

Document conforme à la Délibération du Conseil
communautaire de la Communauté de Communes Seille et
Grand Couronné

du 13 mai 2020
portant approbation du PLUi Secteur Seille

Le Président de la CCSGC
Claude Thomas



RAPPORT DE PRÉSENTATION 3/3 LES JUSTIFICATIONS

Communauté de Communes Seille et Grand Couronné



SOMMAIRE

I. Approche générale	5
A. Objectifs du PLUi	5
B. Une démarche participative	5
II. Les orientations du PADD	6
A. Axe 1 : La transition énergétique et la protection de l'environnement au service du bien-être de la population,	6
B. Axe 2 : Développer le territoire de façon cohérente et structurée	6
C. Axe 3 : Soutenir et développer les activités locales	7
D. Axe 4 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine local	7
E. Axe 5 : Un territoire ouvert et connecté	8
III. Projections démographiques et objectifs de production de logements	8
A. Les ambitions démographiques du territoire	8
B. Les besoins en logements	9
1) La production en logements nécessaire à la stabilité : point mort et point mort projeté	9
2) La production en logements répondant aux ambitions de croissance démographique	14
IV. Localisation des nouvelles constructions et consommation foncière	16
V. Résultats du PLUi en matière de production de logements et de consommation foncière	18
VI. Présentation de la définition des zones et de leurs prescriptions réglementaires	18
A. Les zones urbaines	19
1) Zones Ua	19
2) Zones Ub	20
3) Zone Uc	20
4) Zone Ud	21
5) Zones Ue	21
6) Zones Ui	21
7) Zones Uv	21
8) Zones Ux et Uxe	22
B. Les zones à urbaniser	22
1) Les zones à urbaniser à court terme (1Au et 1 Aux)	22
2) Les zones à urbaniser à long terme (2Au)	23
C. Les zones agricoles A et Aa	23
D. Les zones naturelles	24
1) Le secteur naturel inconstructible N	24
2) Le secteur Na, activités forestières	25
3) Le secteur Nag, diversification agricole	25
4) Le secteur Nj, naturel jardin	25
5) Le secteur Ni, naturel loisirs et équipements publics comme la voie verte	25
6) Le secteur Nv, naturel vergers	26
7) Le secteur Nf, naturel forêts	26
8) Le secteur Net, naturel étang	26
VII. Projets communaux	27
ARMAUCOURT	28
ARRAYE-ET-HAN	34
BEY-SUR-SEILLE	41
BRIN-SUR-SEILLE	46
CHENICOURT	59
JEANDELAINCOURT	64
LANFROICOURT	76

LEYR	82
SIVRY.....	90
ABAUCOURT	97
BELLEAU.....	105
CLEMERY	120
EPLY	129
LETRICOURT.....	138
MAILLY-SUR-SEILLE.....	144
NOMENY	152
PHLIN	176
RAUCOURT.....	181
ROUVES	188
THEZEY-SAINT-MARTIN	193
VIII. Les indicateurs de suivi	200
IX. Analyse des incidences du PLUi sur l'environnement	204
A. Préambule.....	204
B. Les objectifs en matière de maîtrise de consommation de l'espace.....	206
C. Les zones bâties.....	206
D. L'environnement naturel	207
E. Evaluation des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000	213

I. Approche générale

A. Objectifs du PLUi

Par l'instauration d'un PLUi, les élus souhaitent réétudier le contexte foncier en redéfinissant les zones d'extension et en y imposant des priorités de développement. Il s'agira ici de disposer d'une réelle stratégie intercommunale qui devra tout de même faire ressortir les spécificités locales. De plus, le PLUi leur permet de définir des orientations d'aménagement dans les zones d'extension futures et de pouvoir ainsi imposer certains principes d'aménagement aux futurs aménageurs.

Par ailleurs, ils souhaitent pouvoir appliquer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU afin de pouvoir maîtriser le développement urbain.

B. Une démarche participative

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire communal (population, Etat, SCoT, Chambre d'Agriculture...)

Les études relatives à l'élaboration du PLUi se sont déroulées dans le cadre de la **concertation avec la population** : deux séries de réunions publiques d'information à la population ont été tenues, des articles sont parus dans la presse, permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU. Un registre, mis à la disposition des habitants dans les mairies, a permis à chacun de faire part de ses observations.

Les réunions de travail ont permis d'associer de nombreuses **personnes publiques associées** et services de l'Etat, comme la DDT de la Meurthe-et-Moselle, le CAUE, la Chambre d'Agriculture, Le SCoT Sud 54, la Communauté de Communes.

II. Les orientations du PADD

Les grandes orientations du PLUi sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 6 avril 2017 et une seconde fois le 26 juin 2018, ainsi que dans les Conseils Municipaux. Elles se déclinent autour de cinq grands axes :

- La transition énergétique et la protection de l'environnement au service du bien-être de la population,
- Développer le territoire de façon cohérente et structurée
- Soutenir et développer les activités locales
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine local
- Un territoire ouvert et connecté

A. Axe 1 : La transition énergétique et la protection de l'environnement au service du bien-être de la population,

Les élus ont souhaité disposer d'un PLUi soucieux de la préservation de l'environnement et s'inscrivant dans une logique de transition énergétique. Dans cette logique les continuités écologiques ont par exemple été identifiées et préservées. Les communes devront faire preuve d'ambitions de développement mesurées, limitant la consommation des espaces agricoles et naturels. Le PLUi autorise par ailleurs l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Afin de favoriser le développement de modes de transport doux et les transports en commun, les secteurs d'extensions ont été privilégiés au sein des principales polarités du territoire, bien qu'une attention ait été portée sur le fait que chaque commune puisse disposer d'un minimum de possibilités de développement.

Enfin le règlement conserva la possibilité aux propriétaires de réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur de leurs logements afin de réaliser des économies d'énergie.

B. Axe 2 : Développer le territoire de façon cohérente et structurée

Afin d'optimiser sa stratégie de développement et donc de production de logements, les élus ont souhaité opérer une classification urbaine selon trois critères :

- Le nombre de commerces et d'équipements,
- L'attractivité des communes par le biais du nombre de constructions produites,
- La proximité des principaux axes de communication.

L'objectif est notamment de favoriser l'installation de nouveaux habitants à proximité des commerces et services afin d'optimiser leur sauvegarde.

En fonction des critères précités, trois strates ont été identifiées :

- **Bourg centre rural** (pôle principal du territoire) : Nomeny
- **Pôles de proximité** : Jeandelaincourt, Brin-sur-Seille et Leyr

- **Villages et Bourgs** : reste du territoire
- C. Axe 3 : Soutenir et développer les activités locales**

La préservation des activités économiques locales ainsi que des services est une priorité pour les élus du territoire. Ces derniers participent à la vie locale et contribuent à l'attractivité du territoire. La stratégie de préservation et de développement des activités locales peut être divisée en 3 volets :

- **La préservation du tissu économique local** : les activités économiques non nuisantes pourront continuer à se développer dans les cœurs de commune.
- **Accompagner le développement des activités agricoles** : le PLUi a été pensé afin de préserver au maximum les activités agricoles. Ainsi, les constructions ne seront notamment pas autorisées à proximité des bâtiments agricoles concernés par un périmètre de réciprocité. Par ailleurs, les exploitants ont, dans le cadre du diagnostic agricole, émis le souhait de pouvoir diversifier leur activité (vente, couchage). Le règlement du PLUi autorise par conséquent ces démarches.
- **Concentrer les activités artisanales et industrielles dans la zone d'activité de Nomeny** : les zones d'activités se font concurrence. Afin de minimiser cette tendance, les élus ont souhaité concentrer les activités dans la zone existante de Nomeny. Ceci permettra par ailleurs à la collectivité de limiter ses coûts d'investissement en concentrant sa stratégie sur un site unique.

D. Axe 4 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine local

Le territoire de Seille et Mauchère bénéficie d'un patrimoine bâti et naturel abondant qui participent à la définition de son identité. Les élus souhaitent concilier la préservation de ce cadre avec le maintien de perspectives de développement au territoire.

Cet axe sera traduit notamment grâce à deux outils :

- **La définition de zones UA** : correspondant aux centres historiques des communes, ces secteurs bénéficieront de prescriptions supplémentaires afin de préserver leur identité.
- **Identification d'éléments remarquables** : des éléments recensés comme étant remarquables ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs une attention a été portée à l'intégration paysagère des projets d'extension. Ceci est traduit dans les OAP.

E. Axe 5 : Un territoire ouvert et connecté

L'un des atouts du territoire de Seille et Mauchère est sa localisation entre Nancy, Pont-à-Mousson et Metz. Mais ce qui fait l'attrait de ce territoire est également l'une de ses faiblesses. En effet, de par sa ruralité, le territoire est dépendant de l'automobile. Les élus souhaitent au travers ce PLUi initier une stratégie afin de trouver des alternatives au tout automobile.

La définition d'une classification urbaine participe à cette stratégie. Ainsi, en concentrant le développement dans les communes identifiées comme des polarités il sera plus aisé de mettre en place par la suite des transports en commun et des aires de covoiturage.

Par ailleurs, la création d'un nombre minimal de places de parking pour les nouvelles constructions permettra de gérer plus efficacement le parc automobile abondant du territoire.

Enfin, le numérique occupe également une place importante dans le développement d'un territoire. La concentration des activités au sein d'une seule zone d'activité permettra de gérer plus efficacement la mise en œuvre d'une offre de qualité aux professionnels.

III. Projections démographiques et objectifs de production de logements

A. Les ambitions démographiques du territoire

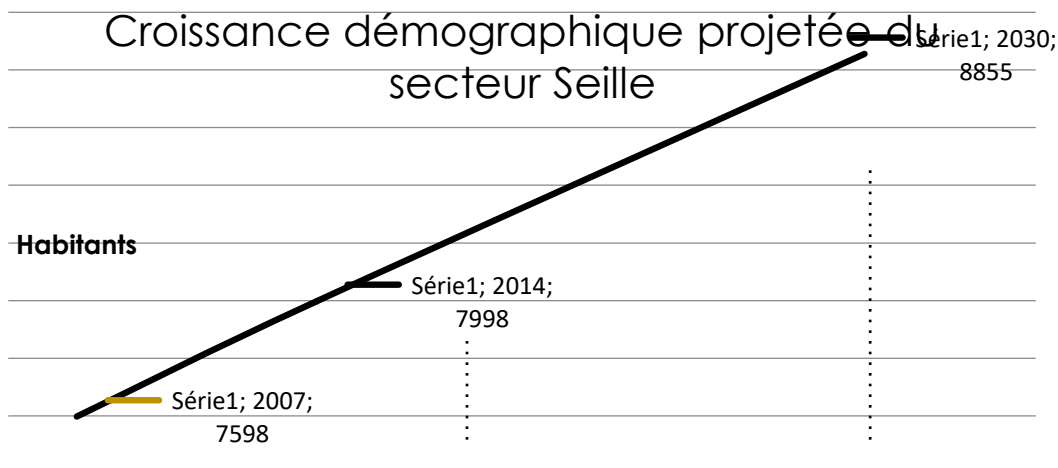
Afin de correspondre aux temporalités du SCoT, les ambitions démographiques et leurs traductions en matière de production de logements ont été calculées sur la base de la période 2014 – 2030.

Les calculs relatifs à la projection de la population ont été effectués à partir des données 2007 – 2014, les données nécessaires ayant été recueillies initialement dans le rapport de présentation. Elles étaient donc toujours en notre possession.

Cependant les calculs de point mort ont été effectués sur la base 2009 – 2014. Ceci répond à un impératif technique. Toutes les données nécessaires n'avaient pas été recueillies pour l'année 2007. Les fichiers INSEE disponibles en ligne renseignant les années 2009 et 2014, les calculs ont été effectués sur cette temporalité.

Entre 2007 et 2014, le secteur Seille a gagné 400 nouveaux habitants, soit un peu plus de 57 nouveaux habitants par an. Suivant cette dynamique le gain de population est estimé sur la période 2014 - 2030 à 857 nouveaux habitants, ce qui porterait le total de la population à un effectif de 8855.

Aucun facteur endogène ou exogène ne semble indiquer à l'heure actuelle un ralentissement ou une accélération de la tendance. La collectivité s'oriente donc vers ce scénario pour conditionner le projet de développement du secteur Seille.



B. Les besoins en logements

- 1) *La production en logements nécessaire à la stabilité : point mort et point mort projeté*

Définition

La méthode de calcul du point mort et du point mort projeté a été élaborée par le cabinet Guy Taieb conseil. Cette technique a été testée et validée dans les années 90 par le département des Yvelines. Elle est aujourd'hui reconnue, nous avons donc choisi d'appliquer ce protocole.



Définition : la notion de point mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

Formule de calcul du point mort utilisée (période 2009 – 2014) :

Renouvellement (R) :

Ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état

(destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en terme de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage.

Il s'agit d'ajouter au parc total de logements existants au moment T0 le nombre de nouvelles constructions (nombre de permis de construire à usage d'habitation). On obtient ainsi le parc total théorique de logements existants au moment T1.

Le nombre de logements réels au moment T1 devrait donc correspondre à ce calcul. Or on peut constater qu'au moment T1, les valeurs du parc total théorique et du parc total réel sont différentes. Une simple soustraction du parc total réel au parc total théorique permet donc d'obtenir la valeur des logements renouvelés.

Cependant, il ne faut pas oublier que le calcul détermine un besoin : les valeurs positives ou négatives expriment donc une augmentation ou une diminution du besoin en logements engendré par le renouvellement.

Ainsi :

R = Total construction neuve (2009 – 2014) – variation du parc de logements (2014 – 2009)

Desserrement (D) :

Ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change.

Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

En divisant la population des résidences principales de T0 par le taux d'occupation à T0 on obtiendrait en toute logique le nombre de ménages en résidences principales à T0.

Mais en remplaçant dans cette formule le taux d'occupation à T0 par celui à T1, on obtient, pour une

population stable, le nombre de résidences principales total théorique nécessaire à T1.

En soustrayant le nombre de résidences principales à T0 à la valeur obtenue précédemment, on obtient le besoin en résidences principales.

Ainsi :

D = (population des ménages en 2009 / taille moyenne des ménages 2014) – nombre de résidences principales de 2014

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

La variation des résidences secondaires et des logements vacants : ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.

Ici, la simple soustraction entre les évolutions des variations des résidences secondaires et des logements vacants permet d'exprimer le besoin en logement engendré.

Ainsi :

RSLV = variation du nombre de résidences secondaires 2014 – 2009 + variation du nombre de logements vacants 2014 – 2009

$$\textbf{Point mort} = \textbf{R} + \textbf{D} + \textbf{RSLV}$$

Calcul du point mort

	point Mort 2009 - 2014	point Mort annuel 2009 - 2014
Bourg-centre		
Nomeny	-9	-1,9
Pôles de proximité		
Leyr	16	3,3
Jeandelaincourt	7	1,5
Brin sur Seille	-17	-3,4
Clémery	13	2,6
Sous-total pôles de proximité	19	4
Villages et bourgs		
Belleau	23	4,5
Armaucourt	-6	-1,2
Sivry	2	0,4
Bey sur Seille	7	1,3
Lanfroicourt	-2	-0,4
Abaucourt	6	1,1
Chenicourt	14	2,8
Arraye et Han	17	3,3
Létricourt	-8	-1,5
Thézey-Saint-Martin	-2	-0,4
Phlin	3	0,5
Mailly-sur-Seille	6	1,2
Raucourt	1	0,1
Rouves	-1	-0,1
Éply	1	0,2
Sous-total villages et bourgs	61	11,8
Total Général	71	13,9

Point mort 2009 - 2014, source INSEE RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Pour atteindre la stabilité démographique, le territoire de Seille et Mauchère aurait du produire, entre 2009 et 2014, 71 logements, soit 13,9 par an.

Les points morts ont été calculés pour chaque commune. Ils sont ensuite utilisés pour calculer les points morts projetés.

Calcul du point mort projeté

Coefficients appliqués :

Renouvellement (R) :

Un coefficient annuel de - 0,1 a été appliqué au renouvellement des logements, ce qui correspond à la moyenne nationale définie par l'INSEE. Cette tendance nationale a été jugée plausible sur le territoire de Seille et Mauchère et donc appliquée.

Desserrement (D) :

La tendance nationale indique une diminution généralisée de la taille moyenne des ménages. Au regard des tendances observées, nous anticipons une baisse légère de la taille des ménages sur le secteur Seille. Celle-ci était de 2,7 personnes par ménage en 2014. Nous estimons que celle-ci atteindra une taille de 2,5 personnes par ménage à l'horizon 2030. Une diminution de la taille des ménages à l'horizon 2030 de 0,2 a donc été appliquée.

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

En 2013, le territoire disposait, selon l'INSEE, d'un taux de vacance approchant des 6%. Ce taux a été jugé satisfaisant. Aucun coefficient n'y a été appliqué dans cette projection.

	point Mort 2014 -2030	point Mort annuel 2014 -2030
Bourg-centre		
Nomeny	45	2,8
Pôles de proximité		
Leyr	29	1,8
Jeandelaincourt	24	1,5
Brin sur Seille	24	1,47
Clémery	16	1
Sous-total pôles de proximité	93	5,77
Villages et bourgs		
Belleau	21	1,3
Armaucourt	5	0,32
Sivry	7	0,44
Bey sur Seille	4	0,26
Lanfroicourt	4	0,23
Abaucourt	13	0,8
Chenicourt	20	1,23
Arraye et Han	29	1,82
Létricourt	4	0,2
Thézey-Saint-Martin	5	0,3
Phlin	1	0,03
Mailly-sur-Seille	9	0,6
Raucourt	8	0,5
Rouves	3	0,2
Éply	8	0,5
Sous-total villages et bourgs	141	8,73
Total Général	279	17,3

Point mort projeté 2014 - 2030,

Pour atteindre la stabilité démographique, un total de **279 nouveaux** logements doit être mis sur le marché sur la période 2014 - 2030, soit un besoin annuel de 17,3 logements.

2) *La production en logements répondant aux ambitions de croissance démographique*

Afin d'identifier les besoins engendrés par la croissance démographique, il s'agit de diviser le nombre estimé de nouveaux habitants par la taille moyenne projetée des ménages.

Ainsi :

$\frac{857 \text{ nouveaux habitants}}{2,5 \text{ personnes par ménage}} = 343 \text{ nouvelles constructions}$

Suite aux différents calculs effectués, un total de 622 logements à produire sur la période 2014 – 2030 a donc été identifié. Pour rappel, le SCoT prévoyait une production de 741 logements sur le secteur Seille sur la même période (chiffre obtenu en annualisant les objectifs du SCoT, soit 45 logements par an sur la période allant du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2026 et 39 logements par an sur la période allant du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2030).

Synthèse des objectifs de production de logement sur la période 2014 - 2030 :

Besoins en logements pour la stabilité	279
Besoins en logements pour la croissance	343
Total à produire	622

Déclinaison par strates

Cet objectif peut être décliné par strates, suivant le scénario défini dans le PADD. Ce scénario vise à identifier des polarités locales en fonction des commerces et services existants, de leur rythme de production de logements et de leur accessibilité :

	Point mort 2014 - 2030	Répartition des logts en % (PADD version 1)	Répartition en nb (envelopp e de 622 logts)	nombre de constructions destinées à la croissance démographiq ue	Augmentation de population escomptée (arrondi à 2,5 personnes par ménage)
Bourg-centre	45	15	93,3	48,3	120,75
Pôles de proximité	93	40	248,8	155,8	389,5
Villages et bourgs	141	45	279,9	138,9	347,25
Total	279	100	622	343	857,5

Synthèse des logements à produire par strate sur la période 2014 - 2030 :

- **Bourg-centre** : 93 logements
- **Pôles de proximité** : 249 logements
- **Villages et bourgs** : 280 logements

Avancées sur les objectifs de production de logements et reste à produire 1er janvier 2018 au 31 décembre 2030

Entre 2014 et fin 2017, 70 nouvelles constructions ont été identifiées sur le territoire de Seille et Mauchère. Il convient donc de les déduire des objectifs de production réels qui sont traduits dans le PLUi.

Total à produire (622 logements) – nouvelles constructions 2014 – 2017 (70 logements) = 552
--

Le reste à produire est donc de 552 logements à l'horizon 2030

IV. Localisation des nouvelles constructions et consommation foncière

Un recensement à la parcelle des dents creuses mobilisables à court terme a été réalisé avec le soutien des élus. Un linéaire de 20 mètres a été retenu pour une façade. Un potentiel de production de 226 logements en dents creuses a été identifié sur cette base

Sur le reste à produire, 226 logements pourront être bâti sur des dents creuses, donc en densification. Pour répondre aux besoins de logements induits par la stabilité et les ambitions de croissance démographique, et en déduisant les logements déjà produits, il sera donc nécessaire de produire 326 nouveaux logements en extension.

En s'appuyant sur une moyenne de 15 logements par hectare en extension, objectif fixé par le SCoT, il est possible d'estimer le besoin de consommation de terres agricoles et naturelles en extension compris entre 20 et 25 ha à l'horizon 2030.

**Potentiel dents
creuses
après rétention**

Bourg-centre	
Nomeny	21
Pôles de proximité	
Leyr	22
Jeandelaincourt	31
Brin sur Seille	16
Clémery	4
Sous-total pôles de proximité	73
Villages et bourgs	
Belleau	25
Armaucourt	1
Sivry	2
Bey sur Seille	16
Lanfroicourt	0
Abaucourt	15
Chenicourt	1
Arraye et Han	8
Létricourt	3
Thézey-Saint-Martin	6
Phlin	5
Mailly-sur-Seille	14
Raucourt	12
Rouves	3
Éply	21
Sous-total villages et bourgs	132
Total Général	226

source : données communales

V. Résultats du PLUi en matière de production de logements et de consommation foncière

Le PLUi a été construit sur la base des estimations présentées précédemment. Les résultats du document en matière de production de logements et de consommation foncière sont résumés dans les tableaux suivants :

	Potentiel en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts en U extension	Surfaces 1AU en ha	1 AU Potentiel de logts	Surfaces 2AU en ha	2 AU Potentiel de logts	Surfaces 1AUx en ha
Bourg-centre	21	3	45	1,48	22	/	/	2,91
Pôles de proximité	76	1,9	24	4,96	69	2,9	42	/
Villages et bourgs	129	1,69	15	5,58	77	2,1	27	/
Total Général	226	6,59	84	12,02	168	5	69	2,91

	Logements	Consommation foncière	Répartition par strate de la production de logements en %
Bourg-centre	88	4,48	16%
Pôles de proximité	211	9,76	39%
Villages et bourgs	248	9,37	45%
Total Général	547	23,61	100%

VI. Présentation de la définition des zones et de leurs prescriptions réglementaires

Le projet de territoire ne pouvant se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLUi est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Bien que les prescriptions soient détaillées dans le règlement écrit, certaines règles graphiques apparaissent ponctuellement sur les zonages :

-  Les éléments de paysage repérés au plan par le figuré (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.
-  : Bande d'alignement des façades
-  : Bande de recul obligatoire
-  : Bande d'harmonisation d'implantation obligatoire

A. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

- Ua** : les centres anciens, secteurs denses aux caractéristiques architecturales homogènes.
- Ub** : les secteurs de bâti récent
- Uc** : le secteur des cités de Jeandelaincourt
- Ud** : les secteurs d'activités (Nomeny)
- Ue** : les secteurs d'équipements publics
- Uf** : les secteurs liés aux loisirs
- Uv** : Secteur réservé l'accueil des camping-cars
- Ux** : les secteurs d'activités
- Uxe** : un secteur dédié à l'activité à Lanfroicourt

1) Zones Ua

Surfaces totales : 182,24 ha

Les zones Ua délimitent strictement les constructions existantes des noyaux historiques des communes du territoire dans lesquels toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants). L'habitat résidentiel individuel dense prédomine.

Cette zone a été créée afin de protéger le caractère patrimonial des centres anciens des villages en visant une bonne intégration des futures constructions afin de ne pas « dénaturer » les cœurs de villages. Cette zone dense, à vocation résidentielle, a un faible potentiel d'optimisation.

Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

L'objectif de la zone Ua est également de conserver les caractéristiques du bâti lorrain traditionnel (notamment l'alignement des façades et la continuité du bâti en façade) lorsque cela est possible. Dans cette optique des règles architecturales particulières ont été instaurées. Elles visent à :

- Maintenir les alignements des constructions de façon à préserver l'organisation des rues.
- Définir une cohérence des hauteurs de construction.
- Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de préserver les éléments architecturaux caractéristiques des façades de l'habitat lorrain. Des

éléments ont été repérés graphiquement



au titre de l'article L. 151-

19

- La volumétrie existante des toits sera respectée.
- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables ;

2) Zones Ub

Surfaces totales : 234,68 ha

Les zones UB délimitent les constructions existantes du périmètre d'extension contemporaine des communes du territoire. Elles comprennent également les secteurs desservis en réseaux, dans lesquels toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité.

L'habitat résidentiel individuel prédomine, même si quelques collectifs y sont contenus. Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Cette zone à vocation résidentielle peut ponctuellement être optimisée par le comblement de quelques dents creuses et vides urbains.

Une distinction spatiale a été faite avec la zone UA afin d'autoriser une plus grande souplesse architecturale en zone UB.

Ponctuellement, la profondeur constructible de la zone Urbaine a été limitée, en tenant compte des particularités de chaque commune, afin d'empêcher les constructions «en second rideau», modèle d'urbanisme peu fonctionnel et vecteur de nuisances de voisinage.

3) Zone Uc

Surfaces totales : 5,19 ha

La zone Uc a été définie spécifiquement pour le secteur des cités ouvrières de Jeandelaincourt. Cette commune s'est développée autour de l'activité industrielle de la tuile qui a donné naissance à un patrimoine industriel, matérialisé par les cités ouvrières qu'il est pertinent de conserver.

Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains et de s'intégrer dans l'environnement architectural.

Deux prescriptions réglementaires sont particulières à la zone Uc :

- L'angle de la pente des toitures à 26,5°
- Les encadrements en briques à conserver

4) Zone Ud

Surfaces totales : 0,58 ha

Ce secteur correspond à la zone d'activités de Nomeny. Destiné à accueillir des activités économiques ou de service, les habitations n'y sont pas autorisées, sauf exception pour les logements de gardiennage. Des prescriptions réglementaires spécifiques y ont été définies notamment pour :

- L'aménagement des aires de stockage,
- L'intégration paysagère des enseignes et publicités,
- Le paysagement des espaces libres,
- Le stationnement

5) Zones Ue

Surfaces totales : 4,61 ha

Les secteurs Ue sont destinés à accueillir des activités de service publiques ou d'intérêt collectif. Dans cette optique les habitations n'y sont pas autorisées, sauf exception pour les logements de gardiennage. Afin de conserver une liberté architecturale nécessaire à la réalisation aisée d'opérations de qualité de bâtiments pouvant être emblématiques pour les communes, les prescriptions architecturales ont été allégées sur ces secteurs. Des prescriptions de recul ont tout de même été conservées afin de garantir la bonne intégration des futurs bâtiments dans l'environnement urbain.

6) Zones UI

Surfaces totales : 3,06 ha

Les zones UI sont uniquement destinées à l'accueil d'activités sportives. Toute autre occupation y est interdite.

7) Zones Uv

Surface totale : 0,26 ha

La zone Uv est uniquement destinée à l'accueil des camping-cars. Toute autre occupation y est interdite.

8) Zones Ux et Uxe

Surfaces totales Ux : 35,13 ha

Surface totale Uxe : 14,73 ha

Les zones Ux correspondent aux zones d'activités. Destinées à accueillir des activités économiques ou de service, les habitations n'y sont pas autorisées, sauf exception pour les logements de gardiennage. Des prescriptions réglementaires spécifiques y ont été définies notamment pour :

- Pas de prescription de hauteur,
- L'aménagement des aires de stockage,
- L'intégration paysagère des enseignes et publicités,
- Le paysagement des espaces libres,
- Le stationnement

La zone Uxe a été spécialement définie sur la commune de Lanfroicourt. Cette zone est destinée au dépôt de résidus d'assainissement.

B. Les zones à urbaniser

1) Les zones à urbaniser à court terme (1AU et 1 AUX)

Surfaces totales 1AU : 12,04 ha

Surfaces totales 1AUX : 2,91 ha

Les zones à urbaniser à court terme sont des zones qui ne sont pas desservies actuellement par les réseaux ou qui le sont mais de façon insuffisante. Leur ouverture sera conditionnée à leur raccordement.

Plusieurs critères ont été appliqués dans leur sélection :

- La proximité et la facilité de raccordement aux réseaux existants,
- La cohérence du site avec l'enveloppe urbaine existante,
- Une topographie favorable,
- L'absence d'aléas sur le site,
- Un découpage parcellaire favorable,
- La facilité d'accès.

Le volume des surfaces ouvertes à l'urbanisation a été défini en cohérence avec les besoins de production de logements définis dans le PADD, dans une logique de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La présentation de chaque zone 1AU est effectuée dans les justifications des communes. Pour chaque zone 1AU une OAP a été réalisée.

Pour les zones 1 AU, l'habitat résidentiel individuel prédomine, même si quelques collectifs y sont contenus. Cette zone pourra également accueillir des activités (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux) à condition de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains.

Les zones 1 AU ont quant à elles vocation à accueillir de l'activité. Aussi les logements, sauf gardiennage, n'y sont pas autorisés.

2) Les zones à urbaniser à long terme (2AU)

Surfaces totales 2AU : 5,0 ha

Les zones à urbaniser à long terme peuvent être considérées comme de la réserve foncière. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par leur transformation en zone 1AU via une modification du PLUi. Leur sélection s'est opérée selon les mêmes critères que pour les zones 1AU. Toutefois, en l'absence de pression foncière et de besoin immédiat leur ouverture à l'urbanisation a été différée par rapport aux zones 1AU.

C. Les zones agricoles A et Aa

Surfaces totales A : 11561,79 ha

Surfaces totales Aa : 154,35 ha

Il s'agit de la zone agricole, de type polyculture et élevage, à protéger et ainsi valoriser en raison du potentiel agronomique et économique de ces terres. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'activité agricole.

Dans une logique de préservation de l'environnement, aucune construction ne pourra être édifiée

- à moins de 10 m des berges des cours d'eau et
- à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt

Les zones Aa constituent des secteurs particulièrement sensibles d'un point de vue paysager, notamment la vallée de la Seille. Dans ce secteur sont uniquement admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le cas particulier des habitations existantes non liées à une exploitation agricole :

L'objectif de la zone A est notamment d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, non liée à une exploitation agricole. Cependant, il existe des habitations isolées, classées en zone A. Pour ne pas pénaliser ces propriétaires, des aménagements sont autorisés, à savoir :

- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas excéder 40m² de surface de plancher et ne pas

- dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 25 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, au plus à 40 mètres de l'habitation dont elle en est l'annexe. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

D. Les zones naturelles, N

Sont autorisés dans tous les secteurs :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section 2 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.
- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. L'extension ne pourra pas dépasser 40 m² de surface de plancher.

1) Le secteur naturel inconstructible N

Surfaces totales N : 4027,980 ha

La zone naturelle N inconstructible a été créée afin de protéger les espaces naturels sensibles. Elle est localisée principalement dans la vallée de la Seille et sert également de protection pour les prairies humides. L'objectif de la zone N est notamment d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, non liée à une exploitation agricole. Cependant, il existe des habitations isolées, classées en zone N.

Pour ne pas pénaliser ces propriétaires, des aménagements sont autorisés, à savoir :

- Sont également autorisés dans ce secteur les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 20 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de 40 mètres de l'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

2) Le secteur Na, activités forestières

Surfaces totales Na : 1,54 ha

Le secteur Na est dédié spécifiquement aux activités forestières. Dans cette optique y sont autorisés :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière.
- Les extensions de bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations forestières existantes

3) Le secteur Nag, diversification agricole

Surfaces totales Nag : 0,90 ha

Le secteur Nag est dédié spécifiquement aux activités de diversification agricole et en particulier la possibilité de créer de l'habitat insolite. Dans cette optique y sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique liées à de l'habitat insolite,

4) Le secteur Nj, naturel jardin

Surfaces totales Nj : 60,30 ha

Les secteurs Nj ont été définis généralement dans les fonds de parcelle. Permettant de conserver une ceinture végétale protégée contre l'urbanisation, ceci offre l'opportunité aux communes de disposer d'une transition paysagère douce entre espaces urbanisés et secteurs naturels ou agricoles.

Afin que les propriétaires puissent jouir pleinement de ces espaces, les abris de jardin y sont autorisés dans une limite de 20 mètres carrés d'emprise au sol maximale.

5) Le secteur NI, naturel loisirs et équipements publics comme la voie verte

Surfaces totales NI : 23,33 ha

Les secteurs NI sont destinés à accueillir des équipements contribuant à la vie et l'animation du territoire. Dans cette optique y sont autorisés :

- Les équipements sportifs
- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément, au gardiennage ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.

- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6) *Le secteur Nv, naturel vergers*

Surfaces totales Nv : 108,81 ha

Les vergers font partie intégrante de l'identité des communes du territoire. Leur préservation passera notamment par leur entretien, entretien qui nécessite le stockage de matériel sur place. Par ailleurs, les vergers sont fréquemment utilisés pour faire paître les animaux. Ceci nécessite la création d'abris. Dans cette optique, sont autorisés en secteur Nv :

- Les abris pour animaux à condition de totaliser moins de 30m² de surface de plancher.
- Les abris de jardins, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 20 mètres carré.

7) *Le secteur Nf, naturel forêts*

Surfaces totales Nf : 0,49 ha

Le secteur Nf est destiné à l'accueil d'abris de chasse. Ces abris sont limités à une emprise au sol maximale de 40 m².

8) *Le secteur Net, naturel étang*

Surfaces totales Net : 0,11 ha

Le secteur Net est destiné à accueillir des activités d'animation en lien avec un étang. Dans cette optique y sont autorisés :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément, au gardiennage ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VII. Projets communaux

Cette partie a pour objectif de présenter **le projet à l'échelle communale**.

Chaque fiche présente pour chaque commune :

- Le projet communal et les choix qui ont été retenus pour établir le zonage,
- Les surfaces de chaque zone présente sur le plan de zonage communal,
- Les emplacements réservés,
- Les éléments protégés (bâtis et paysagers). Le diagnostic a permis de mettre en évidence la richesse patrimoniale du secteur Seille : patrimoine vernaculaire, patrimoine architecturale, patrimoine remarquable, patrimoine paysager. Ces éléments concourent à l'identité des lieux, son attractivité et son cadre de vie. Toutes les communes ont ainsi souhaité protéger le patrimoine paysager d'intérêt de leur commune (haies, vergers, ripisylves, arbres remarquables, mares etc.).
- Les éléments du patrimoine bâti ont été repérés avec les élus et identifiés sur le règlement graphique. Néanmoins, pour ne pas alourdir les plans, étant donné la richesse architecturale d'un certain nombre de cœurs de villages (portes de grange, fermes lorraines etc.), la collectivité a décidé que la rédaction du règlement des zones UA soit faite de sorte à préserver et respecter ce patrimoine. Le règlement écrit permet ainsi de préserver l'essentiel du bâti lorrain. Néanmoins, les élus n'ont donc pas souhaité multiplier les protections pour ne pas faire obstacle et décourager des potentiels projets de réhabilitation dans les centres anciens.
- Les sites référencés par la Direction Régional des Affaires Culturelles du Grands Est,
- Le, (ou les), Orientation(s) d'Aménagement et de Programmation (OAP). Certaines OAP préconisent de créer une voirie partagée. Les voiries partagées reposent sur le principe d'appropriation conjointe d'un espace. Il s'agit de prendre en compte les besoins spécifiques de chacun et notamment ceux des plus vulnérables comme les piétons et les cyclistes afin de partager l'espace public.

ARMAUCOURT

1

PROJET COMMUNAL

Avant l'élaboration du PLUi, la commune d'Armaucourt disposait d'un PLU approuvé le 18 janvier 2011 qui n'est aujourd'hui plus à jour avec les dernières avancées législatives.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, zone inondable, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal.**

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Armaucourt	1	0,6	6	7

Le nouveau zonage communal ne comporte pas de zone à urbaniser. Un travail détaillé sur les potentialités de densification de la commune a montré les opportunités de constructions au sein du tissu urbanisé. Par ailleurs, la commune dispose de plusieurs terrains rue de Nancy, desservis par les réseaux et classés en zone UB.

Bien que la commune ne dispose pas de zone à urbaniser, elle conserve néanmoins des capacités d'urbanisation suffisantes pour accueillir des ménages sur son territoire.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	8,91
	Ub	5,12
Zones naturelles	N	63,97
	Nv	0,7
	Nj	2,29
	Nl	1,8
Zone agricole	A	289,13

○ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, arbres, bosquets, haies, etc.)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue de Nancy
Alignement des façades	OUI, rue du Château, rue des Juifs, rue des Barisiens Grande, rue du Château, rue des Jardins

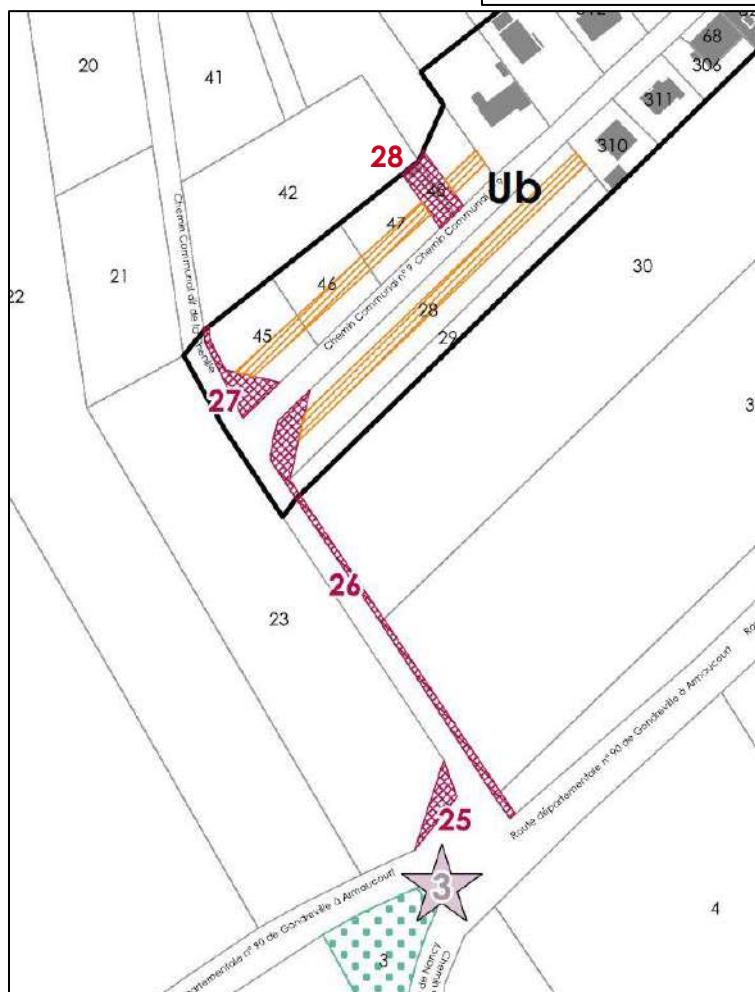
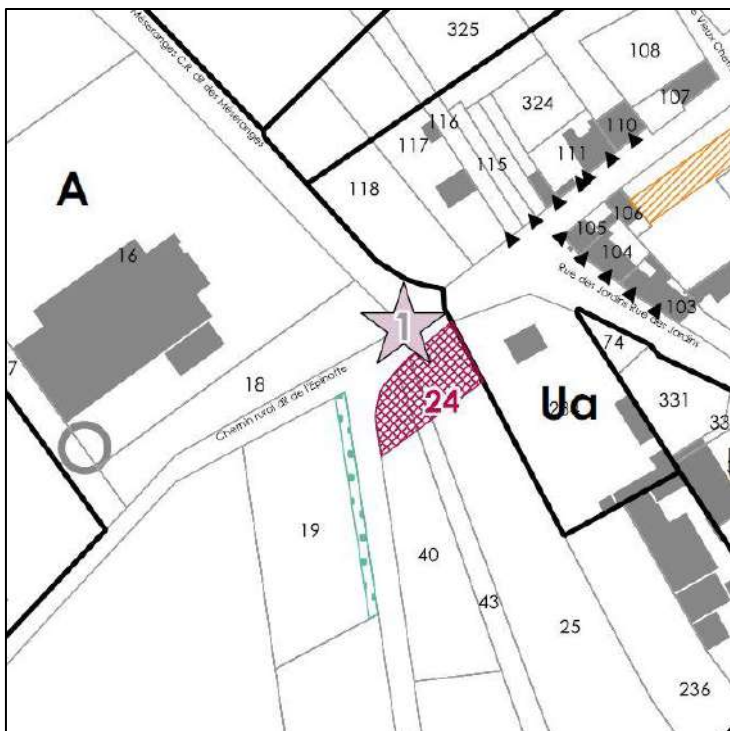
3

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune d'Armaucourt a souhaité créer plusieurs emplacements réservés.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
24	781,96 m ²	Entrée de village au niveau de la rue de la Chenille	Croisement rue de la Chenille et chemin de l'Epinotte
25	141,19 m ²	Entrée de village au niveau de la rue de la Chenille et de la route de Leyr	croisement rue de la Chenille et route de Leyr
26	501,73 m ²	Entrée de village au niveau de la rue de Nancy	Rue de la Chenille
27	201 m ²	Entrée de village au niveau de la rue de Nancy	Rue de la Chenille
28	256,83 m ²	Espace de stationnement dans la rue de Nancy	Rue de Nancy

Extrait du zonage



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune d'Armaucourt

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Calvaire près du centre équestre, chemin rural dit de l'Epinotte
2		Calvaire au croisement de la RD 70 et la route de Leyr

3		Calvaire au croisement des routes de Leyr et de Bouxières-aux-Chêne
4	Absence d'illustration	Fontaine à l'arrière du village

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune d'Armaucourt

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Château	Epoques médiévale et moderne	D93, 95 à 101 et 275 à 276
Village	Eglise	XIXe siècle et entre-deux-guerres	D153

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aucune.

ARRAYE-ET-HAN

1

Projet communal

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Arraye-et-Han disposait d'un PLU approuvé le 30 septembre 2013 qui n'est aujourd'hui plus à jour avec les dernières avancées législatives.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, zone inondable connue des élus, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal.**

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Arraye et Han	9

Le nouveau zonage communal comporte un seul secteur destiné à accueillir des habitations à court-moyen terme : **une zone à urbaniser (la zone 1AU).**

La zone 1AU d'une surface de 1,01ha est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Cette zone est située à Arraye. **Elle a pour objectif de renforcer le village d'Arraye par un aménagement d'ensemble qualitatif.**

Elle permettra de réinscrire l'urbanisation récente dans l'organisation du village historique. Le ruisseau, avec un aménagement adapté sur sa rive gauche, et la création de nouveaux chemins assurera connexion efficace avec le village et permettra d'éviter de créer une enclave sans lien avec le tissu urbanisé existant. **L'objectif est également de proposer une zone d'habitat plus dense**

que les dernières extensions urbaines.

Cet aménagement d'ensemble permettra de mieux intégrer le ruisseau dans le village et de faire émerger un second cœur vert autour du parc urbain.

Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2 LES ZONES REglementaires

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	8,15
	Ub	5,09
	Ue	0,25
Zones à urbaniser	1AU	1,01
Zones naturelles	N	234,74
	Nj	4,56
	NI	1,33
	Nv	0,31
Zone agricole	A	774,92

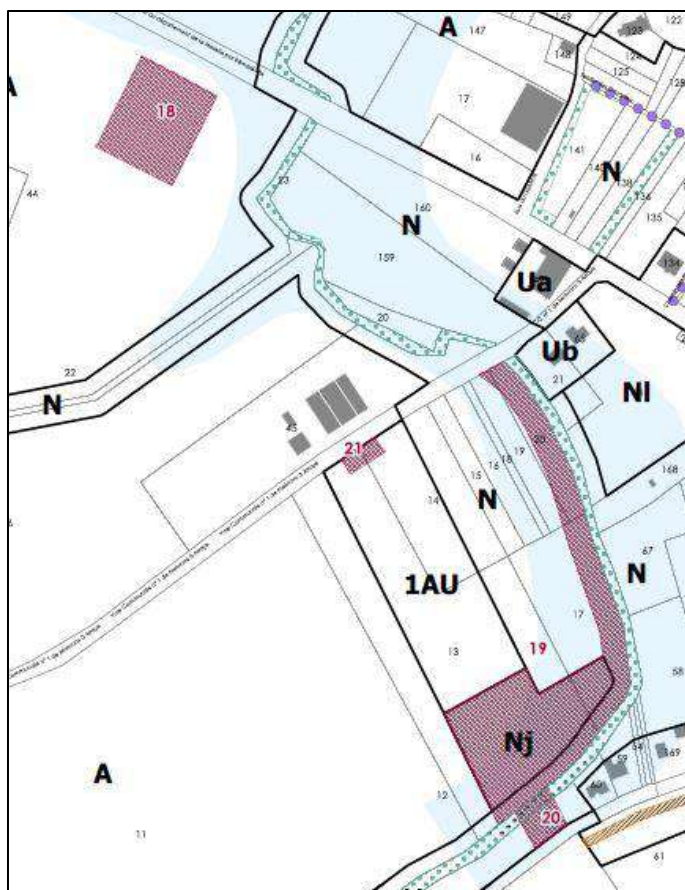
○ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, haies, boisements etc.)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue de Lunéville,
Alignement des façades	OUI, rue de l'Eglise, rue de Lunéville, RD70, rue du Haut Bourg

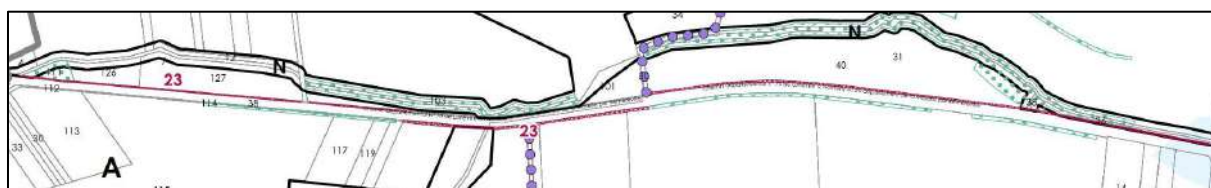
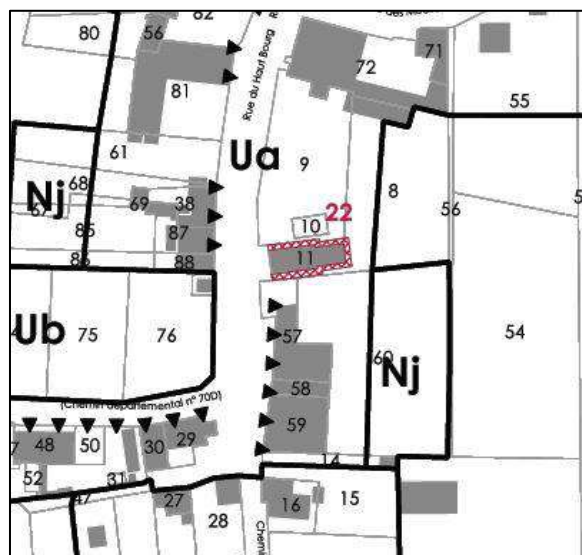
3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune d'Arraye-et-Han a souhaité créer plusieurs emplacements réservés.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
18	3 366,14 m ²	Création de la station d'épuration	Route départementale 70
19	9 281,26 m ²	Création d'un espace public (verger et jardin)	Adossé à la zone 2AU
20	659,09 m ²	Création d'une nouvelle voie pour la zone 1AU	Rue de la Saucelle
21	273,98 m ²	Création d'une nouvelle voie pour la zone 1AU	Voie communale n°1 de Moivrons à Arraye
22	122,43 m ²	Création d'un espace de gestion de la Chapelle de Han	Rue du Haut Bourg
23	4700 m ²	Création de chemins le long de la RD	Route départementale 70



Extrait du zonage



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune de Arraye-et-Han

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
5		Calvaire Place du Château
6	Absence d'illustration	Bassin piscicole

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune d'Arraye-et-Han

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Chambille	Moulin	Epoques moderne	ZE45 ET 51
Han	Chapelle	Epoques médiévale	AC 11
Han	Château	Epoques moderne	AC 43
Vieux château	Château	XVIIIe siècle	ZB 41
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB 114

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRAYE-ET-HAN/ SECTEUR 1AU / Rue de la Louvière PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

Le secteur est situé à proximité de la rue de la Louvière.
La zone a actuellement une vocation agricole. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme non équipée. La surface de la zone est de 1,08 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.
Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 16 logements pour cette zone d'aménagement.
Une mixité en matière de typologie doit être recherchée. Une zone à densité supérieure est dédiée à cet objectif.
Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.
Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux.
Un verger permettra d'effectuer une liaison paysagère avec le cœur de village.
Il sera également favorable à la biodiversité.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra favoriser la recherche de performances énergétiques des constructions.

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.
Un espace sera aménagé en aire de jeux.

5. Desserte par les transports en commun

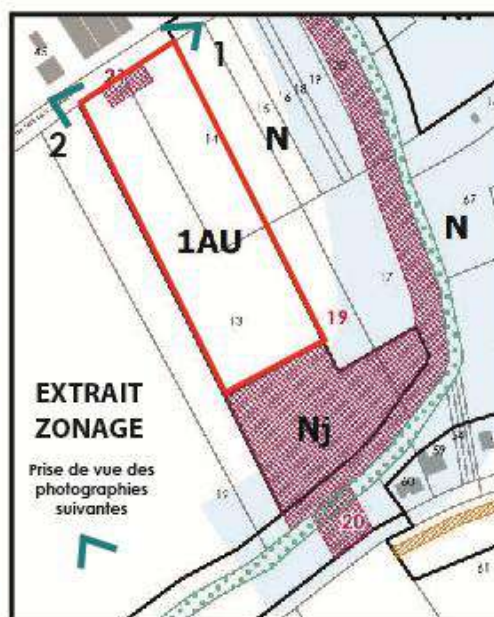
La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie doit être aménagée. Elle devra permettre de relier la rue de la Louvière à la rue de la Saucelle.
Une liaison piétonne permettra de rejoindre le cœur de village.
N'étant pas relié au réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement non collectif devra être prévu dans l'aménagement de cette zone, en cohérence avec le caractère écologique souhaité (par infiltration, aération etc.).



ARRAYE-ET-HAN/ SECTEUR 1AU / Rue de la Louvière



6. Un espace réservé aux bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.

BEY-SUR-SEILLE

1

PROJET COMMUNAL

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Bey-sur-Seille disposait d'un PLU approuvé le 15 décembre 2015.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, zone inondable, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal.**

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Bey-sur-Seille	12	0,37	2	14

Le nouveau zonage communal ne comporte pas de secteur à urbaniser.

La commune de Bey-sur-Seille **dispose de plusieurs dents creuses récupérables à court et moyen terme**. Ces dents creuses, desservies par les réseaux, permettent à la commune de répondre aux demandes de permis de construire. L'absence de zones à urbaniser ne contraint pas la commune pour accueillir des ménages sur son territoire puisqu'elles disposent de plusieurs terrains constructibles en zone urbaine.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	4,8
	Ub	6,36
Zones naturelles	N	319,51
	Nv	0,98
	Nj	2,9
Zone agricole	A	235,87
	Aa	4,26

○ Autres éléments graphiques

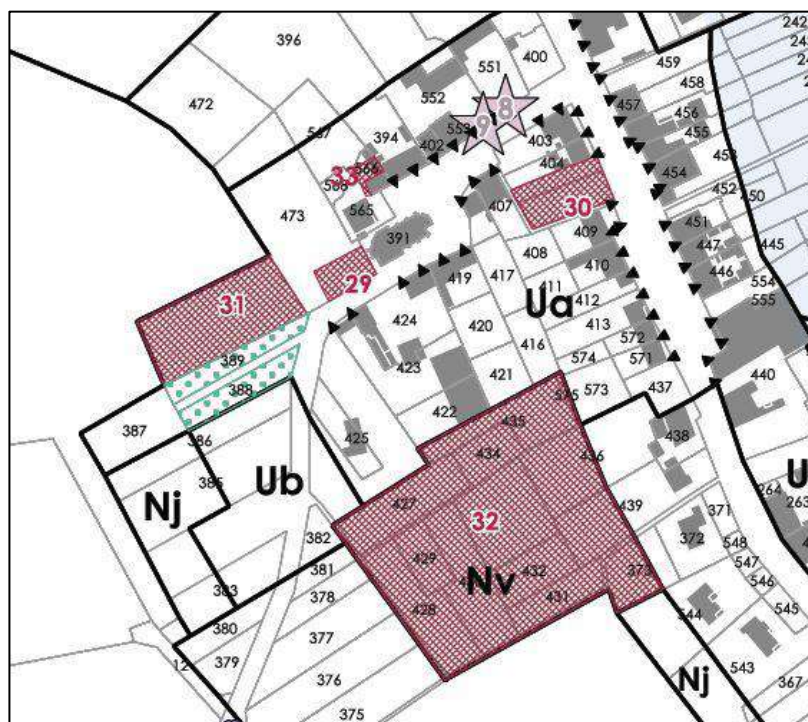
ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, arbres, bosquets, haies, vergers, boisements etc.)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	OUI, rue principale et rue de l'Eglise

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune De Bey-sur-Seille a souhaité créer plusieurs emplacements réservés.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
29	325,20 m²	Parking public	Rue de l'Eglise
30	760,37 m²	Parking public et aire de jeux pour enfants	Rue principale entre le 10 et le 14
31	1 953,37 m²	Terrain multisports	Rue de l'Eglise, à côté du cimetière
32	9 803,26 m²	Verger public	Accès par le sentier rural du Moulin ou par le sentier rural de la Passe ou par le chemin rural de l'Etang
33	95,06 m²	Accès et extension de la salle communale	En face de l'Eglise

Extrait du zonage



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments protégés pour la commune de Bey-sur-Seille

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
7		Arbre isolé Rue principale
8		Mur d'enceinte 2 rue de l'Eglise

9		Château 2 bis rue de l'Eglise
10		Fontaine Chemin de la Fontaine
11- 12- 13	Absence d'illustration	Arbres isolés
49	Absence d'illustration	Chêne ancien Dans le bois du Charbonnier

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Bey-sur-Seille

Aucun.

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aucune.

BRIN-SUR-SEILLE

1

PROJET COMMUNAL

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Brin-sur-Seille disposait d'un PLU approuvé le 28 juin 2007 qui n'est aujourd'hui plus à jour avec les dernières avancées législatives.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, zone inondable, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal.**

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Brin-sur-Seille	17	1,11	6	23

Le nouveau zonage communal comporte :

- Un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**
- Un secteur destiné à accueillir des habitations à moyen et long terme : **une zone à urbaniser : 2AU**

Les extensions récentes de la commune se sont fait, jusqu'à présent, sans réelle cohérence d'ensemble avec le bâti existant. Par conséquent, Brin-sur-Seille est

désormais très étendu, ce qui pose des enjeux quant aux déplacements internes et à la consommation des espaces naturels et agricoles.

Les zones d'urbanisation futures ont donc été réalisées de manière à :

- **Limitier l'étalement urbain en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé,**
- **Définir des zones d'urbanisation en cohérence avec le statut de la commune défini dans l'armature urbaine (pôle de proximité) du PLUi et en corrélation avec les objectifs d'évolution démographique définis à l'horizon 2030.**
- **Mieux connecter les zones à urbaniser avec le tissu existant.**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 0,98 ha dont l'accès se fera par la rue de Nancy, offre un potentiel d'accueil de 14 logements. Cette zone se situe à proximité de services de proximité : la pharmacie par exemple. **Une OAP a été réalisée pour ce secteur.**

La zone d'urbanisation future 2AU, d'une surface de 1,38 ha, offre un potentiel de 18 logements à la commune. Elle permet l'urbanisation de la commune à proximité du tissu urbanisé existant. **Une OAP a été réalisée pour ce secteur.**

2 LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	15,22
	Ub	27,46
	Ue	0,81
	Ux	2,03
Zones à urbaniser	1AU	1,00
	2AU	1,38
Zones naturelles	N	620,09
	NI	4,13
	Nv	2,53
Zone agricole	A	491,95
	Aa	3,06

○ **Autres éléments graphiques**

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	OUI, rue de la Haute Brin, rue de la Basse Brin, rue de Nancy, rue de Metz, rue du Pont Lajus

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Brin-sur-Seille a souhaité créer plusieurs emplacements réservés.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
34	4 284,02 m ²	Cimetière actuel et projet d'extension	Rue de Bouxière-aux-Chênes à Brin-sur-Seille
35	1 657 m ²	Antenne de desserte de la zone 2AU - largeur 10m	Au bout du chemin rural de la Douceotte
36	820m ²	Antenne de desserte de la zone 1AU - largeur 9m	Rue de Nancy

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune de Brin-sur-Seille

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
14		Façade 35 rue de Metz
15		Façade 4 rue du Pont Lajus
16		Puits Rue de la Haute Brin

17		Puits Rue de la Haute Brin
18		Façade 15 rue de la Haute Brin
19		Façade Rue de Metz
20		Façade 1 rue de Nancy

21		Façade 32 rue de Nancy
22		Façade 34 rue de Nancy

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Brin-sur-Seille**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Château	Epoques médiévale et moderne	E 266, 271 à 273 et 600
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	OE 291

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AU

BRIN-SUR-SEILLE / SECTEUR 1AU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à proximité de la Rue de Nancy, au Sud de la commune. Elle a actuellement une vocation agricole. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée. La surface de la zone est de 1,0 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 14 logements pour cette zone d'aménagement. Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

L'aménagement de la zone devra proposer des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales etc.)

Un écran végétal devra être créé au Sud, à l'Est et à l'Ouest afin de permettre une transition avec les terres agricoles et de veiller à une bonne intégration paysagère du projet.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales devra être opéré afin de ne pas impacter les habitations situées en contrebas.

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Le secteur central pourra être utilisé afin de créer un espace de convivialité ou accueillir du stationnement. Il devra s'agir d'un espace non imperméabilisé, qui intégrera des espaces végétalisés.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

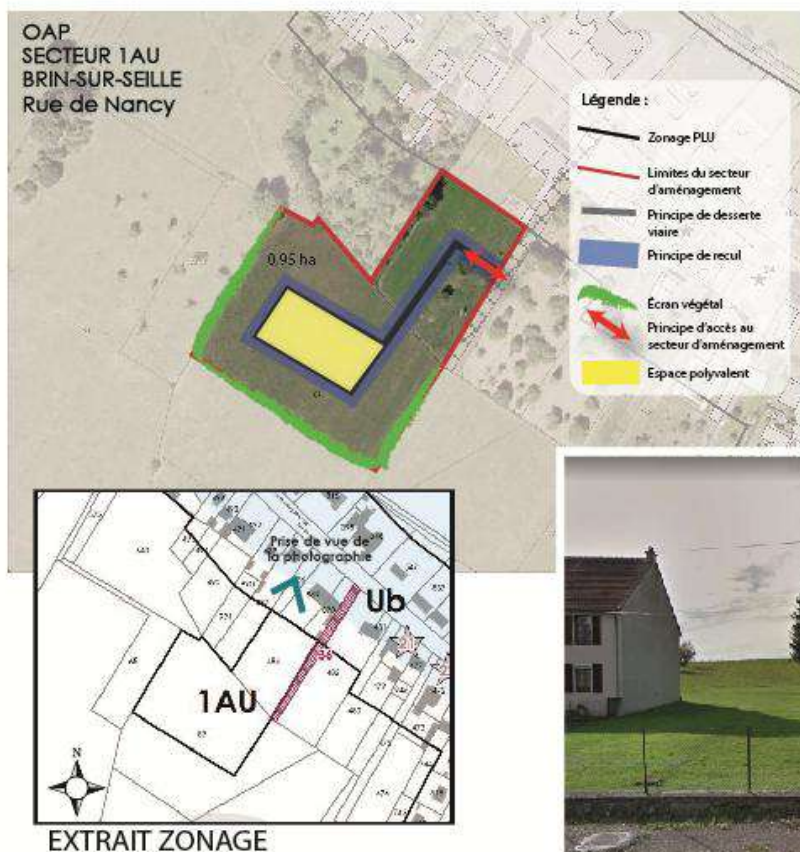


LOCALISATION



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE

BRIN-SUR-SEILLE / SECTEUR 1AU



6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera par la rue de Nancy depuis la RD 70. La zone 1 aura une sortie unique. L'ensemble des futures constructions sera desservi depuis une voirie principale, aménagée en double sens de circulation et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone. La voirie permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.



LA ZONE 2AU

BRIN-SUR-SEILLE / SECTEUR 2AU PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est localisée entre le chemin dit de la Douceotte et la RD 70. La zone a actuellement une vocation agricole. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme non équipée. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les zones 1AU de la commune seront urbanisées. Sa surface est de 1,3 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

La zone se positionne sur un espace de relief : les constructions devront donc être adaptées à la pente afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Les aménagements devront prévoir la conservation d'un accès à la parcelle située au sud du secteur d'aménagement, qui représente le secteur pressenti de développement à très long terme de la commune. Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 18 logements pour cette zone d'aménagement.

Une mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en terme de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...). Une zone de densité supérieure pourrait être dédiée à cet objectif.

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales devra être opéré afin de ne pas impacter les habitations situées en contrebas.

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 2AU bénéficiera de la desserte communale.

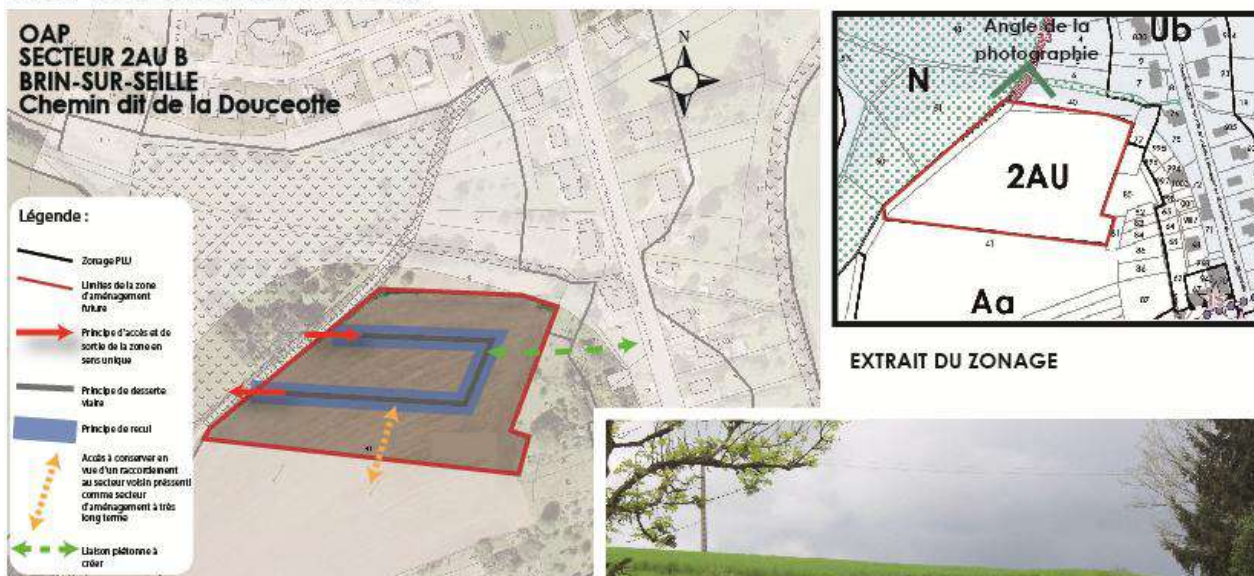
6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera via le chemin de la Douceotte. La desserte interne prendra la forme d'une voie à sens unique. Un cheminement piéton sera prévu afin de rejoindre la rue principale (RD 70).



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE

BRIN-SUR-SEILLE / SECTEUR 2AU



6. Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué. Par ailleurs, une aire de retournement de 20 mètres par 20 mètres pour les camions en charge du ramassage des ordures devra être réalisée à l'entrée de la zone.



LA ZONE UE

BRIN-SUR-SEILLE / SECTEUR UE

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à proximité de la Rue de Nancy, au Sud de la commune. Il s'agit actuellement d'un terrain vague. Cette zone urbaine est dédiée à l'accueil d'une école.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Le secteur dédié au stationnement et au retournement des véhicules devra être paysagé. Les bâtiments devront bénéficier également d'une intégration paysagère.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Le site devra prendre en compte le risque inondation dans sa partie Nord. Le secteur impacté, identifié dans le zonage sera dédié au stationnement des véhicules et à leur retournement. Son aménagement devra répondre aux enjeux liés à la problématique inondation. L'imperméabilisation de cet espace devra être évitée (travail de paysagement, utilisation préférentielle de matériaux drainants).

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

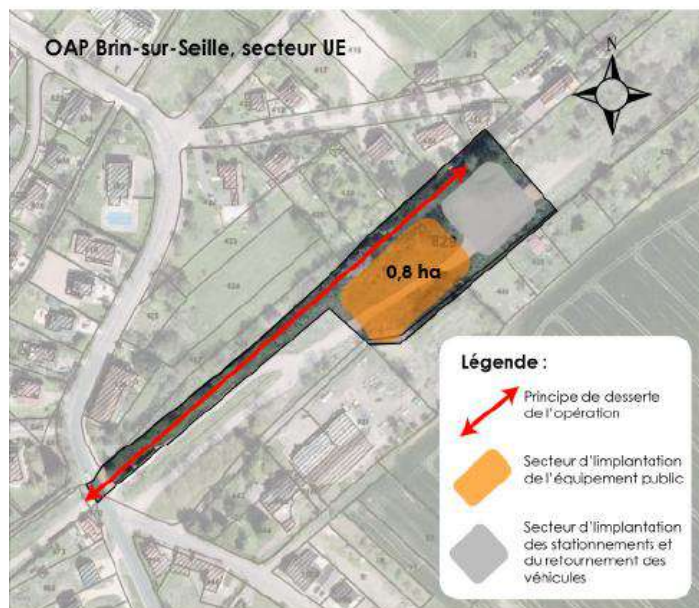
L'équipement devant accueillir du public, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de celui-ci. Par ailleurs, un espace de retournement dimensionné pour le passage des bus de ramassage scolaire sera prévu.

5. Desserte par les transports en commun

La zone bénéficiera de la desserte communale. L'accès sera dimensionné pour le passage de bus de ramassage scolaire.



BRIN-SUR-SEILLE / SECTEUR UE



6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi par une voie à double sens de circulation dimensionnée pour le passage de bus.



CHENICOURT

1

Projet communal

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Chenicourt disposait d'un PLU approuvé le 12 septembre 2013. Le PLU communal avait donc déjà intégré les lois Grenelles mais pas les récentes évolutions législatives. L'élaboration du PLUi a donc permis à la commune de travailler à nouveau son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, risque inondation, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Chenicourt	1	0,32	2	3

Le nouveau zonage communal ne comporte pas de secteur à urbaniser. Le développement communal se fera par le renouvellement urbain et notamment par le comblement des dents creuses.

Le tissu urbanisé comporte plusieurs dents creuses récupérables qui pourront lui permettre de continuer à répondre aux demandes de permis de construire.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	5,53
	Ub	5,95
	Ue	0,23
Zones naturelles	N	135,22
	Nv	0,50
	Nj	6,01
	Nl	0,43
Zone agricole	A	227,58

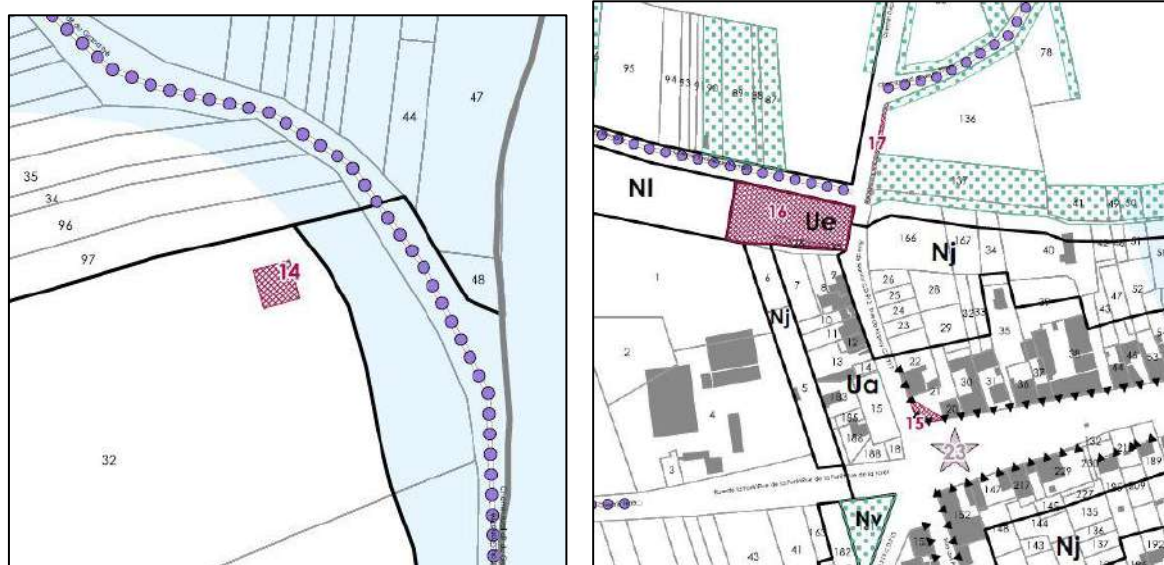
○ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et haies, boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue de la Boissière, rue des Prés, Chemin rural de la Boulangère.
Alignement des façades	OUI, Rue des Prés, Rue de Nancy Grande rue

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Chenicourt a souhaité créer plusieurs emplacements réservés.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
14	360,40 m²	Dispositif collectif d'assainissement	Section OX parcelle 32
15	123,91 m²	Destiné à l'élargissement de la voirie	Croisement rue de Nancy et Grande rue
16	2 316,04 m²	Site attenant au terrain de foot qui permettra de prolonger cet espace de loisir de la commune	Rue de Nancy
17	154,37 m²	Projet d'un sentier piéton pour relier le village au sentier de randonnées déjà existant qui mène aux bords de Seille	Rue de Nancy



Extrait du zonage

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune de Chenicourt

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
23		Monument Grande Rue

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Chenicourt

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB 120

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aucune.

JEANDELAINCOURT

1

Projet communal

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Jeandelaincourt disposait d'un PLU approuvé en 2009. La commune a donc mené des réflexions en parallèle puisqu'elle a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme dans le même temps que l'élaboration du PLUi. Le projet de révision de PLU a été arrêté le 18 octobre 2017. La procédure d'évolution du PLU de 2009 avait comme objectifs de moderniser le document d'urbanisme afin de l'adapter aux évolutions législatives et réglementaires actuelles.

La réalisation du PLUi a donc permis d'intégrer les **réflexions communales dans un contexte intercommunal** en prenant en compte **les spécificités et les potentialités de Jeandelaincourt**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, cavités, risque pollution des sols, risque ruissellement des eaux de pluies, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de Jeandelaincourt.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal.**

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logs	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Jeandelaincourt	33	0,13	1	34

Le nouveau zonage communal comporte :

- Un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**
- Un secteur destiné à accueillir des habitations à long terme : **une zone à urbaniser : 2AU**

La zone 1AU, d'une surface de 1,14 ha, se situe à l'arrière du groupe scolaire. Cette zone permet de **poursuivre la fermeture de l'urbanisation située au nord de la trame urbaine et de créer une boucle**. Parallèlement elle permet aussi d'assurer **la liaison entre les extensions** qui se sont développées le long de la rue des Carrières et le lotissement rue de Lorraine et rue Mirabelle. L'absence de lien entre ces deux entités avait tendance à favoriser la création de plusieurs centralités sans aucune jointure.

Ce secteur permet également à la commune de disposer de terrains constructibles et donc de répondre aux demandes de permis de construire sans pour autant étendre le tissu urbanisé de la commune. Le tracé de la zone 1AU respecte le souhait de limiter la consommation de terres naturelles et agricoles en limitant l'extension de la commune et en privilégiant une forme urbaine plus compacte.

Une OAP a été réalisée pour ce secteur

La zone 2AU : Ce secteur, situé Route de Moivrons, permet le comblement d'une fenêtre d'urbanisation, entre le lotissement de la rue de Lorraine et les extensions qui se sont développés le long de la route de Moivrons. Il s'agit donc de faire une jointure entre ces secteurs pour permettre une meilleure liaison de la trame urbaine.

Une OAP a été réalisée pour ce secteur

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	5,57
	Ub	21,28
	Uc	5,19
	Ui	0,12
	Ue	1,21
	Ux	18,93
Zones à urbaniser	1AU	1,1
	2AU	0,83
Zones naturelles	N	89,05
	Nv	22,22
	Net	0,11
	Nj	8,64
	Nl	5,53
Zone agricole	A	163,18
	Aa	122,89

○ Autres éléments graphiques

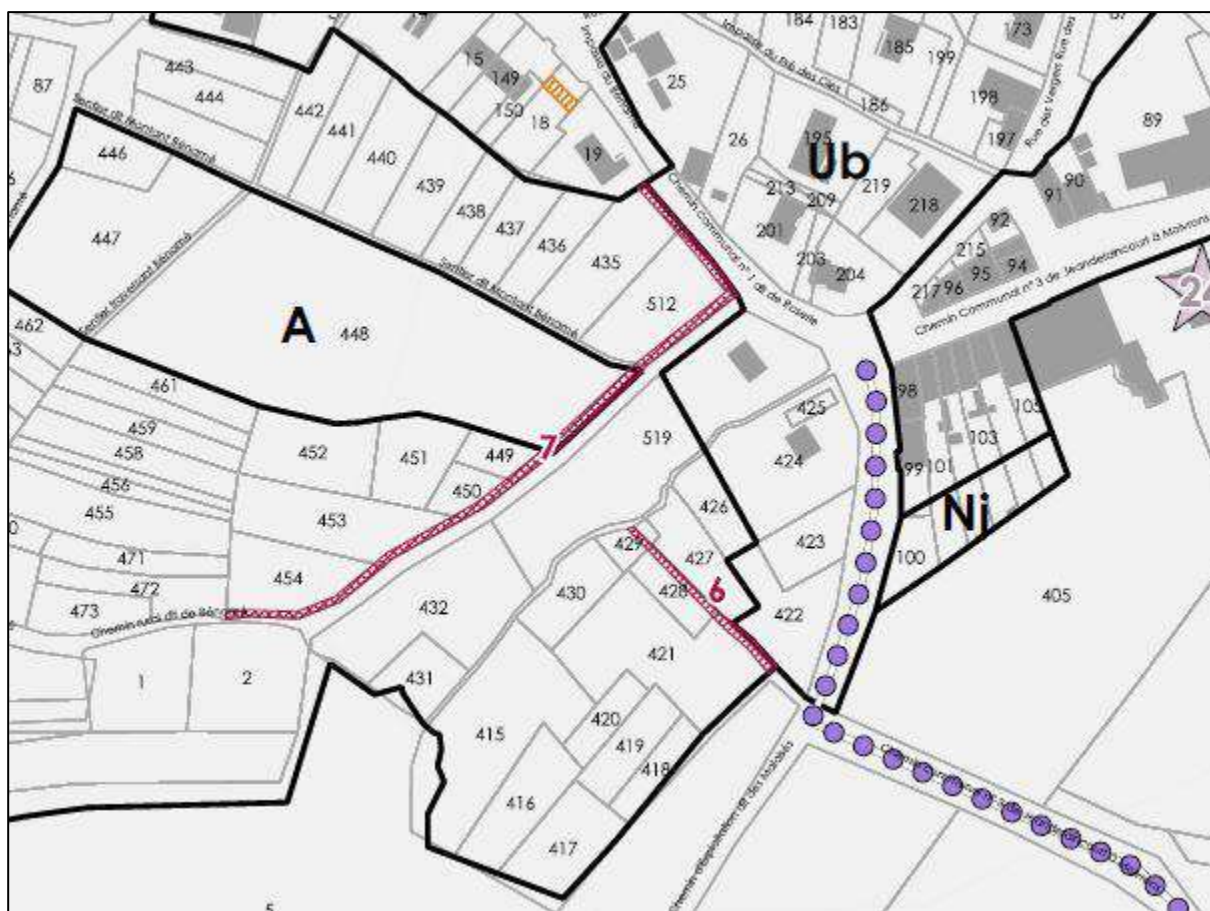
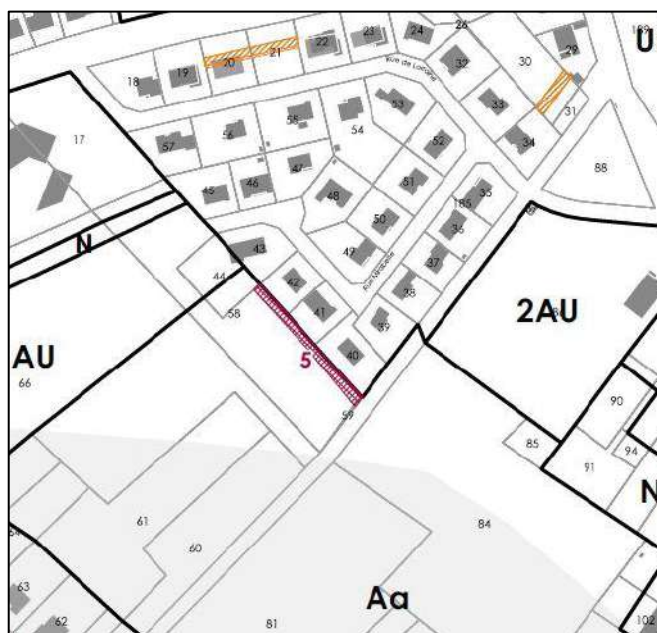
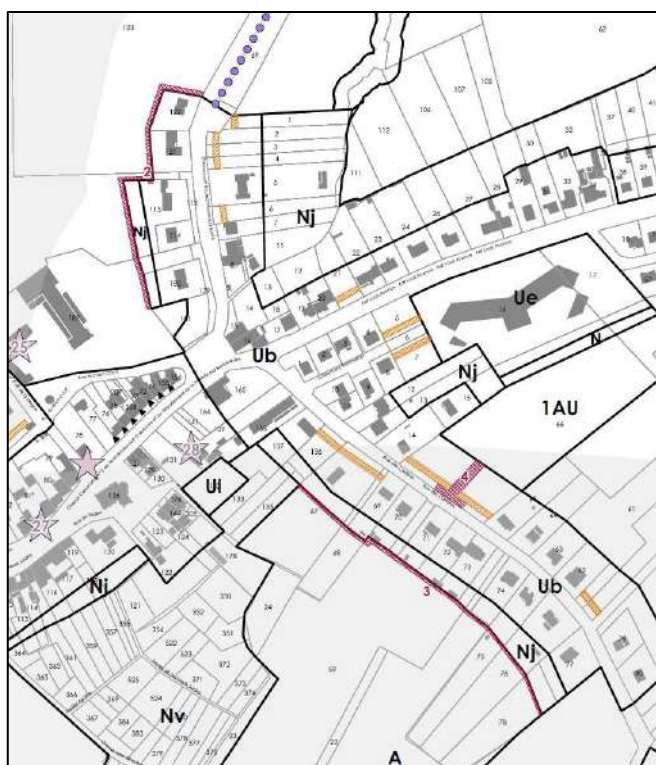
ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers, boisements, etc.)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue du Mont Saint-Jean
Alignement des façades	Oui, se référer au plan

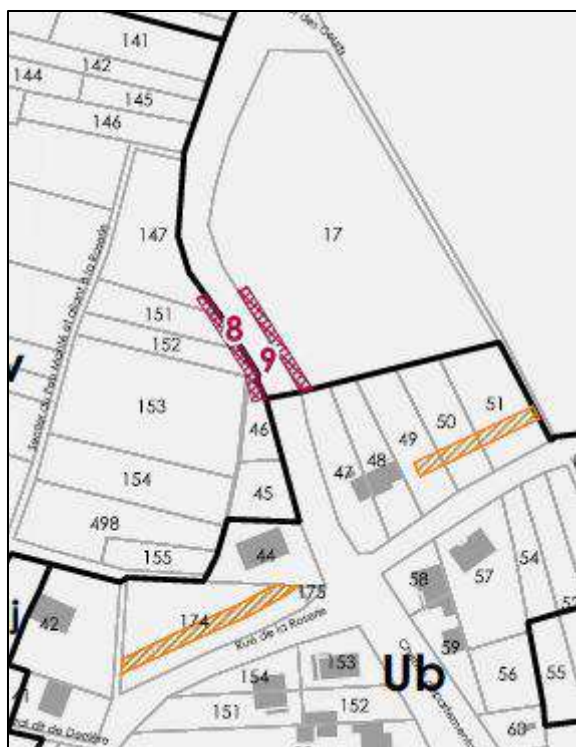
3

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

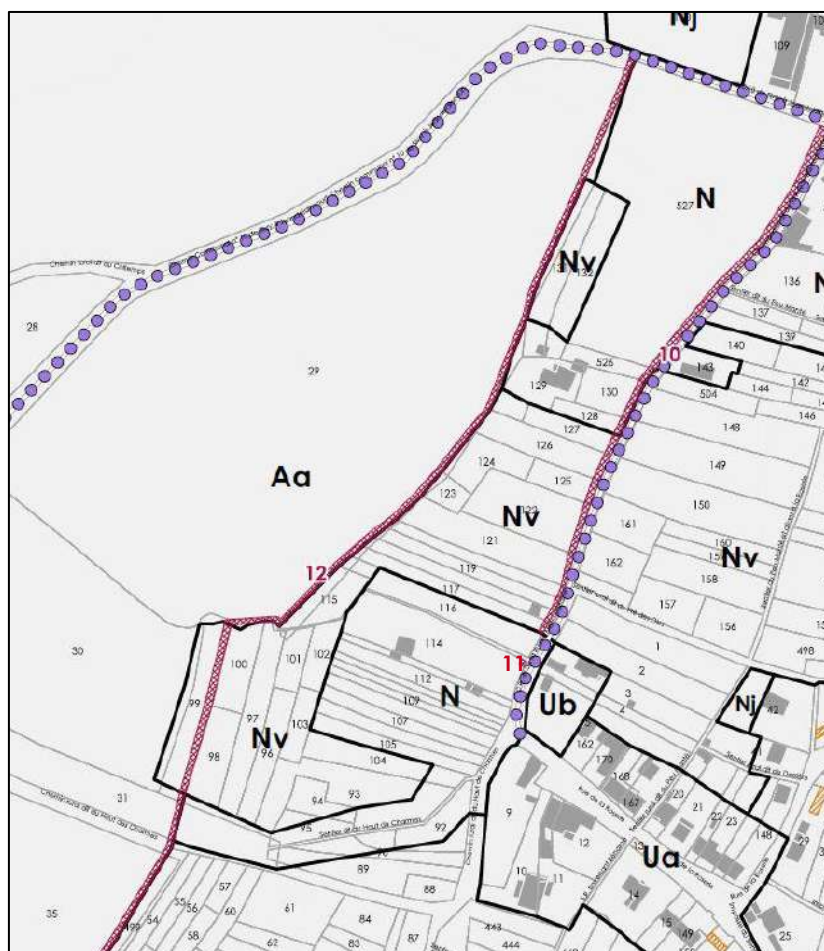
La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Jeandelaincourt a souhaité créer plusieurs emplacements réservés.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
2	718,39 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	A l'arrière des parcelles donnant sur la route d'Abaucourt
3	827,48 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	A l'arrière des parcelles donnant sur la rue des Carrières
4	432,03 m²	Voie d'accès à la zone 1AU	Rue des carrières
5	318,07 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	A l'arrière des parcelles donnant sur la rue Mirabelle
6	158,75 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	Sentier dit des Nobis
7	590,24 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	Le long du chemin communal dit de Bénamé
8	118,48 m²	Structurer l'entrée de village	Chemin départementale n°70 de Lunéville à Nomeny
9	116,31 m²	Structurer l'entrée de village	
10	1 059,76 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	Chemin dit de la Ruelle Métropolitaine
11	9m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m * 3m)	Chemin dit de la Ruelle Métropolitaine
12	2 557,37 m²	Fossé de rétention des eaux de ruissellement (3m de largeur)	A l'arrière des parcelles donnant sur le chemin dit de la Ruelle Métropolitaine





Extrait du zonage



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune de Jeandelaincourt

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
24		Façade 29 Grande Rue
25		Façade La Horgne
26		Portail Grande Rue

27		Encadrements Grande Rue
28		Habitation 3 Grande Rue
29		Façade Route de Moivrons
30		Calvaire Route de Nomeny

31		Façade et portail Route de Moivrons
32		Façades et portail Route de Moivrons
33		Façade Route de Moivrons

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Jeandelaincourt

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Epoque médiévale et moderne	XA 126

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AU DE JEANDELAINCOURT

JEANDELAINCOURT / SECTEUR 1AU / Arrière du groupe scolaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à l'arrière du groupe scolaire. La zone a actuellement une vocation agricole. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée. Sa surface est de 1,1 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 19 logements pour cette zone d'aménagement. Une mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en terme de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales). Une zone de densité supérieure pourrait être dédiée à cet objectif. Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux. Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Un fossé de rétention des eaux de ruissellement devra être réalisé.

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

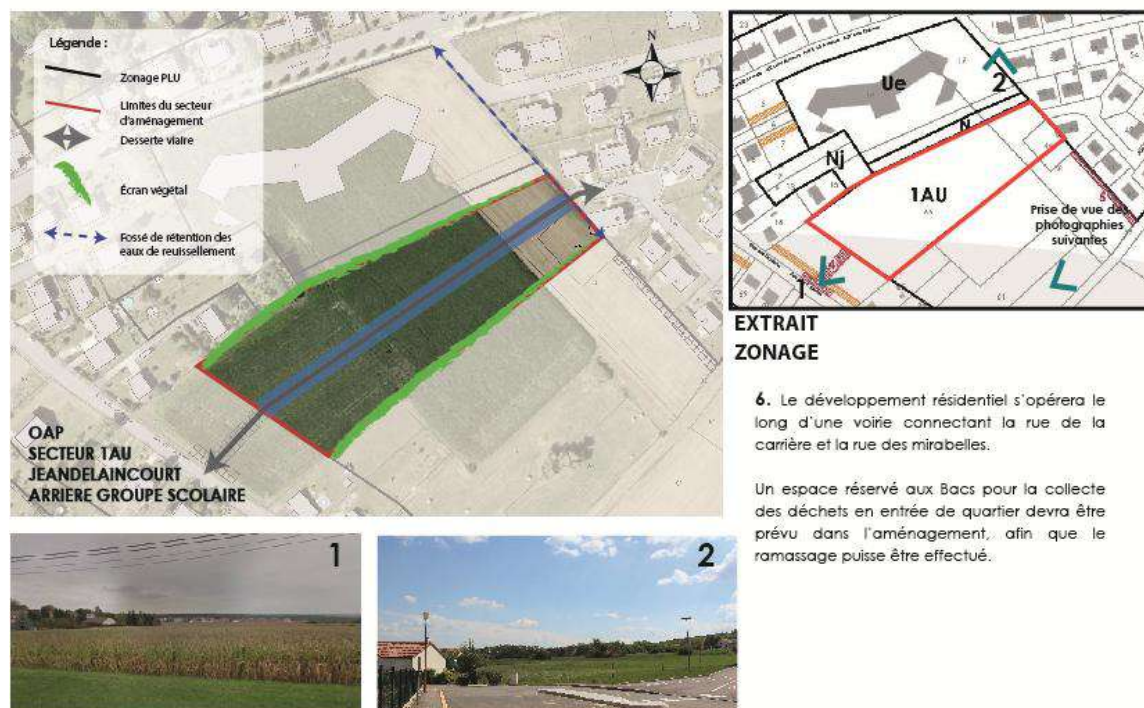
La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès s'opérera depuis la rue du Colombier et le lotissement des mirabelliers. Il faudra prévoir l'aménagement d'un chemin entre le groupement scolaire et la zone à urbaniser.



JEANDELAINCOURT / SECTEUR 1AU / Arrière du groupe scolaire



6. Le développement résidentiel s'opérera le long d'une voirie connectant la rue de la carrière et la rue des mirabelles.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.

LA ZONE 2AU DE JEANDELAINCOURT

JEANDELAINCOURT / SECTEUR 2AU / Route de Moivron et rue des Mirabelliers

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

Le secteur est situé entre la route de Moivron et la rue des Mirabelliers. Il s'agit actuellement d'un pré en friche. Une supérette est déjà implantée sur une partie du site. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme non équipée. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les zones 1AU de la commune seront urbanisées. Sa surface est de 0,8 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. L'aménagement de ce secteur devra intégrer de manière cohérente la présence d'un commerce de proximité.

Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 12 logements pour cette zone d'aménagement. Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public. L'aménagement de la zone devra proposer des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales etc.).

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux.

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

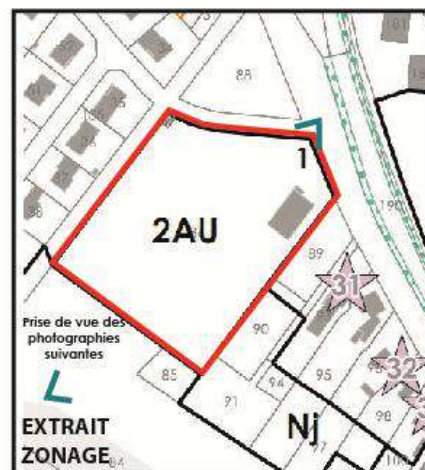
Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement. Il faudra prévoir l'aménagement d'un espace polyvalent central permettant de créer un espace de convivialité et/ou de stationnement. Il devra s'agir d'un espace non imperméabilisé, qui intégrera des espaces végétalisés.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 2AU bénéficiera de la desserte communale.



JEANDELAINCOURT / SECTEUR 2AU / Route de Moivron et rue des Mirabelliers



6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès se fera par la rue des Mirabelliers.

La desserte interne est à créer. Le développement résidentiel s'opérera le long d'une voirie à sens unique connectant la rue de la carrière et la rue des mirabelliers.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.



LANFROICOURT

1

PROJET COMMUNAL

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Lanfroicourt disposait d'un PLU récent puisqu'il a été approuvé le 26 janvier 2016.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune d'intégrer son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles et les enjeux intercommunaux**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, zone inondable, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Lanfroicourt	0

Le nouveau zonage communal comporte un seul secteur destiné à accueillir des habitations à long terme : **une zone à urbaniser (la zone 2AU)**.

La zone 2AU de Lanfroicourt d'une surface de 0,31 ha, est prévue dans la partie occidentale de la commune. Elle vise, à moyen/long terme, à renforcer le cœur du village dans un rayon de 500 mètres autour de la place des Hortensias. Son imbrication dans la trame existante en raison de la présence de chemins à réaménager facilite son inscription dans le site du village.

Elle permettra de densifier cette partie de la commune et d'assurer une boucle entre le chemin rural n°57 et la RD 32. Il s'agira de proposer une zone d'habitat plus dense que les dernières extensions urbaines de la commune.

Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	3,65
	Ub	5,76
	Ui	0,22
	Uxe	14,73
Zones à urbaniser	2AU	0,31
Zones naturelles	N	182,54
	Nj	1,67
	Nv	3,57
Zone agricole	A	494,83
	Aa	0,84

○ Autres éléments graphiques

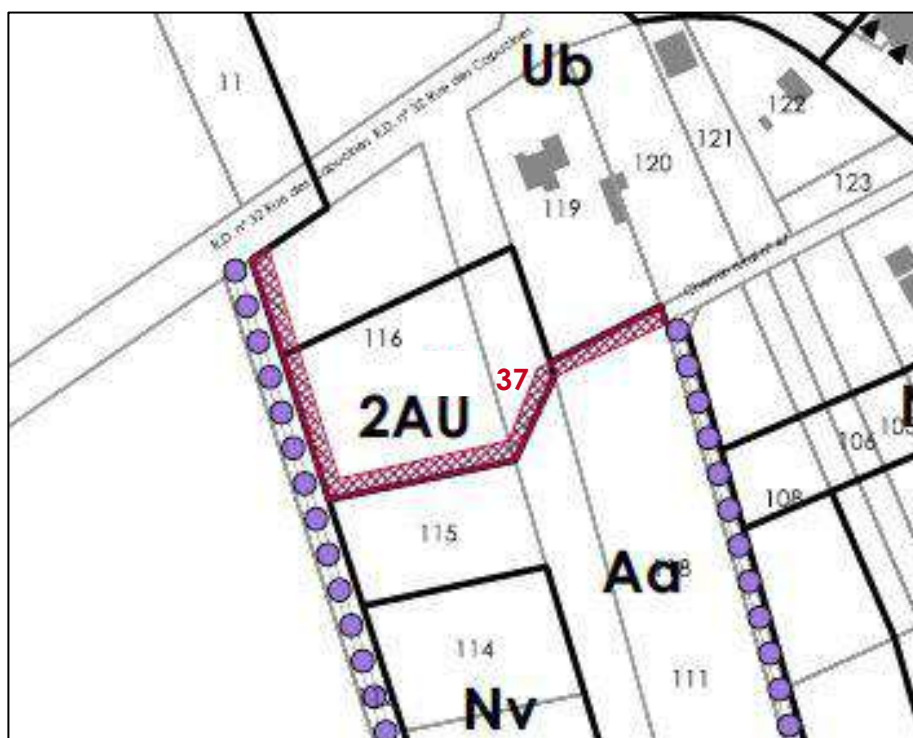
ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, arbres, bosquets, haies, boisements etc.)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	OUI, Rue des Capucines, rue du Faubourg, rue des Tilleuls, rue des Gériums

3

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Lanfroicourt a souhaité créer un emplacement réservé. Cet emplacement réservé est lié à la zone 2AU.**

ID ER	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
37	766,80 m²	Voie d'accès à la zone 2AU	Entre le chemin rural n°47 et la rue des Capucines



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune de Lanfroicourt

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
34	 A photograph of a stone well in front of a building with red shutters. The well is made of stone and has a small black metal frame. The building behind it has a grey stone wall and two windows with red shutters. One window has a colorful stained glass design. There are some potted plants and a small red bench in front of the building.	Puits Rue des Géraniums

35		Encadrement En arrière de bâtiment
36	Absence d'illustration	Exploitation au sud de la commune
37	Absence d'illustration	Fontaine située dans la ZNIEFF
38		Mare Section ZB parcelle 89

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Lanfroicourt**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB71

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LANFROICOURT/ SECTEUR 2AU / Rue des Capucines

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à proximité du cimetière et de la rue des Capucines.
La zone a actuellement une vocation agricole. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme non équipée. Sa surface est de 0,3 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.
La zone est destinée à accueillir entre 4 et 5 logements.
Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.
Le développement résidentiel s'opérera le long de la voirie.
Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

5. Desserte par les transports en commun

La zone 2AU bénéficiera de la desserte communale.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie doit être aménagée via le chemin rural débouchant à la rue des Capucines.
La voirie devra permettre de relier la rue des Capucines, au centre du village, via le chemin rural n°47.
Une liaison piétonne permettra de rejoindre le cœur de village.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.



LANFROICOURT/ SECTEUR 2AU / Rue des Capucines



EXTRAIT ZONAGE



1

PROJET COMMUNAL

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Leyr disposait d'un POS approuvé le 3 juillet 2000 qui n'est aujourd'hui plus à jour avec les dernières avancées législatives.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, risques etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal.**

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Leyr	22

Le nouveau zonage communal comporte trois secteurs destinés à accueillir des habitations :

- Deux secteurs destinés à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**
- Un secteur destiné à accueillir des habitations à long terme : **une zone à urbaniser : 2AU**

La détermination des zones à urbaniser a été pensée de façon à :

- **Limiter l'étalement urbain en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé et en continuité des habitations existantes,**

- **Définir des zones d'urbanisation en cohérence avec le statut de la commune défini dans l'armature urbaine (pôle de proximité) du PLUi et en corrélation avec les objectifs d'évolution démographique définis à l'horizon 2030.**

La zone 1AU, rue des Bleuets, d'une surface de 1,16ha, est destinée à accueillir des habitations à court et moyen terme pour un potentiel de 17 logements. L'urbanisation de cette zone permet de limiter l'étalement urbain sous forme linéaire. Il s'agit de densifier de façon compacte le tissu urbanisé existant. Cette zone a également pour objectif de faire la jointure entre la partie urbanisée rue de la Mouche Louis et la rue des Bleuets. Des cheminements doux seront prévus pour que cette jointure puisse être effectuée par les piétons. Par ailleurs, cette zone se situe à proximité immédiate de l'aire de jeux et non loin de services tels que la Poste.

La zone 1AU, chemin rural de Chamby, d'une surface de 1,03 ha, est destinée à accueillir des habitations à court et moyen terme pour un potentiel de 15 logements. Cette zone a été choisie pour sa proximité immédiate avec des services de proximité comme la pharmacie. Une liaison piétonnière sera prévue afin de connecter cet espace à la commune par un chemin piéton, en plus de la desserte automobile. Cette zone permet de prévoir une urbanisation compacte, proche de services de proximité, et de limiter l'étalement urbain.

La zone 2AU, le long de la RD90, d'une surface de 0,69 ha, est destinée à accueillir des habitations à plus long terme. Elle permet ainsi à la commune de disposer d'une réserve supplémentaire à long terme pour répondre aux demandes de permis de construire.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	16,26
	Ub	22,6
	Ui	0,11
	Ux	3,59
Zones à urbaniser	1AU	2,2
	2AU	0,69
Zones naturelles	N	248,64
	Nv	38,15
	Nj	7,6
	Ni	0,43
Zone agricole	A	741,87

○ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	OUI, rue de la gare, rue des Ecoles, Grande rue, rue de Nancy, rue de Laitre

3

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune n'a pas créé d'emplacements réservés sur son territoire.**

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments protégés pour la commune de Leyr

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
39		Ancienne gare Rue de la gare
40		Puits Croisement rue de la Gare et D90F

41		Monument Grande rue
42		Fontaine Grande rue
43		Calvaire Croisement rue des Lilas et D90

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Leyr**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AC156

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA ZONE 1AU RUE DES BLEUETS

LEYR / SECTEUR 1AU / Rue des Bleuets PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à proximité de rue des Bleuets. Il s'agit actuellement d'une prairie. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée. Sa surface est de 1,16 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 17 logements pour cette zone d'aménagement.

Une mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en terme de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...).

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

Un écran végétal devra être créé au Sud et à l'Est afin de former un espace végétalisé de transition et d'assurer une bonne intégration paysagère du quartier.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Lors de l'aménagement de la zone, des études spécifiques devront être menées obligatoirement au regard des problématiques liées à l'eau et à la gestion des eaux pluviales.

Des espaces perméables devront être assurés pour permettre la bonne infiltration des eaux.

Les fonds de parcelles ne devront pas être urbanisés.

Enfin, l'entretien des cours d'eau devra être assurée par la collectivité.

4. Besoins en matière de stationnement

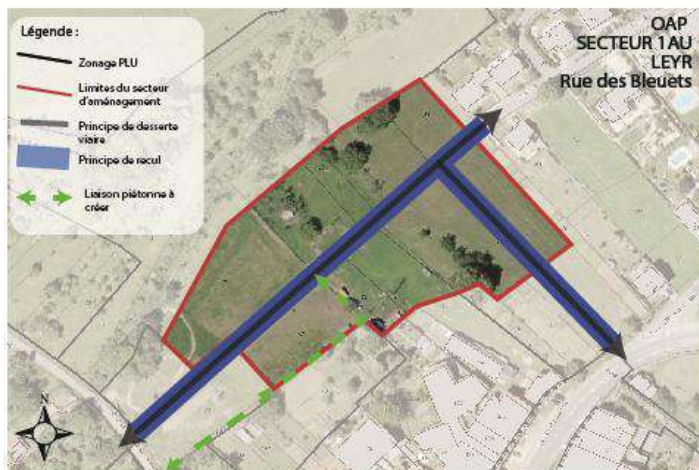
Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.



LEYR / SECTEUR 1AU / Rue des Bleuets



EXTRAIT ZONAGE



2

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- L'accès devra d'opérer depuis la rue des bleuets ou la ruelle Almand.
- Un second accès devra être réalisé depuis la Grande Rue.
- Un chemin piétonnier devra être créé afin de rejoindre la ruelle Almand

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.



LA ZONE 1AU / CHEMIN RURAL DE CHAMBY

LEYR / SECTEUR 1AU / Chemin rural de Chamby

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située de part et d'autre du chemin rural de Chamby. Une partie de la zone est un terrain vague. Le reste est un pré. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée. Sa surface est de 1,03 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 15 logements pour cette zone d'aménagement.

L'aménagement de la zone devra proposer des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales).

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

Un écran végétal devra être créé au Sud et à l'Est afin former un espace végétalisé de transition et d'assurer une bonne intégration paysagère du quartier.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Pour la partie située au Nord du Chemin rural de Chamby :

- Les parcelles seront desservies par le chemin rural de Chamby.



LOCALISATION



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE

LEYR / SECTEUR 1AU / Chemin rural de Chamby



EXTRAIT ZONAGE

Prise de vue des photographies suivantes



Pour la partie située au Sud du Chemin rural de Chamby :

- Une desserte interne devra être réalisée. Elle sera connectée au Chemin rural de Chamby.
- Une aire de retournement devra être réalisée.
- Une liaison piétonne sera créée. Elle devra permettre de rejoindre la rue de la Promenade.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.

LA ZONE 2AU / RD 90

LEYR / SECTEUR 2AU / RD 90

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située de part et d'autre de la RD 90 (route de Montenoy). Une partie est actuellement boisée. Le reste est une prairie. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme non équipée. La surface de cette zone est de 0,69 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les zones 1AU de la commune seront urbanisées.

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Nécessité de maintenir un écran végétal arboré autour de la zone 2AU.

4. Besoins en matière de stationnement et espace public

5. Desserte par les transports en commun

La zone 2AU bénéficiera de la desserte communale.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la RD90.



LOCALISATION



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE

LEYR / SECTEUR 2AU / RD 90



EXTRAIT ZONAGE

Prise de vue des photographies suivantes



Projet communal

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Sivry disposait d'un PLU approuvé le 30 octobre 2007 qui n'est aujourd'hui plus à jour avec les dernières avancées législatives.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètre de réciprocité agricole, zone inondable connue des élus, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite donc aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Sivry	2

Le nouveau zonage communal comporte un seul secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : **une zone à urbaniser (la zone 1AU)**.

La zone 1AU de Sivry d'une surface de 0,46 ha, concerne un secteur non urbanisée le long de la rue du Colombier, à l'entrée Sud de la commune. Ces parcelles **destinées à accueillir des habitations**, ont été choisies pour leur localisation. Elles se situent dans le **prolongement direct de constructions récentes construites le long de cet axe**. La route départementale 90e ne supportant pas un important trafic routier et la visibilité étant suffisante, l'urbanisation de ce secteur **ne nécessite pas la mise en place d'aménagements routiers particuliers**. Une OAP été réalisée pour ce secteur et expose les principes d'aménagement.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

○ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ub	17,79
	UI	0,98
	Ue	0,21
Zones à urbaniser	1AU	0,47
Zones naturelles	N	69,75
	Nv	13,36
	Nj	0,97
Zone agricole	A	487,18

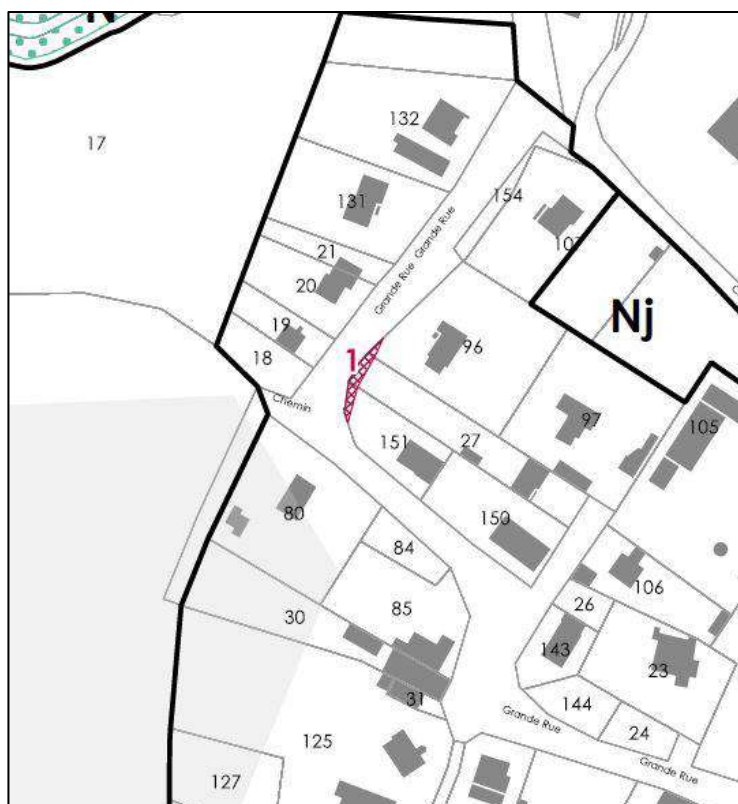
○ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements etc.)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue du Mont Saint-Jean
Alignement des façades	NON

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Sivry a souhaité créer un emplacement réservé de faible superficie destiné à améliorer la visibilité d'un virage.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	78,60 m ²	Améliorer la visibilité et la sécurité d'un virage	Grande Rue



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Sivry

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
44		Calvaire 6 rue du Mont Saint- Jean
45		Mare Section ZD, parcelle cadastrée 44.
46		Mare Chemin rural dit de la Noüe
47	Absence d'illustration	Mare Chemin rural dit de la Noüe

48				Façade – bâtiment reconstruction Rue de la barre
------------------	--	--	--	---

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Sivry**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres et après 1944	XA23
Haut de Toulon	Château	Epoque médiévale et moderne	ZA113
Village	Château	Epoque médiévale et moderne	XA20 et 105

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SIVRY / SECTEUR 1AU / Rue du Colombier PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située de part et d'autre de la rue du Colombier.

La zone a actuellement une vocation agricole. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée. Sa surface est de 0.46 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.

Il faudra assurer une transition paysagère entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

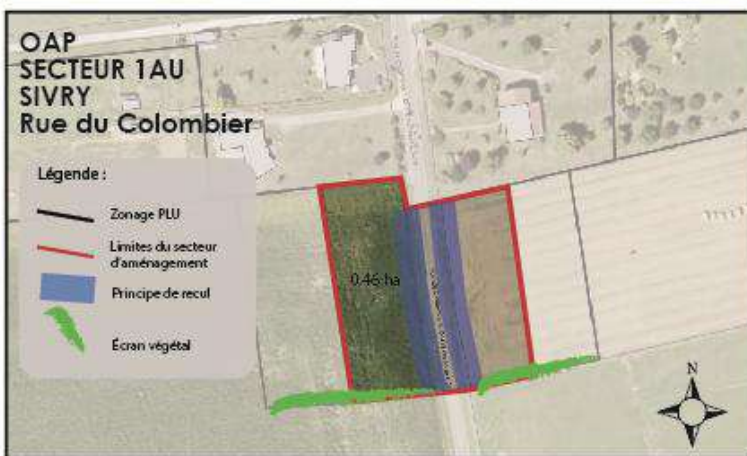
4. Besoins en matière de stationnement et espace public

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la rue du Colombier.



ABAUCOURT

1

Projet communal

La commune d'Abaucourt disposait d'un PLU approuvé le 20 juin 2012.

L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives et en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocité agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Abaucourt	15

Le nouveau zonage communal comporte un seul secteur destiné à accueillir des habitations à moyen et long terme : **une zone à urbaniser (la zone 2AU)**.

La zone 2AU d'une surface de 0,70 ha est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Elle est située à l'Est de la rue du point du jour.
Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2 LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	11,19
	Ub	6,63
Zones à urbaniser	2AU	0,70
Zones naturelles	N	217,33
	Nv	1,12
	Nj	3,17
Zone agricole	A	550,68

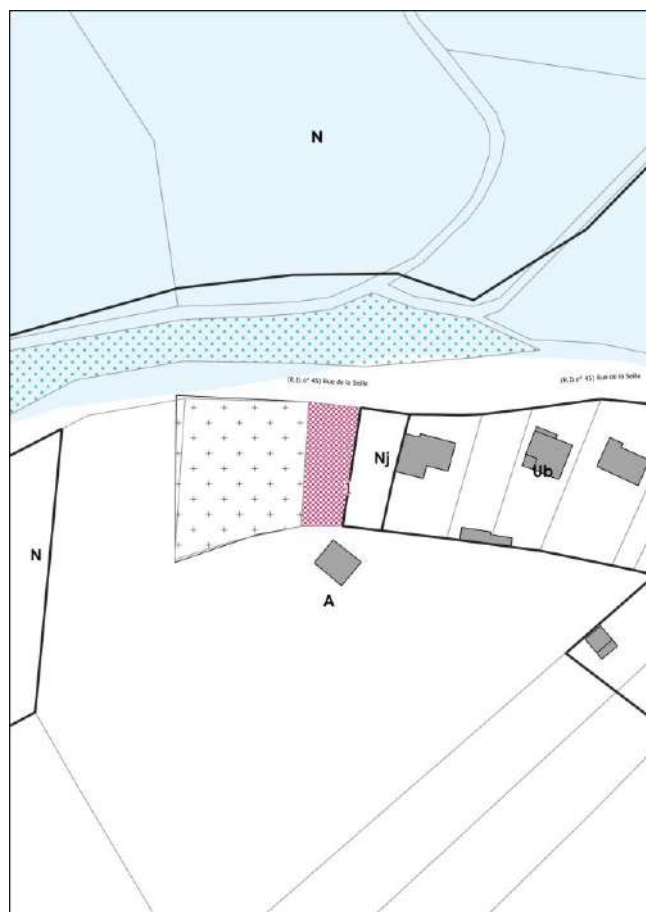
❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	NON
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	OUI, se référer au plan

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune d'Abaucourt a souhaité créer trois emplacements réservés de faible superficie.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	612 m ²	Extension du cimetière	Rue de la Seille
2	413 m ²	Elargissement de la voirie	Grande Rue
3	378 m ²	Accès à la future zone 2AU	Chemin rural de Joncry





Extraits du plan de zonage

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune d'Abaucourt

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Croix Route de Létricourt
2		Calvaire Plaine de Seille
3		Encadrement de porte de garage et porte d'entrée 14 Grande rue

4		Encadrement de porte de garage 12 Grande rue
5		Encadrement de grange 19 rue de Nomeny
6		Encadrement de porte d'entrée et niche 32 rue de Nomeny
7		Encadrement de porte de grange Grande rue

M1		Mare Lieu-dit Gribaumont
----	--	--------------------------------

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune d'Abaucourt**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Ancien château	Château	Epoques médiévale et moderne	AA 199 à 202
La Cour	Château	Epoques médiévale et moderne	AA 80 à 90
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AA 107
Village	Ecole	Entre-deux-guerres	AA 114

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ABAUCOURT / Zone 2AU PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT+

1. Localisation

La zone est située à l'arrière de la rue du point du Jour, au Nord-Est du village. La zone est actuellement occupée par des jardins et des prairies et couvre 0,70 ha. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme, fermée à toute construction à l'heure actuelle.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 8 logements pour cette zone d'aménagement.

L'aménagement de la zone devra proposer des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...).

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport à la voirie de desserte, sauf pour les chemins piétonniers.

Un espace réservé aux bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

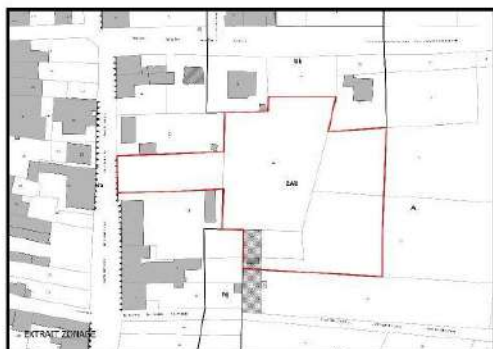
La zone 2AU bénéficiera de la desserte communale. L'arrêt de bus est situé devant la Mairie, à proximité de la zone, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.



LOCALISATION



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera depuis la rue du point du Jour et le chemin de Joncry, de façon à réaliser un bouclage.



Vue depuis le chemin de Joncry, au coin Sud-Est

1

Projet communal

La commune de Belleau disposait d'un PLU approuvé en 2013. L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives.

La réalisation du PLUi a permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités**, en particulier **les 5 villages qui constituent la commune : Belleau, Manoncourt, Lixières, Serrières et Morey et ses potentialités actuelles**.

La présence de monuments classés à Manoncourt et Morey engendre également la proposition de nouveaux périmètres : Périmètres Délimités des Abords, qui seront soumis à enquête publique conjointement à celle du PLUi.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocité agricole, zone inondable, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Belleau	7
Lixières	6
Manoncourt	5
Serrières	4
Morey	3
Total Belleau	25

Seul le village de Belleau comportera des zones à ouvrir à l'urbanisation, pour les autres villages, le remplissage des dents creuses permettra de répondre à la demande.

Le nouveau zonage communal comporte :

- Un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : **une zone à urbaniser : 1AU**
- Un secteur destiné à accueillir des habitations à moyen et long terme : **une zone à urbaniser : 2AU**

Les zones d'urbanisation futures ont été réalisées de manière à :

- **Limiter l'étalement urbain en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé,**
- **Définir des zones d'urbanisation en cohérence avec le statut de la commune défini dans l'armature urbaine du PLUi (village-bourg mais le contexte de fusion des 5 villages) et en corrélation avec les objectifs d'évolution démographique définis à l'horizon 2030.**
- **Mieux connecter les zones à urbaniser avec le tissu existant.**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 1,17 ha, à l'arrière de la rue principale, offre un potentiel d'accueil de 17 logements. Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

La zone d'urbanisation future 2AU, d'une surface de 0,71 ha, offre un potentiel de 10 logements à la commune. Elle permet l'urbanisation de la commune à proximité du tissu urbanisé existant.

Néanmoins, cette dernière pourra être considérée comme une zone de renouvellement et présenter une densité de 20 logts/ha, soit un total de 14 logements.

2 LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	20,8
	Ub	19,82
Zones à urbaniser	1AU	1,17
	2AU	0,71
Zones naturelles	N	233,60
	Nv	2,70
	Nj	7,73
Zone agricole	A	1757,69
	Aa	20,14

❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue de la Madeleine et en zone 1AU
Alignement des façades	NON

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

La commune de Belleau a souhaité créer trois emplacements réservés.

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	234 m²	Elargissement du chemin	Chemin vers la route de Sivry
2	138 m²	Elargissement du chemin	Chemin vert le chemin du Petit Closé
3	719 m²	Elargissement du chemin	Chemin rural dit des Prés



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Belleau

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Rue Basse Manoncourt
2		Fontaine Rue du Château Manoncourt
3 4		Tilleuls Rue du Château Manoncourt

5		Monument aux morts Rue du Château Manoncourt
6		Fontaine Rue de l'église Manoncourt
7		Porche Rue de l'église Manoncourt
8		Château Rue du Château Manoncourt

9		Lavoir Rue de la rosière Lixières
10		Arbre Rue de la rosière Lixières
11		Arbre de la Liberté Rue de la rosière Lixières
12		Calvaire D44

13		Pigeonnier Rue Saint Sulpice Serrière
14		Mur Rue de Sivry Serrière
15		Fontaine Rue du Bassin Serrière
16		Arbre de la liberté Rue de la Madeleine Belleau

17		Monument aux morts Rue de la Madeleine Belleau
18		Fontaine Rue de la Madeleine Belleau
19		Calvaire Rue de la Madeleine Belleau
20		Fontaine Rue de la Fontaine Morey

21			Buis remarquable Rue de la Fontaine Morey
22			Rue Saint-Pierre Morey
23			Porte Rue Saint-Pierre Morey
24			Muret Rue Saint-Pierre Morey

25				Muret des escaliers Rue Saint- Pierre Morey
26				Château Morey
27				Calvaire Rue du Buzion Morey

28		Calvaire RD44A Morey
M1		Mare Route de Sivry Serrières
M2		Mare Lieu-dit Fond de Copré
M3		Mare Lieu-dit La Horne
M4		Mare Lixières

M5				Mare Lieu-dit Mange Seille
M6				Mare Lieu-dit Mange Seille

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Belleau**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Lixières	Château	Epoques médiévale et moderne	AE 62 et 63
Manoncourt-sur-Seille/Bressey	Château	Epoques moderne	X120, 199 et 222
Serrières	Château	Epoques médiévale et moderne	AD131 et 151
Village	Eglise	Epoques médiévale	AH119

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BELLEAU / Zones 1AU et 2AU PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située au Sud du village, elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune et de la densifier à l'arrière de la rue principale. Elle a actuellement une vocation agricole et de jardins et comprend 2 parties pour une temporisation de l'aménagement. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée une zone 1AU qui couvre 1,17 ha et une zone 2AU qui couvre 0,71 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 17 logements pour la zone 1AU et de 10 logements pour la zone 2AU. Néanmoins, cette dernière pourra être considérée comme une zone de renouvellement et présenter une densité de 20 logts/ha, soit un total de 14 logements.

Une recherche de mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...). Une zone de densité supérieure pourrait être dédiée à cet objectif.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales devra être opéré afin de ne pas impacter les habitations situées en contrebas.

Une haie champêtre devra être créée, en fond de parcelles, excepté au Sud, pour permettre la transition entre les constructions existantes et le nouveau projet.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.



OAP PLUI secteur Seille ECOLOR



5. Desserte par les transports en commun

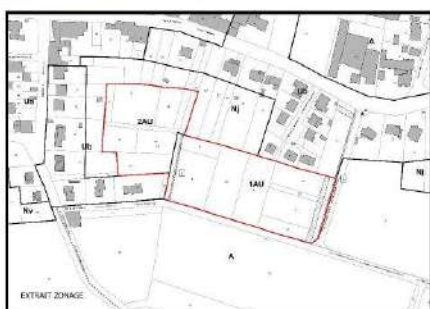
La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès au site sera multiple. Il permettra de relier la rue de la Madeleine au chemin du petit Closé.

L'ensemble des futures constructions sera desservi depuis une voirie principale, qui permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux.

Des cheminements piétons sont également à maintenir et à créer.



Vue depuis le coin Sud Ouest



OAP PLUI secteur Seille ECOLOR

Projet communal

La commune de Clémery disposait d'un POS approuvé en 1999 qui n'est aujourd'hui plus à jour avec les dernières avancées législatives.

La présence du château, monument classé, engendre également la proposition d'un nouveau périmètre : Périmètre Délimité des Abords, qui sera soumis à enquête publique conjointement à celle du PLUi.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocité agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Clémery	4	1	18	22

Le nouveau zonage communal comporte :

- Un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**
- Un secteur destiné à accueillir des habitations en secteur Ub
- Un secteur dédié aux activités Ux

Les zones d'urbanisation futures ont été réalisées de manière à :

- **limiter l'étalement urbain en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé,**

- Définir des zones d'urbanisation en cohérence avec le statut de la commune défini dans l'armature urbaine (pôle de proximité) du PLUi et en corrélation avec les objectifs d'évolution démographique définis à l'horizon 2030.
- Mieux connecter les zones à urbaniser avec le tissu existant.

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 0,63 ha, est située de part et d'autre d'une voie communale en entrée de commune, la n°1. Elle offre un potentiel d'accueil de 4 à 6 logements. Une OAP a été réalisée pour ce secteur. Le projet communal réside principalement au niveau d'un **secteur Ub**, d'une surface de 1ha, au cœur du village, rue de Bénicourt. Ce secteur va permettre une densification de l'urbanisation (renouvellement urbain et extension) et cette opération d'ensemble permettra un aménagement en lien avec des secteurs paysagers contigus. Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

Le **secteur Ux** d'une surface de 4,1 ha, permet de tenir compte de l'occupation actuelle des terrains et des projets futurs, suite à différentes demandes concrètes.

Un secteur hachuré sur le règlement graphique illustre la connaissance communale d'un risque d'inondation, ainsi une surélévation des constructions est imposée dans le règlement : 60 cm au-dessus du niveau de la voie publique pour la dalle du rez-de-chaussée.



2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	14,94
	Ub	10,93
	Ue	1,90
	Ux	4,10
Zones à urbaniser	1AU	0,63
Zones naturelles	N	281,23
Zone agricole	A	634,65

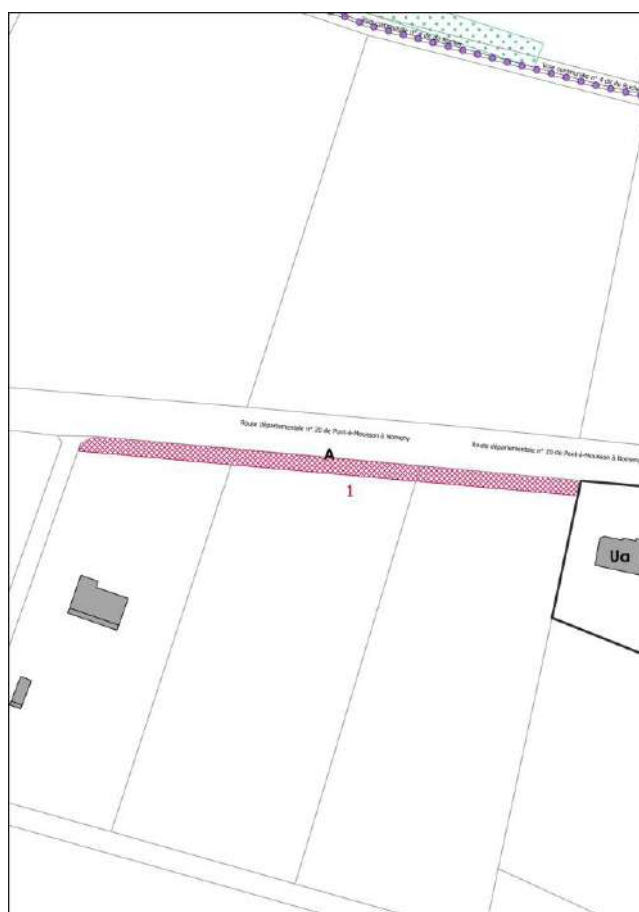
❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, se référer au plan
Alignement des façades	OUI, se référer au plan

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Clémery a souhaité créer un emplacement réservé.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	835 m ²	Création d'un cheminement piéton	RD n°20 de Pont-à-Mousson à Nomeny



Extraits du plan de zonage

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Les éléments à protéger pour la commune de Clémery

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Château Rue du Château
2		Rue du Château
M1		Mare Lieu-dit le Faux Jardin

M2				Mare Bois de Tempavart
----	--	---	--	------------------------------

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Clémery

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
	Moulin	Epoques moderne	A122 et 224 à 226

5 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CLEMERY / Zone 1AU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située au Sud-Est du village, de part et d'autre de la voie communale n°1 de Clémery à Nomeny. La zone a actuellement une vocation en partie agricole et arborée, elle couvre 0,63 ha voirie incluse. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Un potentiel de 4 à 6 logements est à envisager pour cette zone d'aménagement.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.



LOCALISATION

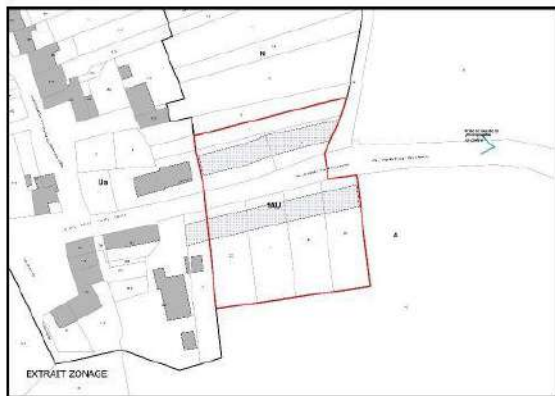


PHOTOGRAPHIE AERIEENNE



6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la voie communale, avec des accès individuels directs.



OAP PLUI secteur Seille - ECULON

1. Localisation

Ce secteur Ub est situé sur la rue principale, rue de Bénicourt, il est inclus dans un secteur Ua. Il s'agit d'une propriété en cours de rachat par l'EPFL qui sera donc propriété communale. Elle abrite des constructions en ruine (ancienne ferme Foucaut) qui vont être démolies pour permettre un aménagement d'ensemble.

Ce secteur, urbanisé sur le devant, a une vocation agricole sur l'arrière. Il couvre 1,08 ha.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée.

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Une recherche de mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...). Une zone de densité supérieure pourrait être dédiée à cet objectif.

On peut considérer que la partie Est de la zone (environ 1/3 de la surface soit 0,3 ha) consiste en une densification de l'habitat avec une densité de 20 logts à l'ha à respecter tandis que la Partie Ouest (les 2/3 restant soit 0,7 ha) consiste en une extension de l'habitat avec une densité de 15 logts à l'ha. Ainsi, sur l'ensemble de cette zone d'aménagement futur, 18 logements sont susceptibles d'être créés.



PHOTOGRAPHIE AERIENNE

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

A prévoir : l'aménagement d'un espace polyvalent central permettant de créer un espace de convivialité et/ou de stationnement. Il devra s'agir d'un espace non imperméabilisé.

Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux.

3

OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

Des liaisons piétonnes seront créées depuis le cœur de la zone vers l'extérieur, en lien avec le chemin existant et la future zone au Nord : espace vert communal.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone Ub bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la rue de Bénicourt : avec des accès individuels directs et un accès unique qui desservira l'arrière de la zone.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une voirie principale, aménagée en double sens de circulation et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone. La voirie permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux.



4

OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

Partie avant du secteur Ub



Partie arrière du secteur Ub



1 Projet communal

La commune de EPLY disposait d'un PLU approuvé le 12 septembre 2013.

L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives et en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocity agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

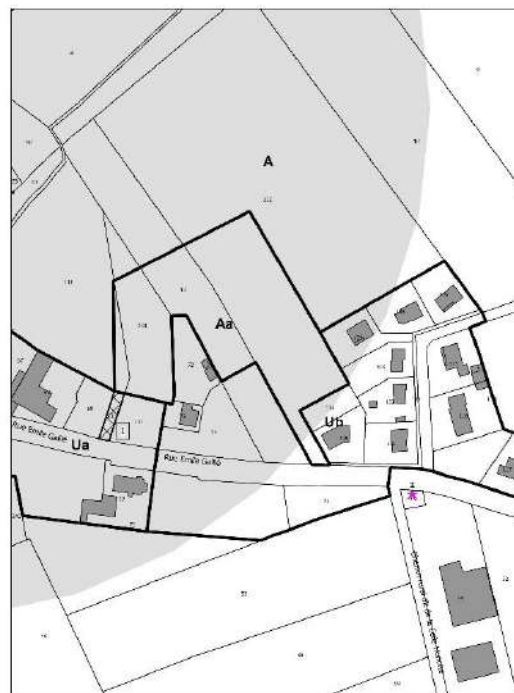
BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Eply	21

Le nouveau zonage communal comporte un seul secteur destiné à accueillir des habitations à moyen et long terme : **une zone à urbaniser : la zone 2AU**.

La zone 2AU d'une surface de 0,38 ha est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Elle est située en prolongement de la rue des Prés de part et d'autre de la voie.
Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

Un secteur Aa a été créé pour préserver un secteur de toute urbanisation en prévision d'une éventuelle urbanisation (0,95 ha) à plus long terme.



Un secteur Nag a été créé pour permettre de la diversification agricole et notamment l'installation d'hébergements insolites, il présente deux parties.



2

LES ZONES REglementaires

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	11,50
	Ub	5,32
Zones à urbaniser	2AU	0,38
Zones naturelles	N	138,57
	Nag	0,90
	Nj	2,10
Zone agricole	A	975,46
	Aa	0,95

❖ Autres éléments graphiques

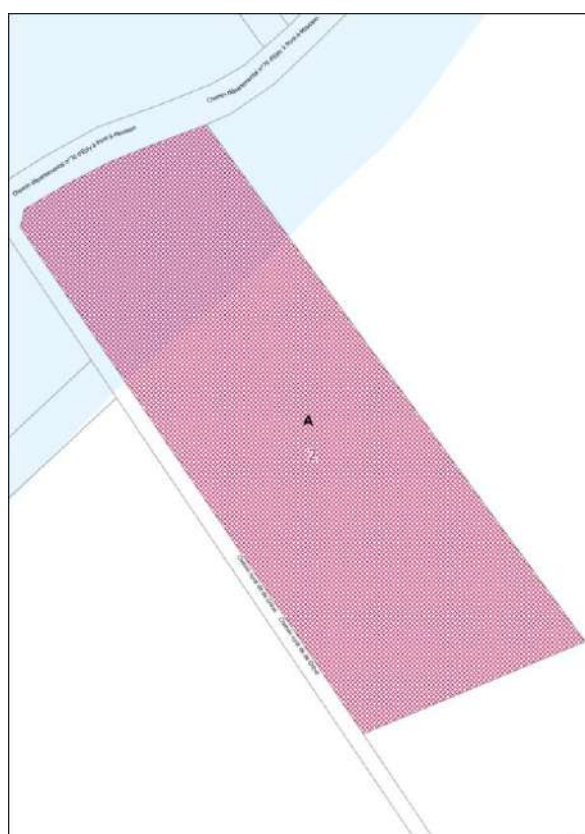
ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	NON

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune d'Eply a souhaité créer deux emplacements réservés.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	176 m ²	Accès à la zone de développement future à long terme	Rue Emile Galilé
2	18 059 m ²	Aménagement de la STEP	Chemin départemental n°76 Rue Saint Christophe
3	310 m ²	Aménagement d'un espace vert public	Rue de Metz Parcelles AB31 - 32

L'emplacement réservé créé pour la réalisation du dispositif d'assainissement a une surface importante car, à l'heure actuelle, le dispositif n'est pas encore dimensionné et localisé précisément. L'implantation du futur dispositif se fera dans la partie non inondable.



ID	ILLUSTRATION		LOCALISATION
1			Calvaire Rue de Metz
2			Calvaire Rue Emile Galilé
3			Grille de la Mairie « école de Nancy)



❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Eply**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB139

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

EPLY / Zone 2AU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à l'Ouest du village, de part et d'autre du prolongement de la rue des prés. La zone a actuellement une vocation agricole et couvre 0,38 ha, voirie incluse. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Un potentiel de 4 à 6 logements est à envisager pour cette zone d'aménagement.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

Il faudra assurer une transition paysagère fluide entre les nouvelles constructions et les terres agricoles environnantes par la plantation de végétaux, à l'Ouest et au Sud de la zone.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

5. Desserte par les transports en commun

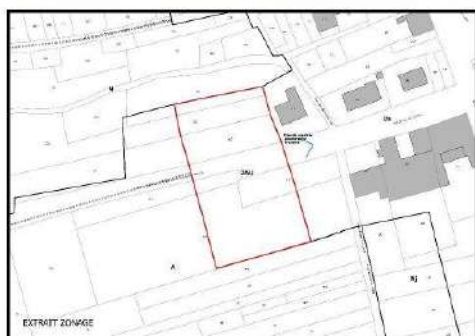
La zone 2AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès aux parcelles s'opérera depuis le chemin rural, avec des accès individuels directs.



Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.



2
CAP PLU1 secteur Seille ECOLOR

LETRICOURT

1

Projet communal

La commune de Létricourt disposait d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 février 2006.

L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives et en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocité agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Létricourt	3

Le nouveau zonage communal comporte un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 0,54 ha, est située rue du Haut Meix en sortie de village. Elle offre un potentiel d'accueil de 7 logements. Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	4,95
	Ub	7,73
Zones à urbaniser	1AU	0,54
Zones naturelles	N	266,06
	Nj	0,53
	Nv	11,43
Zone agricole	A	443,73

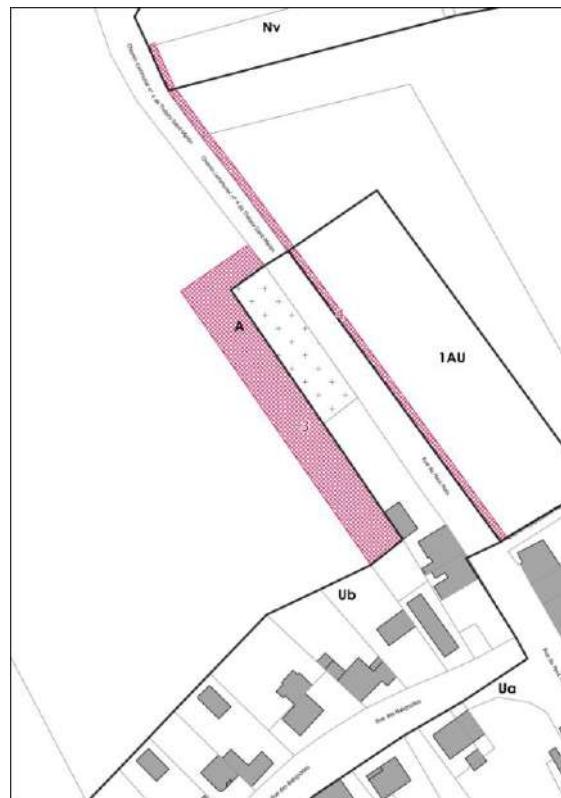
❖ Autres éléments graphiques

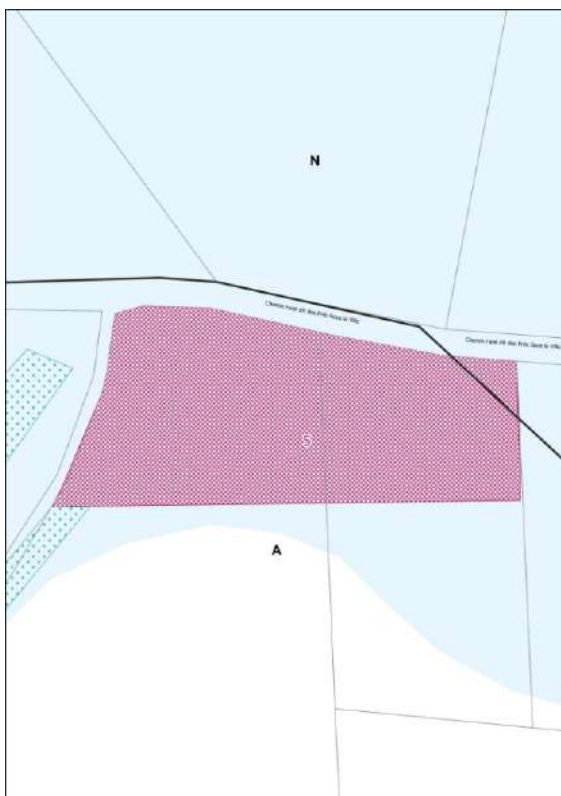
ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue des Ecoles et rue des Batignolles
Alignement des façades	NON

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Létrécourt a souhaité créer cinq emplacements réservés.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	712 m ²	Accès au verger	Rue des Batignolles
2	5 070 m ²	Préservation et création de verger pédagogique	Rue des Batignolles
3	2 073 m ²	Accès et stationnement pour la salle polyvalente	Rue du Haut Meix vers Thézey-Saint-Martin
4	674 m ²	Création d'un cheminement piéton du village vers l'espace de jeux	Rue du Haut Meix vers Thézey-Saint-Martin
5	10 324 m ²	Aménagement de la future STEP	Chemin rural des Prés sous la vigne





Extraits du plan de zonage

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Létricourt

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Lavoir Rue des Bons Enfants
M1		Mare Rue des Ecoles

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Létricourt

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB31

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LETRICOURT / Zone 1AU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située au Nord du village à la sortie en direction de Thézey-St-Martin, rue du Haut Meix. Elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune en face du cimetière. Elle a actuellement une vocation agricole et couvre 0,54 ha. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Un potentiel de 7 logements est à envisager pour cette zone d'aménagement.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.

Il faudra assurer une bonne insertion paysagère car il s'agit de la perception de l'entrée de la commune depuis Thézey-St-Martin : une haie vive sera plantée au Nord de la zone.

L'interface entre la partie Est de la zone et l'espace agricole sera également plantée.

Un aménagement paysager est prévu en vis-à-vis de la zone 1AU : un Emplacement Réservé a été créé pour desservir l'arrière de la salle des fêtes et prévoir du stationnement.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.



communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la rue du Haut Meix, avec des accès individuels directs.

Un emplacement réservé a été créé le long de la zone, en bordure de la route, pour permettre un accès piéton depuis le village et jusqu'à l'espace de jeux situé hors du village, plus au Nord.



OAP PLUJ secteur Seille-ECOLOR

OAP PLUJ secteur Seille-ECOLOR

MAILLY-SUR-SEILLE

1

Projet communal

La commune de Mailly-sur-Seille disposait d'un PLU approuvé le 18 septembre 2006. L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives.

La **présence du château**, monument classé, engendre également la proposition d'un nouveau périmètre : Périmètre Délimité des Abords, qui sera soumis à enquête publique conjointement à celle du PLUi.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocité agricole, risque inondation, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Mailly-sur-Seille	14	0,4	5	19

Le nouveau zonage communal ne comporte pas de secteur à urbaniser. Le développement communal se fera par le renouvellement urbain et notamment le comblement des dents creuses.

La commune dispose de plusieurs dents creuses récupérables qui pourront lui permettre de continuer à répondre aux demandes de permis de construire.

2 LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	8,75
	Ub	4,47
Zones naturelles	N	222,18
	Na	1,54
	Nj	1,20
	Nl	0,39
Zone agricole	A	398,39

❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue de Mont et rue de Vaux
Alignement des façades	OUI, se référer au plan

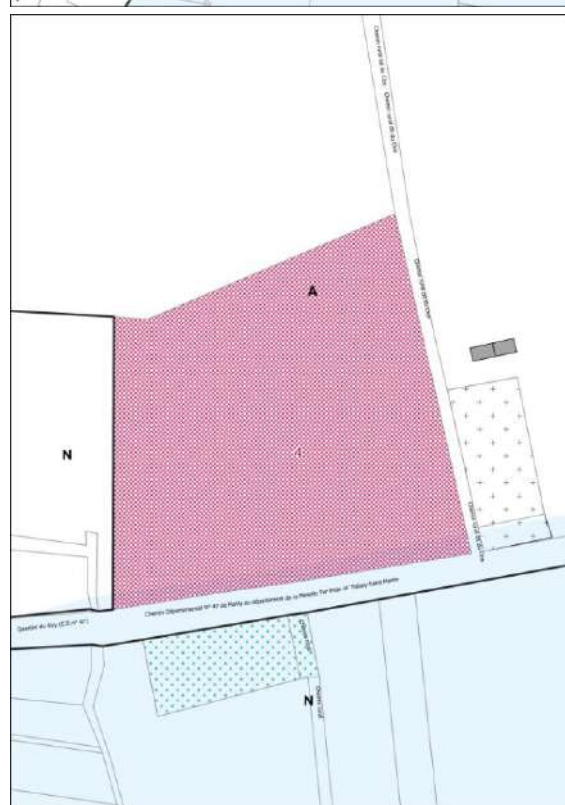
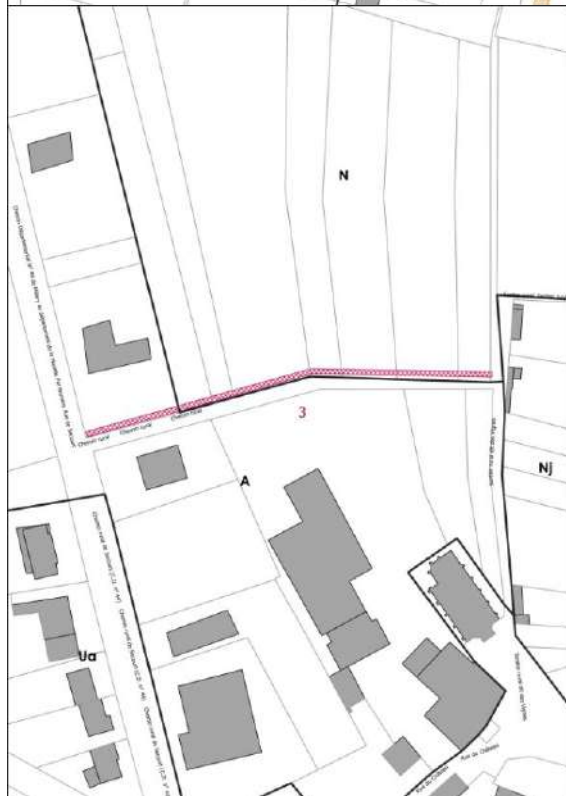
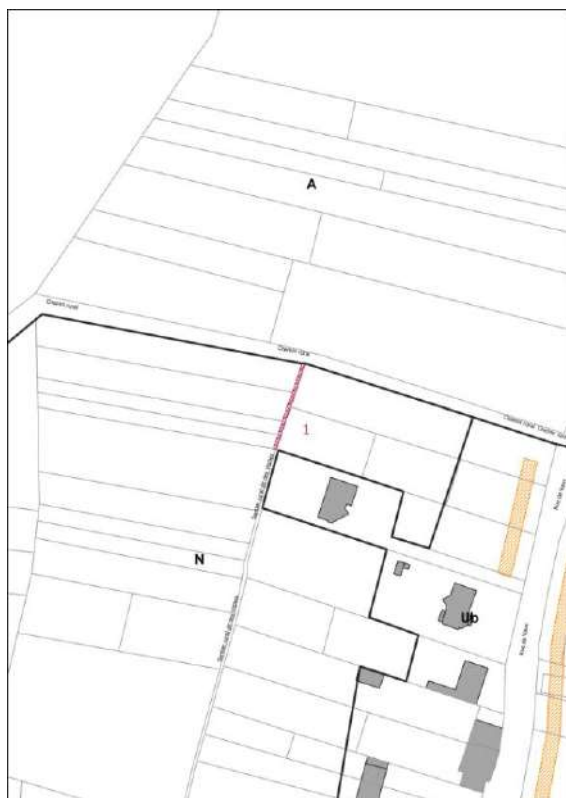
3

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Mailly-sur-Seille a souhaité créer huit emplacements réservés.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	41 m ²	Elargissement d'un chemin piéton à 1,20 m d'emprise	Sentier rural dit des Vignes
2	557 m ²	Création d'un accès aux parcelles AB127 - AB128	Chemin rural
3	296 m ²	Création d'un fossé et élargissement d'un chemin	Chemin rural vers chemin rural de Secourt
4	14 239 m ²	Création d'un dispositif d'assainissement (station d'épuration ou lagunage)	Chemin rural n°47 en direction de Phlin
5	444 m ²	Elargissement d'un chemin piéton à 2 m d'emprise	Rue du Mont
6	67 m ²	Aménagement d'un emplacement pour du stationnement et sécurisation du virage	Rue du Mont
7	950 m ²	Aménagement de la salle des fêtes : accès et stationnement	Chemin rural vers le quartier du Roy
8	528 m ²	Aménagement de la zone du déversoir de la fontaine (paysage et stationnement)	Chemin rural vers le quartier du Roy

L'emplacement réservé n°4 créé pour la réalisation du dispositif d'assainissement a une surface importante car, à l'heure actuelle, le dispositif n'est pas encore dimensionné et localisé précisément.





Extraits du plan de zonage

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Mailly-sur-Seille

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Croix rouge Lieu-dit La croix rouge
2		Croix blanche RD 44
3		Croix noire Chemin rural de Secourt

4		Fontaine Rue de Vaux
5		Fontaine Arrière rue de Vaux
6		Château Rue du château
7		Vestige de 1792 Bois du Seigneur Lieu-dit le Parc
M1		Mare Lieu-dit les Rays
M2		

M3				Mare Lieu-dit Haut de Chenever
S1				Source La Crevée Lieu-dit les Quartiers
S2				Source Lieu-dit les Quartiers
S3				Source Rue du Quartier du Roy

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Mailly-sur-Seille**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AC156
	Moulin	Epoque moderne	X116 à 119

1 Projet communal

Avant l'élaboration du PLUi, la commune de Nomeny disposait d'un PLU approuvé le 07 novembre 2015. La réalisation du PLUi a permis à la commune **de poursuivre son projet communal** en prenant en compte **ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (zone inondable notamment, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention	Surfaces U en extension en ha	Potentiel de logts	Potentiel en logements de l'enveloppe urbaine
Nomeny	21	3	45	66

Le nouveau zonage communal comporte :

- Un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**. La zone 1AU fait partie du projet d'aménagement d'ensemble du quartier « En Valou ». Ce projet s'étend au total sur environ 4,5 ha et est divisé en deux secteurs :
 - o **Un secteur UB de 3,02 ha** dont la viabilisation vient d'être finalisée et constituant la phase 1 du projet. Ce secteur a été comptabilisé dans les **surfaces U en extension** et dans le potentiel des logements de l'enveloppe urbaine.

- **Le secteur 1AU en continuité de la zone UB, d'une surface de 1,48 ha constituant la phase 2 du projet et du projet ont l'aménagement pourra démarrer une fois la phase 1 finalisée.**
- Des secteurs destinés à accueillir des activités en lien avec des secteurs déjà existants : **une zone à urbaniser : 1AUx et deux secteurs Ux**

Les zones d'urbanisation futures ont été réalisées de manière à :

- **Limiter l'étalement urbain en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé,**
- **Définir des zones d'urbanisation en cohérence avec le statut de la commune défini dans l'armature urbaine (bourg centre rural) du PLUi et en corrélation avec les objectifs d'évolution démographique définis à l'horizon 2030.**
- **Mieux connecter les zones à urbaniser avec le tissu existant.**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 1,48 ha, est en **continuité de la zone Ub en cours d'aménagement** au Sud-Ouest du bourg et offre un potentiel d'accueil de 22 logements.

Il s'agit de la phase 2 du projet de lotissement « En Valou ». L'accès se fera par la rue de Lorraine et rejoindra la rue sous les Vignes.

La zone 1AU a été définie afin de réaliser un aménagement cohérent, préserver la centralité et éviter l'étalement urbain vers les espaces naturels. **Le corridor SCoT « vergers » présent au Nord de la zone, de l'autre côté du chemin sous les Vignes, a d'ailleurs été préservé de toute urbanisation.**

La délimitation actuelle de cette zone permet de respecter l'organisation urbaine actuelle du village et de maintenir l'urbanisation dans ces limites existantes. Pour aménager cette zone, il apparaît nécessaire de développer le réseau viaire existant et de connecter le nouveau quartier au village actuel, ceci en favorisant les liaisons douces entre le village et le nouveau quartier.

Schéma de projet des 2 phases ci-dessous :



Plan du programme :

Cette zone permet d'accueillir essentiellement de l'habitat. Il s'agit de prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le cycle résidentiel à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage. Cette zone permet une connexion directe avec des équipements publics majeurs de la commune, à savoir la mairie, le collège et les écoles. Une OAP a été réalisée pour ce secteur

La zone de développement futur dédiée aux activités : 1AUx, d'une surface de 2,91 ha, est située en continuité avec la zone d'activité Ux « en Napré ».

La zone à vocation artisanale existante Ux peut être amenée à s'agrandir à l'avenir, aussi si un besoin se fait sentir à terme pour diverses activités, la Communauté de Communes imagine pouvoir développer le secteur à l'ouest de la zone Ux actuelle et l'ouvrir à l'urbanisation.

En matière d'activités et de foncier économique, le SCoT fixe des objectifs pour réguler l'ouverture à l'urbanisation artisanale. Il s'agit à NOMENY d'une **Zone d'Activités Economiques (ZAE) de type 1** qui répond à un besoin local identifié (< 3 ha). Elle s'intègre à une stratégie intercommunale et répond aux préconisations du SCoT en matière d'aménagement économique.

Le commerce de détail y est interdit.

La zone Ux est une zone artisanale qui englobe d'une part les emprises des entreprises existantes qui se trouvent dans la ZA dite « En Napré », et d'autre part les parcelles à la « Corvée de Grand Champ » susceptibles d'accueillir un futur site à vocation artisanal lié à la Coopérative Agricole Lorraine.

La zone Ux située le long de la RD 70 est une zone à vocation d'accueil d'entreprises artisanales ou petites et moyennes industries, d'une superficie d'environ 2,52 hectares. Par ailleurs, la déchetterie communale y est implantée sur une surface d'environ 4 000 m². Elle a été créée pour le compte de la Communauté de Communes de Seille et Mauchère (dossier de réalisation de ZAC approuvé en 2000).

Dans cette zone Ux, seules sont autorisées les constructions et installations liées à de l'activité afin de pérenniser l'activité en place et d'accompagner d'éventuels projets de développement. Les limites de la zone Ux correspondent au périmètre large de ces entreprises afin de ne pas freiner tout développement.

Les 2 zones Ux à la « Corvée de Grand Champ » ne sont pour l'heure pas encore occupées. Elles sont envisagées pour permettre l'accueil d'un nouveau projet de hangar lié à la fonction agricole. En effet, la Coopérative Agricole Lorraine (CAL), dont les locaux se situent aujourd'hui avenue Valentin Brocard à NOMENY, projette l'édification d'une nouvelle structure de distribution de matériel agricole à la « Corvée de Grand Champ ».

Le site actuel de NOMENY ne semble plus en adéquation avec les besoins de la CAL. Le matériel agricole a évolué et la CAL se trouve à l'étroit avenue Valentin Brocard. La CAL émet donc aujourd'hui une volonté de développement tout en souhaitant vivement rester implantée sur NOMENY. Dans les zones Ux prévues à la « Corvée de Grand Champ », il est prévu par la CAL l'installation d'un « Point Vert » en lieu et place des actuels ateliers de la CAL, l'édification de serres autour d'une plateforme d'accès en face de l'ancien atelier, ainsi que l'implantation d'un nouveau bâtiment destiné à l'exposition et à la vente de matériel agricole le long de la route de Nancy, à distance du « Point Vert » mais relié par une voie

agricole dissimulée derrière un écran végétal.

Le projet de magasin / showroom / atelier de maintenance agricole situé sur la zone Ux de la route de Nancy prévoit une surface dédiée à l'entreposage de matériels, d'outillage et d'engins agricoles, ainsi qu'une partie sur l'avant du bâtiment vouées à la fonction de showroom.

Les 2 zones Ux s'étendent en tout sur 2,23 ha afin de tenir compte des besoins émis par la CAL en termes d'espace. Cette superficie tient compte des avancées techniques en matière d'engins agricoles et des dimensions nécessaires au stationnement, à la manœuvre, au dégagement et au rayon de giration des machines agricoles contemporaines (moissonneuse-batteuse, tracteur, petit matériel, matériel de récolte et d'épandage, semoir, remorque, etc...). De plus, ce nouveau site du groupe CAL permettra l'emploi de 5 à 6 salariés supplémentaires.

Une OAP a été réalisée pour ces secteurs.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	17,37
	Ub	46,97
	Ud	0,58
	UI	1,63
	Uv	0,26
	Ux	6,47
Zones à urbaniser	1AU	1,48
	1Aux	2,91

❖ Les surfaces des zones

Zones naturelles	N	515,47
	Nj	6,09
	NI	7,23
	Nv	11,24
Zone agricole	A	1 180,38
	Aa	2,21

❖ **Autres éléments graphiques**

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	Oui, pour la zone Ux, route de Nancy
Alignement des façades	NON

3

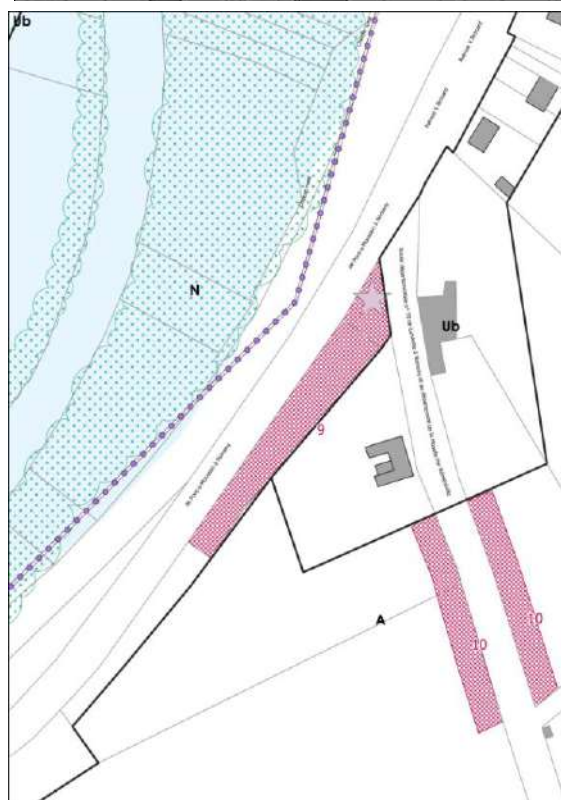
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

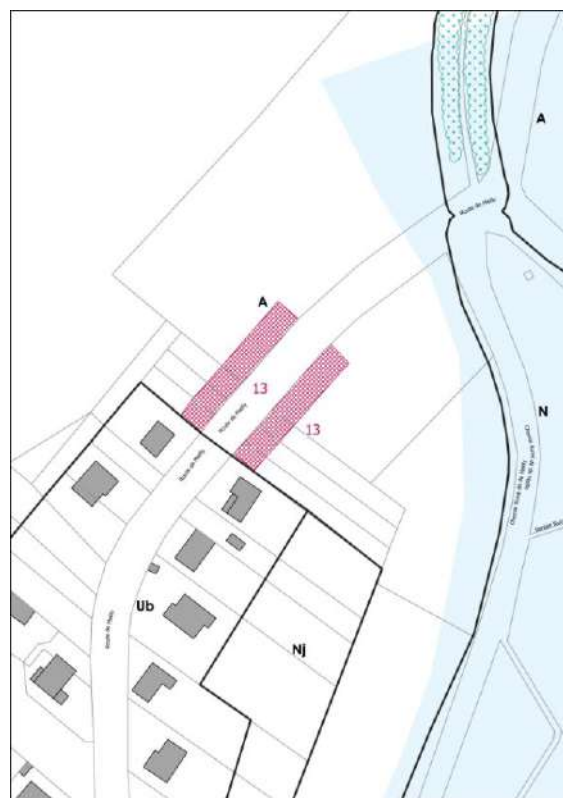
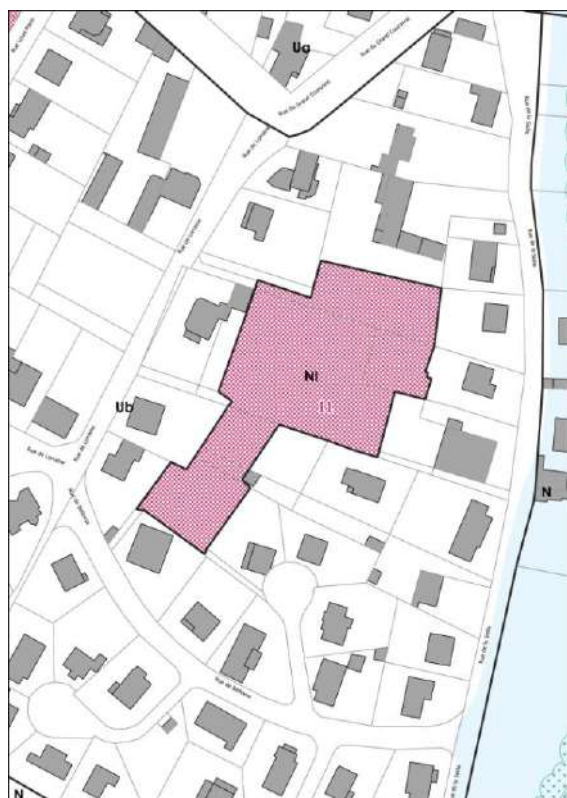
La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	2 767 m ²	Extension future du cimetière	Chemin rural de la Halotte
2	3 246 m ²	Poursuite du projet de valorisation du château	Rue du château
3	36 m ²	Elargissement du carrefour	Rue Georges Houdelot et rue de Falicourt
4	1 047 m ²	Elargissement de la voie et création d'une aire publique de stationnement	Rue du Chauffour
5	220 m ²	Création d'une liaison piétonne entre l'école élémentaire et l'école maternelle	Rue du Général Franiatte
6	1 128 m ²	Création d'une voirie et d'une aire de stationnement	Rue du Grand Couronné
7	3 009 m ²	Création d'une voirie d'accès à la cantine	Rue Louis Marin
8	1 519 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	Route de Nancy
9	1 644 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	Avenue Valentin Brocard
10	1 632 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	RD70
11	5 322 m ²	Création d'une aire de jeux communale en cœur d'ilot	Zone NI
12	1 246 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	Route de Metz
13	1 100 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	Route de Mailly

14	1 098 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	RD70
15	692 m ²	Création d'une voirie pour le maintien de la desserte agricole	Route de Nancy







4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Nomeny

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Borne Route de Metz
2		Chapelle et portail du cimetière Route d'Eply

3		Calvaire
4		Ruine du château Route d'Eply
5		Maison jumelée Route de Nancy
6		Maison jumelée Route de Nancy

7		Maison jumelée Route de Nancy
8		Façade complète Place Valentin Brocard
9		Façade complète Route de Nancy
10		Façade complète Route de Nancy

11		Façade complète Route de Nancy
12		Façade complète Rue de Vaudémont
13		Façade complète de l'ancienne poste Rue Georges Clémenceau
14		Façade complète de l'ancien café Route de Metz

15		Façade complète Route de Mailly
16		Façade complète et portail Route de Mailly
17		Façade complète Rue sous les vignes
18		Façades complètes Rue Georges Clémenceau

19		Façade complète Avenue Valentin Brocard
20		Façade complète Avenue Valentin Brocard
21		Façade complète Avenue Valentin Brocard
22		Façade complète Avenue Valentin Brocard

23		Façade complète Route de la Raperie
24		Monument aux morts Route de la Seille
25		Monument aux morts Place Valentin Brocard

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Nomeny**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Les Francs	Ferme fortifiée	Epoques médiévale et moderne	Ou 65, 116 et 117
Village	Eglise	Epoque médiévale	AE 124

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NOMENY / zone 1AU

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La zone 1AU fait partie du projet d'aménagement d'ensemble du quartier « En Valou ». Ce projet s'étend au total sur environ 4,5 ha et est divisé en deux secteurs :

- Un secteur UB de 3,02 ha dont la viabilisation vient d'être finalisée et constituant la phase 1 du projet.
- Le secteur 1AU en continuité de la zone UB, d'une surface de 1,48 ha constituant la phase 2 du projet et dont l'aménagement pourra démarrer une fois la phase 1 finalisée.

1. Localisation

La zone est située au Sud-Ouest du village, elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune et de la densifier en cohérence avec le projet en cours de réalisation. Elle a actuellement une vocation agricole et couvre 1,48 ha.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 22 logements pour cette zone d'aménagement.

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport à la voirie, sauf pour les chemins piétonniers.

Une recherche de mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...). Une zone de densité supérieure pourrait être dédiée à cet objectif.



OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Une haie champêtre devra être créée, le long de la zone à l'Ouest, pour permettre la transition entre les constructions existantes et le nouveau projet.

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales devra être opéré afin de ne pas impacter les habitations situées en contrebas.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès se fera par la rue sous les Vignes et en liaison avec la nouvelle voirie vers la rue de Lorraine, un bouclage sera ainsi réalisé.

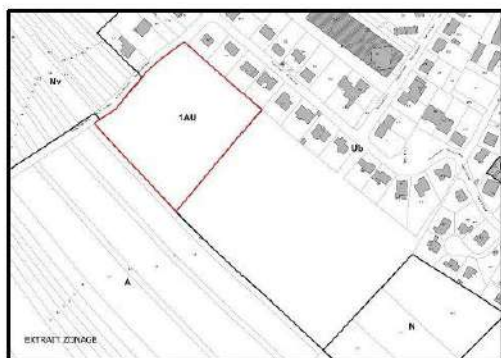
L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone. La voirie permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux. Des **voiries secondaires** seront également réalisées : des **ruelles**, **espaces de rencontres**.

Des continuités piétonnes seront également réalisées.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.



2
OAP PLUI secteur Seille ECOLOR



Vue depuis le coin Nord Est de la zone
depuis le chemin sous les Vignes vers le Sud

3
OAP PLUI secteur Seille ECOLOR

NOMENY / Zone 1AUX

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Localisation

La zone 1AUX est en continuité avec la zone Ux existante, lieu-dit "en Napré". La zone est située au Sud du village. Elle a actuellement une vocation agricole et couvre 2,91 ha.

L'insertion paysagère des futurs projets devra être particulièrement soignée. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, classée ZAE de type 1, de niveau intercommunal, dans le SCoT.



2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble, un redécoupage parcellaire sera à prévoir.

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport à la voirie, sauf pour les chemins piétonniers.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement des véhicules légers seront le plus perméables possible.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et un **minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts. Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexé au PLUi.

Des espaces de convivialité paysagers seront à aménager au sein de la zone.

Une haie champêtre devra être créée, en fond de parcelles, sur l'ensemble du pourtour de la zone pour permettre la transition entre les futures constructions et le paysage agricole environnant.



4
OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

4. Besoins en matière de stationnement

Des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AUX bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

Un seul accès routier au site est prévu par la desserte actuelle de la zone d'activité Ux existante.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une voirie principale, aménagée en double sens de circulation et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone. La voirie permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux.

Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales devra être envisagé.



5
OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

NOMENY / Zone Ux, route de Pont-à-Mousson

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Localisation

Une zone Ux est située à l'arrière de la zone Ub, en bordure de la route de Pont-à-Mousson, et couvre 1,03 ha. La moitié Sud de la zone n'est pas encore occupée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport à la voirie, sauf pour les chemins piétonniers.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront le plus perméables possible.



Un principe de liaison avec écran végétal devrait être créé entre les deux zones Ux, propriété de la CAL. Cette liaison devra être incluse dans le paysage.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel

régional de Lorraine, annexé au PLUi.

Une haie champêtre devra être créée, en fond de parcelles, pour permettre la transition entre les futures constructions et le paysage agricole environnant.



6

OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

4. Besoins en matière de stationnement

Des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

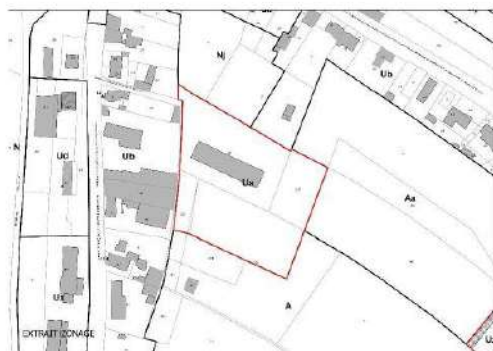
La zone Ux bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les futures constructions auront un accès unique sur la route de Pont-à-Mousson entre les bâtiments déjà existants.

Une liaison entre les deux sites Ux propriétés de la CAL pourrait être envisagée.

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales devra être envisagé.



7

OAP PLUi secteur Seille ECOLOR

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Une zone Ux est située en bordure de la route de Nancy, et couvre 1,2 ha. Elle s'insère en continuité avec le front d'urbanisation de la commune : de part et d'autre de la zone Ub. Il s'agit d'une propriété de la CAL en lien avec le site déjà existant route de Pont-à-Mousson.

1. Localisation

Une zone Ux est située à l'arrière de la zone Ub, en bordure de la route de Pont-à-Mousson, et couvre 1,03 ha. La moitié Sud de la zone n'est pas encore occupée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration architecturale et environnementale devra être particulièrement soignée : notamment le traitement des façades et des volumes en harmonie avec l'urbanisation de la commune.

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport à la voirie, sauf pour les chemins piétonniers.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront le plus perméables possible.



Un principe de liaison avec écran végétal devrait être créé entre les deux zones Ux, propriété de la CAL. Cette liaison devra être incluse dans le paysage.



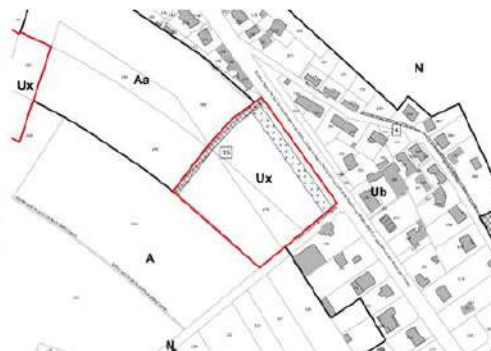
8
OAP PLUI secteur Seille ECOLOR

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts. Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine, annexé au PLUI.

Une haie champêtre devra être créée, en fond de parcelles, pour permettre la transition entre les futures constructions et le paysage agricole environnant.

Un secteur agricole Inconstructible Aa a été créé entre les deux zones Ux et à l'arrière de la zone Ub pour un futur projet à long terme. Un emplacement réservé devra être envisagé pour permettre la desserte de cette zone (desserte agricole à maintenir) en lien avec l'aménagement de la zone Ux.



4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement est interdit à moins de 15 mètres par rapport à la RD, pour qu'il n'y ait pas de stationnement à l'avant des constructions. Des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les futures constructions auront un accès direct route de Nancy.

1 Projet communal

La commune de Phlin ne disposait d'aucun document d'urbanisme.

La réalisation du PLUi a donc permis à la commune de concevoir son projet communal en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocité agricole, risque inondation, etc.).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé du village.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Phlin	5

Le zonage communal ne comporte pas de secteur à urbaniser. Le développement communal se fera par le renouvellement urbain et notamment le comblement des dents creuses.

La commune dispose de plusieurs dents creuses récupérables qui pourront lui permettre de continuer à répondre aux demandes de permis de construire.

2 LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	0,75
	Ub	1,89
Zones naturelles	N	135,50
	Nf	0,49
Zone agricole	A	233,73

❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	OUI, rue de l'Eglise
Alignement des façades	OUI, se référer au plan

3

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Phlin n'a pas souhaité créer d'emplacements réservés.**

4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Phlin

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Calvaire Rue de l'Eglise
2		Calvaire Rue de l'Eglise
3		Calvaire Grande Rue

4		Puits Grande Rue
5		Château Rue de l'Eglise

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Phlin**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Prieuré	Epoque médiévale	C1, 3-4, 52 et 76-77

Projet communal

La commune de Raucourt disposait d'un PLU approuvé le 3 mars 2014.

L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives et en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocity agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Raucourt	12

Le nouveau zonage communal comporte un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 1,52 ha, est située à l'Est du village en parallèle avec la voie principale. Elle offre un potentiel d'accueil de 23 logements. Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2 LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	11,57
	Ub	8,09
Zones à urbaniser	1AU	1,52
Zones naturelles	N	20,50
	Nj	2,96
Zone agricole	A	471,43

❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	NON

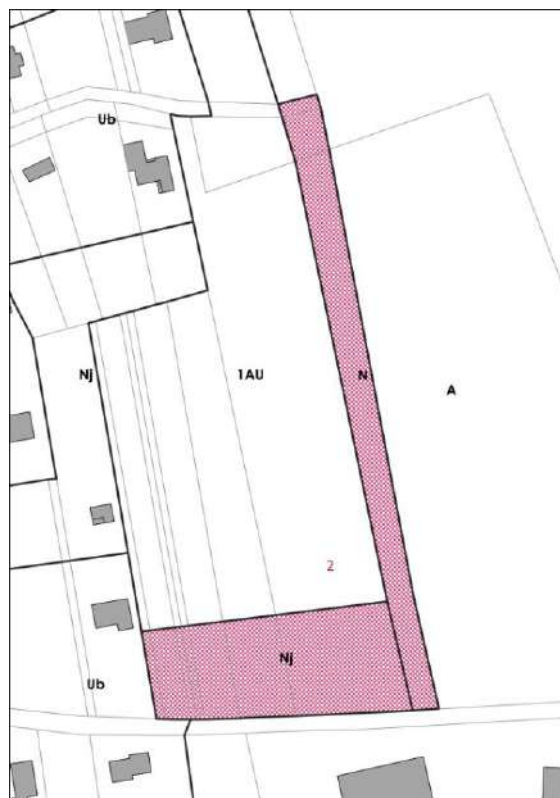
3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

La commune de Raucourt a souhaité créer deux emplacements réservés.

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	210 m ²	Création d'un accès	Rue de Nancy
2	6 243 m ²	Création d'un accès pour la zone 1AU et préservation et création d'espaces verts	Rue des vignes

Extraits du plan de zonage



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- ❖ La commune de Raucourt n'a pas souhaité inscrire d'éléments à protéger au titre du L 151-19, sachant que le cœur du village a été classé en zone Ua et de ce fait bénéficie d'un règlement qui permet de préserver l'identité architecturale lorraine.
- ❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Raucourt

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Derrière le château	Prieuré	Epoque médiévale et moderne	ZE 122
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB27

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RAUCOURT / Zone IAU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à l'Est du village, elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune et de la densifier en créant une voirie parallèle à la rue principale. Elle a actuellement une vocation agricole et couvre 1,52 ha. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Une densité de 15 logements par hectare devra être appliquée ce qui fait un potentiel de 23 logements pour cette zone d'aménagement.

Une recherche de mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en terme de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...). Une zone de densité supérieure pourrait être dédiée à cet objectif.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport à la voirie, sauf pour les chemins piétonniers.

A l'Ouest, une haie champêtre devra être créée, en fond de parcelles, pour permettre la transition entre les constructions existantes et le nouveau projet.

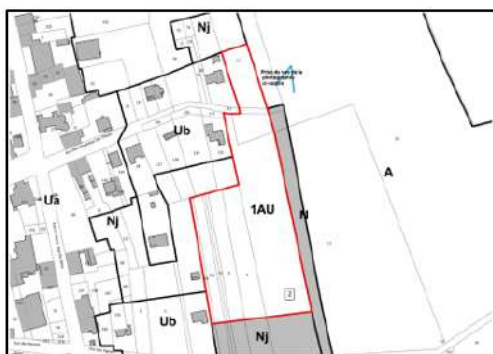
A l'Est, une parcelle a été classée en zone naturelle inconstructible et est couverte par un Emplacement Réservé. De même au Sud de la zone, une zone naturelle jardins (NJ) est couverte par un emplacement réservé. Ces deux classements ont été créés afin de permettre une transition avec les terres agricoles et de veiller à une bonne intégration paysagère du projet.



LOCALISATION



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

Deux possibilités sont proposées pour l'aménagement futur :

- une voirie traversante et des constructions de part et d'autre ;
- une voirie traversante, qui se divise en créant un espace central qui pourrait être utilisé pour un aménagement public (espace de convivialité) et des constructions plus denses.

L'accès au site se fera par deux rues. Il permettra de relier la rue des tilleuls à la rue des Vignes. Au Nord, une parcelle est intégrée à la zone 1AU et permettra une construction avec un accès direct à la rue des Tilleuls.

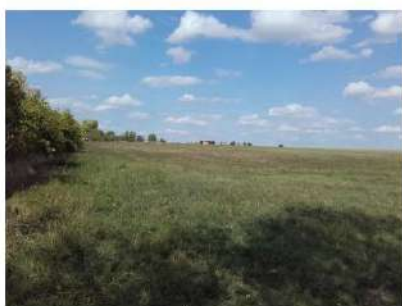
L'ensemble des futures constructions sera desservi depuis une voirie principale. La voirie permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux.

Un espace réservé aux Bacs pour la collecte des déchets en entrée de quartier devra être prévu dans l'aménagement, afin que le ramassage puisse être effectué.

Un travail sur l'écoulement des eaux pluviales sera à envisager.



Vue depuis le
Nord de la zone



Vue depuis le
Sud de la zone



1 Projet communal

abrogation

La commune de Rouves disposait d'une Carte Communale approuvée en 2003. L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les **dernières avancées législatives** et en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocity agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
Rouves	3

Le nouveau zonage communal comporte un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 0,33 ha, est située rue du Vivier. Elle offre un potentiel d'accueil de 4 logements. Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2

LES ZONES REglementaires

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	3,84
	Ub	1,74
Zones à urbaniser	1AU	0,33
Zones naturelles	N	35,79
	Nj	0,43
Zone agricole	A	330,26

❖ Les surfaces des zones

❖ Autres éléments graphiques

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	NON
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)

Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	OUI, se référer au plan

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

La commune de Rouves n'a pas souhaité créer d'emplacements réservés.

4 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Rouves

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Monument aux morts Rue des marronniers

❖ Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Rouves

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	Entre-deux-guerres	AB44

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ROUVES / Zone 1AU

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à l'Est du village, rue du Vivier, elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune car des constructions sont présentes en vis à vis. Elle a actuellement une vocation agricole et couvre 0,33 ha. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. Un potentiel de 4 logements est à envisager pour cette zone d'aménagement.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.

Une réflexion complémentaire sur la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant devra être prise en compte.

Des **nouvelles paysagères** pourront être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

5. Desserte par les transports en commun

La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la rue du Vivier par des accès individuels directs



THEZEY-SAINT-MARTIN

1

Projet communal

La commune de Thézey-Saint-Martin disposait d'un PLU approuvé le 5 février 2014. La présence des **vestiges du château**, monument classé, a généré la création d'un Périmètre Délimité des Abords.

L'élaboration du PLUi a permis à la commune de retravailler son projet communal en intégrant les dernières avancées législatives et en prenant en compte **ses spécificités et ses potentialités actuelles**.

Le projet communal et l'élaboration du zonage prennent en compte l'ensemble des contraintes s'imposant au territoire et aux abords du tissu urbanisé (périmètres de réciprocity agricole, zone inondable, etc...).

Ainsi, le projet a été élaboré de manière à respecter l'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé de la commune.

La consommation d'espace se limite aux besoins estimés par la municipalité pour permettre **un développement cohérent avec ses potentialités dans un contexte intercommunal**.

BILAN DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

	Potentiel en logements en densification après rétention
THEZEY-SAINT-MARTIN	6

Le nouveau zonage communal comporte un secteur destiné à accueillir des habitations à court et moyen terme : une **zone à urbaniser : 1AU**

La zone d'urbanisation future 1AU, d'une surface de 0,55 ha, est située de part et d'autre de la rue St Martin en entrée de commune. Elle offre un potentiel d'accueil de 4 à 6 logements. Une OAP a été réalisée pour ce secteur.

2

LES ZONES REGLEMENTAIRES

❖ Les surfaces des zones

ZONE		SURFACE (EN HA)
Zones urbaines	Ua	8,44
	Ub	3,71
Zones à urbaniser	1AU	0,55
Zones naturelles	N	105,31
	Nj	1,44
Zone agricole	A	678,82

❖ Autres éléments graphiques

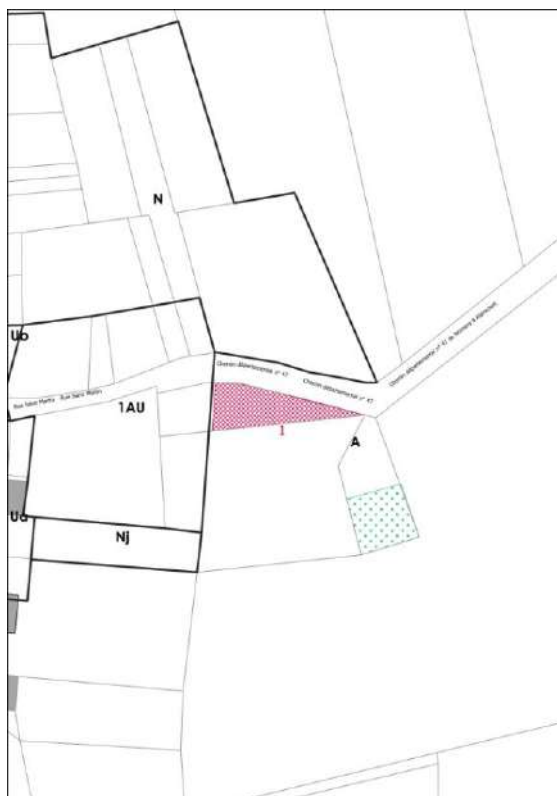
ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	
Sentiers et chemins à conserver	OUI, se référer au plan
Éléments remarquables du paysage	OUI, se référer au plan (berges, vergers et boisements)
Zone d'implantation des façades (ZIOF)	NON
Alignement des façades	NON

3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune a la possibilité de créer **des emplacements réservés** dans les zones U, AU, A et N. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que les emplacements réservés peuvent concerner les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. **La commune de Thézey-Saint-Martin a souhaité créer un emplacement réservé.**

ID	SURFACE	NATURE	LOCALISATION
1	555 m ²	Mise en valeur et structuration de l'entrée de ville	Rue Saint Martin

Extraits du plan de zonage



4

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

❖ Les éléments à protéger pour la commune de Thézey-Saint-Martin

ID	ILLUSTRATION	LOCALISATION
1		Chapelle Rue Saint Martin
2		Croix Grand Rue
3		Château Rue du Moulin

				
4				Marronnier Rue de l'Eglise
5				Croix D4 vers Alaincourt-la- Côte
6				Croix D47 vers Phlin

❖ **Les sites référencés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est sur la commune de Thézey-Saint-Martin**

LIEU DIT	IDENTIFICATION	DATATION	PARCELLE
Village	Eglise	XVIIe et XIXe siècles	OE206

5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

THEZEY-SAINT-MARTIN / Zone 1AU

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. Localisation

La zone est située à l'Est du village, de part et d'autre de la rue St Martin. La zone a actuellement une vocation de prairies plus ou moins arborées et couvre 0,55 ha, voirie incluse. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future partiellement équipée.

2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Un potentiel de 4 à 6 logements est à envisager pour cette zone d'aménagement.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les constructions devront être édifiées en recul par rapport au domaine public.

Il faudra assurer une bonne insertion paysagère car il s'agit de la perception d'une entrée de la commune : une haie vive sera plantée à l'Est de la zone. Des arbres sont déjà présents de l'autre côté.

Un Emplacement Réservé a été créé sur la parcelle en triangle à l'Est de la zone pour réaliser un aménagement paysager.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

5. Desserte par les transports en commun

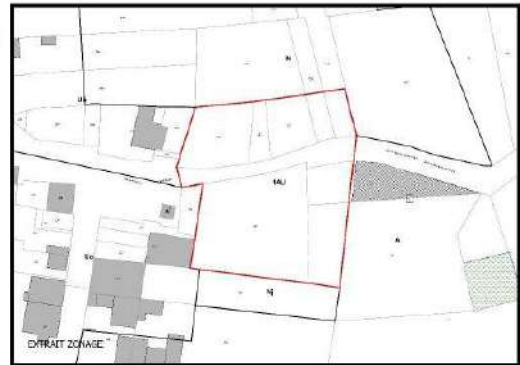
La zone 1AU bénéficiera de la desserte communale, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.



OAP PLUi secteur Seille-ECOLOR

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'accès aux parcelles s'opérera depuis la rue St Martin par des accès individuels directs



OAP PLUI secteur Seille ² ECOLOR

VII. Les indicateurs de suivi

Conformément à l'**Article R.151-3 du Code de l'urbanisme** :

« [...] 6° Le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Conformément à **Article L.153-27 du Code de l'urbanisme** :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
DÉMOGRAPHIE Analyse des indicateurs démographiques au regard des prévisions fixées dans le PLUi	Évolution de la population	Nombre légal d'habitants	INSEE, Recensement population	Dernier recensement INSEE disponible lors de l'approbation du PLUi	Tous les trois ans selon les RP disponible de l'INSEE
	Solde migratoire	Nombre d'arrivées moins nombre de départ	INSEE, Recensement population	Dernier recensement INSEE disponible lors de l'approbation du PLUi	Tous les trois ans selon les RP disponible de l'INSEE
	Solde naturel	Nombre de naissance moins nombre	INSEE, Recensement population	Dernier recensement INSEE disponible	Tous les trois ans selon les RP

		de décès		lors de l'approbation du PLUi	disponible de l'INSEE
	Évolution du nombre de ménages	Nombre de ménages installés sur la commune	INSEE, Recensement population	Dernier recensement INSEE disponible lors de l'approbation du PLUi	Tous les trois ans selon les RP disponible de l'INSEE
	Évolution de la taille moyenne des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	INSEE, Recensement population	Dernier recensement INSEE disponible lors de l'approbation du PLUi	Tous les trois ans selon les RP disponible de l'INSEE

THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
FONCIER ET HABITAT <i>Analyse de l'évolution du parc immobilier au regard des prévisions fixées dans le PLUi</i>	Évolution du parc de logements	Nombre de nouveaux logements créés	Mairie, Fichier SITADEL	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Nouveaux logements individuels	Nombre de nouveaux logements individuels créés	Mairie, Fichier SITADEL	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Nouveaux logements collectifs	Nombre de nouveaux logements collectifs créés	Mairie, Fichier SITADEL	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Récupération des dents creuses	Nombre dents creuses bâties	Mairie, Fichier SITADEL	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Surface de logement créé	Surface totale (en m² et en ha) artificialisée	Mairie, Fichier SITADEL	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Densité obtenue	Nombre de logements à l'hectare créé	Mairie, Fichier SITADEL	A compter de la date d'approbation	Annuelle

				du PLUi	
	Les logements vacants	Évolution du nombre de logements vacants	INSEE, Recensement population, Mairie	Dernier recensement INSEE disponible lors de l'approbation	Tous les trois ans selon les RP disponibles de l'INSEE
THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
DONNÉES DE CADRAGE					
SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE <i>Suivi des objectifs de modération de la consommation d'espaces</i>	Surface consommée	Surface en m² et en ha consommée dans les zones à urbaniser	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Nombre de logements construits en zone à urbaniser	Nombre de nouveaux logements créés en zone à urbaniser	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Type de logements construits (individuel/collectif)	Typologie des nouveaux logements construits (individuel/collectif)	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
DONNÉES DE CADRAGE					
SUIVI ÉCONOMIQUE <i>Suivi des ambitions fixées par les élus</i>	Les entreprises existantes	Nombre total d'entreprises existantes	Mairie, Communauté de communes	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle

THEME	Nom de l'indicateur	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
DONNÉES DE CADRAGE					
GESTION DE L'ESPACE	Permis de construire	Nombre total de permis de	Mairie,	A compter de la date d'approbation	Annuelle

		construire délivré		du PLUi	
	Répartition des logements	Type de logement produit (individuel, intermédiaire et collectif)	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Logements sociaux et logements séniors	Nombre total de logements	Mairie, Communauté de communes	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Foncier consommé	Dans les secteurs U et 1AU	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle

THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
DONNÉES DE CADRAGE					
LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	Qualité des eaux	Eaux de surface et souterraines	AERM, Syndicats des eaux	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Les zones humides	Les évolutions et préservations (Surface en Ha)	Mairie, Communauté de communes, Agence de l'eau	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Ripisylves	Renaturation des cours d'eaux (Mètre linéaire)	Mairie, Communauté de communes	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Haies	Plantation, destruction (Mètre linéaire)	Mairie, Communauté de communes	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Réduction de prairies	Surface en Ha	Mairie, Chambre d'agriculture	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
DONNÉES DE CADRAGE					
LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES	Implantation de panneaux solaires	Nombre de déclaration préalables et superficie installées	Mairie, Communauté de communes	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle

RENOUVELABLE	Eoliennes ou unité de méthanisation	Nombre d'installation sur le territoire	Mairie, Communauté de communes	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
THEME	NOM DE L'INDICATEUR	DÉTAIL : DÉFINITION, UNITÉ DE MESURE	SOURCE	ANNÉE DE VALEUR INITIALE	FRÉQUENCE DE SUIVI
	DONNÉES DE CADRAGE				
LES RISQUES ET LES NUISANCES	Catastrophes naturelles	Nombre d'arrêtés	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle
	Habitations touchées en cas de catastrophes naturelles	Nombre d'habitations touchées	Mairie,	A compter de la date d'approbation du PLUi	Annuelle

VIII. Analyse des incidences du PLUi sur l'environnement

Ce chapitre vise à évaluer les incidences des orientations du zonage et du règlement du PLU i sur l'environnement et d'exposer la manière dont le PLU i prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, conformément à ce qui est défini dans l'article R123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

A. Préambule

L'analyse des incidences est réalisée en prenant en compte principalement les secteurs ouverts à l'urbanisation, prévus dans le PLUi, à savoir les zones AU.

Le PLUi secteur Seille différencie les zones agricoles destinées à l'exploitation (A) et les zones naturelles à protéger (N) en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Les besoins, en termes de zones d'extension de l'habitat et de l'activité, ont été calculés au plus juste, afin de répondre aux attentes du territoire.

Par rapport aux documents d'urbanisme pré-existants sur les 20 communes du PLUi - secteur Seille, **les principales modifications induites par le PLU i sont les suivantes :**

- réduction des zones à urbaniser ;
- augmentation des surfaces classées en zones naturelles et agricoles ;
- prise en compte de la vallée de la Seille (zone naturelle inconstructible) ;
- classement spécifique des terrains agricoles en zone « A » ;
- classement en zone « N » des boisements ;
- classement de nombreux vergers et jardins dans ou à proximité des zones urbaines en zones Nj ou Nv.

B. Les objectifs en matière de maîtrise de consommation de l'espace

La Communauté de communes prévoit des zones d'extensions : 1AU, 2AU et 1AUx dimensionnées en fonction des besoins identifiés des communes.

Au total, à ce jour, **17 ha de zones AU** (11 ha de 1AU et 6 ha de 2AU) et **3 ha de zones 1AUx**. Les **3 ha, classés en Ub, du projet « En Valou » de Nomeny** correspondent à une extension en cours de réalisation et peuvent être ajoutés. Ainsi, environ 23 ha sont projetés à la consommation de l'espace.

Il s'agit le plus souvent de prairies ou de zones cultivées et parfois de vergers.

Le bilan des zones AU et NA des anciens documents d'urbanisme du territoire faisait état de 73 ha ouverts à l'urbanisation (chiffres 2014). On arrive donc dans le cadre du PLU i à une **réduction de presque 70% du potentiel de la consommation foncière**.

L'objectif de 15 logements/ha sur les secteurs d'extensions (conformément au règlement du SCOT Sud 54) a été pris en compte.

LA CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES

Au regard du développement de l'urbanisation entre 1999 et 2013 : 47 ha ont été consommés soit près de 3,4 ha/an.

Le projet de PLUi prévoit de réduire de moitié cette surface à urbaniser (ce qui est le cas avec 23 ha).

Les objectifs affichés dans le PLUi conduisent à une diminution de la consommation foncière pour de l'habitat. L'objectif imposé du SCOT Sud 54 est ainsi respecté.

C. Les zones bâties

Le règlement du PLUi vise à concilier les impératifs de développement du territoire intercommunal et la préservation du cadre de vie des habitants et de l'environnement.

La préservation de la qualité du cadre bâti et du cadre de vie des habitants passe par les prescriptions de mesures réglementaires visant à intégrer le mieux possible les constructions nouvelles au bâti existant. Ceci se traduit au niveau de l'aspect extérieur par le respect de l'identité architecturale lorraine au niveau des villages-centres et **le maintien du front bâti continu** ou d'une certaine hauteur. Ces règles permettent de conserver la forme et l'organisation du village traditionnel secteur Ua).

Le règlement du secteur Ub prend aussi en compte le recours aux énergies renouvelables, en autorisant la mise en place de dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.

Enfin un certain nombre d'**éléments remarquables du patrimoine architectural local (principalement des façades...)** ont été identifiés. Fleurons du patrimoine local, une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme leur est appliquée.

D. L'environnement naturel

Le zonage du PLUi secteur Seille différencie les zones agricoles destinées à l'exploitation du fait de leur richesse agronomique et les zones naturelles à protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent.

PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLUi prévoit de **protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante** :

- délimitation de **zones de jardins-vergers** au cœur et aux abords des villages à l'intérieur desquelles seules les annexes sont autorisées (avec des conditions de hauteur et d'emprise au sol). L'intérêt paysager et l'homogénéité de ces zones sont ainsi préservés.

- **préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire intercommunal** :

Des **haies et bosquets** en milieu agricole, identifiés comme support de la Trame Verte et Bleue ont été repérés et identifiés en Eléments Remarquables du Patrimoine paysager. Ils contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques.

Afin de limiter les impacts sur le réseau hydrographique (artificialisation des berges, rupture de corridors biologiques, ...), **un recul minimal des constructions de 10m** par rapport aux berges des cours d'eau est défini.

Les **cours d'eau** sont inscrits en zone naturelle N.

La **vallée de la Seille** et les **zones humides identifiées** sont inscrites en zone inconstructibles naturelles N.

Les mares émaillant le territoire ont été préservées et sont cartographiées en tant Eléments Remarquables du Patrimoine paysager ; protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **boisements** sont inscrits en zone naturelle N.

Dans ces conditions, les Réservoirs de Biodiversité et les Corridors biologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SRCE sont respectés et gardent leur fonctionnalité. Il en est de même pour la Trame Verte et Bleue du SCoT Sud 54.

- **protection des terres agricoles** :

Interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone.

NATURA 2000

Le territoire du secteur Seille n'est pas concerné par des sites inscrits au réseau Natura 2000

ENS - ZNIEFF – CEN L – PAYSAGE REMARQUABLE

Le territoire du secteur Seille est concerné par plusieurs ZNIEFF :

- 5 ZNIEFF de type 1 ;

n° 410001902 Boucle de la Seille à Han

n° 410001903 Prairies de la Seille

n° 410030177 Vallée de la Seille de Nomeny à Louvigny

n° 410030409 Etang de Brin à Brin-sur-Seille

n° 410030177 Pelouse du mont Saint-Jean à Jeandelaincourt

- 1 ZNIEFF de type 2 ;

n° 410010374 Vallée de la Seille de Lindre à Marly

La ZNIEFF de type 2, d'une superficie de 7337 hectares, concerne toute la vallée de la Seille sur le territoire de la Communauté de Communes de Seille et Mauchère. Elle englobe 3 ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire d'étude et comprend 86 espèces végétales et animales déterminantes.

Habitats biologiques remarquables	Communes
Prairie humide atlantique et subatlantique	Abaucourt Arraye-et-Han Bey-sur-Seille Lanfroicourt
Pelouse calcaire subatlantique semi-aride	Belleau Jeandelaincourt
Formation riveraine de saules	Arraye-et-Han Bey-sur-Seille
Roselière	Lanfroicourt

- 5 ENS ;

Les ENS, espaces naturels classés par le conseil départemental, ont été définis pour certains selon les mêmes périmètres que les ZNIEFF de type 1, et partagent donc globalement les mêmes enjeux.

- ENS Etang de Brin

- ENS Boucle de la Seille à Han

- ENS Prairie de la Seille

- ENS Pelouse du mont Saint-Jean à Jeandelaincourt

- ENS Pelouse de la côte à Faulx

- 2 sites gérés par le CEN Lorraine :

- ENS Boucle de la Seille à Han
- ENS Pelouse du mont Saint-Jean à Jeandelaincourt

- 1 paysage remarquable : Secteur de Hattonchâtel et du Grand Couronné.

L'ensemble de ces zones sont classées en « N - zone naturelle » ou « Aa – zone agricole inconstructible ». Elles sont donc préservées.

Sur 3 communes **Brin-sur-Seille, Bey-sur-Seille et Lanfroicourt**, des zones urbaines avoisinent la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Seille de Lindre à Marly ». Les limites de la ZNIEFF de type 1 « Prairies de la Seille » sont également très proches de la zone urbaine à Bey-sur-Seille et à Lanfroicourt.

Les secteurs concernés sont majoritairement classés en N ou en Nj (naturels jardins).

ZONES HUMIDES - EAU

La principale richesse du territoire intercommunal est la Seille et sa vallée.

Il est ainsi primordial de **préserver les zones et prairies humides** hébergeant des cortèges floristiques et des espèces faunistiques remarquables.

L'ensemble de la vallée de la Seille est classé en zone « N » Naturelle inconstructible.

Les eaux de surfaces comme souterraines du territoire bénéficient d'une bonne, voire d'une moyenne qualité à l'heure actuelle.

Toutes les communes du territoire Seille sont en assainissement mixtes (AC et ANC) sauf :

- Bratte et Phlin qui sont uniquement en ANC
- Rouves uniquement en AC (pas d'ANC)

4 unités de traitement fonctionnent à l'heure actuelle :

- **Brin sur Seille :**
Population actuelle INSEE : 800 pour 320 habitations
Population raccordée : 787 pour 315 habitations
➤ STEP dimensionnée pour 864 habitants soit 720 équivalents habitants (date de mise en service en 2014)
- **Nomeny**
Population actuelle INSEE : 1 173 pour 469 habitations
Population raccordée : 1 130 habitants pour 452 habitations
➤ STEP dimensionnée pour 1300 Equivalent habitants (date de mise en service en 2014)

- **Jeandelaincourt**
Population actuelle : 784 habitants pour 313.6 habitations
Population raccordée : 750 pour 300 habitations
➤ STEP dimensionnée pour 1000 EH (date de mise en service en 2012)
- **Leyr**
Population actuelle : 963 pour 385 habitations
Population raccordée 379 pour 947 habitations
➤ STEP dimensionnée pour 1100 Equivalents habitants (date de mise en service en 2017)

5 unités de traitement sont actuellement en projet (validés par l'agence de l'eau)

- **Belleau-Morey-Sivry** (travaux prévus en 2019-2020)
Population actuelle de Belleau :234 habitants
Population actuelle de Morey :111 habitants
Perspective évolution 15% soit 52 habitants

Population actuelle de Sivry : 206 habitants
Perspective d'évolution :15% soit 39 habitants
➤ Dimensionnement de la STEP pour 700 habitants soit 667 équivalents habitants (les ANC ne sont pas compris dans le dimensionnement)
- **Manoncourt** (travaux prévus en 2019-2020)
Population actuelle : 159 habitants
Perspective d'évolution : 20 % soit 32 habitants
Total : 176 habitants (les ANC ne sont pas compris dans le dimensionnement)
➤ Dimensionnement de la STEP pour 176 habitants soit 168 équivalents habitants
- **Serrières** (travaux prévus en 2020)
Population actuelle : 81 habitants
Perspective d'évolution : 20 % soit 16 habitants
Total : 84 habitants
➤ Dimensionnement de la STEP : 80 Equivalents habitant
- **Thezey Saint Martin**_(travaux prévus en 2019)
Population prise en compte à échéance 20 ans : 220 habitants
➤ Dimensionnement de la STEP 185 Equivalents habitant
- **Raucourt** (travaux prévus en 2019)
Population de 2014 : 218 habitants soit 90 résidences principales
Population prise en compte pour le dimensionnement de la STEP : 250 habitants soit 208 Equivalents Habitant

Le PLUi permet l'aménagement des équipements nécessaires au traitement des eaux.

Deux **captages d'eaux souterraines** sont présents sur la commune de Belleau au Sud

du territoire. Il s'agit de la source de Morey et de celle de Belleau. Ces secteurs sont préservés de toute construction et classés en zone agricole inconstructible « Aa ».

CONCLUSION

L'élaboration du PLUi secteur Seille n'a pas de conséquences majeures sur l'environnement biologique et écosystémique du territoire.

Le PLUi prévoit de réduire les zones à urbaniser et de respecter des objectifs du SCOT (à savoir une densité de 15 logements/ ha).

Le secteur inondable de la Seille est conservé.

Les zones de vergers même si celles-ci sont le plus souvent abandonnées sont préservées.

Les bois sont classés en zone naturelle « N ».

Les sites Natura 2000, extérieurs au territoire intercommunal, sont complètement exonérés de tout impact lié à l'élaboration du PLUi. Il n'y a donc aucune incidence à attendre sur les sites Natura 2000.

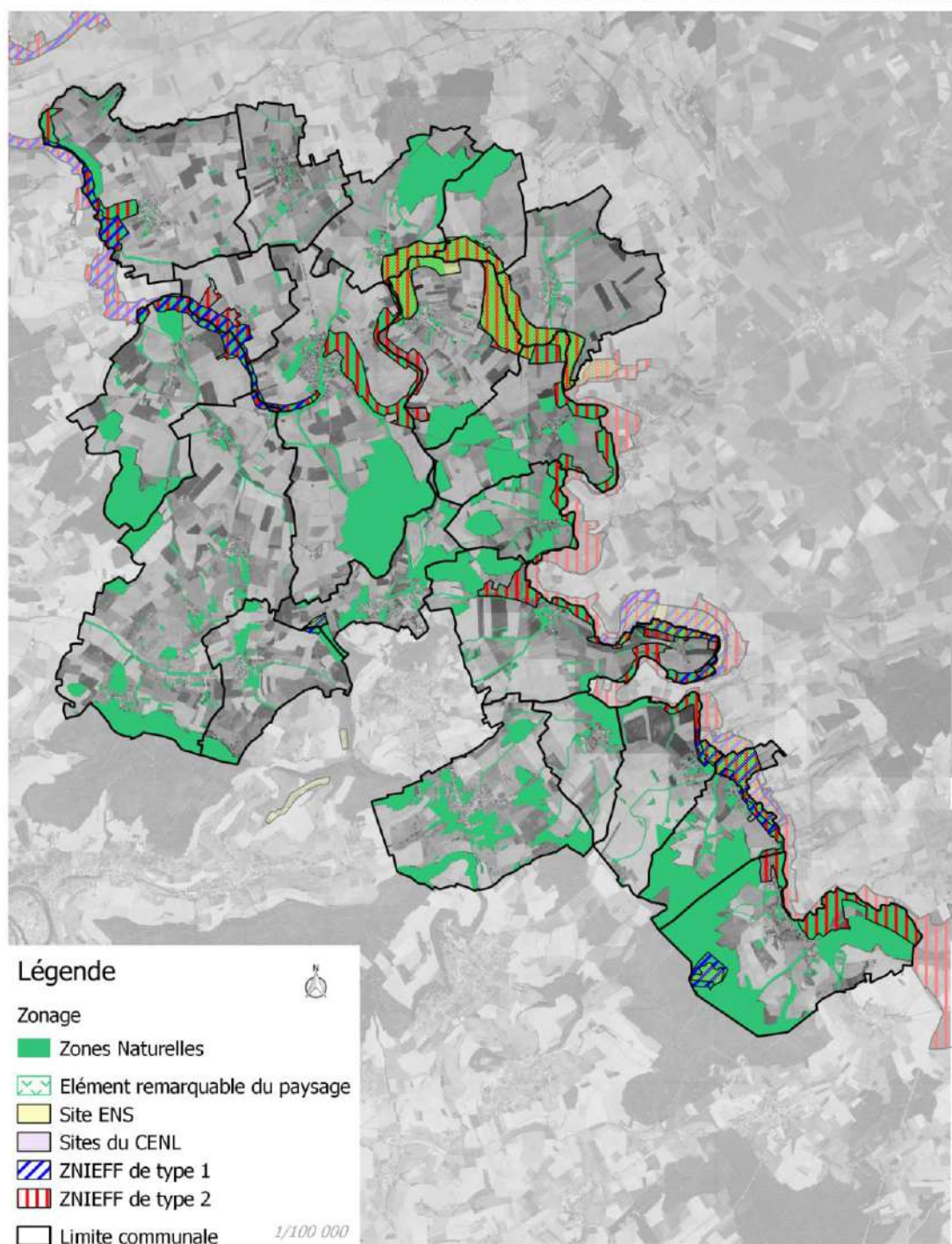
Aucune incidence n'est attendue sur les ZNIEFF, ENS et sur les sites gérés par le CEN Lorraine ; ces espaces étant classés en zone « N » ou « A ».

Les zones d'extensions à l'urbanisme ne visent pas ni à détruire des zones humides ni à impacter des habitats biologiques d'intérêt communautaire identifiés au réseau Natura 2000.

Carte récapitulative des secteurs naturels préservés dans le cadre du PLUi et des espaces patrimoniaux

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SECTEUR SEILLE

SECTEURS NATURELS PRESERVES ET ESPACES PATRIMONIAUX



E. Evaluation des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000

Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 a renforcé cette obligation réglementaire en fixant une liste nationale des documents de planification qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000.

Le territoire de Seille et Mauchère n'intercepte aucune zone Natura 2000 (ZPS ou ZSC).

Dans ces conditions, il a été **soumis à évaluation des incidences Natura 2000, au cas par cas.**

Le site Natura 2000 le plus proche, situé à environ 2 km au Nord-Est, est la Zone Spéciale de Conservation « Côte de Delme et anciennes carrières de Tincry » n° FR4100169.

Dans un rayon de 20 km autour de ce même territoire, se trouve une **Zone de Protection Spéciale :**

- Zones humides de Moselle (Marais de Vittoncourt - site 62) n°FR4110062 d'une surface de 210 hectares.

Ainsi qu'une multitude de **Zones Spéciales de Conservation :**

- Plateau de Malzéville n°FR4100157 ;
- Pelouses du pays messin n°FR4100159 ;
- Pelouses et vallons forestiers du Rupt de Mad n°FR4100161 ;
- Pelouses du Toulou n°FR4100163 ;
- Pelouses de Lorry-Mardigny et Vittonville n°FR4100164 ;
- Côte de Delme et anciennes carrières de Tincry n°FR4100169 ;
- Vallée de la Moselle du fond de Monvaux au vallon de la Deuille n°FR4100178 ;
- Vallons de Gorze et grotte de Robert Fey n°FR4100188 ;
- Forêt humide de la Reine et caténa de Rangeval n°FR4100189 ;
- Forêts et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller n°FR4100192 ;
- Marais de Vittoncourt n°FR4100214 ;
- Secteurs halophiles et prairies humides de la vallée de la Nied n°FR4100231 ;
- Vallée de la Seille, secteur amont et Petite Seille n°FR4100232 ;
- Vallée de l'Esch, d'Ansauville à Jezainville n°FR4100240.

A l'Est du territoire d'étude et notamment sur la commune de Thézey-Saint-Martin, se trouve la **ZICO n°FR080 « Plateau de Delme, Val de Petite Seille »**. Ce site a un intérêt pour les espèces d'oiseaux associés à des espaces agricoles ouverts comme le Busard cendré. 31 couples nicheurs de cette espèce ont été recensés en 1991.

Le dossier « Cas par Cas » a été examiné par la MRAe en octobre 2018.

En raison de l'absence d'incidence sur le réseau Natura 2000 et ses composantes, la conclusion de l'Autorité Environnementale a été de ne pas soumettre à Evaluation Environnementale le PLUi secteur Seille.