les bâtiments agricoles et leurs annexes (fumières, silos, fosses, …) – à l'exception des bâtiments dédiés au stockage de matériel – doivent se localier à 100 m des bâtiments occupés par des tiers, et réciproquement au titre de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. A noter que les possibilités de construction dans ces périmètres ne sont pas strictement interdites mais les permis de construire sont soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture.
- La société EARL des Jardinets spécialisée dans l'élevage de vaches laitières et bovins. Il s'agit également d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les mêmes règles que citées précédemment seront appliquées à ces bâtiments.
  Ainsi, le périmètre de recul de 100 m du GAEC du Chaud Four couvre une seule habitation Faubourg de Bousey. Tandis que le périmètre de 100 m de la société EARL des Jardinets recouvre une partie des habitations au nord-ouest du village. **Aussi, ces distances d'éloignement devront être prises en compte lors de la détermination du périmètre constructible de la Carte Communale. En effet, délimiter des zones constructibles à proximité d'exploitations agricoles d'élevage ne peut être que déconseillé, tenant compte des risques d'insalubrité et de nuisances (odeurs, bruits...) occasionnés par ce type d'établissement.**

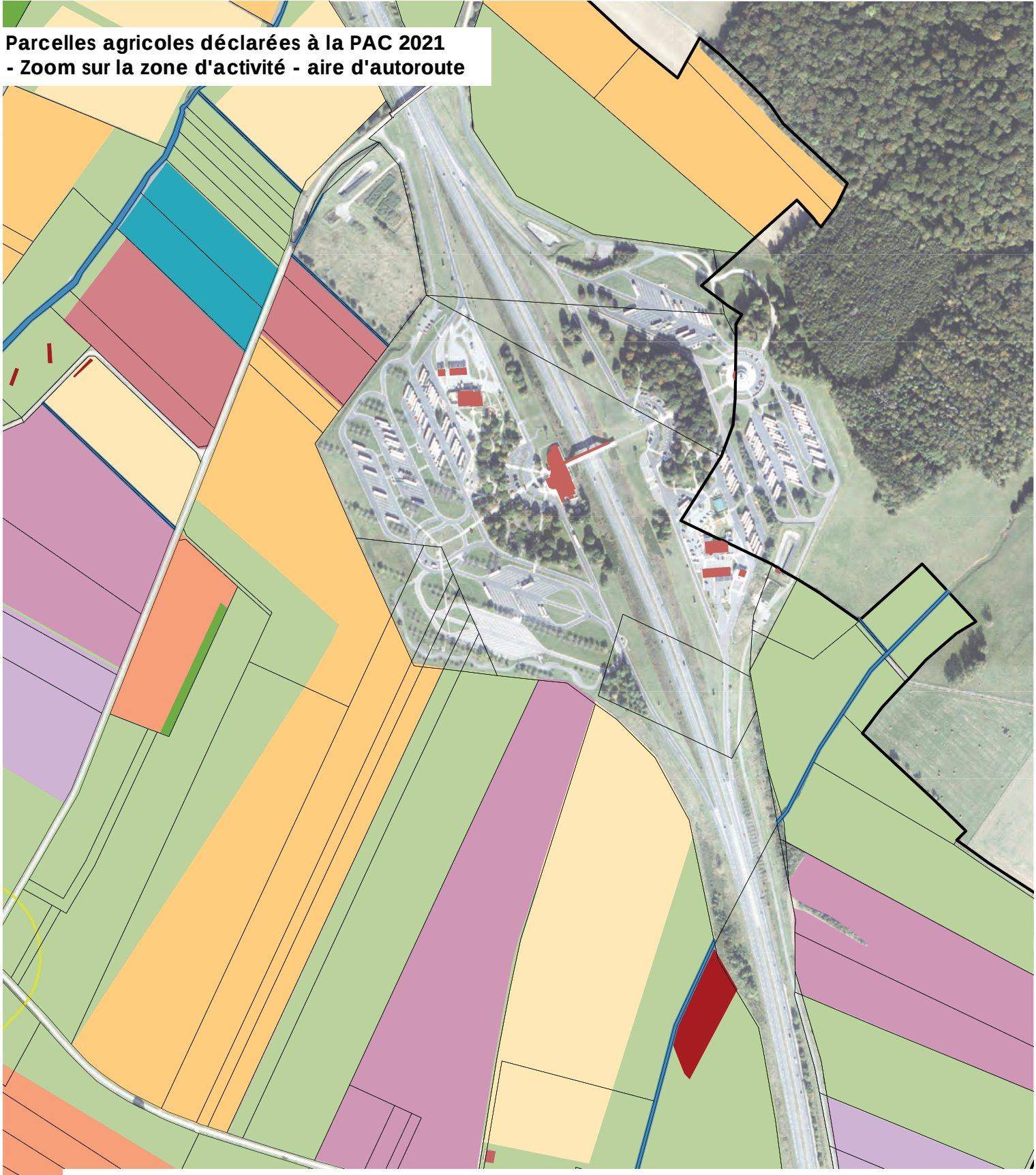
Sandaucourt recense également d'autres activités telles que des éleveurs de chevaux (M. et Mme Bellot situé à l'intersection entre la rue de la Fontaine et la rue de la Rouge Croix ; M. Mozirot rue du Chêne), des éleveurs d'ovins (Bergerie Bellamy située rue de la Rouge Croix) et 2 maraichers (rue du Chêne). Les activités d'élevage de chevaux et d'ovins impliquent un périmètre de recul de 50 m qui sera également à prendre en compte dans la délimitation du périmètre constructible de la Carte Communale.


Parcelles agricoles déclarées à la PAC 2021
Bâtiment agricole
Autre luzerne
Prairie temporaire
Avoine de printemps
Bande admissible le long d'une forêt sans production
Bande tampon
Blé
Bordure de champ
Fourrage
Maïs ensilage
Mélange de légumineuses prépondérantes au semis et de graminées fourragères
Orge
Pomme de terre de consommation
Prairie permanente
Ray-grass de 5 ans ou moins
Sorgho
Surface agricole temporairement non exploitée
Triticale d'hiver
N
0 125 250 500
Mètres

Parcelles agricoles déclarées à la PAC 2021
- Zoom sur le village -



Parcelles agricoles déclarées à la PAC 2021
- Zoom sur la zone d'activité - aire d'autoroute

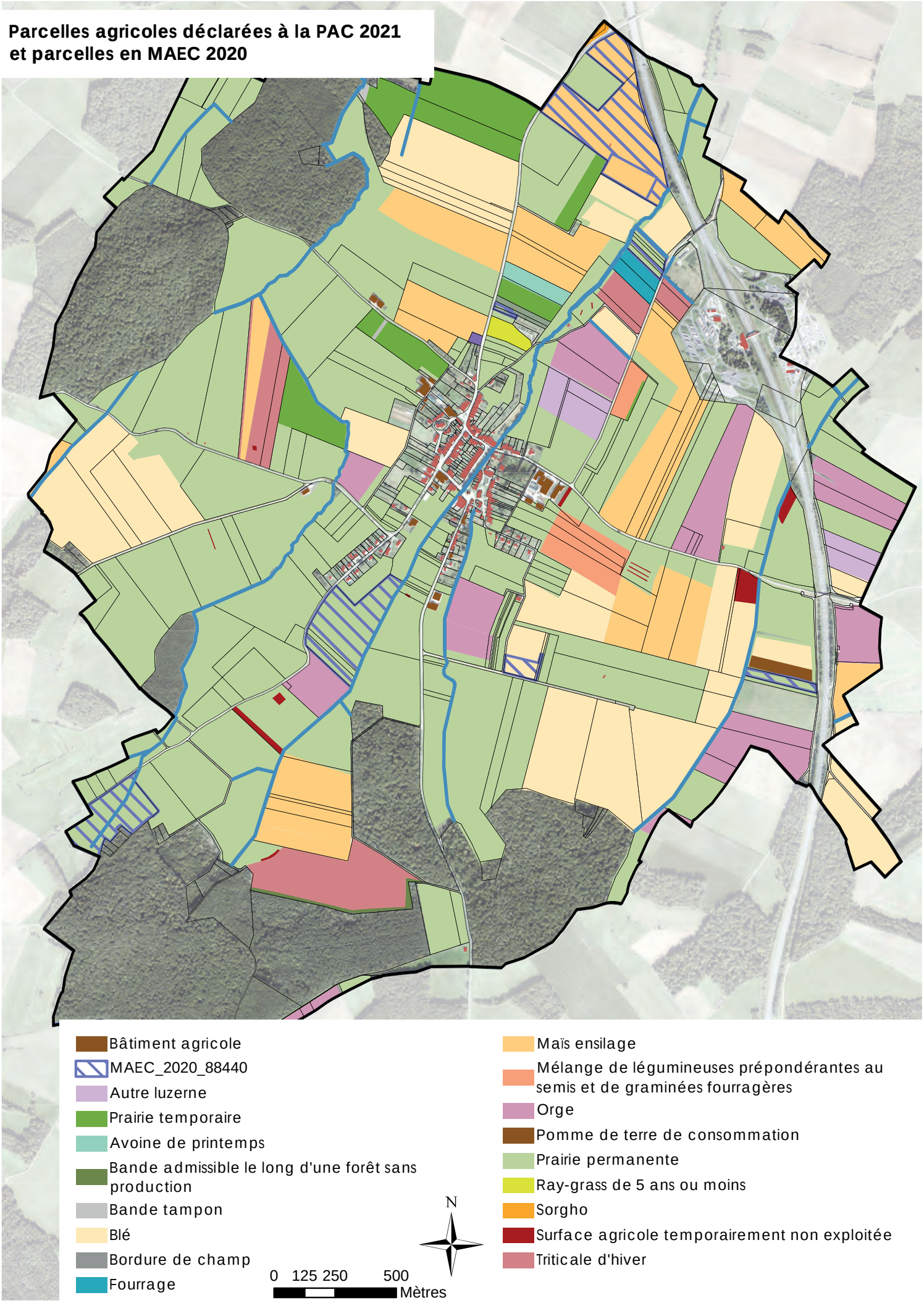


- Bâtiment agricole
- Autre luzerne
- Prairie temporaire
- Avoine de printemps
- Bande admissible le long d'une forêt sans production
- Bande tampon
- Blé
- Bordure de champ
- Fourrage
- Maïs ensilage
- Mélange de légumineuses prépondérantes au semis et de graminées fourragères
- Orge
- Pomme de terre de consommation
- Prairie permanente
- Ray-grass de 5 ans ou moins
- Sorgho
- Surface agricole temporairement non exploitée
- Triticale d'hiver

N

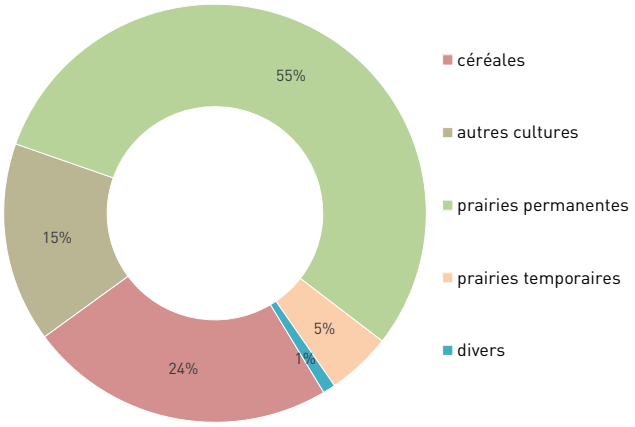
0 50 100 200 Mètres

Parcelles agricoles déclarées à la PAC 2021 et parcelles en MAEC 2020



Les espaces agricoles couvrent près de 756.60 ha dont 734.40 ha sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021 (-source : registre parcellaire graphique). Ces espaces sont dominés par les espaces cultivés (286.38 ha soit 38% dont 24% de céréales (172.93 ha). Ils sont composés par des cutures céréalières de blé, d'orge, d'avoine. Quant aux espaces de prairies, ceux-ci sont dominés par les prairies permanentes qui représentent 55% (404.52 ha) des espaces agricoles déclarés à la PAC.

Sandaucourt présente également des parcelles engagées en MAEC (Mesure Agro-environnementale et Climatique). Au total, 31.42 ha sont des parcelles en MAEC parsemées sur l'ensemble du ban communal comme le montre la carte ci-joint.



Répartition des espaces déclarés à la PAC en 2021

Comme le montre la carte correspondante, les espaces agricoles arrivent au plus près sur les arrières des habitations et plus particulièrement aux abords des fonds de jardins des constructions pavillonnaires contemporaines. Par conséquent, une attention particulière devra être portée au moment de la définition du tracé du document graphique pour trouver un équilibre entre modération de la consommation sur les espaces agricoles et réponse à l'ambition communale pour maintenir à minima le niveau de la population communale.

La commune de Sandaucourt fait partie de plusieurs zones d'appellation définies par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité :

- IGP (Indication Géographique Protégée) Bergamotes de Nancy, Emmental français Est-central, Mirabelles de Lorraine.
- AOC-AOP (Appellation d'Origine Contrôlée - Appellation d'Origine Protégée) Munster.
- AOC-IG (Appellation d'Origine Contrôlée - Indication Géographique) Mirabelle de Lorraine.

Le territoire communal de Sandaucourt se caractérise par une forte vocation agricole avec 70% du territoire dédié aux activités agricoles, avec une prédominance des prairies.
La commune compte 2 sièges d'exploitations agricole qui sont des ICPE et implique donc un recul réciproque de 100 m entre ses bâtiments et les tiers. Une attention particulière devra être portée sur leur environnement proche pour assurer une bonne cohabitation d'ensemble entre les exploitations agricoles et les tiers les plus proches. En outre, le projet doit être réfléchi de telle sorte à préserver au mieux les espaces agricoles aux abords du bâti tout en veillant à répondre aux besoins communaux en matière de production de nouveaux logements.

Les espaces agricoles.

3.5.- Les services et les équipements

La commune dispose des équipements suivants :

- La mairie située place Gilbert Hass.
- L'église Saint-Ludumier au nord-ouest du village.
- Le cimetière, rue de la Halle, au nord du village.
- La salle des fêtes rue du Chauffour.
- Une STEP communale.

En outre, les habitants bénéficient de nombreux services et équipements intercommunaux mutualisés comme le service à la personne, la maison d'assistante maternelle (MAM), une aire de jeux, un terrain de boule de pétanque, l'accès au Comité Loisirs et Culture de Sandaucourt (CLCS).

La commune de Sandaucourt n'a pas de projets particuliers sur le court terme pour l'installation de nouveaux équipements ou l'extension de ceux existants.

La mairie de Sandaucourt.

Aire de jeux.

3.6.- La desserte par les réseaux

* L'alimentation en eau potable

Selon les données de l'Agence Régionale de Santé Grand Est produites en 2023, l'eau d'alimentation est conforme aux limites de qualité et non conforme aux références de qualité. Dans le cadre de la Carte Communale, l'eau d'alimentation est donc conforme et sans impact sur les habitants et futurs arrivants. Le réseau est alimenté par les captages : forage F2 situé sur le territoire de la Commune de Saulxures-Lès-Bulgnéville, réservoir à Bulgnéville, forage F1 sur la commune de Bulgnéville (en substitution au forage du lieu-dit « Narrifontaine ». L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine et elle fait l'objet d'un traitement. Le réseau d'eau alimente 3 855 habitants de façon permanente. Son exploitation est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux à Vocations Multiples (S.I.V.M) de Bulgnéville et de la Vallée du Vair.

* L'assainissement

La commune de Sandaucourt est compétente en matière d'assainissement. Elle dispose d'un assainissement collectif qui couvre l'ensemble des habitations du village.
Sandaucourt gère également une Station de Traitement des Eaux Usées (STEU).

* La gestion des déchets

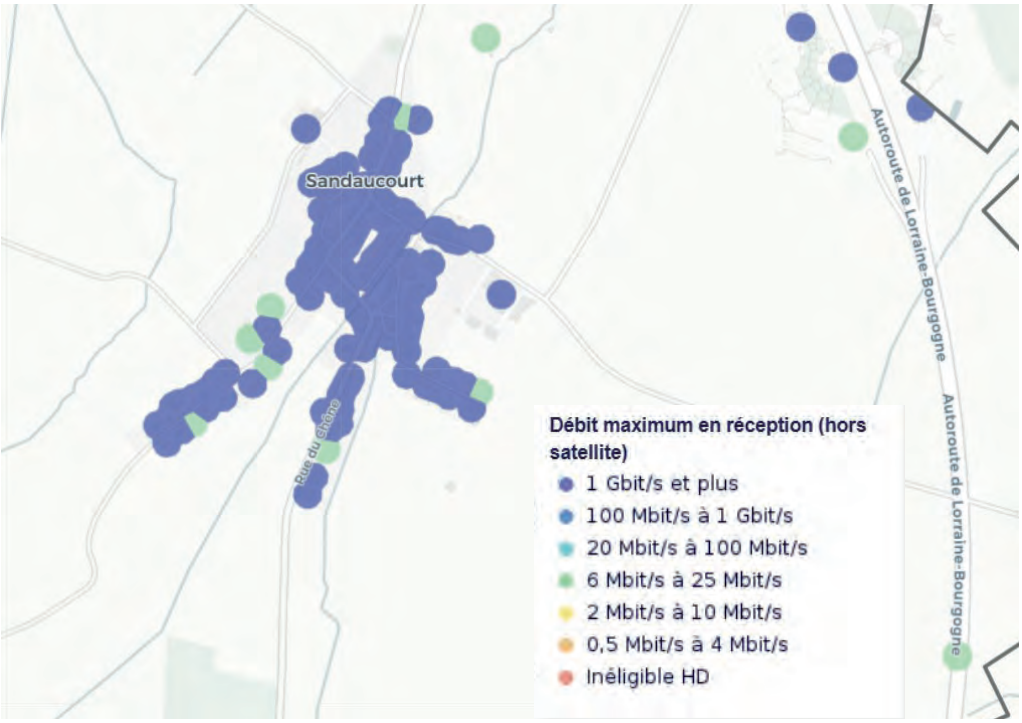
La Communauté de Communes Terre d'Eau est compétente pour la collecte et le traitement des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. La collecte des déchets est assurée par un prestataire, la société BARISIEN, sur l'ensemble du territoire intercommunal.
La commune de Sandaucourt a accès à l'ensemble des déchèteries de la Communauté de Communes Terre d'Eau soit aux déchèteries de Contrexéville, Remoncourt et Vaudoncourt.

* Les technologies de l'information et de la communication

L'essor des communications et d'internet constitue un enjeu d'attractivité et de compétitivité pour les territoires. La connexion à un réseau haut débit est devenue aujourd'hui un enjeu prioritaire d'aménagement du territoire. En effet, le débit accessible est désormais un facteur d'attractivité tant pour les entreprises que pour les populations. Depuis une dizaine d'années, les usages personnels et professionnels d'Internet se sont multipliés, nécessitant des capacités de débit montant et descendant croissantes. C'est pourquoi, le Gouvernement s'est engagé ces dernières années pour se préparer aux enjeux de la transition numérique et de l'économie de demain, pour promouvoir le développement de l'économie numérique, pour garantir l'accès de tous aux opportunités liées au numérique. Pour y parvenir, le Gouvernement a fixé des objectifs pour améliorer la couverture numérique des territoires :

- D'ici 2020, garantir à tous un accès au bon haut débit ou au très haut débit.
- D'ici 2022, doter tous les territoires d'infrastructures numériques de pointe en donnant accès à tous au très haut débit.
- De 2018 à 2026, généraliser la couverture mobile de qualité (permettant l'ensemble des usages de la 4G).

Comme le montre la carte correspondante, le village est desservi par la fibre (minimum de 100 Mbit/s).



Carte du débit internet (données à titre indicatif)

4.-
L'état initial de l'environnement

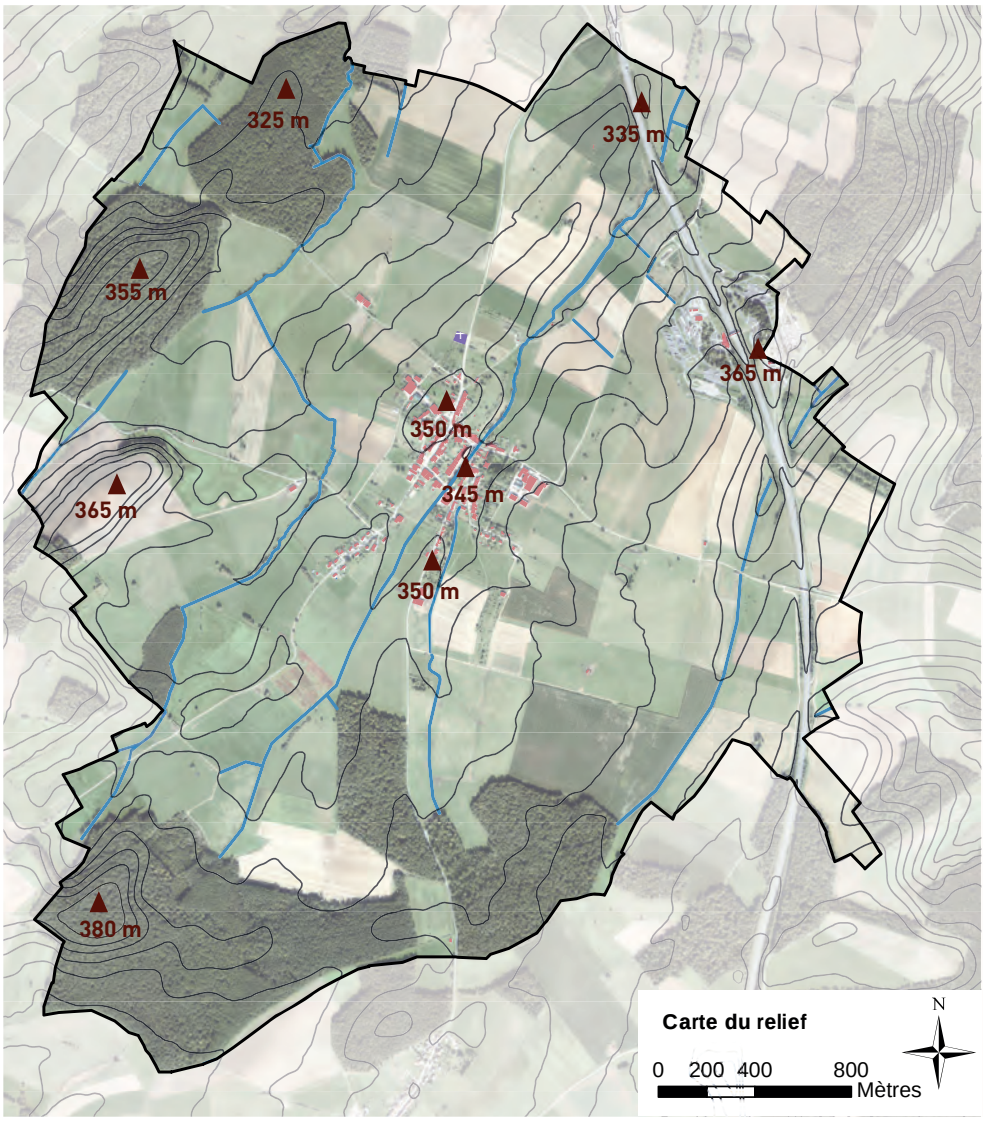
4.1.- Le milieu physique

a. Le relief et la géologie

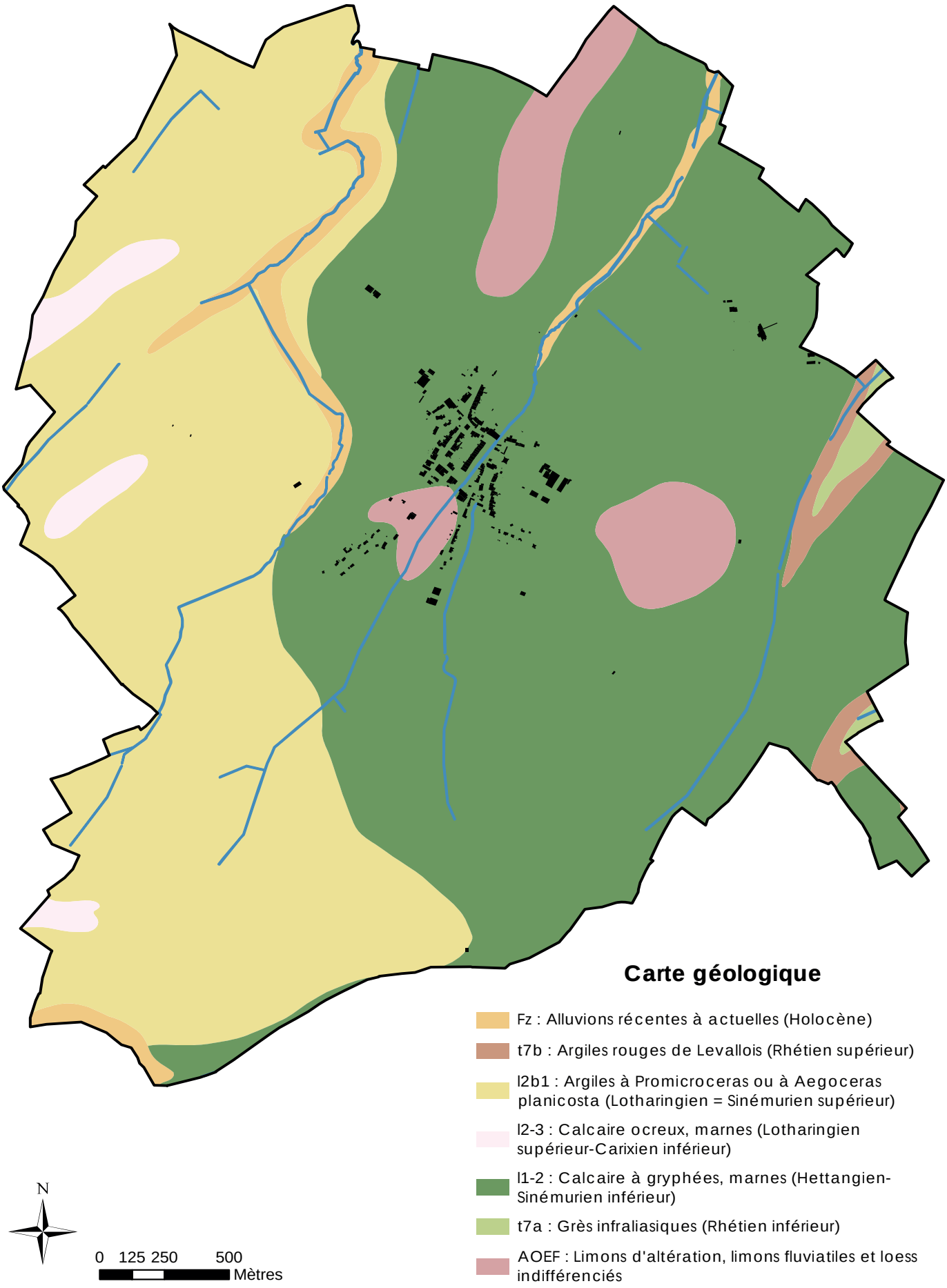
La commune de Sandaucourt fait partie de l'entité naturelle « Le Châtenois » définie dans l'atlas des paysages réalisé par le Conseil Départemental des Vosges (juin 2005). Cette entité est limitée à l'est par un relief boisé qui recouvre des marnes irisées. Elle est adossée à l'ouest sur la côte très marquée des calcaires durs du pays de Neufchâteau et présente de nombreuses prairies sur des marnes qui se prolongent vers le nord avec le Xaintois.

Le territoire communal de Sandaucourt se situe dans la plaine des Vosges et appartient au Plateau Lorrain qui constitue la bordure orientale du Bassin Parisien. Le Plateau est découpé par de nombreuses vallées qui entaillent plus ou moins fortement le relief.

Les altitudes du territoire communal oscillent entre 325 m d'altitude au nord du ban communal à 380 m au sud-ouest du territoire dans les espaces forestiers.
Quant au village de Sandaucourt, les altitudes oscillent entre 345 m d'altitude à 350 m d'altitude.



Les couches géologiques du ban communal sont dominées par des calcaires et des argiles.



- source : infoterre.brgm

b. La ressource en eau

*** Les eaux de surface**

Définition d'un cours d'eau (issue de la jurisprudence du 21 octobre 2011 du Conseil d'État et de l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015) :

Trois critères cumulatifs pour l'identification d'un cours d'eau :

1.- Un débit suffisant une majeure partie de l'année : l'écoulement n'est pas exclusivement alimenté par des épisodes pluvieux locaux. Certains cours d'eau ont des écoulements naturellement intermittents.

2.- L'alimentation par une source : le cours d'eau doit être alimenté par au moins une autre source que les seules précipitations. Elle peut être ponctuelle, à l'endroit où la nappe jaillit, mais ce peut aussi être l'exutoire d'une zone humide diffuse, notamment en tête de bassin.

3.- L'existence d'un lit naturel à l'origine : Les cours d'eau fortement anthropisés (tels que les cours d'eau canalisés ou recalibrés) doivent être considérés comme des cours d'eau, même si la modification substantielle a pu lui faire perdre sa vie aquatique ou un substrat spécifique. Des bras artificiels peuvent également être considérés comme des cours d'eau (à l'abandon et en voie de renaturation ou captant la majeure partie du débit).

Rappelons en préambule que la commune de Sandaucourt est rattachée au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse** approuvé le 18 mars 2022 par arrêté ministériel et qui fixe des objectifs dans le domaine de l'eau pour la période 2022-2027.

La commune est concernée par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe des Grès du Trias Inférieur (SAGE GTI)** qui couvre la partie ouest du département des Vosges. Le SAGE est un outil juridique et stratégique qui réglemente les usages de l'eau et des milieux aquatiques dans un objectif de protection de la ressource en eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, celle du bassin versant. Sa vocation est de trouver des solutions collectives, qui protègent la nappe souterraine des Grès du Trias Inférieur, pour préserver l'avenir du territoire et pour rétablir l'équilibre de cette nappe, en garantissant sa qualité, afin de poursuivre une utilisation raisonnée au bénéfice des habitants du périmètre. L'élaboration de la Carte Communale ne doit pas aller à l'encontre des objectifs du SAGE. Toute nouvelle décision prise dans le domaine de l'eau doit être conforme au règlement.

L'eau du territoire est extraite de la nappe des grés vosgiens. Cette eau est captée dans le sol depuis un millénaire qui se renouvelle petit à petit par les failles du sud des Vosges. Les ruisseaux de l'Épine qui traverse le cœur du bâti, de Nievel à l'est de la commune et du Morot à l'ouest du ban communal sont les principaux cours d'eau parcourant Sandaucourt.

Enfin, aucune étendue d'eau naturelle n'est recensée sur le ban communal.

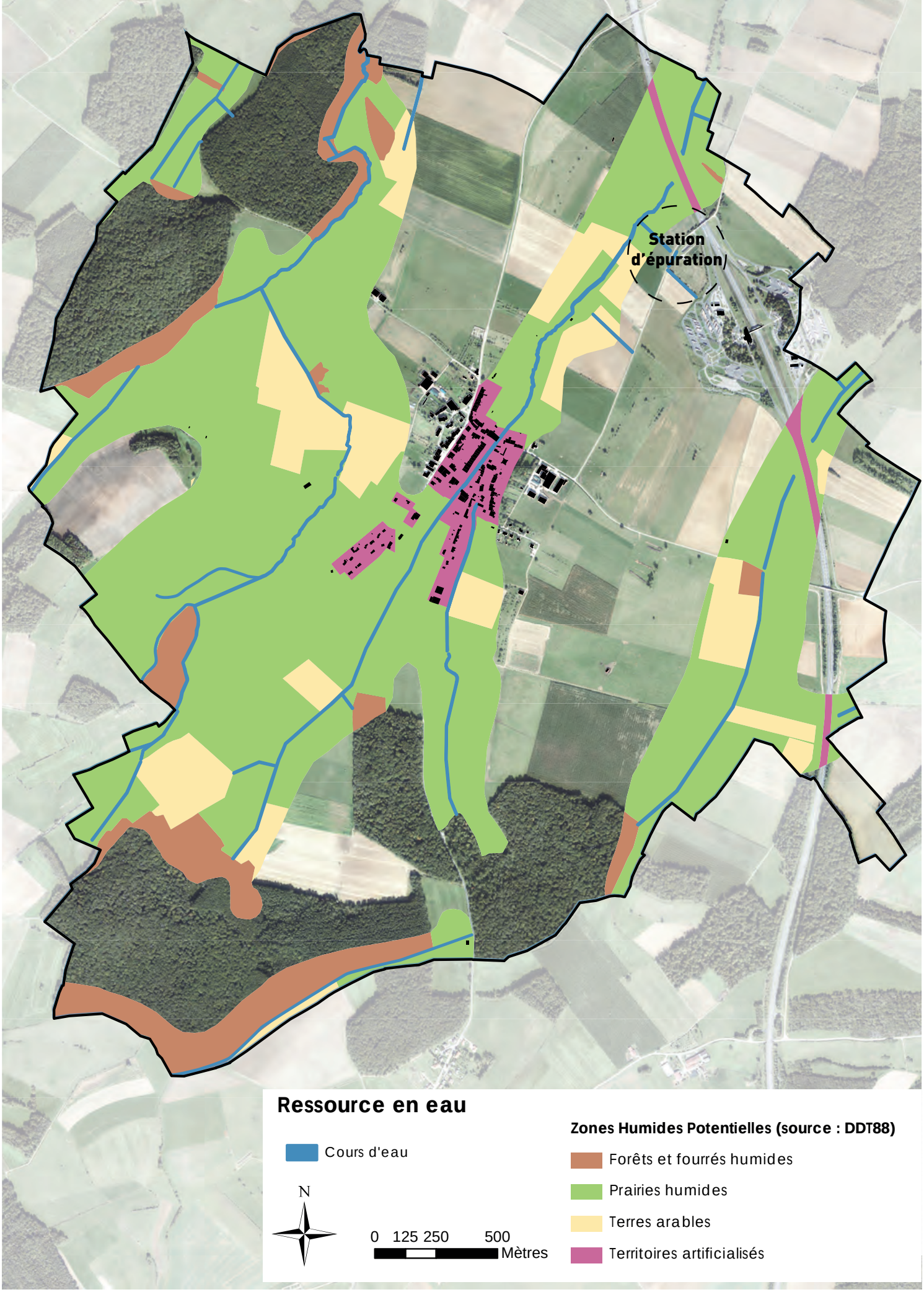
*** Les zones humides**

« [...] on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L.211-1 du code de l'environnement). *« La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations [...] ».* (article L.211-1-1 du code de l'environnement).

Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse définit des zones humides remarquables qui abritent une biodiversité exceptionnelle. Le territoire communal n'entre pas dans l'aire d'étude des inventaires zones humides ordinaires.

L'Etat a établi une carte des zones potentiellement humides (étude MEMORIS) sur le département des Vosges dont les données constituent un outil d'alerte à l'attention des porteurs de projet et des élus pour identifier, le plus en amont possible, les enjeux liés à la préservation des zones humides.

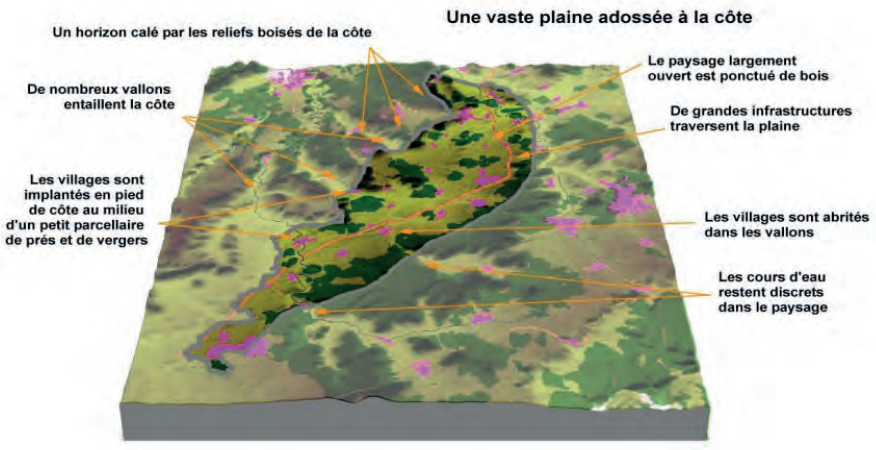
Ainsi, la commune de Sandaucourt ne recense que des zones humides potentielles.


Station d'épuration
Ressource en eau
Cours d'eau
N
0 125 250 500
Mètres
Zones Humides Potentielles (source : DDT88)
Forêts et fourrés humides
Prairies humides
Terres arables
Territoires artificialisés

4.3.- La lecture paysagère

Le territoire communal de Sandaucourt s'inscrit dans l'unité paysagère « Le Châtenois » (atlas des paysages vosgiens / CD88 / juin 2005) qui forme un horizon calé par des reliefs boisés. La crête boisée de la ligne de côte barre l'horizon du Châtenois vers l'ouest. Ces reliefs qui dominent une plaine très ouverte constituent des points d'appels visuels forts. Ils font parfois oublier les sommets boisés qui leur font face de l'autre côté de la plaine. Les dénivelés sont importants -50 à 100 mètres- mais ils ne sont pas oppressants et leur modelé confortable contribue plutôt à caler le regard.

Le front de côte, est quant à lui entaillé par de nombreux cours d'eau drainant le Châtenois vers la vallée de la Meuse, et se perçoit comme une succession d'éperons et de buttes séparés par des vallées assez marquées. La présence des bois sur les sommets leur confère néanmoins une certaine unité.



Portrait de l'entité paysagère «Le Châtenois»
- source : Atlas des paysages vosgiens de juin 2005 - CD88

La côte offre un contraste saisissant avec la plaine. Le paysage change d'échelle. La maille du parcellaire agricole se resserre et les arbres sont plus présents qu'en plaine, notamment sous forme de vergers très fréquents sur les pentes. Le parcellaire est souligné par les clôtures dont le tracé semble souligner la pente. Le charme des côtes tient également dans le contraste entre ce paysage plus intimiste et les larges panoramas offerts depuis les nombreux belvédères sur la plaine ou sur les éperons voisins.

Dans la majorité des cas, les villages se sont implantés sur le pied de la côte, visibles de loin, soulignés par leur clocher. Quelques villages se sont tout de même implantés sur les hauteurs sur des sites ensoleillés.

La plaine offre un paysage ouvert, aux grandes parcelles de prairies, ou les arbres s'y font rare, et limitées par des clôtures en barbelé. La majorité des villages sont implantés en plaine, le long d'un cours d'eau, en léger contrebas. Le clocher, qui émerge solitaire des légers vallons est souvent le seul témoin qui signale de loin la présence du village. De nombreux boisements feuillus viennent également ponctuer le paysage de la plaine.

Le Châtenois longtemps resté à l'écart dans grandes voies de circulation nord-sud est aujourd'hui traversé dans toute sa longueur nord-sud par l'autoroute A31 et constitue la vitrine du département. La mise en scène du paysage vu depuis l'autoroute est donc importante pour l'image du département. Il convient donc d'être vigilant sur l'évolution des paysages perçus.

Les paysages présentent des ondulations amples, dominés par les parcelles agricoles et avec les espaces forestiers qui se devinent au loin.

Les vergers sont encore présents sur le ban communal.

Le village de Sandaucourt implanté en plaine, visible de loin par son clocher.

4.4.- Le milieu naturel et l'occupation des sols

*** Les espaces forestiers** sont constitués de forêts, de petits bosquets et de haies et représentent 242.28 ha / 22% du territoire communal. Cet ensemble est essentiellement composé par une forêt de feuillus (90%). D'autre part, 192.25 ha de forêt correspond à de la forêt communale dont 191.35 ha étant la forêt communale de Sandaucourt. Le restant correspondant aux forêts communales des communes limitrophes (Longchamp-Sous-Châtenois, La-Neuveville-Sous-Châtenois, Auzainvilliers, Ollainville).

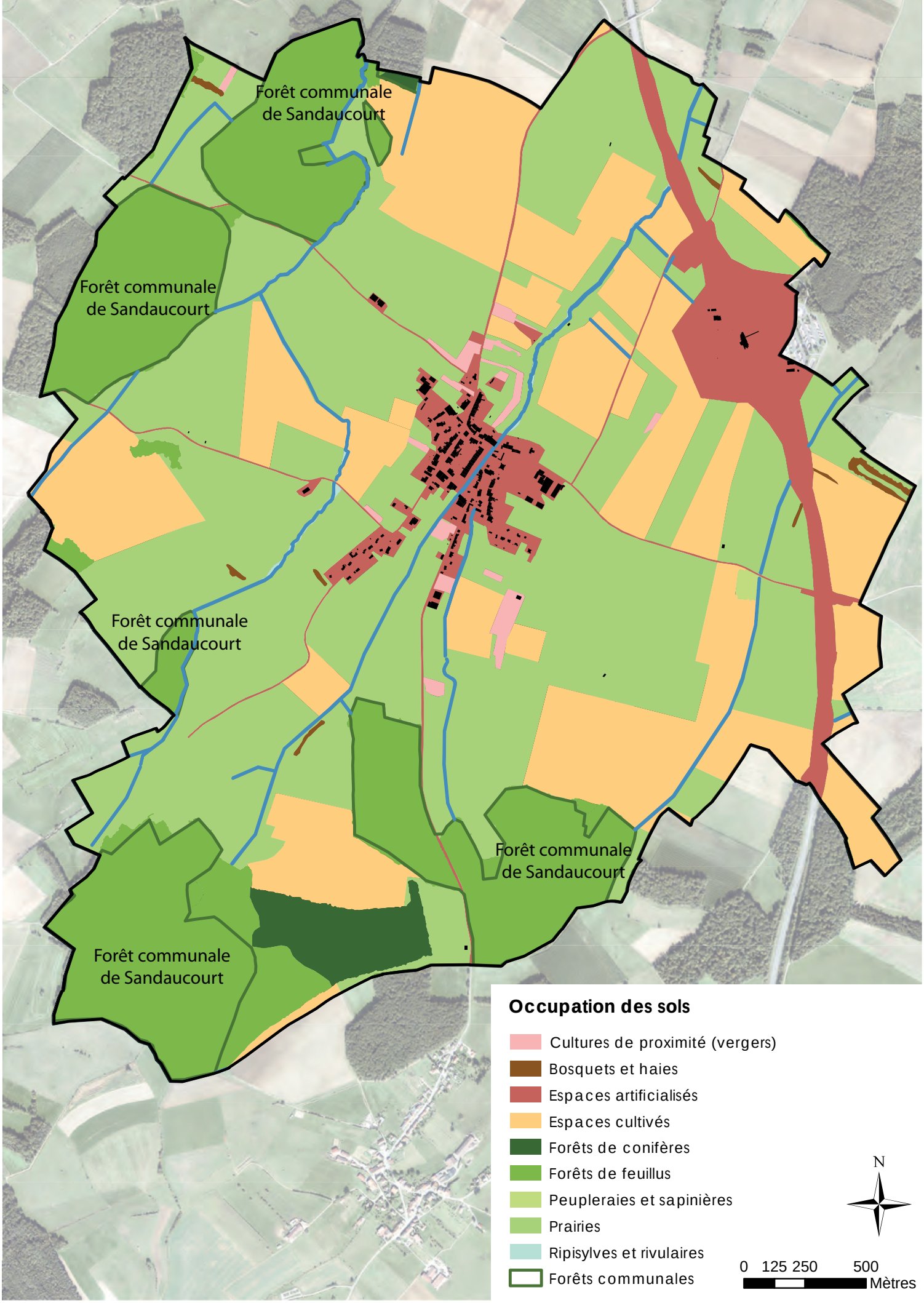
La commune est dotée d'une certification de la gestion forestière durable PEFC (engagement jusqu'au 31/12/2024).

*** Les espaces ouverts et semi-ouverts** représentent 756.60 ha / 70% du territoire communal. Comme vu précédemment dans le rapport de présentation, l'essentiel des terres agricoles est déclaré à la Politique Agricole Commune de 2021. Ces espaces se répartissent entre les espaces cultivés (38%) et les prairies (55%) sur des ilots de grande taille. Les espaces de prairies sont ponctués par des plantations (ripisylves, vergers, haies, bosquets, arbres isolés) qui se font en revanche plus rares dans les espaces cultivés aux paysages beaucoup plus monotones.

Même si leur couvert est en régression, des vergers sont encore présents à Sandaucourt, aussi bien aux abords du village ou sous la forme de parcelles plus isolées.

Des vergers familiaux sont encore présents en coeur de village, même si leur couvert est aujourd'hui en régression

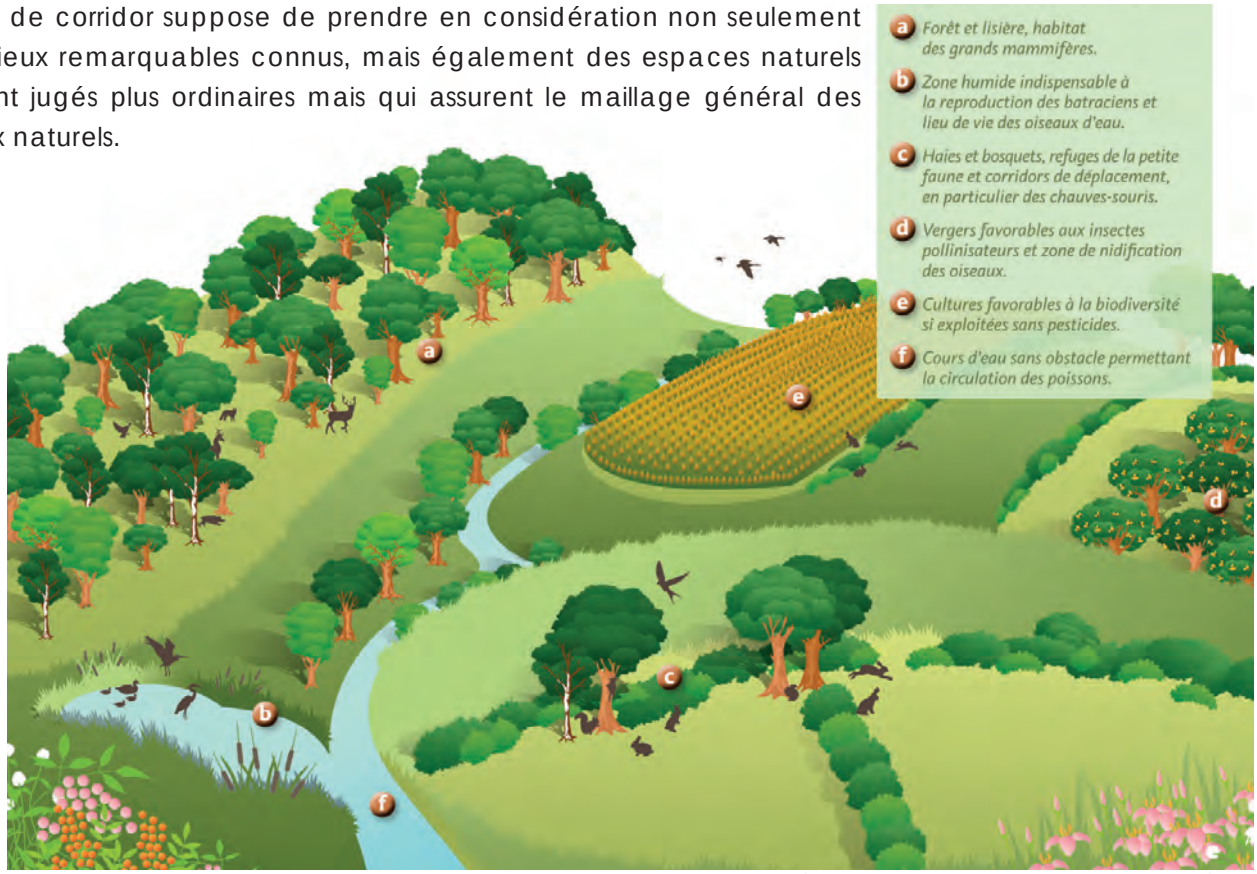
Les milieux naturels et les paysages présentent une certaine uniformité dans les espaces cultivés, du fait du manque de haies et d'arbres dans ces secteurs. En revanche, cette impression ne se retrouve pas dans les espaces de prairies qui sont ponctués par des plantations sous la forme d'arbres isolées, de bosquets, de haies, de la ripisylve, de quelques vergers. En outre, le village de Sandaucourt présente un caractère rural verdoyant avec de nombreux arbres présents dans les jardins et entre les habitations.
La Carte Communale doit préserver les éléments végétaux par au minima un classement en zone non ouverte à la construction.


Forêt communale
de Sandaucourt
Forêt communale
de Sandaucourt
Forêt communale
de Sandaucourt
Forêt communale
de Sandaucourt
Forêt communale
de Sandaucourt
Occupation des sols
Cultures de proximité (vergers)
Bosquets et haies
Espaces artificialisés
Espaces cultivés
Forêts de conifères
Forêts de feuillus
Peupleraies et sapinières
Prairies
Ripisylves et rivulaires
Forêts communales
N
0 125 250 500
Mètres

4.5.- Le réseau écologique

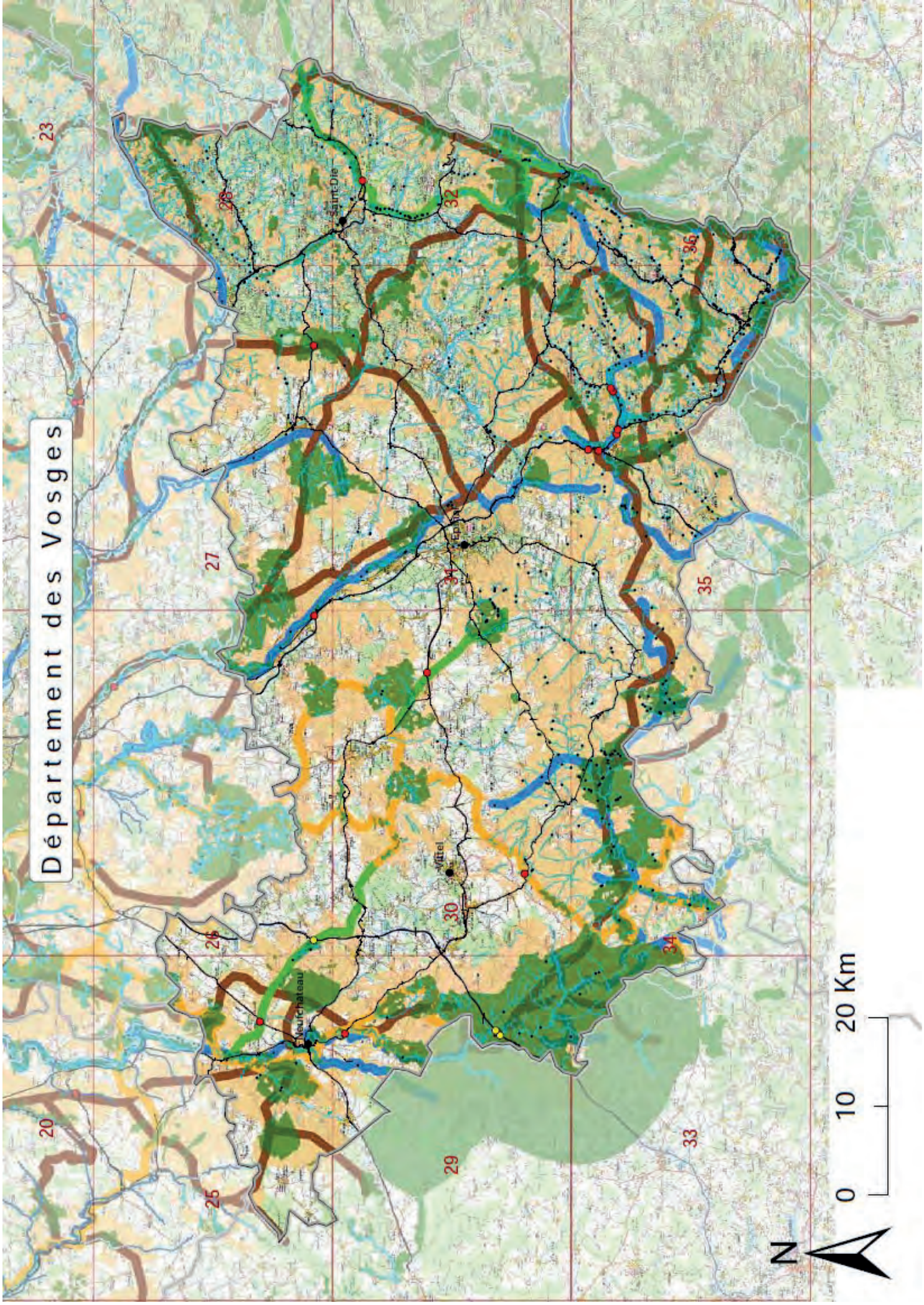
a. La trame verte et bleue, les continuités écologiques.

Un réseau écologique s'entend comme la somme des éléments physiques et biologiques interconnectés entre eux par lequel des échanges de flux s'effectue. En France, le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques constitue la **trame verte et bleue**. En effet, pour se maintenir (se nourrir, se reposer, se reproduire, hiverner, étendre leur aire de répartition, etc.), les espèces ont besoin d'espaces fonctionnels, comprenant un ou plusieurs types d'habitats naturels, et des voies de déplacements entre ces espaces. Depuis la fin du XXème siècle, la protection de la nature s'est surtout portée sur des habitats remarquables, sans intégrer une nature plus « ordinaire » (forêt, prairie, haie, etc.) pourtant tout aussi indispensable à la survie des espèces. Ces espaces sont interconnectés par des corridors écologiques. Ceux-ci correspondent aux grandes continuités naturelles permettant les déplacements de la faune et de la flore dans un territoire. La notion de corridor suppose de prendre en considération non seulement les milieux remarquables connus, mais également des espaces naturels souvent jugés plus ordinaires mais qui assurent le maillage général des milieux naturels.

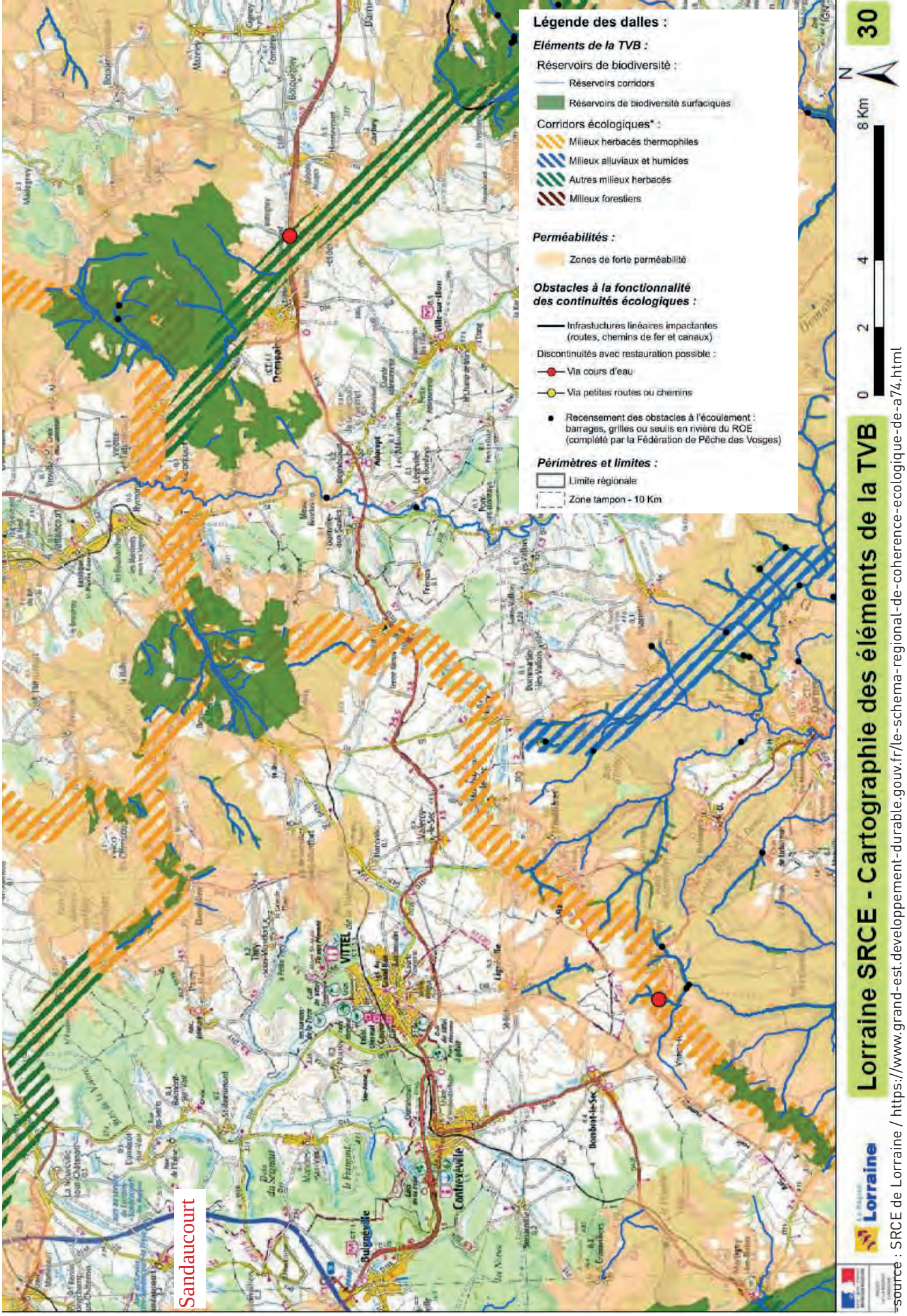


les composantes de la trame verte et bleue (source : Conseil Régional de Lorraine)

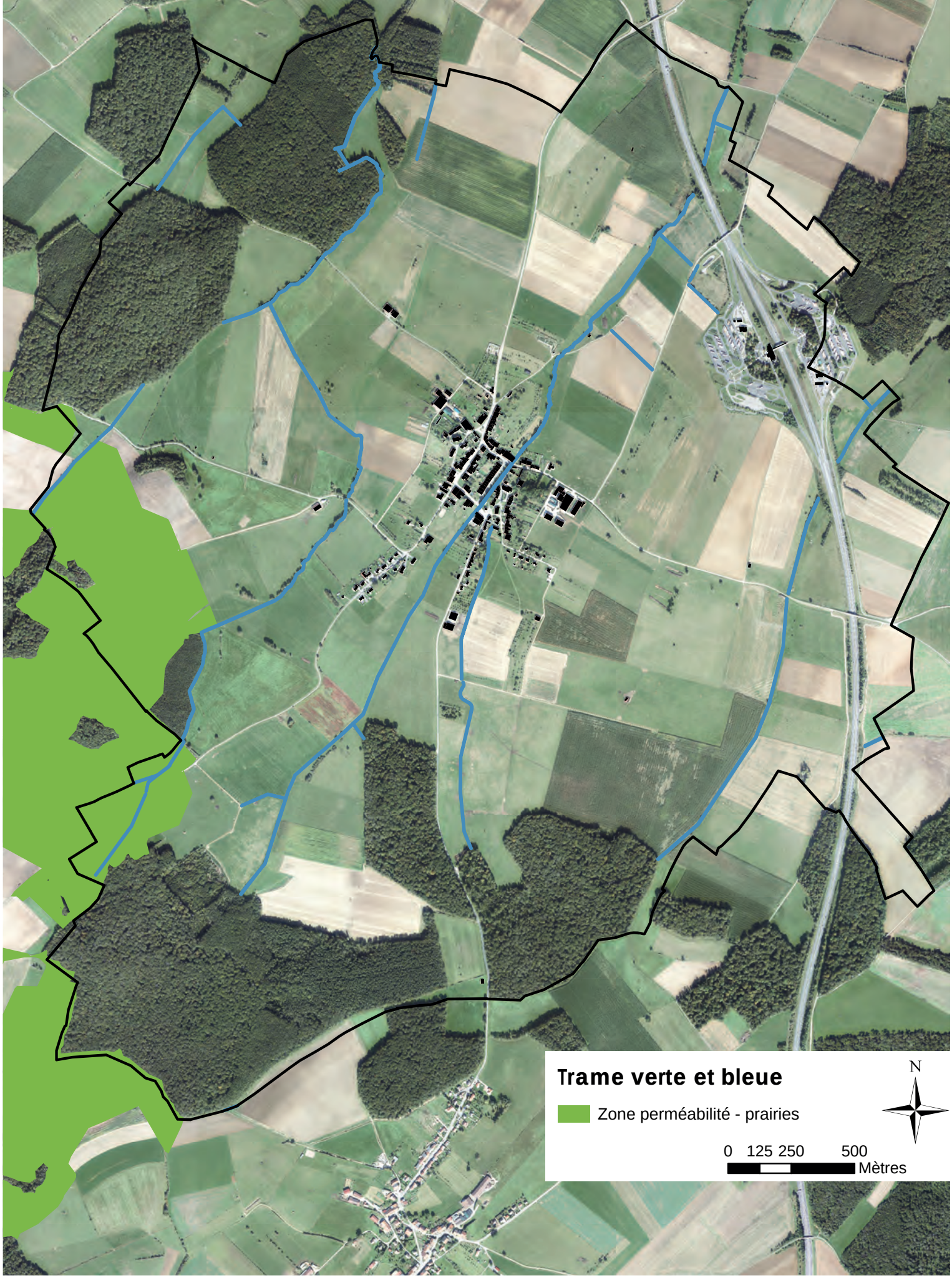
Au niveau régional, *« Les corridors écologiques retenus pour le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) correspondent à des connexions générales entre réservoirs de biodiversité. Ils ne constituent pas les seules possibilités de maillage des milieux naturels, mais correspondent à une identification des continuités possibles entre les entités naturelles. Ainsi, il s'agit de tracés de principe, se basant dans la mesure du possible sur un élément structurant. »* Aussi la Carte Communale de Sandaucourt intègre donc la biodiversité en prenant en compte le SRCE Lorraine tout en affinant localement les continuités écologiques. On notera que seule une petite partie de l'ouest du ban communal est impactée par une zone de perméabilité (prairies).



-source : SRCE de Lorraine / https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-regional-de-coherence-ecologique-de-a74.html



source : SRCE de Lorraine / https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-regional-de-coherence-ecologique-de-a74.html


Trame verte et bleue
Zone perméabilité - prairies
N
0 125 250 500
Mètres

b. Les milieux naturels remarquables

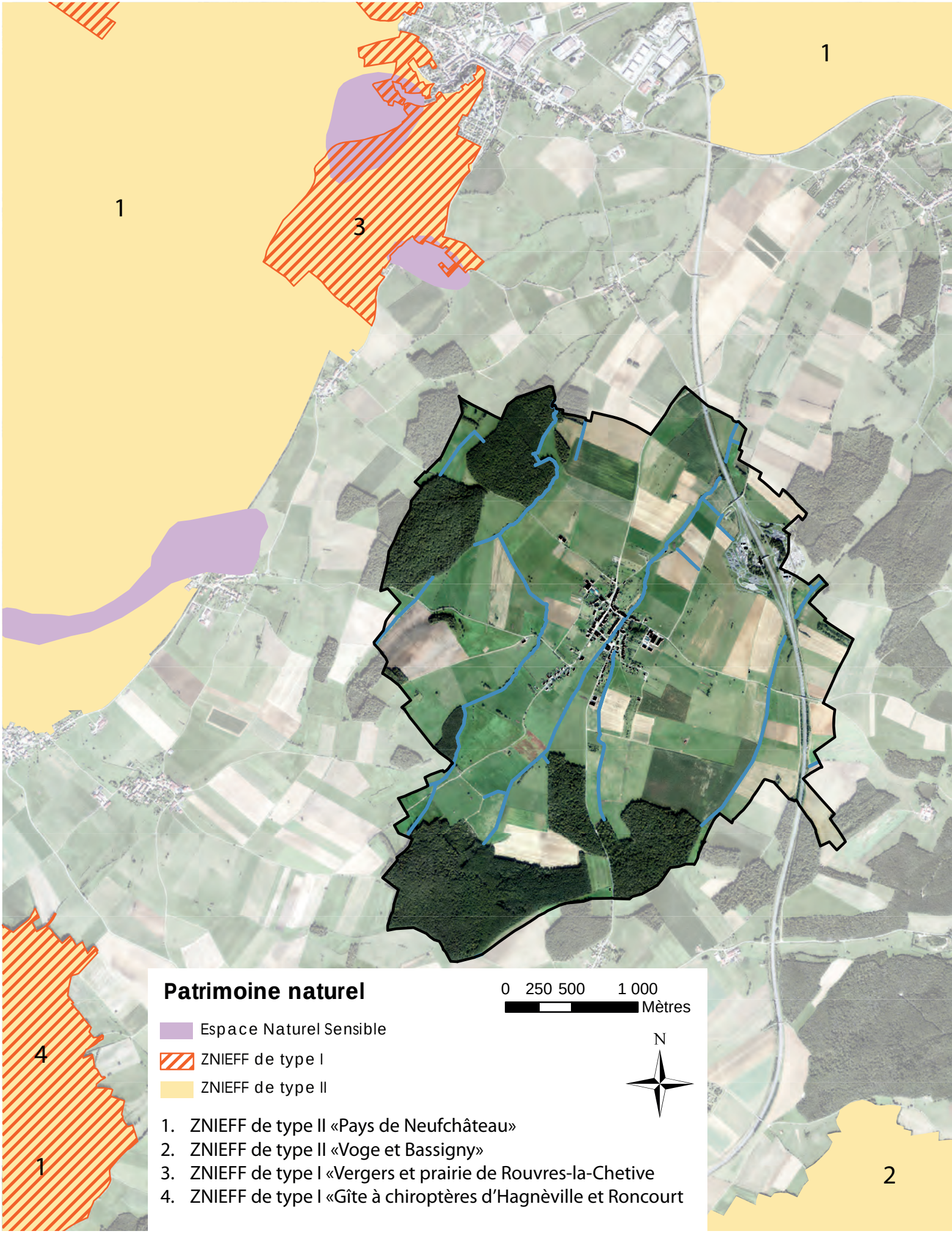
Les milieux naturels dits remarquables correspondent à des sites du patrimoine naturel nécessaires au maintien des équilibres biologiques et/ou présentant un intérêt écologique.

*** La commune n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000.** Précisons néanmoins que le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire.
Le site le plus proche est la Zone de Protection Spéciale sur le site de Bassigny à environ 10 km à vol d'oiseau. Le Bassigny est une région naturelle couvrant le haut bassin supérieur de la Meuse, et formant une entité à cheval sur les départements de la Haute-Marne et des Vosges. Ce territoire est caractérisé par la présence de vastes espaces herbagers (importante zone d'élevage) entrecoupés de boisements parfois étendus. La principale motivation de la désignation de la ZPS porte sur les espèces d'oiseaux inféodées aux milieux bocagers, et notamment le Milan Royal qui fait l'objet d'une attention particulière. D'autres espèces comme l'Alouette lulu et la Pie-grièche écorcheur sont également présentes sur les secteurs de prairies bocagères. Pour les habitats forestiers, le vieillissement des peuplements préalable à la conversion a favorisé la présence des picidés et de la chouette de Tengmalm. La ZPS du Bassigny constitue, en outre, la limite ouest de l'aire de nidification du Gobe-mouche à collier.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de **Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF).** Ces espaces correspondent à un inventaire qui a été établi sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II. La carte ci-jointe recense les ZNIEFF les plus proche :

- ZNIEFF de type I :
  - Vergers et prairies de Rouvres-la-Chètive, Chatenois et Viocourt (regroupe 13 espèces déterminantes).
  - Gîte à chiroptères d'Hagnèville et Roncourt : il s'agit d'un site inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS) qui regroupe 7 espèces déterminantes.
- ZNIEFF de type II :
  - Pays de Neufchâteau (regroupe 2 espèces confidentielles et 201 espèces déterminantes, 8 habitats déterminants).
  - Voge et Bassigny (regroupe 3 espèces confidentielles et 316 espèces déterminantes, 7 habitats déterminants).

- Des **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** « vergers » sont identifiés à proximité du territoire de Sandaucourt :
  - 88*V11 : Verger de Châtenois.
  - 88*V12 : Verger de Longchamp-sous-Châtenois.
  - 88*V36 : Verger à Aulnois et Ollainville.


1
1
3
4
1
2
Patrimoine naturel
0 250 500 1 000
Mètres
N
Espace Naturel Sensible
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
1. ZNIEFF de type II «Pays de Neufchâteau»
2. ZNIEFF de type II «Voge et Bassigny»
3. ZNIEFF de type I «Vergers et prairie de Rouvres-la-Chetive
4. ZNIEFF de type I «Gîte à chiroptères d'Hagnèville et Roncourt

5.-
Les risques, les contraintes et les nuisances

5.1.- Les risques naturels et technologiques

Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune de Sandaucourt en matière :

- de sécheresse (arrêtés du 17/07/2019).
- d'inondations et/ou de coulées de boue (arrêtés du 05/05/2002, 30/12/1999, 18/05/1983, 06/02/1983).

a. Les risques naturels

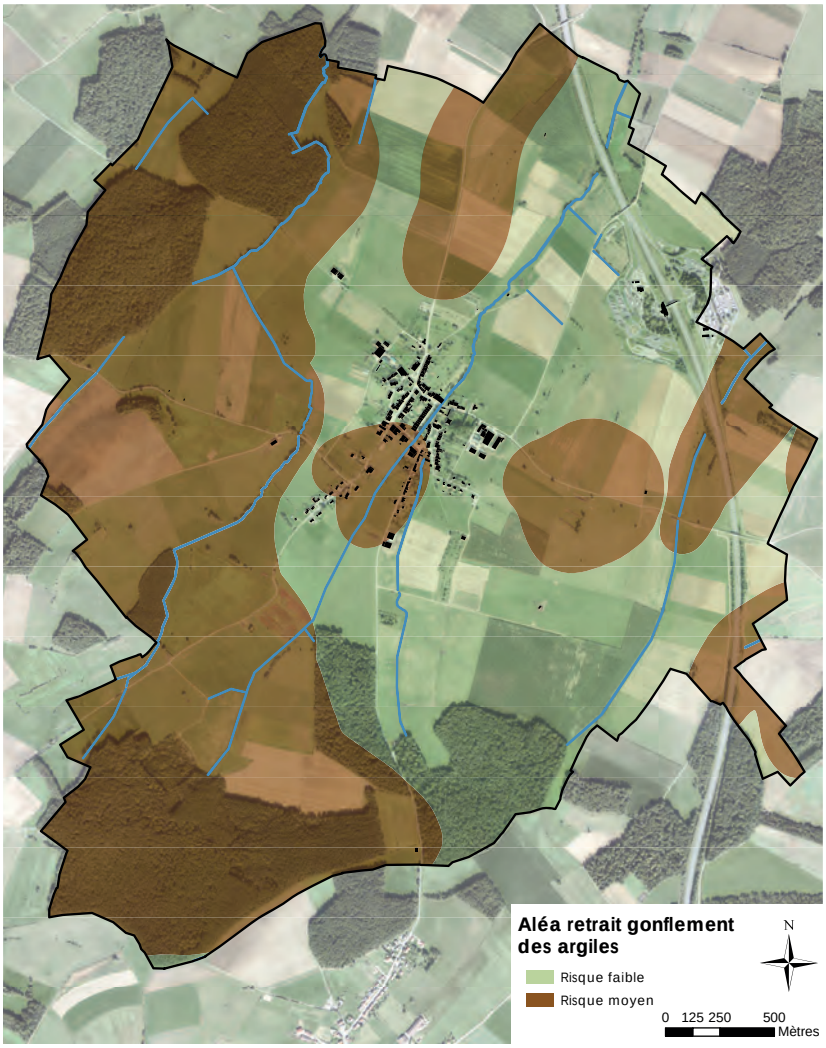
La prévention des risques naturels est prise en compte par la loi du 02 février 1995 qui a mis en place les plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi qu'une procédure d'expropriation des biens soumis à certains risques naturels majeurs concernant la vie humaine. Aussi, l'élaboration de la Carte Communale doit tenir compte de la présence des aléas et des risques naturels qui sont connus sur le territoire d'études :

* Le **risque inondation :** La commune ne fait pas partie des zones identifiées comme des territoires à risque important d'inondation (TRI) et n'est pas impactée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi). La Carte Communale devra être compatible avec le PGRI Rhin-Meuse (notamment les objectifs 3 et 4).
La commune de Sandaucourt est située dans un secteur à fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.
-Le niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- L'indication de fiabilité associé à la zone est Faible.

* Un **risque sismique** très faible.

* Un **mouvement de terrain** a été recensé sur la commune de Sandaucourt (arrêté du

30/12/1999).

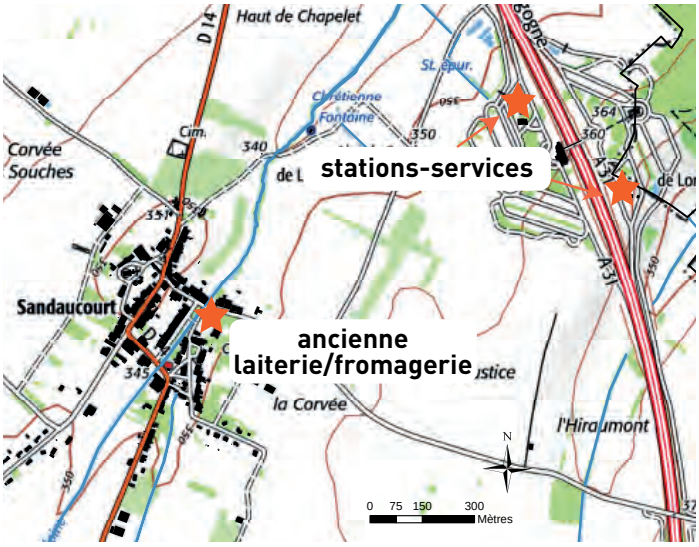


* **Le phénomène de retrait-gonflement des argiles** est considéré comme un risque naturel depuis 1989. Certains secteurs du territoire communal sont classés en aléa moyen : partie ouest du ban communal, une partie du centre du village, le nord de la départementale 14, une partie de la route du Faubourg de Bousey. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort couteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux dans les zones d'aléas. Des guides de recommandations et des informations complémentaires relatifs à cet aléa sont disponibles en téléchargement sur le site internet georisques.gouv.fr. En outre, l'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 traite du retrait et du gonflement des argiles. Ce dernier crée dans le code de la construction et de l'habitation, des obligations afin d'éviter les sinistres liés au retrait-gonflement des argiles, sur les nouvelles constructions. Ces obligations concernent les ventes de terrains constructibles et les contrats ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ne comportant pas plus de deux logements.

* **Risque lié aux cavités souterraines :** Les cavités peuvent être d'origines naturelles ou anthropiques. Elles peuvent être à l'origine de phénomènes d'affaiblissements, d'effondrements localisés ou généralisés. Une cavité est identifiée sur le territoire communal, il s'agit de l'aqueduc de Sandaucourt.

* **La cartographie du potentiel du radon** des formations géologiques fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune. Il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations qui dépendent de multiples facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.). La commune est classée en catégorie 1 – risque faible, ce qui signifie que le territoire communal est localisé sur des formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles…). Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 300 Bq.m-3.

b. Les risques technologiques



* **Les sites pollués ou potentiellement pollués, secteurs d'information sur les sols, anciens sites industriels :** 2 sites actuellement en activité et potentiellement pollués sont recensés sur le territoire communal de Sandaucourt, il s'agit des stations-services des aires d'autoroute Lorraine Sandaucourt.
Un ancien site industriel est également identifié (une ancienne laiterie-fromagerie). La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

* **Le transport de matières dangereuses (TMD) :** Une matière dangereuse est une substance qui par ses caractéristiques physico-chimiques, toxicologiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de produire, peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Elles peuvent être acheminées, sur le territoire, par canalisations, sur grandes distances. Il existe un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à GRT GAZ qui traverse la commune de Sandaucourt. Certaines matières dangereuses sont également acheminées par transport routier ou ferroviaire. Sandaucourt est traversé par l'A31, axe emprunté pour le TMD et soumis à des prescriptions particulières.

5.2.- Les contraintes et les nuisances

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

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

Les SUP suivantes sont les plus impactantes en matière d'urbanisme :

- AC1 relative au classement de :
  - → La croix de chemin du XVIème située dans le village à 200 m de l'église.
  - → La façade et les toitures du château du pavillon de garde et de l'ancienne chapelle perron d'accès avec sa rampe en fer forgé.
  - → L'intérieur de la chapelle du Château dite – salle à colonnes – cadastre section D.

Ces protections impliquent que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un périmètre de 500 m et co-visibles de ces éléments patrimoniaux requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

* Un **recul réciproque entre les bâtiments agricoles et les tiers** en lien avec le classement ICPE des bâtiments du GAEC du Chaud Four et de l'EARL des Jardinets (recul réciproque de 100 m).

6.- Synthèse du volet diagnostic

Situation et présentation du territoire	- Une situation géographique intéressante au cœur de l'ancienne région Lorraine. - Une mise en compatibilité à démontrer avec les documents de rang supérieur.
Analyse socio-démographique	- Une ambition communale de maintenir le nombre d'habitants. - Une population qui tend vers un vieillissement. - Une structure des ménages qui reste à dominante familiale. - Un parc de logements dominé par les résidences principales de grande taille. - Le recensement de 12 logements vacants dans le village. - L'élaboration de la Carte Communale identifie un besoin de 1 nouvelle résidence principale à produire sur la durée de vie du document d'urbanisme.
Caractéristiques urbaines et fonctionnement urbain	- Une structure urbaine groupée dans sa partie ancienne qui s'est étoffée et étendue le long de la rue de la rouge croix et rue du chauffour sous la forme de constructions pavillonnaires. - Un bâti plutôt ancien constitué de fermes traditionnelles. - La croix du chemin du XVIème siècle à 200 m de l'Église et le Château de Sandaucourt sont classés au titre des monuments historiques et font l'objet de servitudes d'utilité publique. - Des permis de construire pour de nouvelles habitations essentiellement en périphéries immédiates du village. - Une application de la « garantie rurale » de 1 ha, offrant ainsi la possibilité à la commune d'envisager de nouveaux projets. - Une zone exclusivement dédiée aux aires d'autoroute Lorraine Sandaucourt. - Pas de projets économiques connus. - Une forte vocation agricole avec des espaces qui arrivent au plus près des habitations. - La présence de 2 sièges d'exploitation qui possèdent des bâtiments en cœur de village : le GAEC du Chaud Four et l'EARL des Jardinets. Ces exploitations sont toutes deux classées ICPE. - Plusieurs équipements en cœur de village, sans projets complémentaires. - Un territoire qui ne présente pas de difficulté en matière de gestion des réseaux.

État initial de l'environnement	- Pas de contraintes liées à la topographie locale. - Des paysages qui se partagent entre espaces agricoles et espaces forestiers. - L'absence de site Natura 2000 et de ZNIEFF sur le territoire.
Risques, contraintes et les nuisances	- La commune n'est pas impactée par le risque d'inondation (pas de TRI, ni PPRi). Sandaucourt est tout de même exposée aux débordements par remontée de nappe ou inondations de cave. - Plusieurs secteurs du ban communal – dont une partie du village – sont classés en aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles. - Un risque sismique très faible. - Un mouvement de terrain en date du 30/12/1999. - Un territoire classé en catégorie 1 concernant le risque radon. - 2 sites potentiellement pollués (stations-services) des aires d'autoroute. - Un ancien site industriel dans le village.

B.

Justifications du parti d'aménagement

1.-
Les prévisions de développement

1.- Les prévisions de développement

L'élaboration de la Carte Communale doit permettre de répondre aux nouvelles prévisions de développement en matière économique, agricole et démographique affichées par la commune de Sandaucourt :

a. en matière de développement économique

La commune de Sandaucourt compte plusieurs entreprises dans le village auxquelles s'ajoutent les aires d'autoroute de Lorraine Sandaucourt à l'est du ban communal.
La commune n'a pas connaissance de projets d'extension de ces différentes entreprises, ni de demandes pour l'installation de nouvelles activités sur le territoire.

b. en matière de développement agricole

Le territoire se caractérise par sa forte vocation agricole qui couvre environ 70% de la superficie communale. Ces espaces sont essentiellement dominés par les prairies et ils arrivent au plus près du bâti entrant potentiellement en concurrence avec le développement de l'urbanisation. La commune compte 2 sièges d'exploitation agricole.

La commune de Sandaucourt souhaite conforter la vocation agricole de son territoire. Aussi, l'élaboration de la Carte Communale doit être réfléchie de telle manière à :

- **modérer la consommation sur les espaces agricoles tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants dans le village. Aussi, le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale devra avoir un impact minimal sur le fonctionnement des exploitations qui travaillent sur le territoire, notamment en termes de transfert de vocation des terres agricoles en terrains à bâtir.**
- **ne pas remettre en cause la pérennité économique des exploitations qui interviennent sur le territoire (respect des reculs réciproques entre bâtiment agricole et tiers, pas d'enclavement ou de fragmentation des espaces agricoles). La commune n'a pas connaissance de projets d'installation d'un nouvel exploitant sur le territoire, ni de projets d'agrandissement des sites agricoles existants. Rappelons enfin que le code de l'urbanisme prévoit que les exploitations agricoles puissent évoluer même si elles sont classées en secteur non ouvert à la construction sur le document graphique de la Carte Communale.**

c. en matière de développement démographique

Pour rappel, la commune de Sandaucourt souhaite - au travers de son document d'urbanisme – maintenir le niveau de la population communale tout en assurant son renouvellement et son rajeunissement. Cette ambition se traduit par un besoin de créer 1 nouvelle résidence principale au cours de la durée de vie estimée de 10 ans de la Carte Communale.

d. compétence pour la signature des autorisations d'urbanisme

Pour les communes dotées d'une Carte Communale et depuis le 1er janvier 2017, le maire devient automatiquement compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme (la délibération du conseil municipal n'est plus nécessaire). Cette disposition est prévue par l'article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

2.- Les points de vigilance préalables au projet

Avant la présentation du secteur ouvert à la construction de la Carte Communale, il convient d'exposer les différents points de vigilance qui ont été préalablement définis pour le nouveau projet urbain à Sandaucourt :

- **Veiller à un développement urbain harmonieux de Sandaucourt afin de conserver sa dimension de « village » :**
  Le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale doit privilégier une logique de densification de l'enveloppe urbaine au sein du village par le comblement des espaces libres de constructions encore présents dans le village. Cette démarche va ainsi permettre de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, et ainsi de limiter l'étalement urbain.
  La croix de chemin du XVIème siècle et le Château de Sandaucourt sont classés au titre des Monuments Historiques. Un périmètre de 500 m s'applique autour de ces éléments. Il couvre l'ensemble du village de Sandaucourt. Cette protection implique que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein de ce périmètre et co-visibles de la croix requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Prendre en compte le tissu économique local**
  La commune compte plusieurs entreprises. Les choix retenus dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale ne doivent pas mettre en péril la pérennité des activités économiques en leur permettant de se développer (extensions, constructions nouvelles) tout en veillant à une bonne cohabitation d'ensemble avec les habitations les plus proches.

- **Préserver de manière pérenne la vocation agricole du territoire :**
  Le dessin du nouveau document graphique devra veiller :
  - à préserver autant que possible les espaces agricoles, et plus particulièrement les parcelles qui sont déclarées à la PAC.
  - au bon fonctionnement des sites agricoles : ne pas créer de parcelles enclavées, ne pas conduire à une fragmentation des espaces agricoles, ne pas remettre en cause la pérennité de ces activités et des circulations au sein du territoire.
  - à autoriser la construction de nouveaux bâtiments agricoles et/ou l'installation d'un nouvel exploitant agricole tout en veillant à maintenir une bonne cohabitation d'ensemble avec les tiers.
  - à s'assurer que les choix retenus par la Carte Communale ne contraignent pas la mise en place des plans d'épandage.

- **S'assurer que la capacité des réseaux puisse supporter de nouvelles constructions dans le village :**

  La commune n'a pas transmis de difficultés concernant la desserte par les réseaux qui sont en capacité de desservir l'ensemble des constructions.

  Rappelons que la commune est tenue d'apporter les réseaux au droit de toute parcelle pour laquelle un permis de construire est accordé, d'où la nécessité d'une prise en compte de cette thématique en amont des réflexions en matière de développement urbain. En outre, une démarche en faveur de la densification du bâti contribue à conforter les réseaux existants, sans induire de nouveaux travaux d'extensions souvent couteux pour la collectivité.

- **Préserver le fonctionnement hydraulique local :**

  Ces recommandations visent plus particulièrement à veiller à ce que la Carte Communale conserve la vocation inconstructible ou en secteur non ouvert à la construction des espaces suivants :

  - Le lit mineur des cours d'eau qui se matérialise par la définition d'une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau dans le but de permettre la mobilité des cours d'eau, de protéger la fragilité des berges et la ripisylve, d'anticiper tout débordement du ruisseau et de garantir un accès aux cours d'eau pour leur entretien. Cette règle est issue du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse qui prévoit un recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.

- **Veiller à ne pas porter atteinte à la « nature ordinaire », ni aux réservoirs de biodiversité :**

  La préservation des paysages et de l'environnement doit requérir une attention particulière dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale. Aussi, les choix retenus ne devront pas porter atteinte à la « nature ordinaire », aux réservoirs de biodiversité et aux paysages à dominante agricole et forestière du territoire. Les décisions prises devront respecter un équilibre somme tout fragile entre la réponse au projet communal pour l'accueil de nouveaux habitants et le maintien de l'identité, de la qualité des paysages et de la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale.

  Rappelons que le territoire communal n'est pas concerné par la présence de site Natura 2000 ni par la présence de Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF).

- **Tenir compte des risques naturels et technologiques et des contraintes présents sur le territoire :**

  Les éléments les plus importants sont les suivants :

  - Les reculs réciproques entre les bâtiments agricoles et les tiers.
  - Les risques liés :
    - Au phénomène de retrait-gonflement des argiles : certains secteurs du ban communal présentent un aléa moyen.
    - Aux cavités souterraines : l'aqueduc de Sandaucourt est identifié comme étant une cavité souterraine.
    - Au transport de matières dangereuses (TMD) : Sandaucourt est traversé par un ouvrage de gaz haute pression et est également traversé par l'A31, axe emprunté pour le TMD.

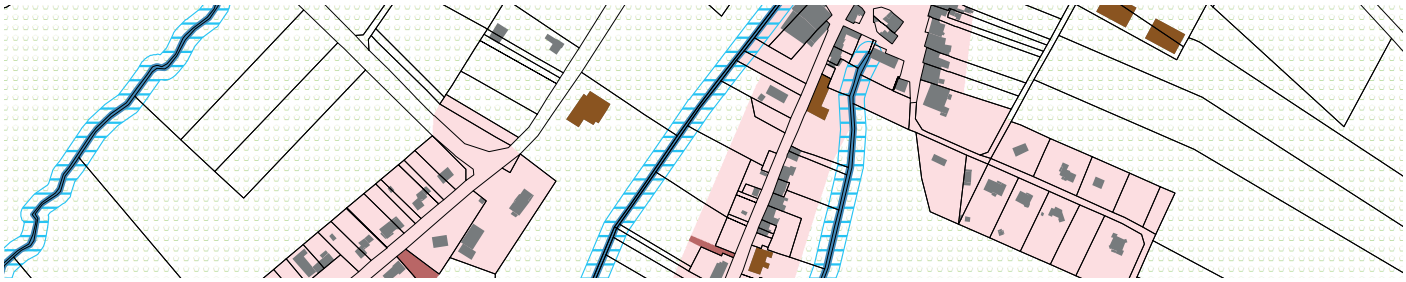
Contraintes à prendre en compte sur les abords du bâti

- Périmètre monument historique de 500 m - Croix de chemin
- Périmètre monument historique de 500 m - Château
- SUP canalisation transport gaz
- SUP autour canalisation gaz
- Bâtiment agricole
- Périmètre réciproque de recul de 50 m
- Périmètre réciproque de recul de 100 m
- Recul de 10 m au cours d'eau
- Parcelles agricoles déclarées à la PAC 2021
- Arbre remarquable

N

0 50 100 200 Mètres

2.- La justification des choix retenus



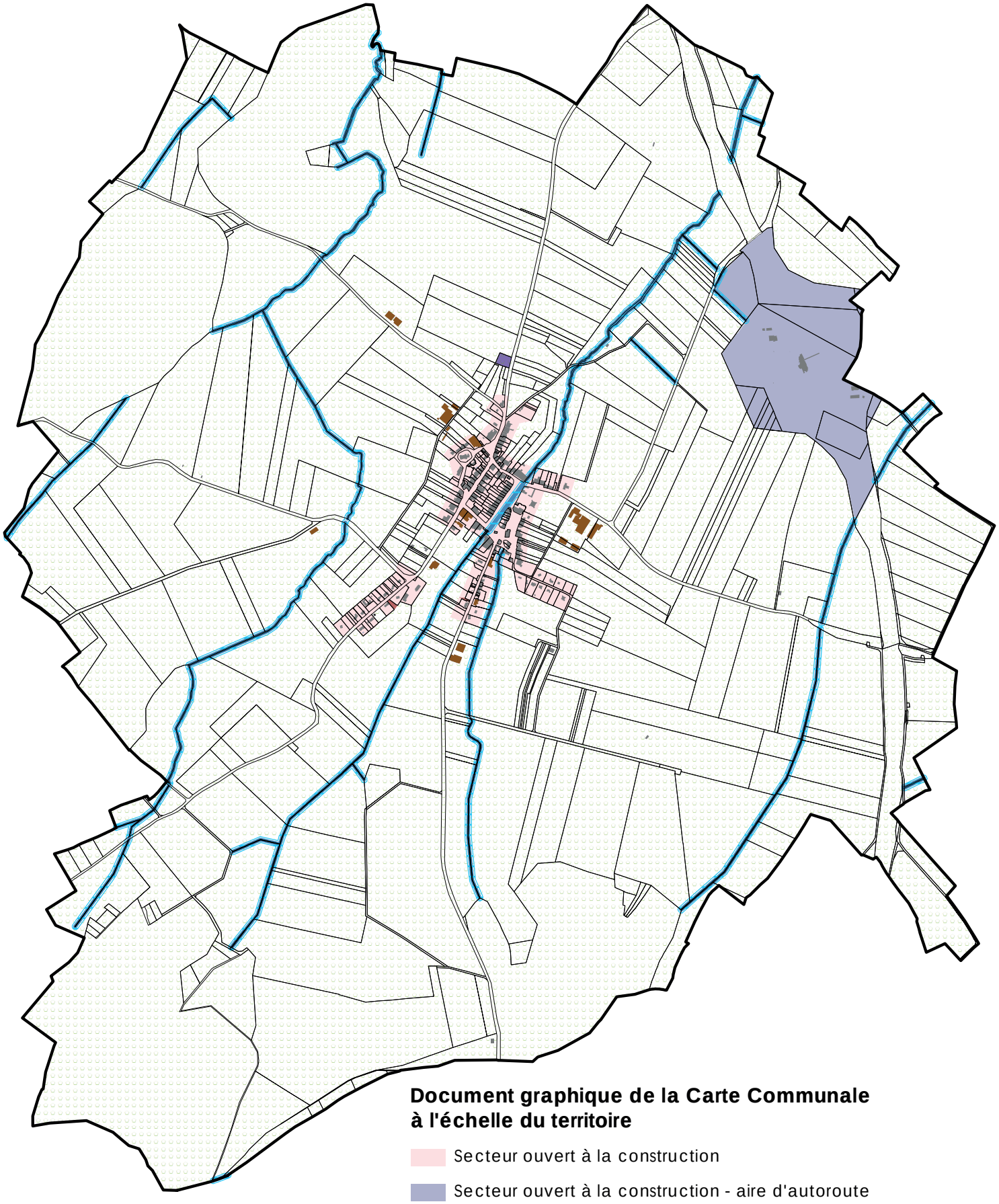
Le document graphique de la Carte Communale *« délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :*
1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
2° Des constructions et installations nécessaires :
a) A des équipements collectifs ;
b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole. Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.
Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » (article L161-4 du code de l'urbanisme).

Le document graphique peut également :

- *« préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »* (article R161-5 du code de l'urbanisme) : Les aires d'autoroute de Lorraine Sandaucourt implantées sur la commune de Sandaucourt font l'objet de ce classement particulier.
- délimiter *« les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée »* (article R161-7 du code de l'urbanisme) : **La commune de Sandaucourt a décidé de ne pas recourir à cette disposition du Code de l'Urbanisme dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme.**

Le document graphique a été élaboré sur la base de la concertation avec le maitre d'ouvrage et avec les services associés à la procédure de la Carte Communale afin d'élaborer un document d'urbanisme qui réponde aux attentes et aux enjeux identifiés dans la commune et dans le respect de la législation en vigueur.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement écrit. Ainsi, les autorisations d'urbanisme doivent respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme au sein du périmètre constructible.

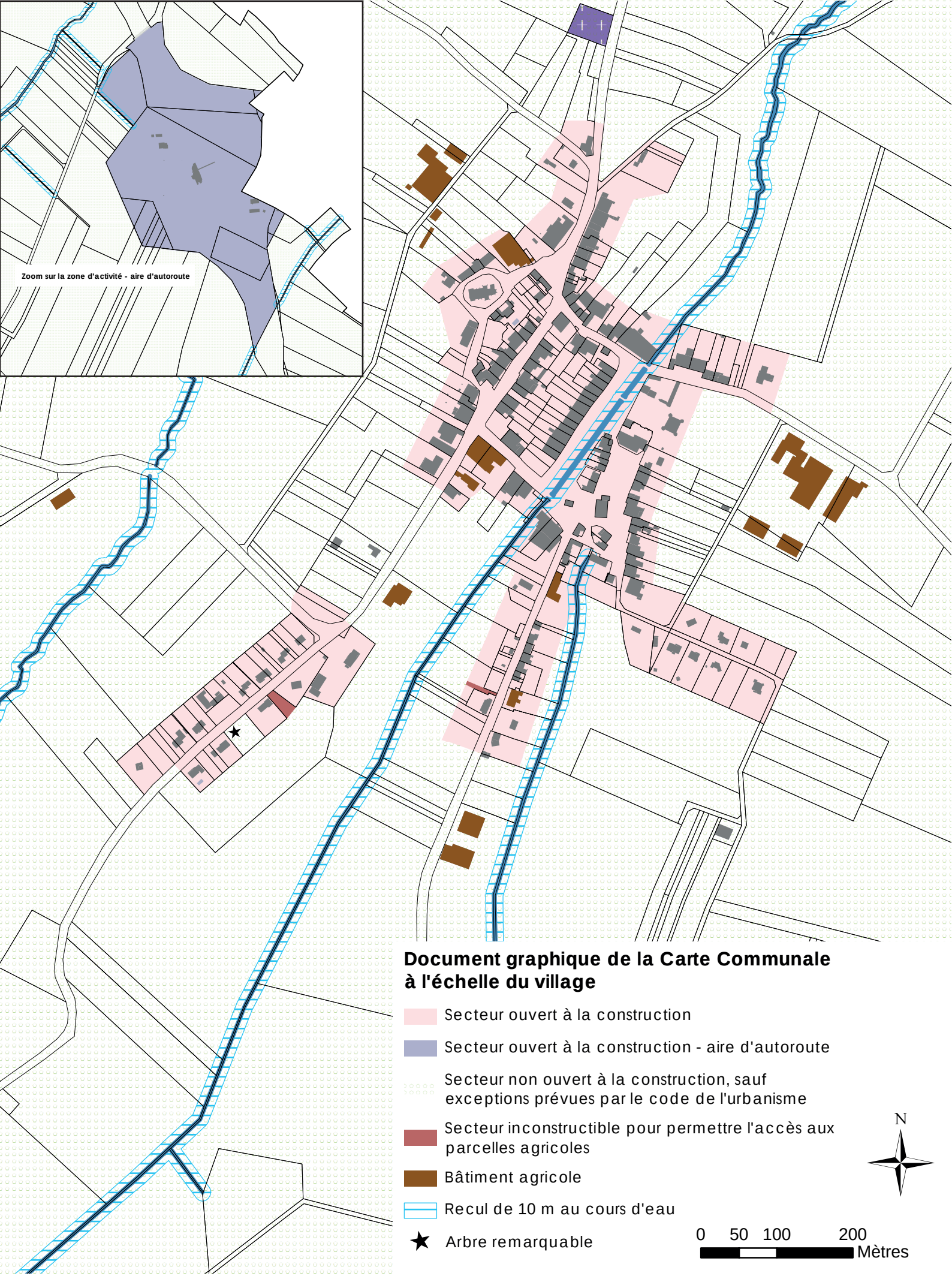


Document graphique de la Carte Communale à l'échelle du territoire

- Secteur ouvert à la construction
- Secteur ouvert à la construction - aire d'autoroute
- Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme
- Secteur inconstructible pour permettre l'accès aux parcelles agricoles
- Bâtiment agricole
- Recul de 10 m au cours d'eau
- ★ Arbre remarquable

N

0 125 250 500 Mètres


Zoom sur la zone d'activité - aire d'autoroute
Document graphique de la Carte Communale
à l'échelle du village
Secteur ouvert à la construction
Secteur ouvert à la construction - aire d'autoroute
Secteur non ouvert à la construction, sauf
exceptions prévues par le code de l'urbanisme
Secteur inconstructible pour permettre l'accès aux
parcelles agricoles
Bâtiment agricole
Recul de 10 m au cours d'eau
Arbre remarquable
N
0 50 100 200
Mètres

Le document graphique de la Carte Communale fait apparaitre :

- Un secteur ouvert à la construction établi sur l'enveloppe urbaine du village.
- Un secteur ouvert à la construction spécifiquement dédié à l'aire d'autoroute.
- Un secteur non ouvert à la construction, à l'exception des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- Un secteur inconstructible pour permettre l'accès aux parcelles agricoles.
- Le recul inconstructible sur une bande de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau.
- Les bâtiments agricoles, à titre d'information.

2.1.- Le secteur ouvert à la construction / périmètre constructible de la Carte Communale

a. Le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale

Le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale couvre une surface de 55.25 ha (5% du territoire communal) dont 31.96 ha uniquement dédiés à l'activité des aires d'autoroute de Lorraine Sandaucourt.

Les choix retenus pour délimiter le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale sont justifiés sous la forme d'une cartographie de synthèse et d'un texte explicatif :

* secteur ouvert à la construction

Le secteur ouvert à la construction suit globalement le tracé de l'enveloppe urbaine déterminée dans le premier volet du rapport de présentation au niveau du village, partie ancienne et contemporaine des lotissements dans le but de privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti et du renouvellement urbain. A noter, que deux emprises, l'une située rue du Champayen et la seconde située rue du Chêne, sont classées en inconstructibles afin de permettre l'accès aux parcelles agricoles pour faciliter l'accès aux agriculteurs.

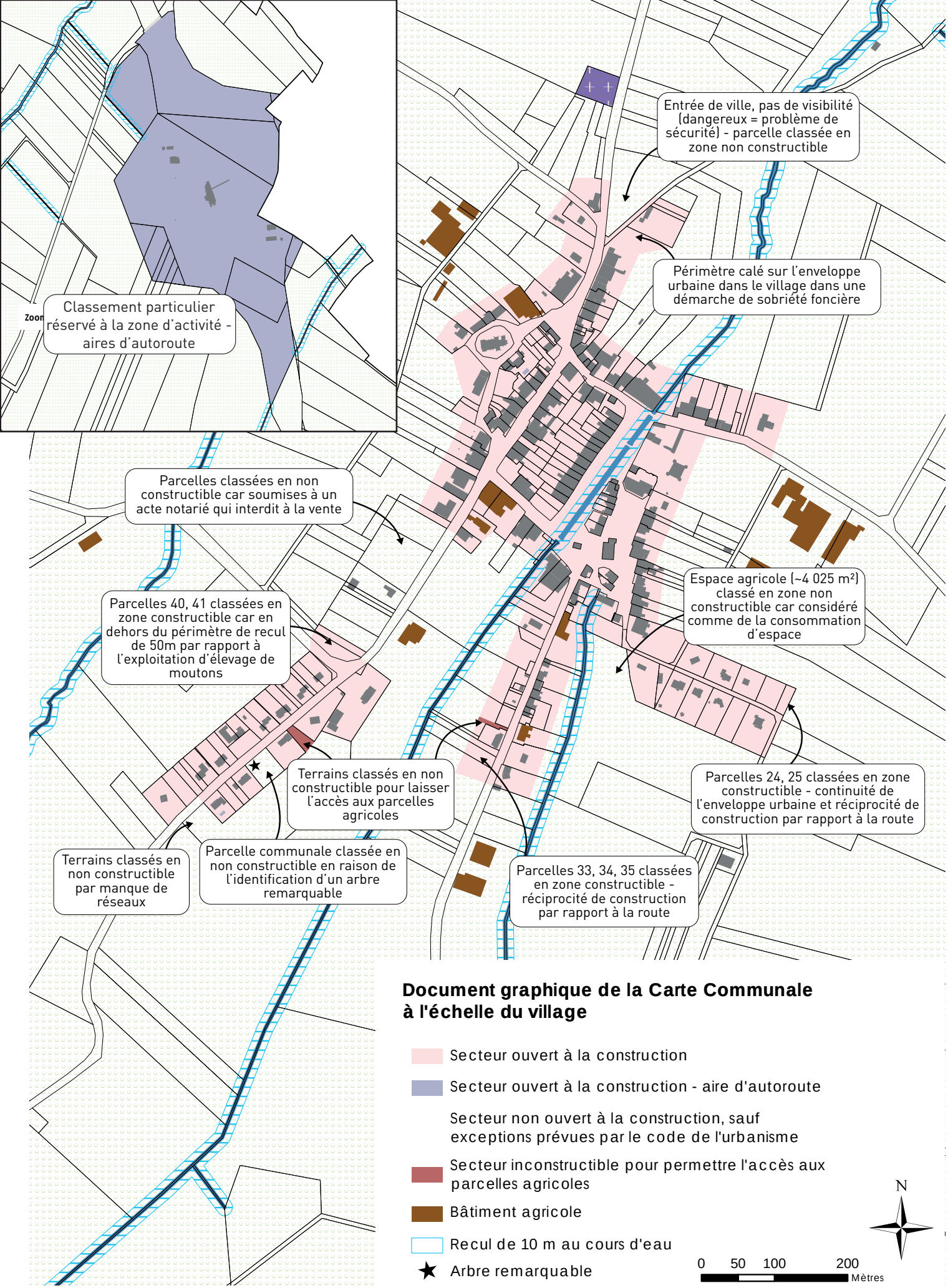
Sur la partie nouvellement bâti, la Carte Communale inclut, en partie, les parcelles 33, 34 et 35 de la rue du Chêne dans le but d'avoir une réciprocité de construction et pour y accueillir plusieurs nouvelles maisons (potentiellement 2 nouvelles maisons). Le périmètre constructible inclut également les parcelles 40, 41 (pour partie) de la rue de la Rouge Croix qui se situent en dehors du périmètre de recul de 50 m par rapport à l'exploitation de l'élevage de moutons. Enfin, les parcelles 24 et 25 situées rue du Chauffour sont incluses dans le périmètre constructible car elles sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine et en réciprocité de construction et pourraient potentiellement accueillir 1 nouvelle habitation.

Quant à la partie ancienne du village, le périmètre de la Carte Communale se cale également sur son enveloppe urbaine, notamment en raison de la présence de bâtiments agricoles classés pour la protection de l'environnement et nécessitant un recul de 100 m avec les tiers.

De plus, un secteur spécifiquement dédié à une zone d'activité est dessiné autour des aires d'autoroute de Lorraine Sandaucourt. Celui-ci « est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées », comme le prévoit l'article R161-5 du code de l'urbanisme.

* secteur non ouvert à la construction

Rappelons que comme la Carte Communale ne dispose pas d'un règlement écrit, les autorisations d'urbanisme

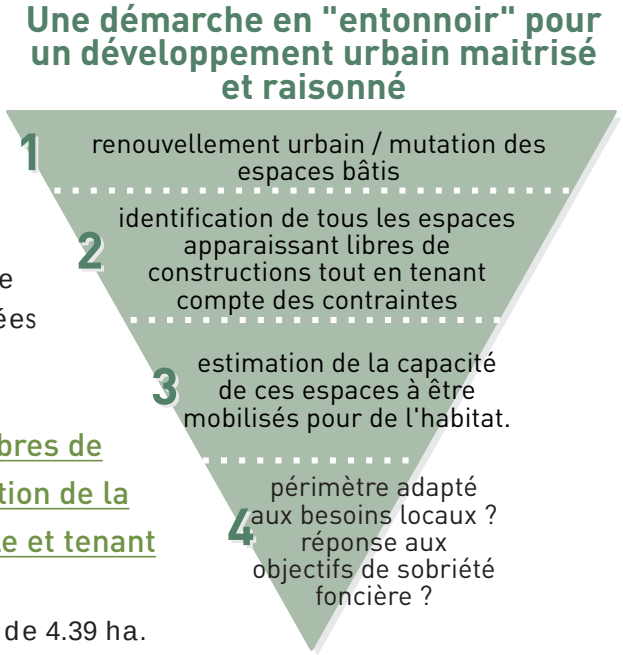

Classement particulier réservé à la zone d'activité - aires d'autoroute
Entrée de ville, pas de visibilité (dangereux = problème de sécurité) - parcelle classée en zone non constructible
Périmètre calé sur l'enveloppe urbaine dans le village dans une démarche de sobriété foncière
Parcelles classées en non constructible car soumises à un acte notarié qui interdit à la vente
Parcelles 40, 41 classées en zone constructible car en dehors du périmètre de recul de 50m par rapport à l'exploitation d'élevage de moutons
Espace agricole (~4 025 m²) classé en zone non constructible car considéré comme de la consommation d'espace
Terrains classés en non constructible pour laisser l'accès aux parcelles agricoles
Parcelles 24, 25 classées en zone constructible - continuité de l'enveloppe urbaine et réciprocité de construction par rapport à la route
Terrains classés en non constructible par manque de réseaux
Parcelle communale classée en non constructible en raison de l'identification d'un arbre remarquable
Parcelles 33, 34, 35 classées en zone constructible - réciprocité de construction par rapport à la route
Document graphique de la Carte Communale à l'échelle du village
Secteur ouvert à la construction
Secteur ouvert à la construction - aire d'autoroute
Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme
Secteur inconstructible pour permettre l'accès aux parcelles agricoles
Bâtiment agricole
Recul de 10 m au cours d'eau
Arbre remarquable
N
0 50 100 200
Mètres

doivent respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme.

b. L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces centrés sur le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale

L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces présentés dans le volet 1 du rapport de présentation est affinée dans ce chapitre pour être désormais calibrée sur le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale, hors zone dédiée aux activités économiques.

Ce nouveau travail est effectué en reprenant le même cheminement analytique suivant plusieurs étapes « en entonnoir » :



* Étape 1 : Privilégier une démarche en matière de renouvellement urbain favorisant la mutation des emprises bâties

La commune de Sandaucourt a identifié au printemps 2024 12 logements vacants dont 7 logements mobilisables à court / moyen terme, mais pas de friche urbaine ou de grange considérées comme mobilisables pour être réhabilitées en habitation sur le court ou moyen terme.

* Étape 2 : Localiser tous les espaces apparaissant libres de construction au cœur du secteur ouvert à la construction de la Carte Communale, quel que soit leur vocation actuelle et tenant compte des contraintes.

Il en ressort que ces espaces couvrent une surface globale de 4.39 ha.

* Étape 3 : Estimer la capacité de ces espaces à être mobilisés pour de l'habitat.

Pour rappel, cette analyse vise donc à déterminer finement le potentiel constructible réel proposé dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

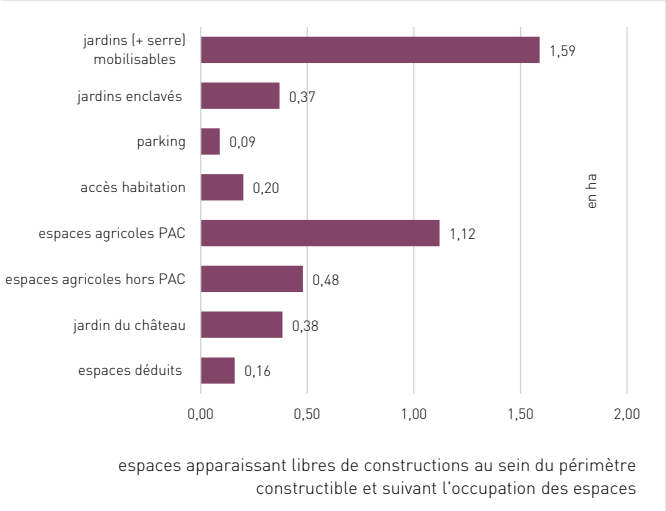
Parmi ces espaces apparaissant libres de constructions :

- **1.60 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions nouvelles :**
  - → 1.12 ha regroupent des espaces agricoles qui sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.
  - → 0.48 ha regroupent des espaces agricoles qui ne sont pas déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.

- **1.59 ha sont des espaces susceptibles de potentiellement accueillir de nouvelles constructions en cœur de bâti mais dont la concrétisation des projets est trop aléatoire pour être intégrée dans l'analyse.**
  Il s'agit des jardins/potagers attenants à des habitations et qui sont entretenus par leur propriétaire. Les espaces retenus sont de taille suffisante pour potentiellement accueillir une habitation complémentaire et ils offrent la possibilité d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. Néanmoins, des projets de constructions issus de ce type de division parcellaire demeurent exceptionnels ce qui explique que

ces espaces soient considérés comme difficilement mobilisables.

- **1.20 ha sont déduits de l'analyse car ceux-ci ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements ou ils remplissent déjà une autre fonction en cœur de village :**
  - → 0.16 ha regroupent des espaces qui sont considérés de taille insuffisante (moins de 500 m²) pour accueillir un nouveau projet.
  - → 0.38 ha correspondent aux jardins du château de Sandaucourt.
  - → 0.37 ha regroupent des espaces de jardins/potagers enclavés, c'est-à-dire ne présentant pas un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. En outre, les jardins/potagers possédant une desserte directe mais dont la morphologie est mal adaptée pour accueillir un nouveau projet sont également classés dans cette catégorie.
  - → 0.20 ha correspondent à des espaces utilisés pour l'accès à des habitations.
  - → 0.09 ha (898 m²) correspondent au parking.



estimation du degré de mobilisation	vocation des espaces	surface (ha)	surface (ha)	*Rappel des données du volet diagnostic sur la base de l'enveloppe urbaine (ha)*
espaces potentiellement mobilisables	**espaces agricoles PAC**	**1,12**	**1,60**	*1,55*
	espaces agricoles hors PAC	**0,48**		*0,46*
espaces déduits de l'analyse	jardins (+ serre) mobilisables	1,59	2,79	*1,59*
	espaces déduits	0,16		*0,21*
	jardin du château	0,38		*0,38*
	accès habitation	0,20		*0,2*
	parking	0,09		*0,09*
	jardins enclavés	0,37		*0,23*

espaces potentiellement mobilisables et espaces déduits de l'analyse au sein du périmètre ouvert à la construction de la Carte Communale

Espaces apparaissant libres de construction au sein du périmètre constructible de la Carte Communale et selon la vocation des espaces

- Secteur ouvert à la construction
- Secteur ouvert à la construction - aire d'autoroute
- Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme
- Secteur inconstructible pour permettre l'accès aux parcelles agricoles
- Bâtiment agricole
- Recul de 10 m au cours d'eau
- Périmètre de recul de 100m
- Périmètre de recul de 50m
- ★ Arbre remarquable

0 50 100 200 Mètres

N

Dent creuse mobilisable
- Espace agricole PAC
- Espace agricole hors PAC

Dent creuse difficlement mobilisable
- Jardin
- Jardin + Serre

Dent creuse non mobilisable
- Inférieur à 500 m²
- Jardin du château
- Jardin enclavé
- Accès habitation
- Parking

* Étape 4 : Déterminer si le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale est adapté :

- pour répondre au nouveau besoin en logements ?

Pour rappel, le projet d'élaboration de la Carte Communale estime un besoin de 1 logement à créer pour les 10 années à venir. L'analyse des espaces apparaissant comme mobilisables au cœur de ce secteur sont susceptibles de permettre la création jusqu'à 11 nouvelles habitations. En outre, comme il n'existe pas de règlement dans la procédure de Carte Communale, la commune ne dispose pas d'outils pour imposer une densité et garantir la réalisation de l'ensemble de ces projets d'autant qu'elle n'a pas la maitrise foncière sur les terrains concernés.

Comme tous les terrains considérés comme potentiellement mobilisables n'accueilleront pas un nouveau projet urbain dans les années à venir, il est raisonnable d'appliquer une rétention foncière pouvant être estimée à 50%, ce qui implique que seule la moitié de ces terrains change de vocation pour accueillir 5 logements au total. Au vue de cette estimation, nous constatons que le secteur ouvert à la construction offre plus de logement que le réel besoin en logement estimé dans la partie diagnostic. Cependant, la majorité des parcelles potentiellement mobilisables sont au sein même de l'enveloppe urbaine, dans la continuité de l'enveloppe urbaine ou encore en réciprocité de construction par rapport à la route.

- S'il répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation sur les espaces ?

Pour rappel, les objectifs en matière de réduction de la consommation sur les espaces fixés par cette loi se traduisent sur Sandaucourt par l'application de la « garantie rurale » qui octroie à la commune un objectif de consommation maximal de 1 ha entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2030, auquel il convient de déduire les derniers permis de construire qui n'ont pas entrainé de consommation sur des espaces agricoles.

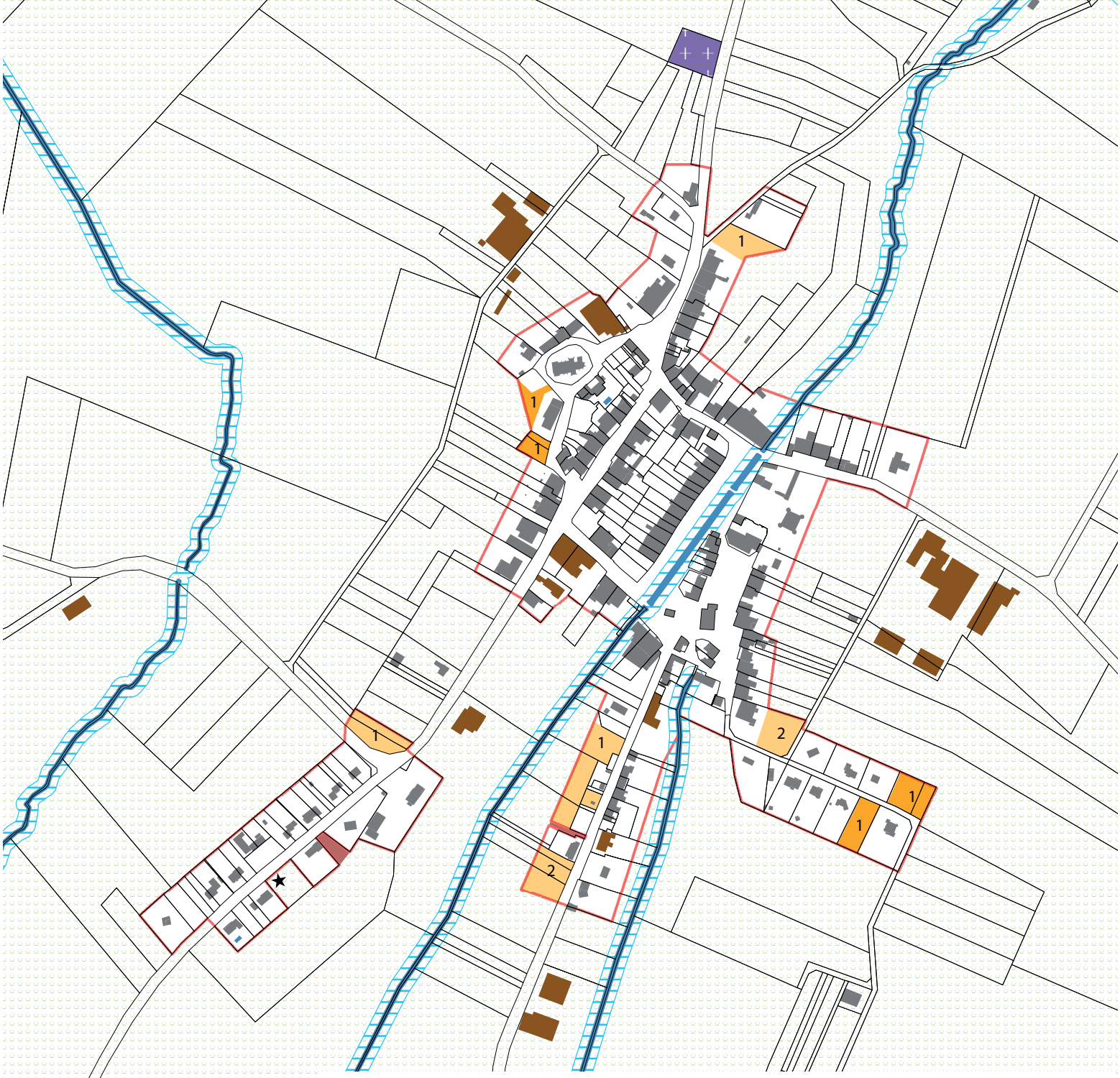
Même si le projet de la Carte Communale est calé sur l'enveloppe urbaine du village de Sandaucourt, celui-ci est susceptible d'entrainer une consommation foncière jusqu'à 1.60 ha sur des ENAF. Si l'on applique la rétention foncière de 50%, la consommation globale est de 0.80 ha. Il est constaté que cette consommation est raisonnée par rapport aux objectifs de la Loi Climat et Résilience (1 ha de consommation). Comme évoqué précédemment, la majorité des parcelles potentiellement mobilisables sont au sein même de l'enveloppe urbaine, en continuité de l'enveloppe urbaine ou encore en réciprocité de construction.

2.- Le secteur non ouvert à la construction.

Ce secteur non ouvert à la construction couvre le reste du ban communal de Sandaucourt (1029.35 ha / 95% de la surface communale), en négatif du secteur ouvert à la construction. Il regroupe les espaces agricoles et forestiers dans le but de protéger ces grandes composantes paysagères et environnementales, et de modérer la consommation sur ces espaces.

C'est également en ce sens qu'il est défini dans la Carte Communale une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau comme le préconise le SDAGE Rhin-Meuse, à savoir que les documents d'urbanisme rendent « une bande inconstructible de 10 m de large de chaque côté des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau dans le cas où aucune zone inondable n'a été définie ».

Les constructions nouvelles sont interdites dans ce secteur. Néanmoins, plusieurs bâtiments figurent au sein de ce périmètre : maison d'habitation déconnectée du tissu bâti villageois, salle des fêtes, bâtiments agricoles. L'article L161-4 du code de l'urbanisme prévoit certaines exceptions à cette « non constructibilité » sans nécessairement créer une zone constructible autour de chacune de ces constructions. Aussi, ces différents sites pourront évoluer et se développer. De même, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain ; à l'exploitation agricole ou forestière (après avis de la CDPENAF / Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ; à la mise en valeur des ressources naturelles ; au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) (après avis de la CDPENAF) sont autorisés dans ce secteur.



Estimation du nombre de logements pouvant être accueillis au sein du périmètre constructible de la Carte Communale et selon la vocation des espaces

N

0 50 100 200 Mètres

- Secteur ouvert à la construction
- Secteur ouvert à la construction - aire d'autoroute
- Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme
- Secteur inconstructible pour permettre l'accès aux parcelles agricoles
- Bâtiment agricole
- Recul de 10 m au cours d'eau
- ★ Arbre remarquable

Dent creuse mobilisable

- Espace agricole PAC
- Espace agricole hors PAC

3.- La compatibilité avec les documents de rang supérieur

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

Aussi, la carte communale de Sandaucourt doit être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse.

1.- La compatibilité avec le SRADDET de la Région Grand Est

Comme la commune de Sandaucourt n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, la Carte Communale doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est. Ce document pose une stratégie d'avenir à l'horizon de 2050 pour le Grand Est. Celle-ci concerne un ensemble de thématiques : aménagement du territoire, transports et mobilités, climat-air-énergie, biodiversité – eaux et prévention – gestion des déchets. Trente règles générales – avec lesquelles la Carte Communale doit être compatible – et leurs mesures d'accompagnement précisent la manière de mettre en œuvre les objectifs du SRADDET : changer de modèle pour un développement vertueux des territoires d'une part, et d'autre part, dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Climat, air et énergie	
Atténuer et s'adapter au changement climatique. Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation. Améliorer la performance énergétique du bâti existant. Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises. Développer les énergies renouvelables et de récupération. Améliorer la qualité de l'air.	La Carte Communale privilégie une démarche en faveur de la densification du bâti qui devrait avoir des incidences positives en matière d'émission de gaz à effet de serre.

Biodiversité et gestion de l'eau	
Décliner localement la trame verte et bleue Préserver et restaurer la trame verte et bleue	Sandaucourt n'est pas impactée par la présence de corridors écologiques ou de réservoirs locaux. La zone de prairie perméable à l'ouest du ban communal est identifiée dans la partie diagnostic. Il est démontré que le projet ne remet pas en cause la fonctionnalité de ces espaces. En effet, les zones naturelles et agricoles couvrent la majeure partie du territoire communal. Elles se composent de plusieurs secteurs inconstructibles ou présentent une constructibilité limitée. Plusieurs reculs inconstructibles sont définis dans la Carte Communale dans le but de concourir à préserver la trame verte et bleue : un recul de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
Préserver les zones humides	Il n'existe pas de zones humides remarquables identifiée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse sur le territoire. Seules des potentielles zones humides ont été relevés dans le cadre de l'étude Memoris indiquée dans la partie diagnostic et qui n'interfère pas avec le périmètre de la zone constructible. Ces zones potentiellement humides en secteur non constructible sont donc préservées.
Réduire les pollutions diffuses	La Carte Communale propose une démarche raisonnée en matière de constructions nouvelles en recentrant les projets sur l'enveloppe urbaine où les densités sont les plus marquées.
Réduire les prélèvements d'eau	Le périmètre de la Carte Communale est calé sur l'enveloppe urbaine existante avec de légères extensions en réciprocité de construction (rue du Chêne, rue du Chauffour et rue de la Rouge Croix). Les réseaux étant déjà présents dans ces rues cela n'impacte pas la ressource en eau.

Gestion des espaces et urbanisme	
Sobriété foncière	Cette règle de sobriété foncière se traduit pour Sandaucourt par l'application de la « garantie rurale » qui octroie à la commune un objectif de consommation maximal de 1 ha entre le 01er janvier 2021 et le 31 décembre 2030, auquel il convient de déduire les derniers permis de construire qui n'ont pas entraîné de consommation sur des espaces agricoles. Même si le projet de la Carte Communale est calé sur l'enveloppe urbaine du village de Sandaucourt, celui-ci est susceptible d'entrainer une consommation foncière jusqu'à 1.60 ha sur des ENAF. Si l'on applique la rétention foncière de 50%, la consommation globale est de 0.80 ha. Il est constaté que cette consommation est raisonnée par rapport aux objectifs de la Loi Climat et Résilience (1 ha de consommation). Comme évoqué précédemment, la majorité des parcelles potentiellement mobilisables sont au sein même de l'enveloppe urbaine, en continuité de l'enveloppe urbaine ou encore en réciprocité de construction.
Optimiser le potentiel foncier mobilisable	
Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	Le territoire se caractérise par une forte vocation agricole. La commune compte deux sièges d'exploitation agricoles classés en ICPE et d'autres activités (maraichers, éleveurs d'ovins, de chevaux). La Carte Communale vise à pérenniser ces activités en modérant la consommation sur ces espaces.
Préserver les zones d'expansion des crues	La Carte Communale n'est pas impactée par cette thématique.
Décliner localement l'armature urbaine Renforcer les polarités de l'armature urbaine	La Carte Communale n'aura pas d'impact sur l'équilibre des polarités urbaines.
Optimiser la production de logements	La Carte Communale n'est pas concernée par ces différentes thématiques.
Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes Développer la nature en ville	La Carte Communale n'est pas concernée par ces différentes thématiques.
Limiter l'imperméabilisation des sols	La Carte Communale n'est pas concernée par ces différentes thématiques.

Transports et mobilités	
Optimiser les pôles d'échanges Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales Intégrer le réseau routier d'intérêt régional Développer la mobilité durable des salariés	La Carte Communale n'est pas concernée par ces différentes thématiques.

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

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

L'élaboration de la Carte Communale est compatible avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse en ce sens que le projet :

- est centré sur l'enveloppe urbaine avec de légères extensions en réciprocité rue du Chêne, rue du Chauffour et rue de la Rouge Croix. Aussi, l'urbanisation ne s'étend pas en direction des abords des ruisseaux.
- prévoit une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau.
- tient compte de la trame verte et bleue puisque le nouveau secteur constructible est recentré sur l'enveloppe urbaine du village et que la très grande majorité des espaces agricoles et forestiers sont maintenus en secteur non ouvert à la construction nouvelle.
- ne remet pas en cause la gestion des eaux pluviales et ne fragilise pas la desserte en alimentation en eau potable ou la gestion des eaux usées.

4.- Les incidences du projet sur l'environnement dans une démarche "éviter, réduire, compenser"

La Carte Communale se doit de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et de l'environnement dans une démarche itérative « éviter, réduire, compenser » (ERC). Autrement dit, le projet d'élaboration de la Carte Communale doit :

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

1.- Les incidences du projet sur l'environnement bâti

Le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale se cale sur l'enveloppe urbaine du village. Il prévoit de légères extensions dans la rue du Chêne et dans la rue du Chauffour dans le cadre de la réciprocité des constructions. Il prévoit également l'inclusion des parcelles 40 et 41 (pour partie) qui se situent en dehors du périmètre de recul de 50 m par rapport à l'exploitation d'élevage de moutons. Ce périmètre fixe ainsi une vision à long terme de la morphologie urbaine villageoise qui ne devrait pas évoluer, d'autant que le village est couvert par le périmètre de 500 m lié au classement de la croix de chemin et du Château de Sandaucourt au titre des Monuments Historiques. Aussi, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un périmètre de 500 m et co-visibles de ces éléments requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France qui s'attachera à ce que les nouveaux projets soient en adéquation avec les caractéristiques du patrimoine local. Les seuls projets s'intégreront dans une démarche de BIMBY entrant ainsi dans une logique de sobriété foncière. Cela limitera l'édification de nouvelles constructions pavillonnaires dans le centre ancien dont l'architecture contraste en matière de volume et d'aspect avec les fermes anciennes traditionnelles. Par conséquent, l'authenticité villageoise sera conservée dans sa globalité.

Néanmoins, comme la Carte Communale ne dispose pas d'un règlement, la prise en compte de l'insertion harmonieuse des projets au sein de leur environnement proche devra être gérée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. En effet, *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »* (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Enfin, le secteur dédié à la zone d'activité est centré sur l'emprise des aires d'autoroute Lorraine Sandaucourt.

Par conséquent, les choix retenus dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale s'orientent vers une densification du bâti et un renouvellement urbain, une lutte contre l'étalement urbain et une modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels et réduit tout effet notable sur la qualité du patrimoine bâti.

2.- Les incidences du projet sur la ressource en eau

La prise en compte de la ressource en eau a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.
Plus particulièrement, le secteur ouvert à la construction est raisonné en étant recentré sur l'enveloppe urbaine avec une légère extension de 2 247 m² (0.22 ha) au niveau de la rue du Chêne (parcelles 33, 34 et 35 pour partie). En totalité 2 nouvelles maisons pourraient être accueillies à condition de la bonne entente des propriétaire respectifs de ces parcelles. Ces parcelles font face à des constructions déjà présentent, ce qui n'entrainera pas de travaux complémentaires d'extensions ou de renforcement pour la collectivité. Il en est de même pour les parcelles 24 et 25 situées rue du Chauffour qui pourraient accueillir 1 nouvelle habitation et les parcelles 40 et 41 rue de la Rouge Croix. De même pour les dents creuses en capacité d'accueillir de nouveaux projets qui sont déjà desservis par les réseaux.
En outre, la capacité en alimentation en eau potable du village est suffisante pour continuer à alimenter correctement les constructions existantes et pour supporter les nouveaux projets. Il en est de même concernant le zonage d'assainissement collectif.

De plus, le ban communal de Sandaucourt est traversé par le ruisseau de l'Épine. Ainsi, dans le but de préserver la mobilité des cours d'eau, la Carte Communale fixe une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau.

En conclusion, la Carte Communale réduit tout effet notable sur la préservation de la ressource en eau.

3.- Les incidences du projet sur l'environnement, sur la biodiversité locale et sur les paysages

Le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale est calé sur l'enveloppe urbaine. Dans l'ensemble, les milieux concernés sont communs et d'enjeu écologique limité à modéré. Cependant, on note de légères extensions urbaines qui sont intégrées au périmètre constructible, au niveau de la rue du Chêne, rue du Chauffour et rue de la Rouge Croix. Ces milieux sont considérés à enjeu écologique majeur sur une surface de 0.40 ha correspondant à une consommation d'espaces agricoles déclaré à la Politique Agricole Commune (rue du Chêne et de la Rouge Croix) et 0.17 ha d'espaces agricoles hors PAC (rue du Chauffour).

L'impact sur l'environnement est considéré comme réduit.

En conclusion, la Carte Communale réduit tout effet notable sur l'environnement, sur la biodiversité locale et sur les paysages.

4.- Les incidences du projet sur les réservoirs de biodiversité et sur le site Natura 2000 le plus proche.

Le ban communal de Sandaucourt n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone de Protection Spéciale sur le site de Bassigny à environ 10 km à vol d'oiseau. Au vu des choix retenus dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, celui-ci n'aura pas d'incidence sur ce site Natura 2000 puisque le projet communal est recentré sur l'enveloppe urbaine, préserve la ressource en eau, et il est géographiquement éloigné du site Natura 2000.

En conclusion, la Carte Communale évite tout effet notable sur les réservoirs de biodiversité et sur le site Natura 2000 le plus proche.

5.- Les incidences du projet en matière de consommation sur les espaces

Comme vu précédemment, le projet de la Carte Communale prévoit 3 petits secteurs en extension : rue du Chauffour, rue du Chêne et rue de la Rouge Croix. Ces espaces vont potentiellement conduire à consommer 0.40 ha d'espaces agricoles aujourd'hui mis en valeur par des prairies temporaires déclarées à la PAC (rue du Chêne et de la Rouge Croix) et 0.17 ha d'espaces agricoles hors PAC (rue du Chauffour).
De plus, des espaces agricoles et naturels demeurent au cœur de l'enveloppe urbaine et sont susceptibles de perdre leur vocation au profit d'un terrain à bâtir pour une surface globale maximale jusqu'à 1.03 ha.

En conclusion, le périmètre constructible définit entraine une consommation sur les espaces. A noter, tout de même, que la majorité des parcelles consommant de l'espace sont au sein même de l'enveloppe urbaine, en continuité de l'enveloppe urbaine ou encore en réciprocité de construction.

5.- Les incidences du projet sur les risques naturels et technologiques

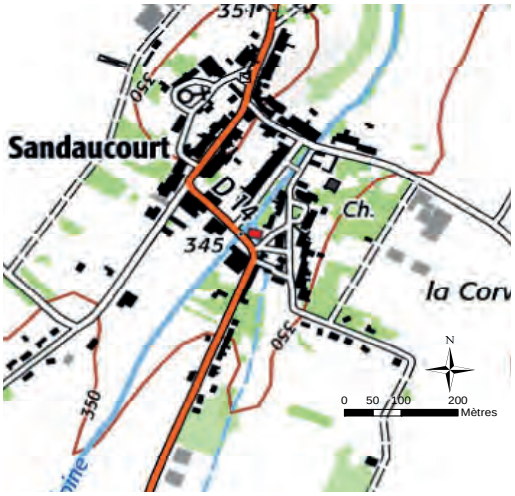
La commune de Sandaucourt est concernée par la présence de plusieurs risques naturels et technologique dont :

- Un risque de débordement par remontée de nappe ou inondation de cave.
- L'exposition de plusieurs secteurs du ban communal, dont une partie du village, à l'aléa moyen du risque retrait – gonflement des argiles.
- Un risque sismique faible.
- Un territoire classé en catégorie 1 pour le risque radon.
- Un ancien site industriel dans le village.

La Carte Communale évite tout effet notable sur les risques naturels et technologiques.

Tableau de synthèse démontrant que la démarche s'inscrit dans une démarche « ERC »

	Éviter les atteintes prévisibles sur l'environnement	Réduire la portée des atteintes sur l'environnement	Compenser en dernier recours les atteintes qui n'ont pu être ni évitées, ni réduites
Patrimoine bâti	Le secteur ouvert à la construction est recentré sur l'enveloppe urbaine et la morphologie du village ne va pas évoluer.	/	/
Ressource en eau (gestion des réseaux)	Les capacités des réseaux sont en suffisance pour desservir les constructions existantes et les nouveaux projets.	/	/
Ressource en eau (zone inondable, zone humide, eaux de surface)	Une bande de recul de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau est inclut dans le zonage.	/	/
Environnement, biodiversité, paysages	Le secteur non ouvert à la construction couvre 95% de la surface communale. Aussi, les grandes entités paysagères et environnementales sont ainsi préservées.	/	/
Réservoirs de biodiversité / site Natura 2000	Absence de site Natura 2000 sur le territoire.	/	/
Consommation sur les espaces	Un projet recentré sur l'enveloppe urbaine qui entraine une consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. Cependant, cette consommation concerne des parcelles au sein même de l'enveloppe urbaine, en continuité de celle-ci ou encore en réciprocité.	/	/
Risques naturels et technologiques	La Carte Communale évite tout effet notable sur les risques naturels et technologiques.	/	/



RAPPORT DE PRESENTATION

/ Élaboration de la Carte Communale de Sandaucourt

Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr