

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE

Projet :

JAILLON PLU

Mission :

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document :

Rapport de Présentation



*Document conforme à la délibération du Conseil Municipal
arrêtant le projet de révision du PLU en date du...*

Signature du Maire

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

DDT

Direction Départementale des Territoires

DPU

Droit de Prémption Urbain

DTA

Directive Territoriale d'Aménagement

DUP

Déclaration d'Utilité Publique

EPCI

Établissement Public de Coopération Intercommunale

PADD

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PER

Plan d'Exposition aux Risques

PDU

Plan de Déplacements Urbains

PLU

Plan Local d'Urbanisme

PVR

Participation pour Voie et Réseau

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale

SEM

Société d'Économie Mixte

SHOB

Surface Hors Œuvre Brute

SHON

Surface Hors Œuvre Nette

TLE

Taxe Locale d'Équipement

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté

Chemin de défrètement

Voie parallèle à l'axe structurant qui permet desservir les jardins et vergers situés à l'arrière des parcelles.

Commune satellite

Commune proche et dépendante d'un pôle d'emplois et de services.

Cuesta

Cuesta est le nom espagnol de « côte ». C'est une forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et, de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inversé. Fréquents aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

Décohabitation

Cessation de cohabitation entre parents et enfants.

Ecosystème naturel

Ensemble formé par une association ou communauté d'êtres vivants (biocénose) et son environnement géologique, pédologique et atmosphérique (biotope).

Ecosystème urbain

Notion d'écosystème peut être utilisé pour la ville : écosystème créé pour les personnes mais contrairement à la définition celui-ci n'est pas autosuffisant. La ville a besoin de sources extérieures de matières et d'énergie.

Ligne de crête

Tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux.

Mitage urbain

Extension non maîtrisée de constructions en milieu rural ou péri urbain.

Péri-urbanisation

Urbanisation autour de la ville. Synonyme d'étalement urbain.

Point de vue

Endroit d'où l'on jouit d'une vue étendue sur un paysage.

Ripisylve

Formation végétale et arborée en bordure de cours d'eau, qui joue un rôle de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique.

Introduction.....	6
Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT...	8
1- Présentation générale.....	9
1.1- Situation géographique.....	9
1.2- Situation administrative.....	10
1.3- Urbanisme règlementaire.....	10
1.4- Historique de la Commune.....	12
2- Données socio-économiques.....	14
2.1- Population.....	14
a) Évolution générale.....	14
b) Structure de la population.....	15
c) Structure des ménages.....	17
d) Population : constat et perspective de développement.....	18
2.2- Activités.....	19
a) Population active.....	19
b) Migrations alternantes.....	20
c) Activités de la Commune.....	20
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	20
2.3- Analyse urbaine.....	21
a) Structure urbaine.....	21
b) Voies de communication.....	27
c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	27
2.4- Logements.....	28
a) Types de résidences.....	28
b) Âge du parc.....	28
c) Confort du parc.....	28
d) Statut d'occupation.....	28
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	29
2.5- Équipements.....	30
a) Equipements publics.....	30
b) Alimentation en eau potable.....	30
c) Assainissement.....	30
d) Transport en commun.....	30
e) Défense incendie.....	30
f) Structures intercommunales.....	30
3- Le milieu physique et naturel.....	31
3.1- Relief.....	31
3.2- Eaux superficielles.....	34
3.3- Occupation du sol.....	35
a) Espaces boisés.....	35
b) Espaces agricoles.....	35
c) Vergers.....	37
d) Zones urbanisées.....	37
e) Carrière.....	37
3.4- Milieu naturel.....	40
a) Boisements.....	40
b) Espaces agricoles.....	40
c) Vergers.....	40
d) Milieu aquatique.....	40
e) Ancienne base militaire de Toul-Rosières.....	40
3.5- Paysage.....	42
a) Plateau de Jaillon.....	43
b) Vallée du Terrouin.....	43
c) Dysfonctionnements paysagers.....	44
d) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	44
4- Contraintes techniques et réglementaires.....	48

Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	59
0 – Objectifs de la révision du PLU	60
1- Les zones urbaines.....	61
1.1- Définition.....	61
1.2- Situation.....	61
1.3- Objectifs P.L.U.....	62
1.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	67
2- Les zones à urbaniser.....	79
2.1- Définition.....	79
2.2- Situation.....	79
2.3- Objectifs P.L.U.....	81
2.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	84
3- Les zones agricoles.....	93
3.1- Définition.....	93
3.2- Situation.....	93
3.3- Objectifs P.L.U.....	94
3.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	95
4- Les zones naturelles.....	98
4.1- Définition.....	98
4.2- Situation.....	99
4.3- Objectifs P.L.U.....	105
4.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	107
5- Synthèse surfaces zones.....	111
Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	113
1- L'environnement bâti.....	114
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	114
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	114
2- L'environnement naturel.....	119
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	119
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	120

INTRODUCTION

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Objectifs :

1- la planification : il permet d'organiser et de maîtriser l'utilisation de l'espace, prévoit les interventions futures en définissant clairement les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cette planification offre la possibilité d'équilibrer l'organisation du cadre de vie et de prévoir les équipements adéquats aux besoins de la commune.

2- la protection : il est l'occasion d'étudier les problèmes liés à l'environnement naturel et urbain, il garantit la pérennité des exploitations agricoles, la sauvegarde des sites et la préservation d'éléments naturels et urbains remarquables.

3- la gestion : il permet aux maires de gérer les occupations du sol (constructions, dépôts, stationnement...) sur la commune et devient indispensable aux communes qui souhaitent maîtriser leur développement en présentant l'avantage d'une garantie juridique.

Contenu :

• **le rapport de présentation** : il s'agit d'un état des lieux, d'un diagnostic au titre notamment de la population, de la structure de l'habitat, de l'état de l'environnement...

Il s'agit du présent document.

• **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il exprime le projet communal et les priorités d'action en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

• **le plan de zonage** : il permet de localiser les zones du PLU,

- **zones U** : « urbaines », elles sont urbanisables immédiatement,

- **zones AU** : « à urbaniser », elles sont constructibles dès l'approbation du PLU si elles sont viabilisées et si le PLU organise l'aménagement de la zone, ou à plus long terme, avec nécessité de modifier ou de réviser le document,

- **zones A** : « agricoles », elles protègent le potentiel agronomique des sols,

- **zones N** : « naturelles et forestières », elles protègent et valorisent les ressources naturelles.

Peuvent être également délimités les secteurs à protections particulières (espaces boisés classés...) ainsi que les emplacements réservés pour les équipements futurs, le tracé et les caractéristiques des voies.

• **le règlement** : à chaque zone du PLU correspond un règlement qui peut contenir jusqu'à 14 articles répondant à 3 questions : qu'est-ce qui est autorisé ?, quelles sont les conditions à respecter ? et quelle surface de plancher est-il possible de construire ?

• **les annexes** : servitudes d'utilité publique, liste des opérations déclarées d'utilité publique, notice technique accompagnée du plan des réseaux (eau, assainissement, élimination des déchets),...

**Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT**

1- Présentation générale

1.1- Situation géographique

JAILLON est une commune rurale qui se situe dans la partie centrale du département de la Meurthe-et-Moselle, au nord-est de Toul et au nord-ouest de Nancy. Située dans le triangle Nancy - Toul - Pont-à-Mousson, elle a une position stratégique.



Plus précisément, concernant les pôles urbains de première catégorie, JAILLON est distante de 11 km de Toul, 27 km de Nancy et 21 km de Pont-à-Mousson. Dans le détail, Jaillon est distante de 10 km de Domèvre-en-Haye, 13 km de Liverdun, 13 km de Dieulouard et 17 km de Pompey.

Le territoire communal de Jaillon est traversé par la route départementale 611, qui relie Toul à Dieulouard et Pont-à-Mousson. Cette route départementale parcourt le ban communal à environ 2 km du village et permet de rejoindre rapidement la ville de Toul.

L'accès à la ville de Nancy est relativement simple et rapide. Après avoir pris la RD 611, il suffit d'emprunter l'autoroute A31 au niveau de Toul - Croix de Metz.

Développée dans un contexte morphologique caractérisé par un large plateau, la commune de JAILLON se situe dans le pays de la Haye et du Tulois, pays double qui inclut les deux côtes essentielles du relief lorrain : la côte de Moselle et la côte de Meuse.

Le village est implanté en plateau au sud du territoire communal, à la limite de la vallée du Terrouin. Le village est fortement marqué par l'implantation des lotissements, qui ont permis le doublement de la population.

Les espaces naturels de la commune sont largement dominés par les espaces agricoles et dans une moindre mesure par les espaces forestiers.

1.2- Situation administrative

La commune de JAILLON appartient à l'arrondissement de Toul et au canton de Domèvre-en-Haye.

JAILLON est limitrophe avec le territoire de 5 communes :

- ✓ Avrainville,
- ✓ Rosières-en-Haye,
- ✓ Liverdun,
- ✓ Villey Saint Etienne,
- ✓ Francheville

Le ban communal couvre une superficie de 747 ha.

L'occupation du sol se décompose de la façon suivante :

Surface totale	Surface agricole	Surface forestière	Surface artificialisée
747 ha 100 %	59,69%	28,47%	11,84%

La densité de la population est moyenne et s'élève en 2005 à 46.8 habitants par km².

1.3- Urbanisme règlementaire

- A l'échelle communale

La commune dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols. C'est donc ce document qui encadre le droit des sols sur la commune.

- A l'échelle supra-communale

La commune de Villey-Saint-Etienne est, comme 468 autres communes Meurthe-et-Mosellanes, concernée par le **SCoT Sud 54**, en cours d'élaboration, dont le périmètre est arrêté depuis le 30 juin 2003. Les objectifs de délais fixés par le Syndicat Mixte sont les suivants :

- ✓ 2010 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- ✓ 2011 : Document d'Orientations Générales et arrêt du projet.
- ✓ 2012 : Approbation du document.

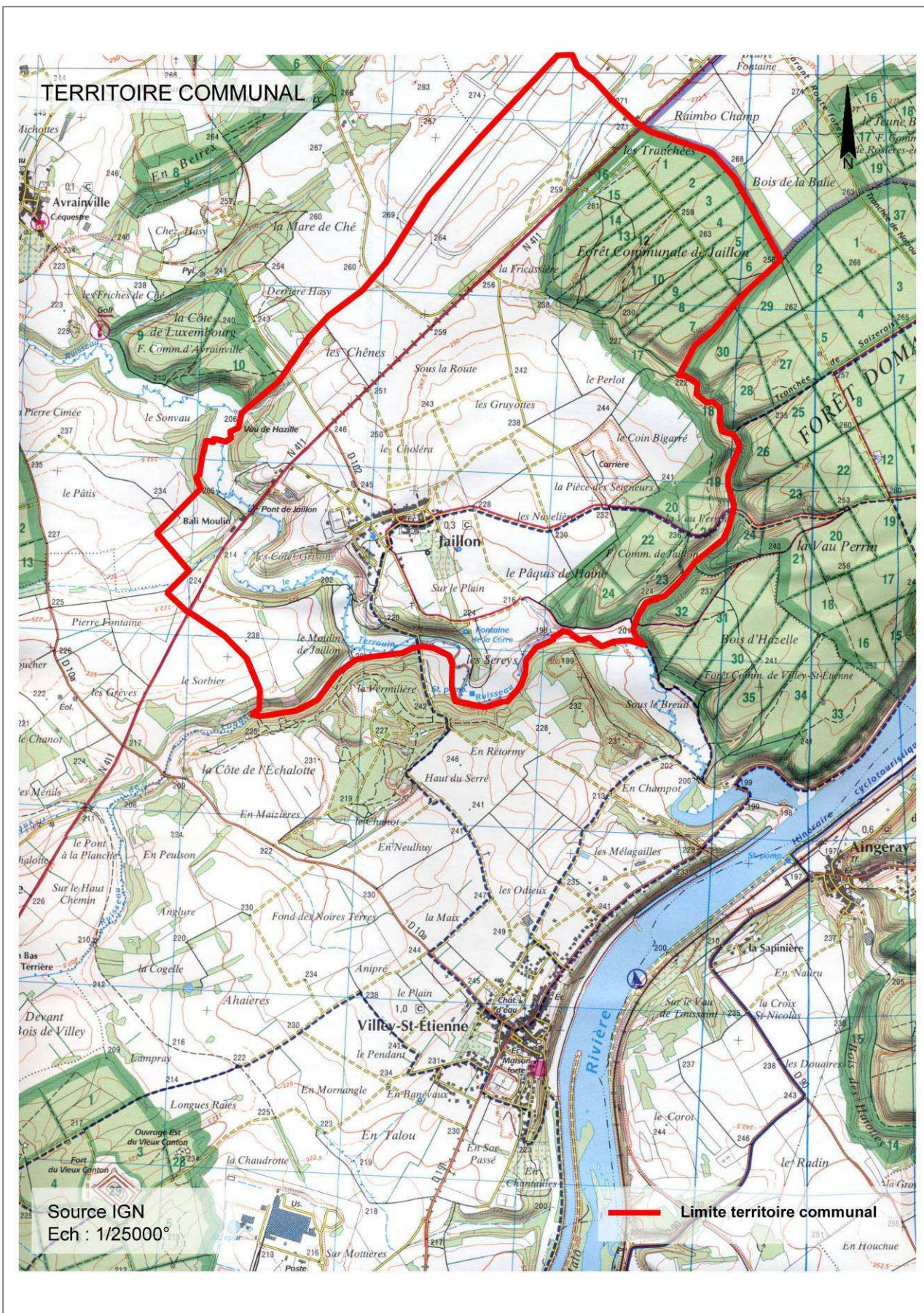
Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre les espaces urbains, les zones à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de déplacements. Le SCoT est un outil de gestion harmonieuse des sols. Introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000, le SCoT est un document à portée réglementaire régit par le Code de l'Urbanisme. Il fixe le droit des sols de façon stratégique et oriente l'évolution du territoire pour les 20 années à venir dans le cadre d'un projet d'aménagement et dans une perspective de développement durable. Il permet de coordonner les projets de développement des différentes collectivités, dans la mesure où ils peuvent avoir des incidences sur les territoires voisins. Il permet



Périmètre du SCoT Sud 54
Source : www.scotsud54.com

la mise en cohérence des politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales.

Le Schéma de Cohérence Territoriale étant, dans la hiérarchie législative un document de norme supérieure au Plan Local d'Urbanisme, ce dernier devra être compatible avec lui.



1.4- Historique et patrimoine de la Commune

Le village de JAILLON connaît ses premières traces historiques du temps des Romains. La voie romaine, qui rejoignait Toul à Metz existait et traversait déjà le territoire communal. Un camp romain destiné à couvrir la ville de Toul s'était installé sur le plateau qui domine la vaste plaine. Le camp de Jaillon, par son étendue et la profondeur des fossés, était un établissement à demeure, important par sa forme et sa superficie.

A côté des vestiges gallo-romains retrouvés sur le ban communal, d'autres titres prouvent l'ancienneté du village de Jaillon. En effet, son église fût donnée en 1065 par Odon Evêque de Toul, aux Chanoines de Saint Gengoult de cette ville.

En 1296, un habitant de Frouard donna quelques biens à la maison de l'hôpital de Saint Jean au Pont de Jaillon.

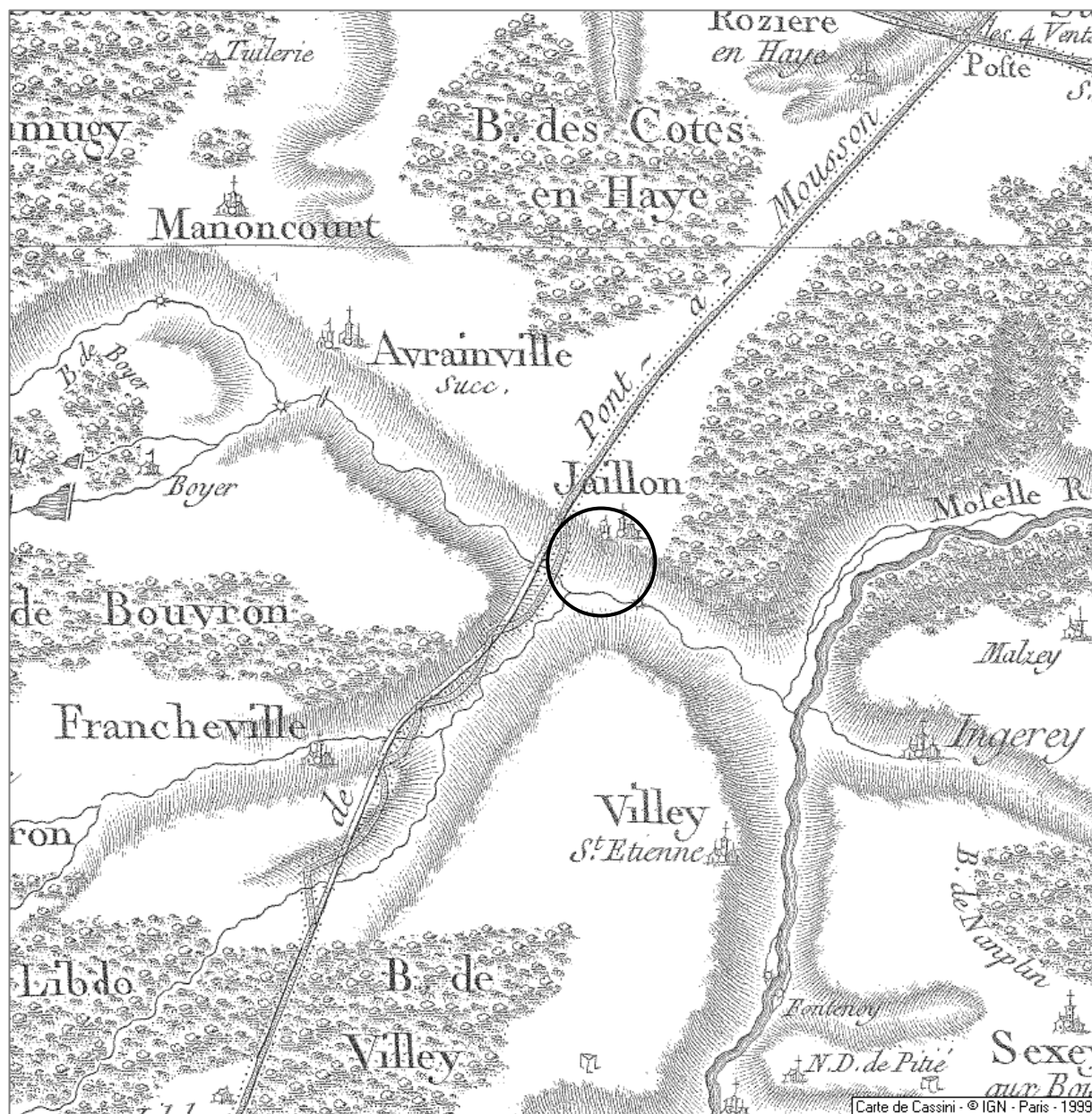
D'après quelques titres du 18^{ème} siècle, il y avait à JAILLON une maison de l'ordre de Saint Jean de Jérusalem, laquelle dépendait probablement de la Commanderie du Libdeau. Cette maison, qualifiée d'hôpital par certains documents, n'était plus en 1656 qu'un simple ermitage consistant en une chapelle et une maison pour l'ermite. Cet ermitage fut démoli suite à un arrêt du Conseil.

A titre d'information, il y avait 252 habitants en 1802, 292 habitants en 1822 et 293 habitants en 1843.

Le patron de JAILLON est Saint Gorgon.

En ce qui concerne le patrimoine bâti, plusieurs calvaires ont été disposés dans le village même ou à l'extérieur du village.

La carte suivante présente les grandes orientations du territoire au XVIIIème siècle. On note que le territoire communal de Jaillon présente grossièrement les mêmes caractéristiques qu'actuellement, avec déjà une voie de communication qui relie Pont-à-Mousson à Toul.



Extrait de la Carte de Cassini, 1756-1815

2- Données socio-économiques

2.1 Population

a) Évolution générale

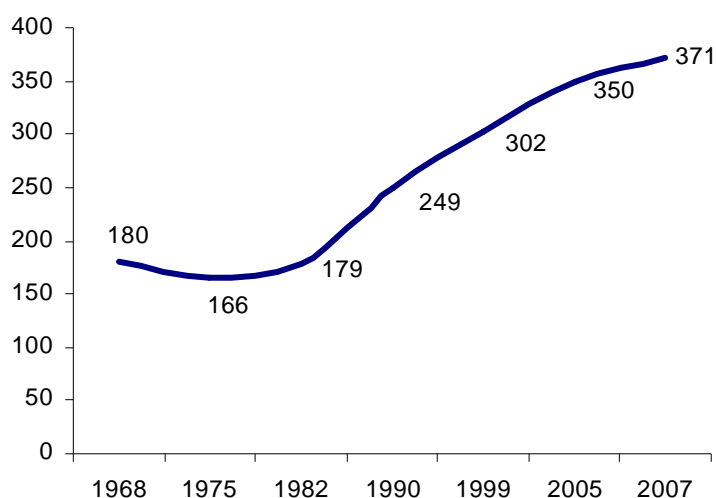
Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2007
Nombre d'habitants	180	166	179	249	302	350	371
Taux d'évolution global		-1.15%	1.08%	4.21%	2.16%	-	-
Taux de variation annuel dû au solde naturel		0.49%	-0.58%	0.84%	0.78%	-	-
Taux de variation annuel dû au solde migratoire		-1.65%	1.66%	3.37%	1.39%	-	-
Taux de natalité pour 1000		14.80‰	10.80‰	16.20‰	12.70‰	-	-
Taux de mortalité pour 1000		9.90‰	16.60‰	7.80‰	4.90‰	-	-

La commune de JAILLON a connu une évolution démographique positive depuis 1975.

Entre 1968 et 2005, la population de Jaillon a augmenté de 94.4 %, elle a presque doublé.

Cette augmentation très importante est principalement due à sa localisation géographique, proche des villes de Nancy et de Toul, où la pression foncière est de plus en plus importante.

Dans le détail, la commune de JAILLON a connu deux phases démographiques.



Entre 1968 et 1975, la commune de Jaillon a connu une perte de la population, de l'ordre de - 7.7 %, ce qui représente concrètement 14 habitants en moins sur le ban communal. Cette petite baisse de la population peut s'expliquer par un faible solde naturel positif, qui ne parvient pas à contrecarrer le solde migratoire négatif. En effet, durant cette période, le solde migratoire est négatif, ce qui signifie qu'une petite partie de la population quitte la commune pour se rapprocher de son lieu de travail ou de pôles économiques plus importants, tels que Toul ou Nancy. Cependant, notons que sur cette même période, le taux de natalité est largement supérieur au taux de mortalité sur la commune.

En d'autres termes, la commune de Jaillon ne parvient pas à maintenir sa population sur son ban en raison de quelques départs du village malgré un nombre de naissance supérieur au nombre de décès. Les départs peuvent s'expliquer d'une part par un rapprochement vers son emploi mais aussi par un manque de terrain disponible au sein même de la commune.

Entre 1975 et 2005, la commune de Jaillon a connu une augmentation très importante de la population. En effet, la population a augmenté de 110 % et a plus que doublé, ce qui représente concrètement 184 nouveaux habitants. Cette évolution démographique constamment positive s'explique principalement par un solde migratoire toujours positif, avec un maximum à 3.37 % entre 1982 et 1990. Le solde naturel connaît d'abord une période négative entre 1975 et 1982, en raison d'un taux de natalité largement inférieur au taux de mortalité. Par la suite, il devient positif, avec un inversement des taux de natalité et mortalité. Par ailleurs, on peut noter que le taux de natalité est très largement supérieur au taux de mortalité mais aussi que le taux de mortalité diminue de façon régulière et devient extrêmement bas entre 1990 et 1999.

Cette évolution démographique positive s'explique d'une part par le fait que la commune de Jaillon redevient une commune attractive, en raison de sa localisation géographique, proche des pôles économiques importants, tels que Nancy et Toul et d'autre part par un renouvellement continu de la population.

En effet, la commune a pu offrir des terrains à ceux qui désiraient s'installer sur le ban communal. Ceux qui sont venus s'installer sont de jeunes couples qui ont fait augmenter le nombre de naissances, ce qui a entraîné un rajeunissement de la population.

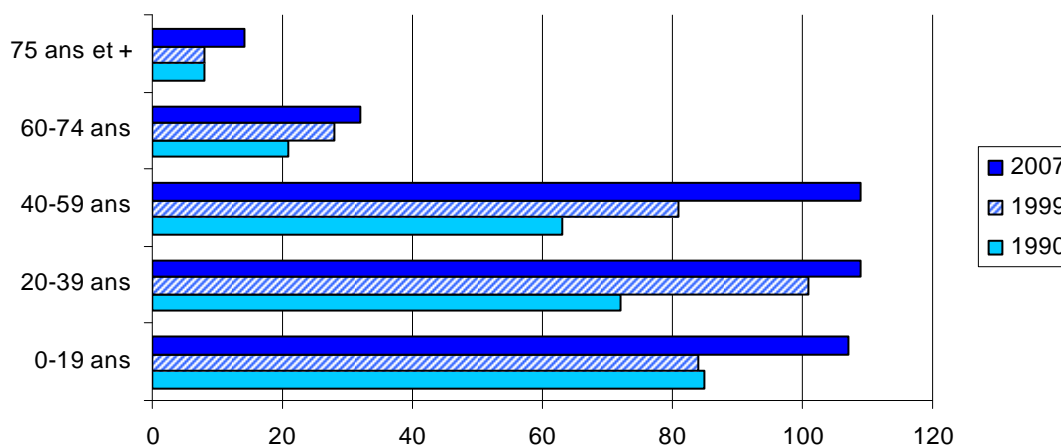
En d'autres termes, la commune de JAILLON a su pleinement profiter du phénomène de périurbanisation, que peut engendrer les villes comme Toul ou Nancy. Ce phénomène peut se décrire de la façon suivante : travailler à la ville et vivre à la campagne. Il correspond à l'installation en périphéries des villes, de personnes souhaitant accéder à la propriété et recherchant un cadre de vie agréable à proximité immédiate d'un pôle d'emplois et de services. Par ailleurs, depuis ces dernières années, on assiste à une forte pression foncière sur le secteur de Nancy ce qui conduit de nombreux couples souhaitant accéder à la propriété à s'éloigner de la couronne pour profiter de terrains moins onéreux. Jaillon est en fait aujourd'hui entré dans un phénomène de périurbanisation liée à Nancy.

Source INSEE	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Superficie (ha)	Densité hab/km ² 1999
Arrondissement de Toul dont communes rurales	60 566 26 938	63 253 29 189	64 841 31 237	114 303 101 952	57 31
Canton de Domèvre-en-Haye	11 887	12 838	13 233	26 883	49
JAILLON	179	249	302	747	40.4

Si l'on compare l'évolution démographique de JAILLON avec le canton de Domèvre-en-Haye et l'arrondissement de Toul dont elle fait partie notamment avec les communes rurales, on peut noter, qu'entre 1982 et 1999, la commune de Jaillon a connu le même phénomène que ses communes voisines, c'est-à-dire une augmentation constante de la population. On peut même dire que Jaillon est une commune peut-être plus attractive que ses communes voisines dans la mesure où elle possède une densité largement supérieure que les communes rurales présentes dans l'arrondissement de Toul.

b) Structure de la population

Evolution de la population par tranches d'âges



La comparaison de la pyramide des âges de 1990, 1999 et 2007 met en évidence un très léger vieillissement de la population, plus accentué en 1999.

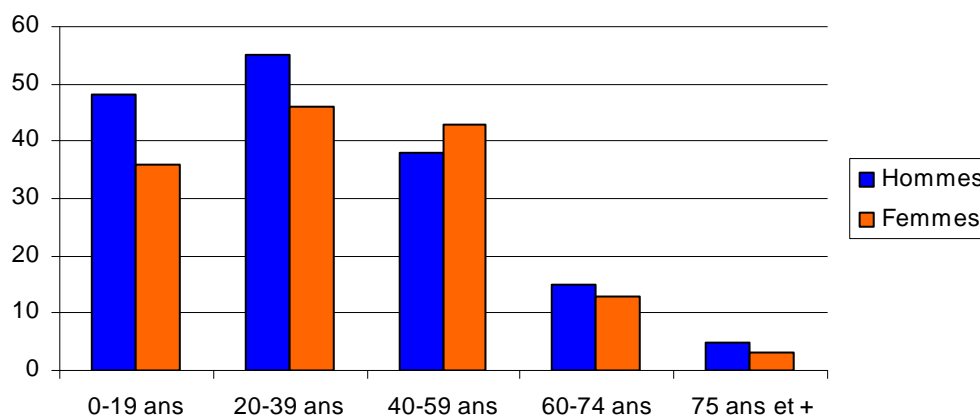
La répartition de la population de 1990 fait apparaître une structure équilibrée. Les classes d'âges les plus jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) représentent près de 63 % de la population totale et les plus de 60 ans : 11.6 %.

Entre 1990 et 2007, on note une évolution de la structure de la population et ce de façon positive :

- les classes d'âges les plus jeunes enregistrent deux phénomènes : ils augmentent en nombre (parallèlement à l'augmentation de la population) mais diminuent proportionnellement. En 1990, les moins de 40 ans représentaient 63 %, tandis qu'en 2007, ils représentent 58 %
- la part des 40-59 ans enregistre une évolution positive. La population qui s'est installée auparavant, vieillit. En 1990, cette classe d'âge représentait 25.3 % et représente en 2007, 29.4 %.
- les plus de 60 ans augmentent très légèrement. Représentant 11.6 % de la population en 1990, ils atteignent 12.4 % en 2007. Plutôt que de parler d'augmentation, on peut dire que cette population évolue peu par rapport à la population globale. Conséquence, proportionnellement, elle avance.

La structure de la population se déséquilibre peu à peu et tend vers un très léger vieillissement de la population. Les classes d'âges majoritaires sont en 2007 les 20-39 ans et les 40-59 ans (identiques en nombre). Cependant, il n'y a, pour le moment, rien d'inquiétant dans la mesure où les moins de 40 ans restent majoritaires au sein de la population.

Répartition de la population par sexe et par tranches d'âges en 1999



La comparaison de la structure de la population par sexe met en évidence une majorité d'hommes sur la plupart des classes d'âge, excepté pour les 40-59 ans où les femmes sont légèrement majoritaires par rapport aux hommes.

Ce phénomène ne confirme pas les statistiques nationales concernant l'espérance de vie : les femmes vivent plus longtemps que les hommes. Rappelons qu'au niveau national, les femmes ont une espérance de vie de 83 ans et les hommes de 75,5 ans.

c) Structure des ménages

Le tableau suivant présente les caractéristiques des ménages de JAILLON.

Source INSEE		1982	1990	1999	2005
Population des ménages		178	249	299	350
Nombre de ménages		56	82	102	122
Nombre de personnes par ménage	1	9	14	13	*
	2	13	22	35	*
	3	11	15	19	*
	4	13	19	21	*
	5	5	5	11	*
	6	5	7	3	*
Nombre moyen de personnes par ménage		3.2	3.0	2.9	2.9

De 1982 à 2005, le nombre de ménages de JAILLON a augmenté de 118 % ce qui représente concrètement 66 ménages supplémentaires, ce qui représente un doublement du nombre de ménage. Ce phénomène est donc à mettre en parallèle avec l'évolution démographique positive et continue de la commune.

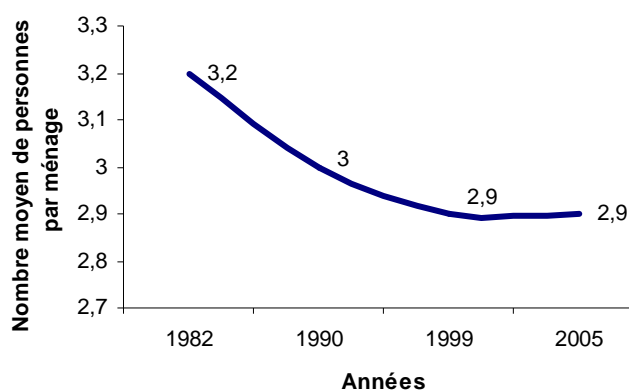
Par ailleurs, on assiste depuis 1982 à une légère modification de la composition des ménages :

- ✓ la part des petits ménages (1 et 2 personnes) progresse de façon importante. Cette augmentation concrète des petits ménages s'explique par le phénomène de décohabitation : certains jeunes quittent leurs parents pour s'installer seuls ou à deux au sein du ban communal et par le vieillissement de la population. En 1982, les petits ménages représentaient 39.3 % tandis qu'en 1999, ils représentaient 47 %.
- ✓ la part des ménages moyens (3, 4 et 5 personnes) augmente tous en nombre mais pas de façon proportionnelle. Dans le détail, ils représentaient 51.8 % en 1982 alors qu'en 1999, ils sont 50 %.
- ✓ les grands ménages (6 personnes et +) diminuent sur la commune. 9 % en 1982, ils ne sont plus que 3 % en 1999.

Globalement, on constate donc, comme au niveau national, un rétrécissement du cercle familial avec une baisse du nombre moyen de personnes par ménage.

Ce rétrécissement est lié à plusieurs facteurs :

- ✓ la décohabitation : certains jeunes quittent leurs parents pour s'installer seuls ou à deux au sein du ban communal,
- ✓ le vieillissement de la population.



d) Population : constat et perspective de développement

- La commune de JAILLON connaît une évolution démographique globalement positive de 1968 à 2005, qui lui permet de doubler sa population durant cette période.
- On constate que, la commune a su, à partir des années 70, bénéficier du phénomène de périurbanisation et de la proximité des pôles d'emplois et de services comme Nancy et son agglomération, ainsi que Toul.
- On note également un très léger vieillissement de la population communale. En 1999, la population de JAILLON présente un profil assez jeune dans la mesure où les moins de 40 ans sont majoritaires.
- L'élaboration du PLU doit être l'occasion pour la commune de conforter ces chiffres d'évolution de la population.

2.2- Activités

a) Population active

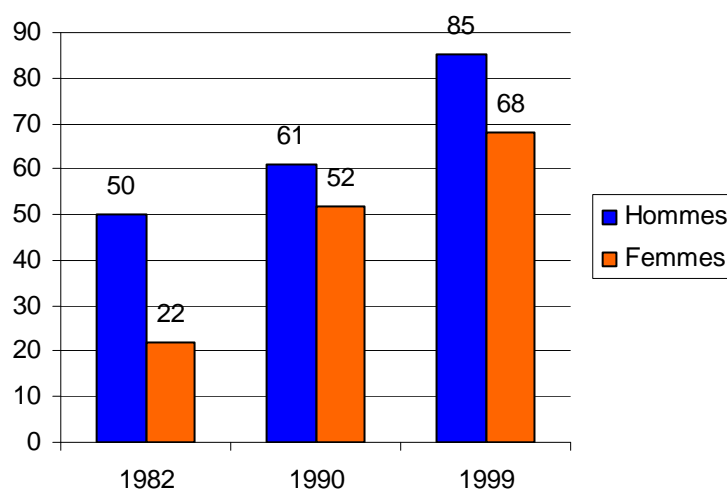
En 1999, le taux d'activité des personnes de 20 à 59 ans de JAILLON (74%) est inférieur sur les mêmes catégories de référence à celui du département de la Meurthe-et-Moselle (76.50 %).

Source INSEE	1982	1990	1999	2005
Population active	72	113	153	189
dont hommes	50	61	85	*
dont femmes	22	52	68	*
Population active ayant un emploi	68	102	133	180
Total chômeurs	4	11	20	9
soit en %	5.5%	9.7%	13.0%	4.8%
dont hommes	3	3	9	*
dont femmes	1	8	11	*

Le nombre d'actifs de la commune a connu une évolution positive de 1982 à 2005. Il a augmenté de 162.5 % pour cette période de référence alors que l'évolution de la population a augmenté de 95.5 %. Cette augmentation s'explique à la fois par l'arrivée de couples constitués de 1 voire 2 actifs et par l'arrivée des jeunes du village dans la vie active.

L'analyse détaillée de la ventilation des actifs selon l'activité économique fait apparaître une forte proportion d'actifs dans le secteur tertiaire (79.4%).

Répartition de la population active par sexe



On constate que l'évolution de la population active féminine est plus importante que celle des hommes (209 % contre 70 %). Cependant, ce chiffre est à relativiser en raison du petit échantillon que représente la population active. Cet accroissement de l'activité féminine qui se retrouve au niveau national, est lié à l'évolution des mentalités mais surtout le plus souvent à une nécessité économique (augmentation du coût de la vie, précarité de l'emploi de l'époux,...).

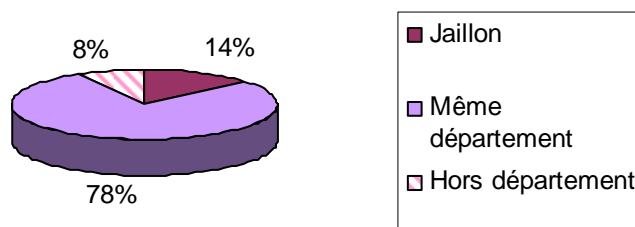
En ce qui concerne le chômage, il touche plus fortement les femmes que les hommes, ce qui se retrouve au niveau national. Notons qu'en 2005, il est passé en dessous de la barre des 5 %.

b) Migrations alternantes

La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque 86 % des actifs résidents ayant un emploi exercent leur profession à l'extérieur du village. L'importance de ces déplacements quotidiens s'explique par le caractère rural de la commune et la position stratégique du village par rapport aux grands pôles d'emplois périphériques.

Mais il faut tout de même noter que quelques actifs de la commune y travaillent ce qui s'explique par un tissu économique présent : exploitation agricole, débits de boisson...

Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 1999



Pour les personnes se déplaçant, ce sont des pôles d'activités plus importants souvent tertiaires qui les accueillent. Il s'agit essentiellement de l'agglomération nancéenne et la ville de Toul. Certains actifs (8 %) sortent du département de la Meurthe-et-Moselle.

c) Activités de la Commune

Sur la commune de JAILLON, on recense quelques activités :

- ✓ agricoles : 1 exploitation agricole est recensée sur le territoire,
- ✓ industrie : la carrière Cogesud
- ✓ divers : 2 débits de boissons dont un restaurant (l'un au centre du village, l'autre au Pont de Jaillon), un commerce de plantes médicinales, un multiservice, une entreprise d'aménagement d'espaces extérieurs, nourrices

La commune est régulièrement fréquentée par des services itinérants, dont une boucherie et une boulangerie.

La commune bénéficie également de la proximité des équipements commerciaux de l'agglomération nancéenne et de la ville de Toul (commerces de proximité).

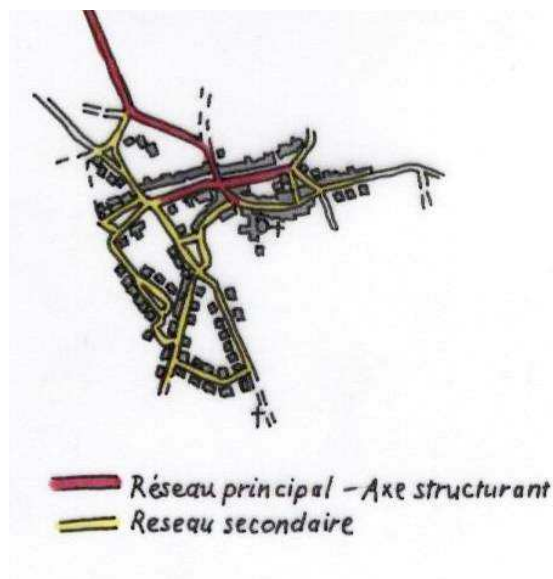
d) Activités : constat et perspectives de développement

- On constate entre 1982 et 1999, une progression des actifs alors que la population connaît une évolution plus tempérée ce qui s'explique par l'arrivée de couples constitués de 1 voire 2 actifs, de l'arrivée des jeunes du village sur le marché du travail, mais elle est également due à l'accroissement de l'activité féminine.
- La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque 86 % des actifs résidents quittent JAILLON pour travailler. Ces actifs se dirigent principalement vers Nancy et Toul.
- Quelques activités sont recensées sur le territoire de la commune : agriculture, industrie, hôtellerie-restauration, multiservice ...

2.3- Analyse urbaine

a) Structure urbaine

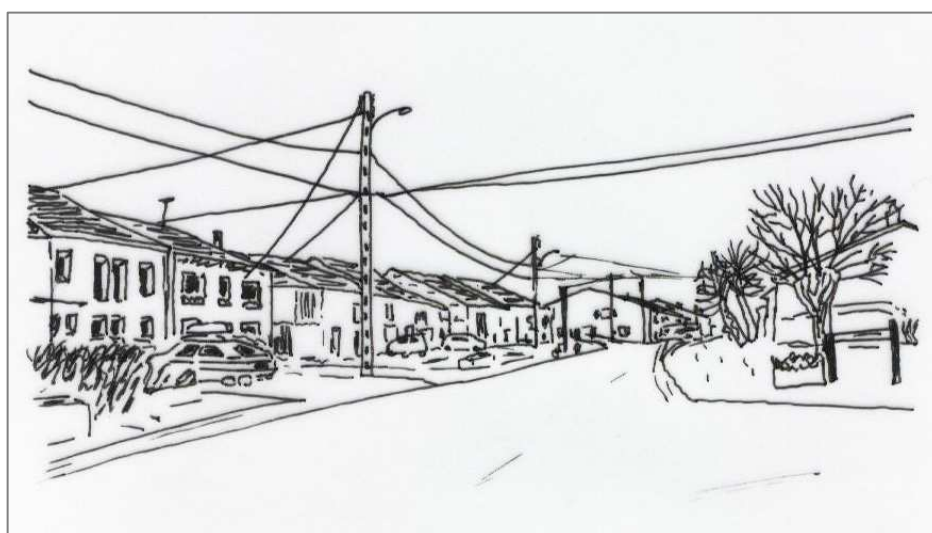
JAILLON est un village typiquement lorrain dit village-rue. Sa structure urbaine est constituée de deux rues anciennes et parallèles. Avec le temps, la trame urbaine s'est étoffée grâce à l'implantation des lotissements et d'extensions récentes aux quatre points cardinaux du village. Aujourd'hui, ces nouvelles constructions ont permis le doublement du village, et par conséquent, un changement de la structure urbaine et la création de nouvelles voies de communication.



➤ *Le village ancien :*

Jaillon, village-rue typique, présente des particularités propres à lui-même. En effet, le village, et plus particulièrement la Grande Rue, possède des usoirs très larges, supérieur à 50 m par endroit. Pour rappel, l'usoir est un espace libre situé entre la construction et la chaussée. Ces espaces appartiennent au domaine public de la commune. On peut noter qu'à Jaillon, les usoirs n'ont pas fait d'appropriation privative, ils sont relativement bien entretenus et sont à usage de stationnement, particulièrement devant l'immeuble collectif.

La Grande rue et la Petite Rue constituent les rues anciennes du village, elles sont parallèles l'une à l'autre et se rejoignent par la place de la Mairie au cœur du village.



La Grande Rue avec un front bâti à droite et des aménagements paysager à gauche.

En ce qui concerne l'architecture de ces deux rues, les constructions rencontrées sont pour la grande majorité des maisons mitoyennes et alignées, proposant ainsi un front bâti sur la voie de communication. Les toitures sont à deux pans. Pour les maisons qui possèdent des portes de grange, certaines sont en linteau bois et droit tandis que d'autres sont arrondis.

Cependant, si la Grande Rue possède de larges usoirs et une rue très aérée, la Petite Rue dispose souvent quant à elle des trottoirs plus ou moins larges.

Par ailleurs, les deux côtés de construction de la Grande Rue ne sont pas similaires l'un à l'autre. Le premier, côté route nationale, propose des maisons mitoyennes et un alignement sur toute sa longueur. On peut même noter que deux constructions sont en retrait par rapport à l'alignement des maisons voisines qui l'entourent de chaque côté. Le second, côté lotissement, propose quelques maisons mitoyennes typiquement lorraines, des maisons individuelles de type pavillonnaire plus récentes ainsi que de quelques dents creuses qui sont à usage d'espaces publics.

Les deux rues anciennes de Jaillon possèdent des anciens bâtiments d'origine agricole qui ont fait l'objet d'une réhabilitation. Certains, Grande Rue, ont été transformés en habitat collectif. Cependant, il existe encore d'anciens bâtiments en état de dégradation principalement du à un manque d'entretien.

On peut noter que l'église est située dans une impasse, un peu à l'écart de la trame urbaine. Cette position lui confère un manque de visibilité mais aussi une absence de mise en valeur. On y accède par une impasse, au carrefour de la Petite Rue.

La Mairie est située au cœur du village, sur la place qui porte son nom. Abrisant l'école du village, elle dispose d'une cours directement accessible par la rue. Sa dimension, le rythme régulier de ses ouvertures, son architecture et sa position dans le village sont des caractéristiques qui permettent de proposer une certaine hiérarchie urbaine.

Jaillon est un village qui possède un passé religieux riche, en raison de la présence sur le ban d'un presbytère, entre la Grande Rue et la Petite Rue, rue du Presbytère mais aussi par la présence de deux calvaires, le premier dans la Grande Rue, le second à l'écart de l'urbanisation, le long du chemin rural menant au lavoir et qui est entouré de deux grands arbres.

Par ailleurs, on peut noter aussi dans le village la présence de nombreux petits murets en pierre. Ils se localisent un peu partout dans le village et sont dans un plus ou moins bon état général. En effet, si certains sont encore constitués sur toute leur hauteur, d'autres ne dépassent pas un mètre de haut et se dégradent peu à peu. Ils constituent la limite des parcelles ou de jardins.



Petits muret dégradé situé dans une ruelle.



Petits muret dégradé situé dans une ruelle.

En tant qu'élément du patrimoine, sont présents aussi dans le village quelques anciennes fermes lorraines possédant des poullières en façade.

A côté de ces différents éléments présents dans la trame urbaine du village ancien, une ancienne bâtisse apparaît en raison de sa hauteur plus importante à l'arrière des constructions de la Petite Rue. Celle-ci, ancienne maison de maître ou ancien château, est dans un état très avancé de décomposition, plus précisément en ruine. Elle possède deux tours à la forme carrée sur le devant de la construction. Ce bâtiment peut être un élément intéressant du patrimoine architectural et bâti de la commune de Jaillon.

Le Pont de Jaillon est un petit hameau qui s'est constitué de part et d'autre de la RD 611, en dehors du village, juste au dessus de la vallée du Terrouin. A cet endroit, se côtoient des constructions anciennes, des maisons récentes, une exploitation agricole ainsi qu'un café - restaurant qui dispose d'un parking pour les camions.

On peut noter aussi qu'il existe un lavoir situé en dehors du village, éloigné des dernières habitations.

➤ **Les extensions récentes :**



Constructions récentes chemin du Chauffour.

Les extensions récentes sont très nombreuses dans le village de Jaillon et ont permis peu à peu de doubler la population communale. Elles peuvent être sous forme de petits pavillons individuels disposés çà et là dans le village, regroupés ou alors sous la forme de lotissements plus importants présents principalement au sud du village.

Les maisons individuelles dispersées sont des constructions plus ou moins récentes où l'architecture peut être très variées, souvent de type pavillonnaire. La construction se positionne souvent au milieu de la parcelle.

On compte pas moins de 3 lotissements à Jaillon :

- lotissement La Gruotte, datant des années 80
- lotissement du Plain, surplombant la vallée du Terrouin
- lotissement des Bocoës, datant des années 90.

Le lotissement du Plain se distingue particulièrement bien en raison de sa forme que l'on dit en raquette et qui permet le retournement des automobilistes. Cette configuration spatiale crée sa propre organisation, ce qui ne permet pas aux habitants de rester connecté au village ancien. Il s'agit de maisons individuelles de type pavillonnaires, souvent basse et avec une toiture deux pans.



Lotissement du Plain.

Le lotissement plus récent, en allant vers le Lavoir, a été conçu différemment. Il a été créé selon son propre réseau viaire et permet la circulation et le passage des automobilistes. L'architecture des maisons est souvent de type pavillonnaire, plus contemporaine où la maison s'est posée au centre de la parcelle.

➤ **Les exploitations agricoles :**

La trame urbaine est par ailleurs marquée par la présence de plusieurs exploitations agricoles au sein même du village, dont certaines ont été réhabilitées.

Il existe au sein même du village des fermes datant du siècle dernier et caractérisées par une grange attenante à la résidence et par leur large usoir sur lequel étaient stockés divers matériaux. Cependant, une exploitation agricole plus récente, avec des hangars en bardage métallique, s'est installée aux abords du Pont de Jaillon, petit hameau traversé par la RD 611.



➤ **Les entrées de village :**

A JAILLON, on distingue seulement une entrée de village : celle en venant de la RD 102, par la route départementale 611.

Cette entrée est accompagnée par une haie arbustive (côté droit), qui permet d'accompagner l'automobiliste jusqu'à l'entrée de Jaillon. L'entrée en agglomération est marquée par la présence du panneau d'indication mais aussi par la présence d'un arbre remarquable et d'un panneau d'information.



Entrée du village par la RD 102.

➤ **Les espaces publics :**

Il existe de nombreux espaces publics au sein même du village. En effet, lorsque l'on visite le village de Jaillon, on remarque rapidement la présence de ces espaces publics. Ils sont bien entretenus et enherbés. Certains peuvent posséder des alignements d'arbres tandis que d'autres disposent d'aménagements paysagers plus particuliers, tels que l'installation de banc, des plantations en pot (toujours en bois, plus harmonieux) ou encore la plantation de petits arbustes.

Ils sont présents dans la Grande Rue, chemin du Chauffour, à l'entrée du stade municipale ou à proximité des lotissements les plus récents.



Espace public au croisement des chemins du Génie, du Lavoir et de Villey-Saint-Etienne.

En conclusion, cette organisation spatiale spécifique implique un certain potentiel de terrains disponibles à l'intérieur même de la trame. Il est impératif de tenir compte de ce facteur pour mener une réflexion sur le développement urbain.

Parallèlement, toute réflexion devra prendre en compte les caractéristiques évoquées ci-dessus pour faire évoluer la trame urbaine.

Quelques traits
caractéristiques de la
trame urbaine...



L'église.



Le château en ruine.



La Grande Rue.



La Petite Rue.



Lotissement récent, chemin du lavoir.

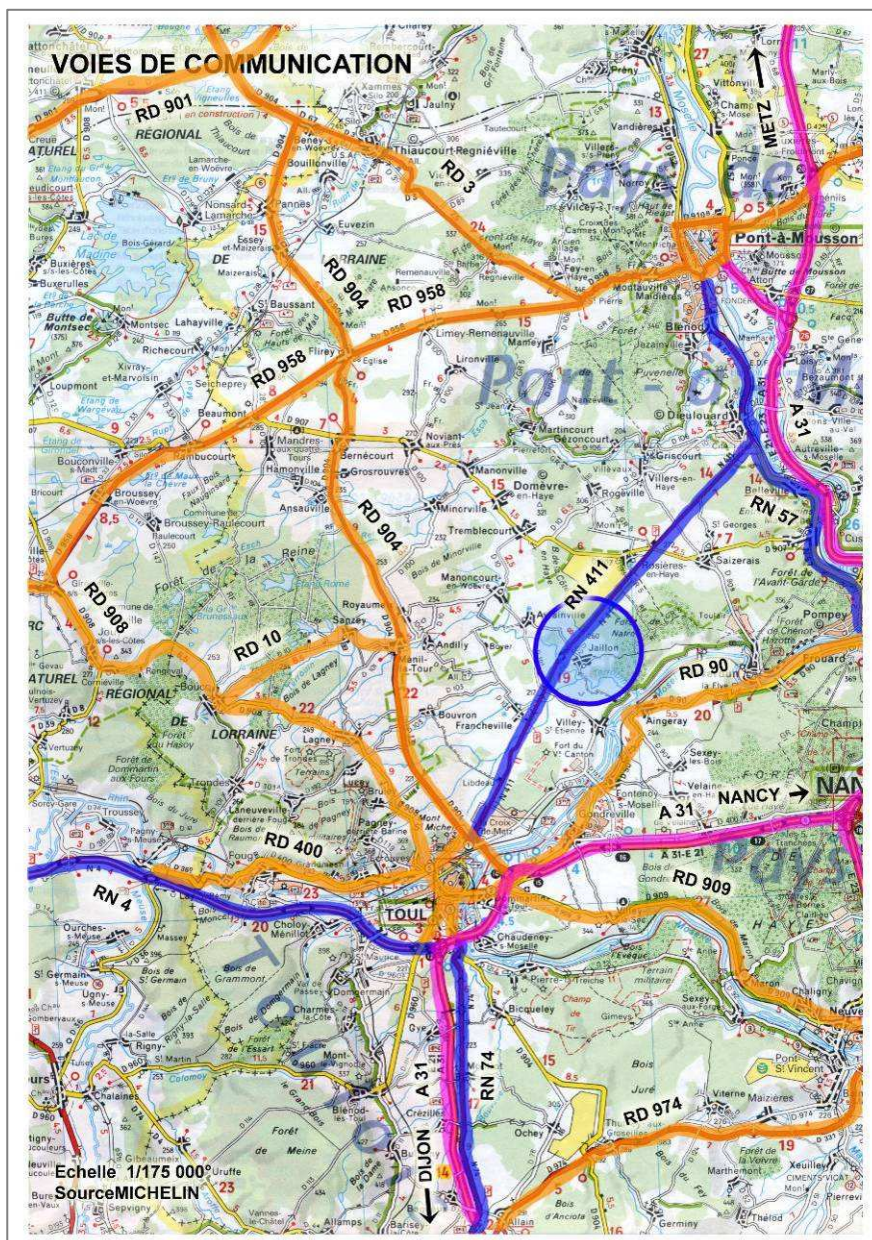
b) Voies de communication

Le ban communal de JAILLON est très bien desservi par les voies de communication. En effet, le territoire communal est traversé par la RD 611, qui permet de rejoindre la ville de Toul au sud ainsi que les villes de Dieulouard et Pont-à-Mousson au nord.

Cette voie à grande circulation est idéalement positionnée sur le territoire dans la mesure où elle ne traverse pas le village.

Cela lui confère l'avantage d'être bien desservie et de rejoindre rapidement les pôles économiques importants tout en évitant les inconvénients qu'elle pourrait engendrer : problème de sécurité routière, nuisance sonore.

Pour accéder au village lui-même, en venant par la RD 611, il faut emprunter la RD 102 qui arrive au cœur du bourg.



Il existe au sud du territoire un certain nombre de sentiers de randonnées inscrits au plan départemental des promenades et des randonnées approuvé par délibération du Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle.

c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement

- La structure urbaine de la commune est de type village-rue. L'ensemble présente une qualité architecturale et urbaine très bien préservée avec de nombreux aménagements paysagers. Les extensions récentes, nombreuses dans la trame urbaine, ont permis d'étoffer considérablement le village.
- Dans l'ensemble, leur architecture marque un fort décalage avec le centre ancien.
- Du point de vue des voies de communication, la commune de JAILLON est bien desservie en raison du passage de la RD 611.

2.4-Logements

a) Types de résidences

Source INSEE	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre de logements	58	68	86	108	127
Résidences principales	52	56	82	102	122
Résidences secondaires	0	6	0	3	0
Logements vacants	6	6	4	3	5

De 1975 à 2005, le nombre de logements a très fortement augmenté sur la commune de JAILLON. Il est passé de 58 à 127 logements, ce qui représente une hausse de 119 % soit 69 nouveaux logements sur le ban communal.

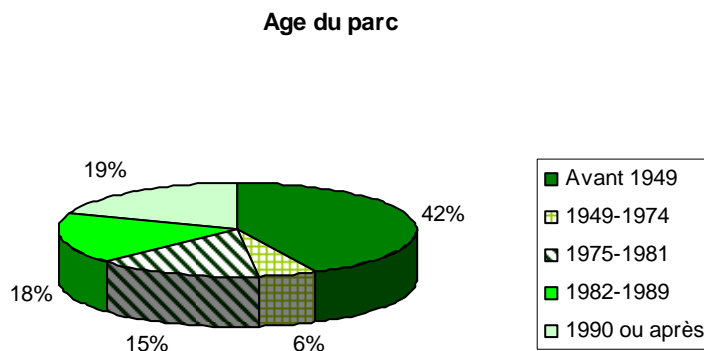
Dans le détail, cette évolution positive est due à une augmentation spectaculaire de résidences principales : 135 %, soit concrètement 70 nouveaux logements. De manière parallèle à l'évolution démographique, le nombre de logements a plus que doublé au sein du ban communal. Cet accroissement de logements s'explique sur le terrain par l'implantation de plusieurs maisons individuelles et de lotissements.

Durant cette période, les résidences secondaires restent stables mais avec des fluctuations en 1982 et 1999. En 2005, il n'existe plus de résidence secondaire. On peut même dire que certaines se sont transformées en résidence principale.

Les logements vacants représentent 3.9 % de la totalité des logements, ce qui induit une assez forte pression foncière. Durant la période étudiée, ils restent relativement stables.

b) Âge du parc

La commune de JAILLON dispose d'un parc de logements relativement hétérogène, avec moins de la moitié des logements construits avant 1949. Mis à part pendant la période 1949 - 1974, la commune a connu l'implantation de logements de façon régulière sur chaque période, supérieur à 15 %.



c) Confort du parc

Le caractère relativement récent du parc de logements de JAILLON lui confère un niveau de confort tout à fait satisfaisant, puisque la plupart possède une installation sanitaire.

Au regard des statistiques disponibles, si l'absence de chauffage central dans certaines résidences principales peut paraître important, ce chiffre est à relativiser car absence de chauffage central ne veut pas dire absence de chauffage. Le chauffage au bois ou avec des systèmes d'appoint peut être utilisé.

d) Statut d'occupation

Le parc des résidences principales de JAILLON est caractérisé, en 2005, par :

- ✓ des logements principalement individuels (94.3%),
 - ✓ une nette prédominance de propriétaires (88.5%) alors que les locataires représentent 9 %.
- La présence de logements locatifs est souvent vectrice d'arrivée de population jeune.
- ✓ des logements composés de 4 pièces ou plus

e) Logement : constat et perspectives de développement

- On constate, entre 1975 et 1999, une très forte évolution du nombre de logements liée à la localisation géographique de la commune. Ce sont les logements en résidence principale qui bénéficient de cette hausse.
- La commune dispose d'un parc hétéroclite avec 42 % de logements construits avant 1949 puis une implantation régulière et constante sur chaque période.

2.5- Équipements

a) Equipements publics

La commune de JAILLON dispose d'une mairie et d'une école attenante, d'une église, dont le cimetière est attenant.

En ce qui concerne la vie scolaire, la commune de Jaillon fait partie d'un regroupement scolaire avec Avrainville, Manoncourt, Manonville, Minorville, Noviant-aux-Près, Tremblecourt et Domèvre-en-Haye pour les enfants du primaire. Les enfants en maternelle se rendent à Tremblecourt et Domèvre en Haye. Les enfants en primaire vont à Noviant.

Pour le collège, les élèves vont à Toul, voire Nancy selon leur orientation professionnelle.

Le ramassage scolaire est organisé par le Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle.

En terme d'équipement de loisirs, la commune dispose d'un stade et d'un terrain de basket, d'une salle des fêtes pouvant accueillir environ 100 personnes.

Pour les activités socioculturelles, diverses associations existent :

- le comité des loisirs de Jaillon
- Bocoès loisirs
- les Dynamiques
- U.S. Jaillon

b) Alimentation en eau potable

La commune de Jaillon fait partie du Syndicat des Eaux de Jaillon - Villey Saint Etienne. Il existe une station de pompage par refoulement avec Villey Saint Etienne. L'eau est stockée dans le château d'eau.

Il existe un périmètre de captage.

c) Assainissement

Le réseau d'assainissement date de 1989. Cependant, un scénario de zonage a été arrêté. Le diagnostic a été réalisé de façon individuelle pour chaque commune. Il s'agit d'un réseau collectif. Il existe une station d'épuration par lagunage près du lavoir.

Les constructions situées sur le Pont de Jaillon ne sont pas concernées par ces réseaux.

d) Transport en commun

JAILLON bénéficie du passage des TED, dont la ligne M430 qui relie Manoncourt-en-Woevre à Toul pour aller au marché de Toul ainsi que la ligne R430 qui relie Minorville à Toul. Ces deux lignes de bus circulent en période scolaire et hors période scolaire.

e) Défense incendie

La défense incendie de la commune est conforme à la demande du SDIS.

f) Structures intercommunales

En résumé, la commune de JAILLON fait partie de :

- la Communauté de Communes de Hazelle
- syndicat des eaux de Villey-Saint-Etienne Jaillon
- syndicat intercommunal scolaire, regroupant 8 communes.

3- Le milieu physique et naturel

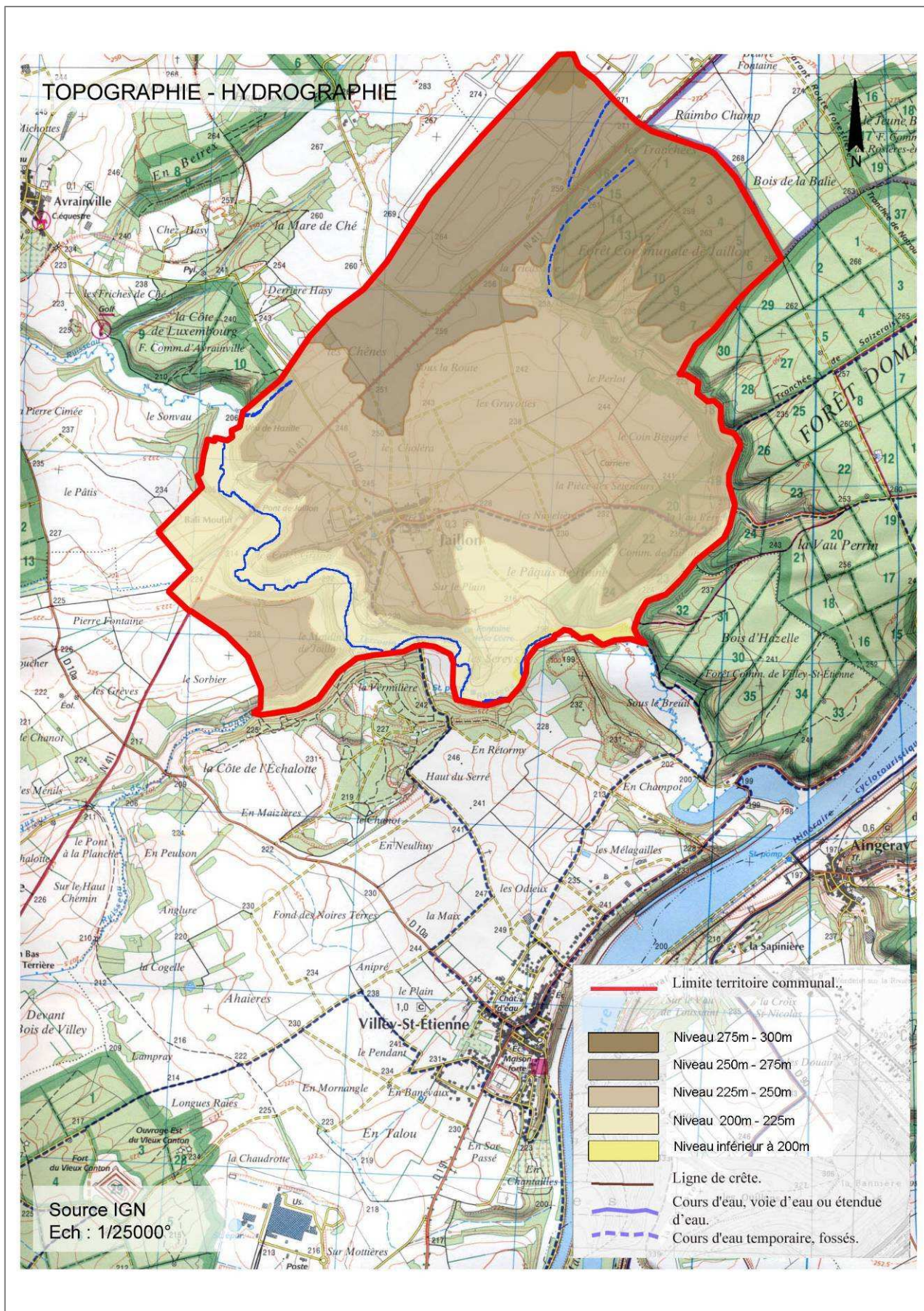
3.1-Relief

La commune de JAILLON se situe sur un plateau légèrement incliné selon une direction sud-ouest / nord-est. Sur ce plateau se trouvent les altitudes les plus hautes du territoire, supérieures à 250 m et une très petite partie supérieure à 275 m, sur la base militaire.

La vallée du Terrouin s'identifie distinctement dans la topographie du site, par son encaissement. Le Terrouin qui traverse la partie sud du ban communal, s'écoule à environ 20 m en dessous du niveau du plateau. Il longe quasiment les limites sud et sud-ouest du territoire communal. Les altitudes, les plus basses, sont de l'ordre de 200m ou plus. Par ailleurs, le relief suit les méandres du Terrouin jusqu'à sa confluence avec la Moselle.

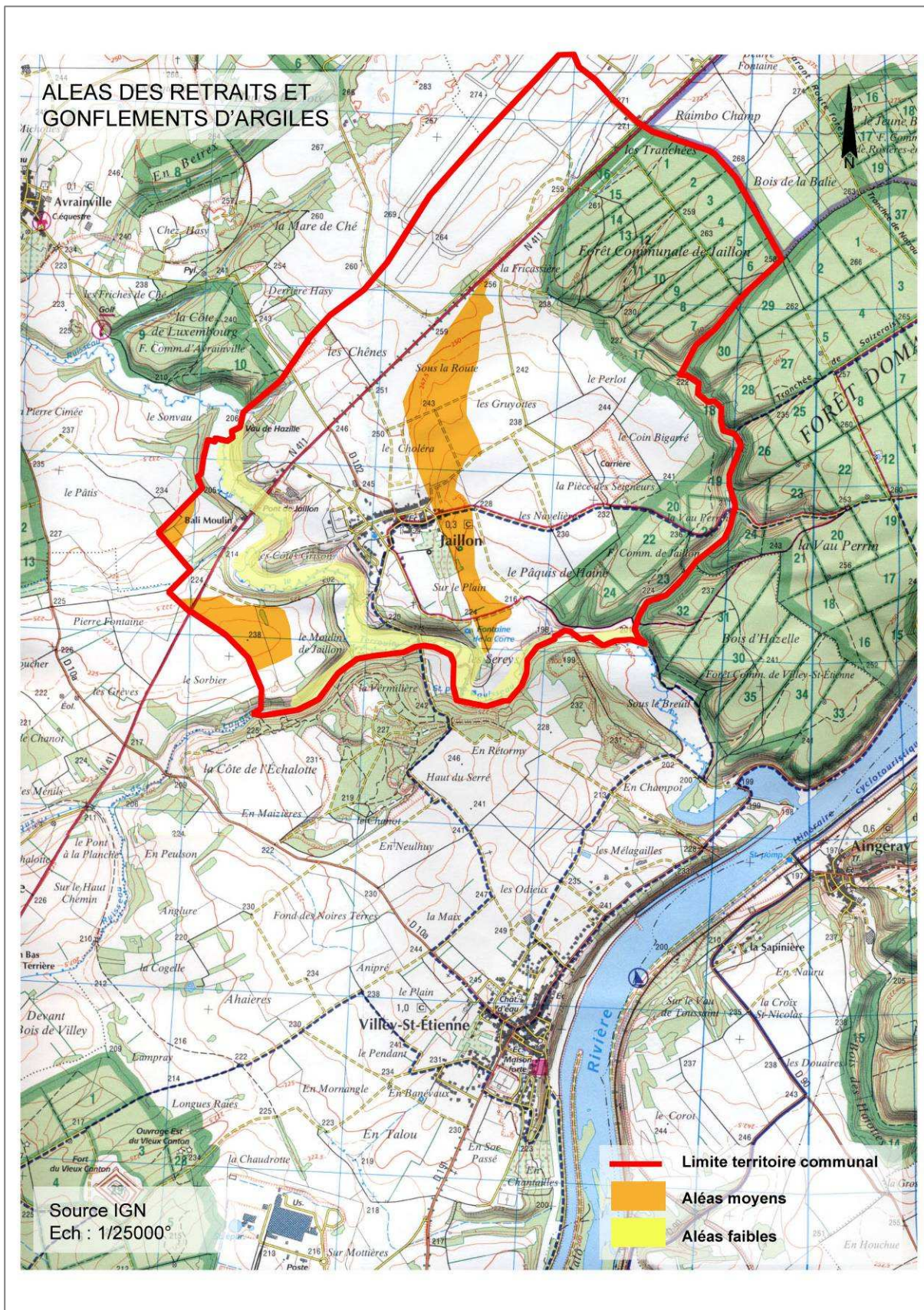
Jaillon se trouve sur le plateau de Haye, couvert par le Bajocien et le Bathonien inférieur. Le rebord de ce plateau forme une falaise plus ou moins abrupte couronnant la pente adoucie du Lias Supérieur. Le plateau de Haye inclut aussi la vallée de la Moselle en aval de Frouard jusqu'à Pagny car il se prolonge naturellement sur la rive orientale de celle-ci par le Grand Couronné, ensemble discontinu de buttes plates et larges, coupées de petites vallées transversales.

La RD 611 traverse de part en part le plateau selon une direction nord-est / sud-ouest puis suit légèrement la topographie au niveau du Pont de Jaillon. En effet, la route vient s'encaisser dans les points les plus bas de la vallée du Terrouin.



➤ Les aléas de retrait et gonflement d'argiles :

La commune de JAILLON est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.



3.2- Eaux superficielles

Le **TERROUIN** est un affluent de la Moselle en rive gauche, qui passe à l'extérieur sud du territoire communal. Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant du Terrouin et donc de la moyenne Moselle.

Le Terrouin est un cours d'eau qui s'écoule selon une direction nord-ouest / sud-est. Il prend sa source dans la localité de Laneuveville-derrière-Foug située à sept ou huit kilomètres à l'est-nord-est de Toul, dans le parc naturel régional de Lorraine, où se déroule la plus grande partie de son cours.

Le Terrouin parcourt une trentaine de kilomètres depuis ses sources situées au pied des Côtes de Toul. Ce cours d'eau, après s'être gonflé de nombreux ruisseaux, conflue avec la Moselle au niveau de la petite localité de Villey-Saint-Étienne, située à sept kilomètres en aval de la ville de Toul.



Le Terrouin, vers Avrainville.

Il possède deux affluents : le ru de Woèvre et le Longeau.

Le débit interannuel moyen du Terrouin, mesuré au niveau de son confluent avec la Moselle est de 0,70 m³ par seconde pour un bassin versant de 170,5 km². Par endroit, le Terrouin est à sec pendant l'étiage.

La qualité des eaux du Terrouin est de très bonne qualité au niveau de sa source et se dégrade peu à peu pour devenir très moyenne jusqu'à la proximité de la Moselle où elle s'améliore.

Le Longeau conflue avec le Terrouin sur le territoire communal de Jaillon, au lieu-dit de l'Echalotte.

La qualité des eaux du Longeau est de mauvaise qualité en raison d'une concentration importante en nitrites prouvant que le support aqueux n'arrive pas à assimiler la masse organique reçue. Ceci se traduit par une prolifération des algues filamenteuses.

La commune de JAILLON est concernée régulièrement par **les inondations** des cours d'eau qui traversent son territoire. Deux principaux facteurs sont à l'origine de ce phénomène : le substratum argilo-marneux imperméable qui provoque des écoulements superficiels très rapides mais aussi le fait que le Terrouin est un cours d'eau à pente généralement faible.



Le Terrouin, vers la Moselle, aux abords de l'E.N.S. .

A côté de cela, les coteaux du Terrouin ont été décrits dans **l'Inventaire des Espaces Naturels Sensibles** du département réalisé par le Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle.

Le ruisseau du Terrouin est longé de milieux herbacés, de saulaies d'un grand intérêt écologique et de prairies plus ou moins humides. Sur la pente, des pelouses calcaires denses ou rares se succèdent selon l'épaisseur du sol. Des haies et des buissons bordent en partie la pelouse. Ces coteaux présentent des habitats variés accueillant des espèces animales nombreuses et très diverses. Parmi celles-ci, on peut noter la présence du papillon le Flambé qui se remarque

par sa taille, la grâce de son vol et ses belles teintes jaune pâle et noir.

La flore est diversifiée et deux plantes sont protégées sur la pelouse calcaire :

- ✓ Le Cytise pédonculé, sorte de petit genêt
- ✓ La marguerite de la Saint Michel, aux fleurs mauves.

Ce site E.N.S. complète la ZNIEFF de catégorie 1 qui a été partiellement détruite par les constructions. Les vieux arbres situés sur les berges constituent des sites d'accueil pour les chauves-souris et les oiseaux. Sept espèces protégées ont été remarquées comme le martin-pêcheur, la bergeronnette des ruisseaux ou le héron cendré.

3.3- Occupation du sol

Sur le ban communal, plusieurs zones marquent différemment le paysage. Certaines conditions naturelles causées par un milieu physique particulier ont permis à l'homme de développer une activité économique.

a) Espaces boisés

La forêt présente à environ 25 % occupe le nord-est et l'est du territoire sur le territoire de Jaillon. On y trouve en majorité des forêts domaniales et communales, dont la forêt communale de Jaillon.

Il existe sur la commune de JAILLON deux Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (Z.N.I.E.F.F.) de catégorie 1, résultant d'un inventaire national des richesses naturelles du département.

Pour rappel, une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les zones de catégorie 1 sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sensibles engendrent la limitation des installations d'équipement ou de transformations.

- ✓ La 1^{ère} zone est située au lieu-dit le Plain. Il s'agit d'une pelouse calcaire mésophile. Ce site à composition floristique classique comporte deux éléments remarquables : une station importante de l'espèce méditerranéenne *Cytisus decumbens* ainsi qu'une station du rare *Trifolium Scaerum*, qui représente un relais pour l'entomofaune. Cette Z.N.I.E.F.F. est partiellement détruite par l'implantation du lotissement sur le secteur.
- ✓ La 2^{ème} zone est située au lieu-dit les Caurottes au bord du ruisseau le Longeau. Il s'agit d'une pelouse calcaire avec une partie plane et une partie en pente avec un affleurement de la roche. Celle-ci présente un intérêt biologique notable du cortège floristique riche de la pelouse avec essentiellement une très importante présence de l'espèce protégée *Aster Amellus* taxon médio-européen proche de sa limite d'aire occidentale.

b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles se trouvent sur le plateau et occupent le centre du territoire. Ils représentent d'une part et principalement les terres labourées : cultures céréalières, colza... et d'autre part les surfaces toujours en herbe : prairies et pâturages (zones inondables). Cependant, en raison du caractère argileux des sols, à côté des cultures céréalières, les herbages permanents occupent une place considérable et soutiennent un élevage de bovin important.

Les espaces agricoles occupent une grande partie du ban : environ 50 % du territoire.

Ces espaces voués à l'agriculture sont entrecoupés par plusieurs éléments anthropiques, infrastructures de transport : RD 611 et RD 102.

Une exploitation agricole est recensée au sein de la commune. Cette exploitation est excentrée par rapport au village. En effet elle se situe à proximité du pont de Jaillon en bordure de la RD 611.

- la Ferme Sauvage, élevage de porcs, vaches allaitantes et veaux (RSD et ICPE pour les porcs)


Cette exploitation du fait de ses activités génère des périmètres de recul. Ceux-ci peuvent être cartographiés comme suit :

Commune de Jaillon
Recul agricole



Ferme de Mr SAUVAGE

Source IGN
Ech: 1/25 000°

 ICPE (recul 100m)

c) Vergers

Quelques vergers sont présents sur le territoire communal. Les vergers sont situés à l'arrière des habitations et permettent d'assurer une transition entre la zone urbanisée et les espaces agricoles. Cette implantation leur fait profiter d'une excellente exposition.

Notons que dans l'ensemble, ils bénéficient d'un état variable : certains semblent entretenus, d'autres ont tendance à devenir des friches.

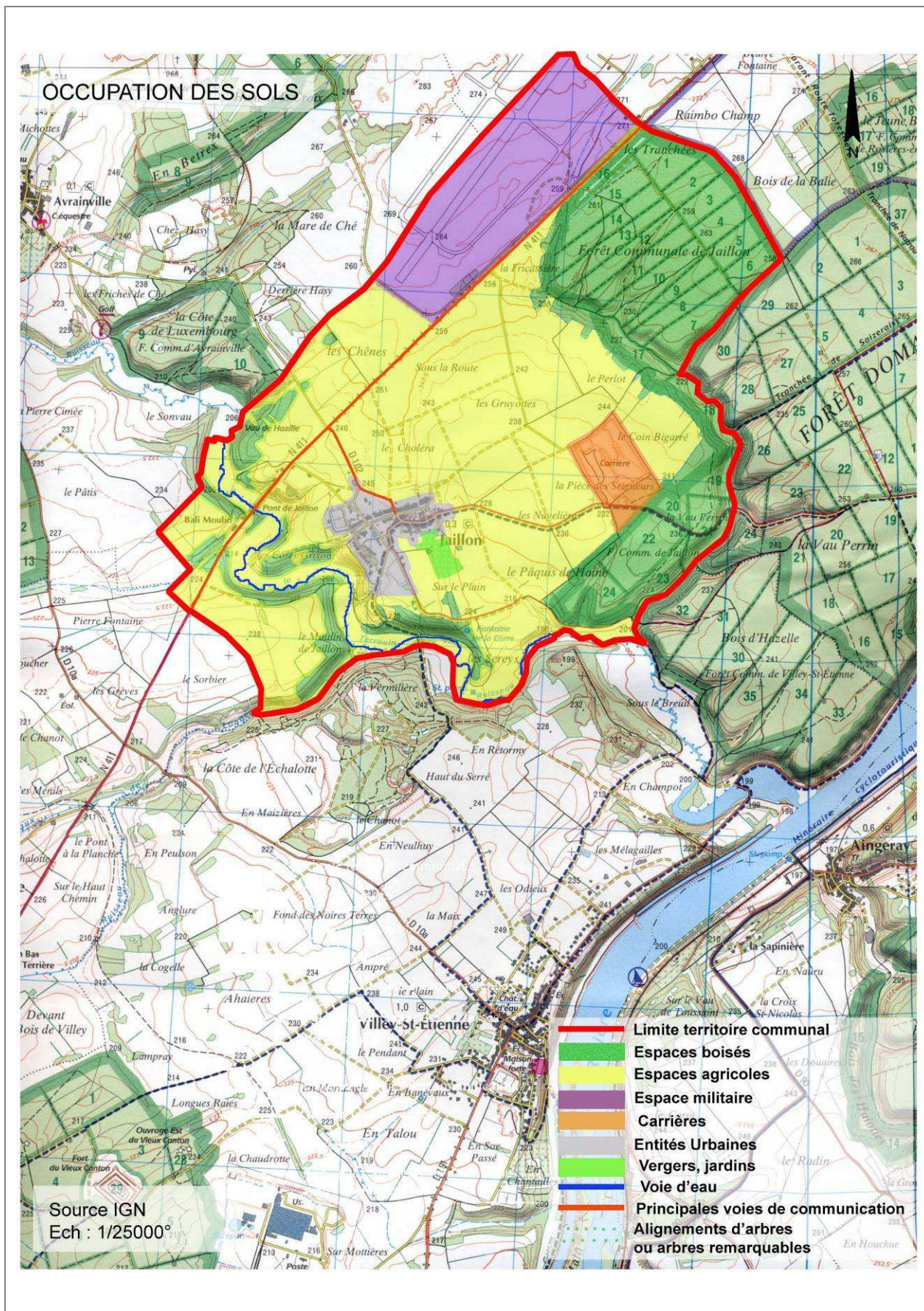
d) Zones urbanisées

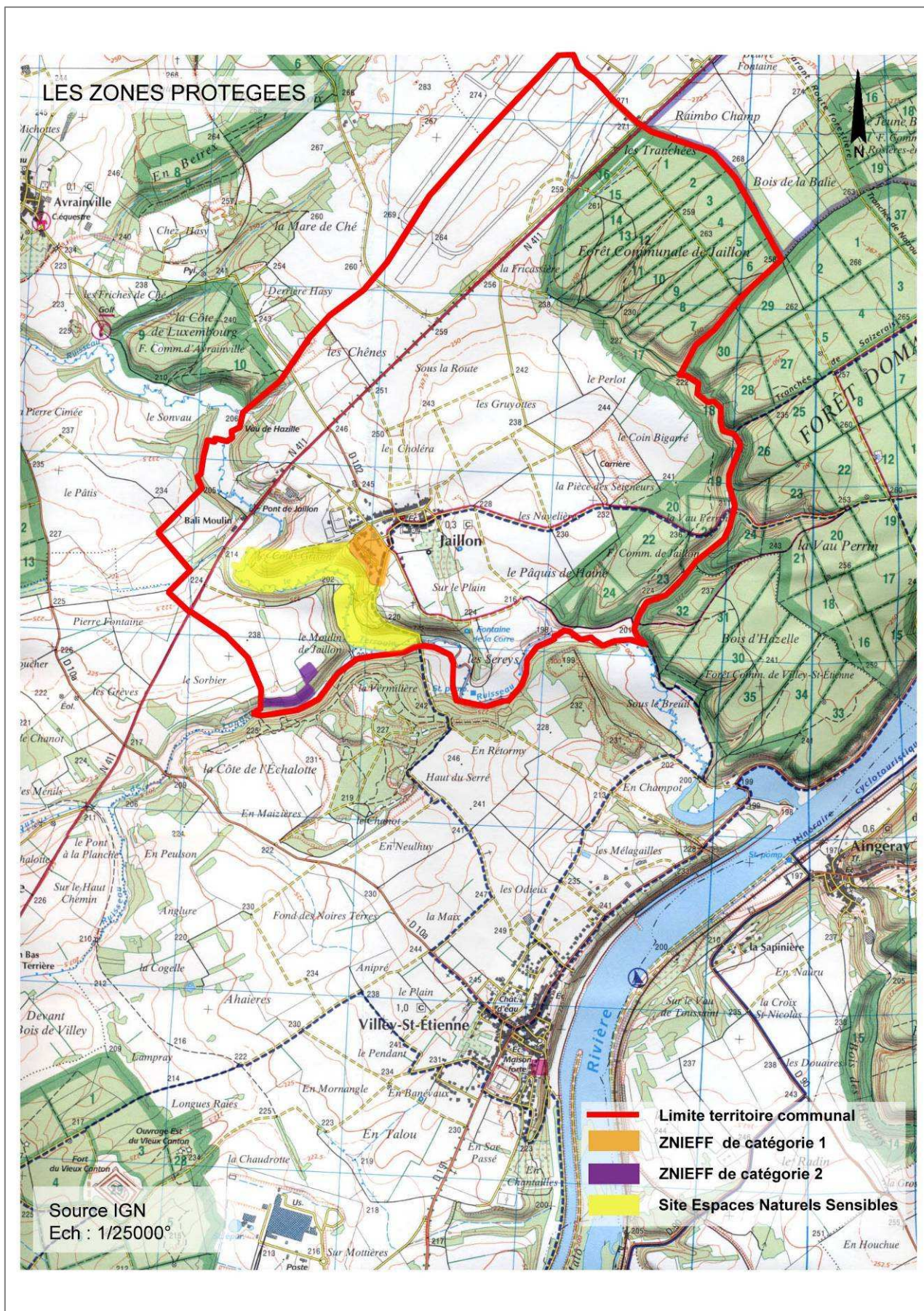
Le village se situe dans la partie sud du territoire communal.

Les extensions récentes sont très nombreuses et sont venues étoffées la trame ancienne en s'implantant dans la continuité de l'existant.

e) Carrière

Une carrière de roche calcaire est exploitée par la société Cogesud et se trouve au nord du territoire communal de Jaillon, au lieu-dit Les Grandes Haies.





3.4- Milieu naturel

a) Boisements

Les boisements de JAILLON, dont la forêt communale de Jaillon, sont essentiellement constitués de feuillus et très peu de résineux.

Cette forêt abrite du grand gibier, habituel du secteur, et notamment des sangliers en nombres.

b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles sont parcourus par du petit gibier comme le lièvre ou le faisan et constituent le territoire de chasse de divers rapaces comme la buse.

On y rencontre également divers corvidés comme la pie et le corbeau ou des passereaux comme les merles, mésanges, perdrix grises, alouettes des champs ou busards cendrés.

Un certain nombre de petits rongeurs sont également présents : mulots, campagnols des champs, chats sauvages...

c) Vergers

Pour l'ensemble des vergers : pommiers, cerisiers, poiriers, mirabelliers, quetschiers ou noyers sont les principales variétés rencontrées.

Ils constituent des milieux intéressants pour la faune : rapaces, petits oiseaux frugivores et insectivores.

Ces vergers constituent également un élément du paysage au printemps au moment de la floraison.

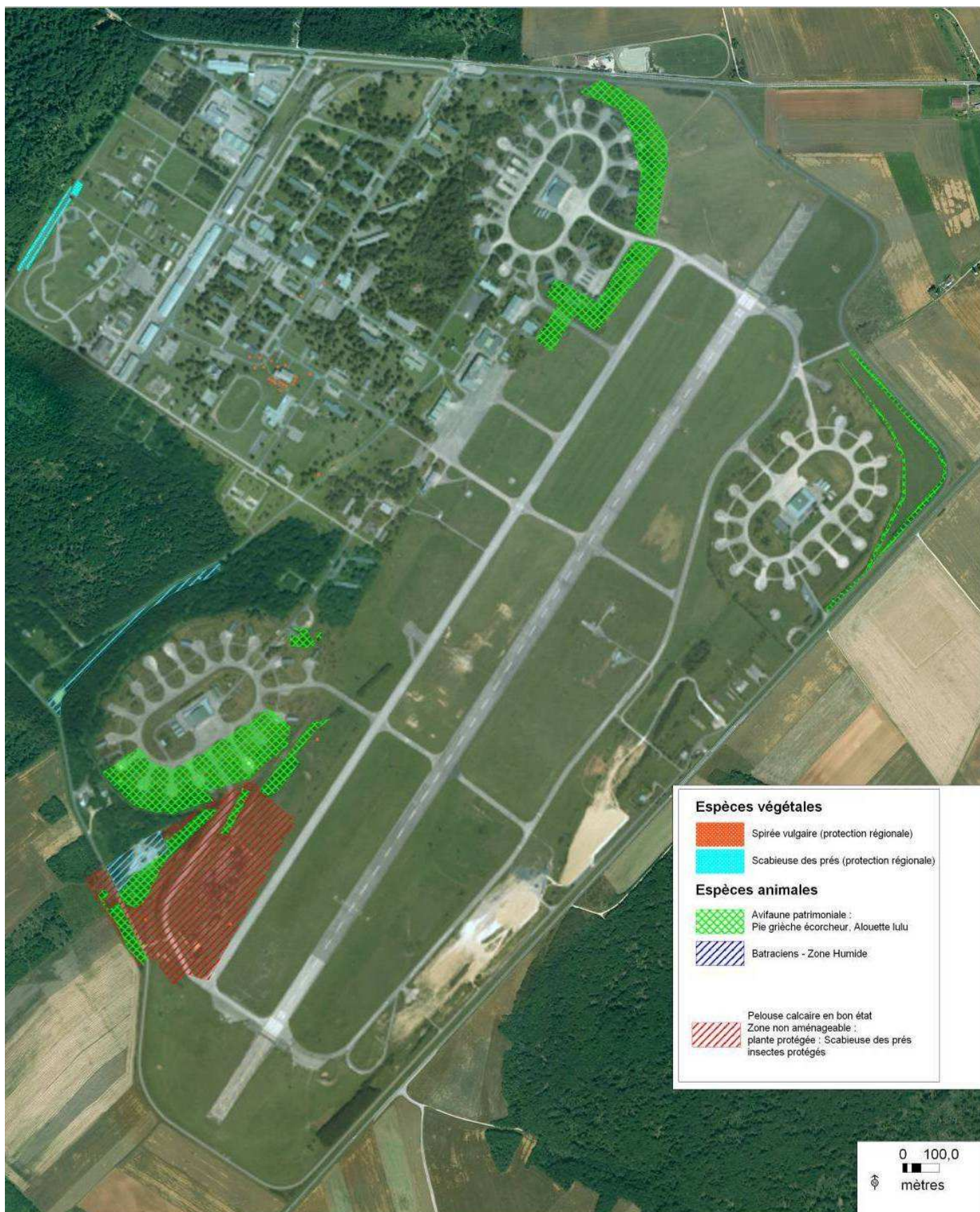
d) Milieu aquatique

Le Terrouin et le Longeau sont, dans une moindre mesure, également un milieu naturel intéressant tant du point de vue végétal : roseaux, algues,... qu'animal : poissons, batraciens,...

e) Ancienne Base militaire de Toul-Rosières

La base aérienne de Toul-Rosières dont environ une centaine d'hectares concernent la commune de Jaillon est abandonnée par l'armée depuis peu. Malgré une forte pression anthropique exercée jusqu'alors, certains secteurs de la base présentent un intérêt écologique remarquable. A ce titre, le Conseil Général 54 a délimité sur une partie de la base un « Espace Naturel Sensible ». D'autre part, ce site a fait l'objet, en vue de la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque, d'une étude d'impacts précise et détaillée. Cette étude fait notamment état de la présence de deux espèces végétales protégées au niveau régional : Spirée Vulgaire, Scabieuse des Prés ; ainsi que des secteurs sensibles en tant qu'écosystèmes (milieux humides avec présence d'amphibiens...). Les différents secteurs où cette étude a identifié des enjeux particuliers sont présentés sur la cartographie page suivante.

Les espaces ainsi identifiés devront faire l'objet d'une attention particulière afin que tout projet de reconversion de cette base militaire



Fond IGN 2004

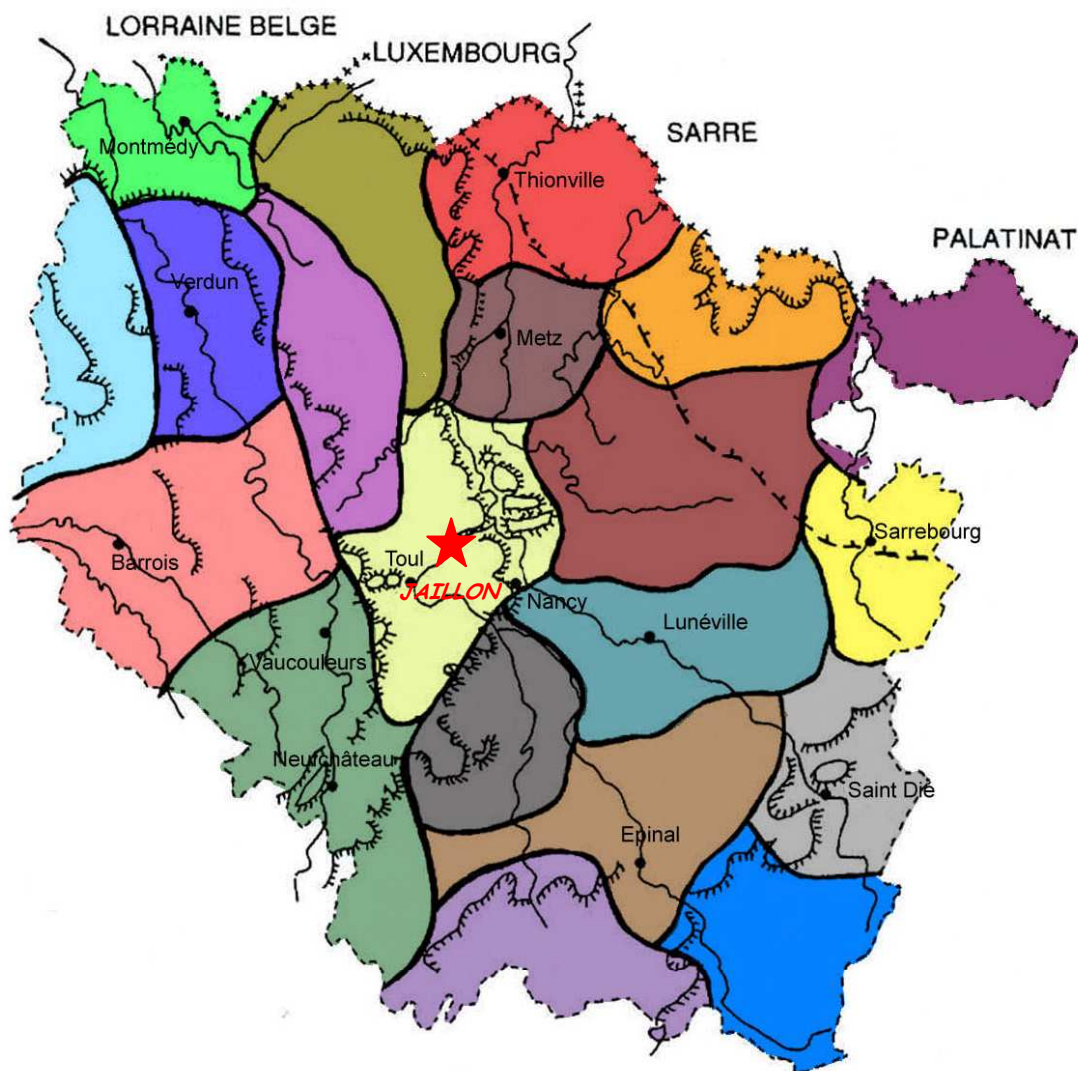


Source : Etude d'impacts du projet photovoltaïque de Toul-Rosières

3.5- Paysage

JAILLON s'inscrit dans le pays de la Haye et du Toulois, pays double qui inclut les deux côtes essentielles du relief lorrain : la côte de Moselle et la côte de Meuse.

Les Pays de Lorraine



	Barrois		Pays Messin
	Verdunois		Haye et Toulois
	Argonne Lorraine		Vermois et Lunévillois
	Pays de Montmédy		Le Xaintois
	Les Woevres		Pays de Vaucouleurs et de Neuchâteau
	Pays-Haut et Jarnisy		La Vôge
	Le Thionvillois		La Plaine Sous-Vosgienne
	Le Warndt et ses abords		Pays de Sarrebourg
	Le Pays de Bitche		Bassin de Saint-Dié
	Saulnois et Pays des Etangs		Hauts-Vosges

Cette implantation privilégiée lui procure une réelle unité paysagère sur l'ensemble du territoire communal. Cette unité que l'on peut qualifier d'entité se compose de plusieurs éléments caractéristiques.

a) Plateau de Jaillon

Occupant quasiment la totalité du ban communal, cette entité paysagère correspond à la partie topographique la plus élevée de la commune. Elle correspond à l'unité de plateau.

Le relief y est relativement plat du village vers la RD 611 puis légèrement marqué par des mouvements de relief notamment vers la carrière ce qui donne des limites visuelles très ouvertes. Ces limites visuelles sont très éloignées et délimitées uniquement en ligne d'horizon, au niveau des espaces boisés lointains notamment la forêt communale de Jaillon ou la forêt domaniale de Natrou.

La présence de vastes étendues vouées aux cultures céréalières et à la pâture compose une mosaïque de couleurs qui renforcent la grande dimension de l'unité paysagère.

Plusieurs haies le long des infrastructures de transport (RD 611 au Pont de Jaillon et RD 102) ponctuent le paysage

Seuls des éléments anthropiques viennent cisailer l'ensemble : la RD 611 et la RD 102.

C'est au sud de cette unité que le village se développe, à la limite de la vallée du Terrouin. La trame est relativement dispersée, implantée en plateau, l'impact visuel du village est fort, bien que modéré par la présence de quelques vergers et jardins en périphérie immédiate qui diluent la trame dans son environnement.

En conséquence, on note une grande sensibilité paysagère aux abords même de cette dernière.

En effet, on ne passe pas directement d'un environnement bâti à un environnement naturel et agricole.

Ces espaces de transition sont caractérisés par les jardins et vergers attenants aux constructions.

Tout développement du village devra en tenir compte et maintenir ces espaces.

b) Vallée du Terrouin

Cette entité paysagère présente la plus forte sensibilité, du fait de sa topographie mais aussi par son milieu naturel.

Se développant dans la partie sud du territoire communal, le vallon traverse tout le ban selon une direction sud-ouest / nord-est.

La vallée entaille le plateau décrit ci-dessus selon la direction des méandres que créent le Terrouin, qui est un cours d'eau très sinueux. Il s'agit d'une vallée assez encaissée présentant un dénivelé important. Depuis ce plateau, la vallée se remarque uniquement lorsque l'on se situe au niveau du Pont de Jaillon ou à la limite des dernières habitations que constitue le lotissement du Plain.

Peu large, la vallée suit le tracé du Terrouin.

En aval du Moulin d'Avrainville, la vallée du Terrouin est assez étroite. Le lit est sinueux. Il est bordé par une ripisylve arborée continue et peu entretenue. Après son passage sous la RD 611, la vallée du Terrouin s'encaisse nettement entre deux versants calcaires très pentus occupés par des forêts ou des prairies sèches. La plaine alluviale est étroite et est occupée par des prairies pâturées. Au fond de cette vallée alluviale, la ripisylve est dense, vieillissante et peu entretenue, ce qui conduit à la présence de nombreux embâcles.

Le parcours naturel du Terrouin et ses prairies inondables contribuent à renforcer l'ambiance champêtre de l'ensemble. La ripisylve du cours d'eau serpente en fond de vallon.

D'un point de vue visuel, l'encaissement induit un manque de perspectives visuelles. Le champ visuel est relativement fermé, tombant rapidement sur les versants de la vallée. Seules quelques vues fuyantes peuvent se rencontrer vers Avrainville.

c) Dysfonctionnements paysagers

Plusieurs dysfonctionnements sont à relever sur le territoire communal de JAILLON. Il s'agit de secteurs qui pour la plupart font l'objet de stockages anarchiques et désordonnés : amas de matériaux, maison à l'abandon...

On les rencontre principalement dans la trame urbaine.



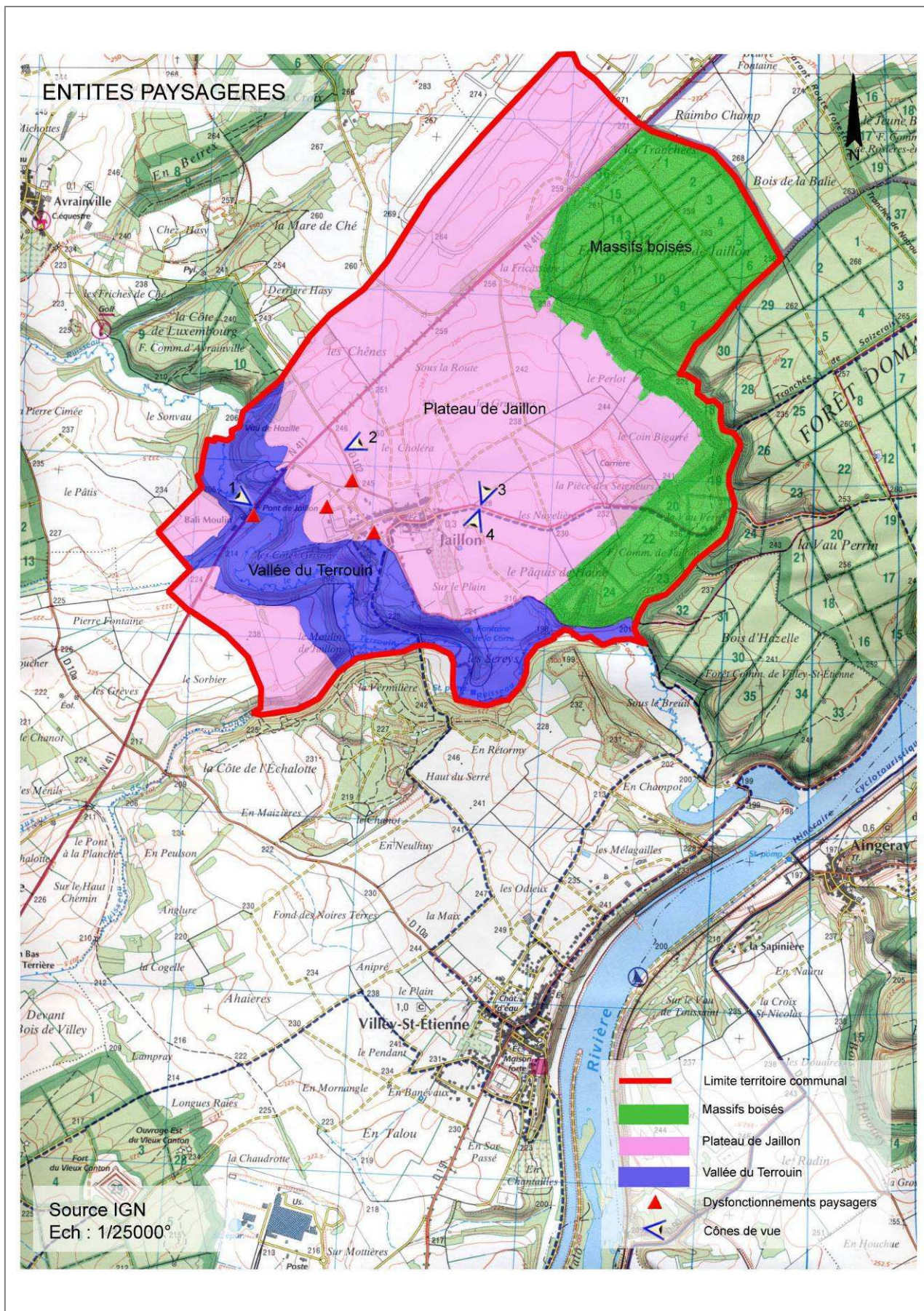
Hangar à l'abandon à l'entrée du village.



Stockage de bois pour les feux de la Saint Jean à proximité du stade.

d) Milieu naturel : constat et perspectives de développement

- On constate, un environnement naturel et paysager d'une très grande qualité d'ensemble avec une sensibilité plus forte au niveau des zones de transition en périphérie immédiate de la trame urbaine ainsi qu'une sensibilité particulière au niveau du vallon du Terrouin.
- Les espaces naturels identifiés au sein de l'ancienne base militaire devront faire l'objet d'une attention particulière.
- Toute évolution urbaine devra se faire en totale harmonie avec le contexte naturel.





Point de vue 1, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Point de vue 2, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Point de vue 3, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Point de vue 4, d'après cartographie présentant les entités paysagères.

4- Contraintes techniques et réglementaires

Rappel Porté à la Connaissance de l'Etat

I - DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

- l'article L.110 du code de l'urbanisme définit le cadre général dans lequel les collectivités locales agissent sur le cadre de vie.

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

- l'article L.121-1 réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme:

principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones monofonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.

principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

- dans ce cadre, il serait souhaitable que La commune de Jaillon ne développe pas exagérément des zones d'habitat éloignées des services et infrastructures de transport. L'étalement urbain (coûteux pour tous à moyen et long terme) sera à maîtriser.
- j'attire votre attention sur les modifications apportées au droit de l'urbanisme par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 (ENL) portant engagement national pour le logement.

Celle-ci comporte des outils dans le cadre des documents d'urbanisme afin de faciliter la réalisation de logements sociaux :

- pour les secteurs où un pourcentage de logements est imposé : la loi autorise les collectivités à délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme par un promoteur, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs répondant aux objectifs de mixité sociale. Cette nouvelle catégorie de servitude est insérée à l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme. Les propriétaires disposent alors d'un droit de délaissement (article L.230-4-1 du code de l'urbanisme).

- réunions des personnes publiques associées : la loi fait figurer au nombre des personnes publiques associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat (articles L.121-4 et L.123-6, L.127-1 du code de l'urbanisme). Le représentant de l'ensemble des organismes d'Habitat à Loyer Modéré est, à la demande de l'EPCI, consulté sur le projet de plan (article L.123-8 du code de l'urbanisme).

- échancier prévisionnel dans le rapport de présentation : la loi permet au rapport de présentation de comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

- analyse triennale au sein du conseil municipal : la loi prévoit d'organiser une analyse triennale de l'application du plan local d'urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logement, et le cas échéant, de l'échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L.123-20 du code de l'urbanisme).

- les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme dits « d'ordre public » (R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21) restent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme (annexe n°3).

- j'attire votre attention sur les dispositions du code de l'urbanisme qui fixent le contenu minimal obligatoire du règlement du plan local d'urbanisme. Ce document doit dans ses articles 6 et 7, édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Dès lors que le règlement ne fixe aucune prescription aux articles 6 et 7, ou qu'il exclut certaines occupations et utilisations du sol du champ d'application de toute règle, ce document est illégal.

Or, la puissance publique ne peut appliquer des dispositions dont elle connaît l'illégalité. Le règlement de plan local d'urbanisme ainsi rédigé serait donc inapplicable.

Ceci signifie d'une part que toute autorisation de construire délivrée sur la base de ce document illégal pourrait être annulée par le juge administratif par la voie de l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme, d'autre part que l'auteur de la décision pourrait être poursuivi devant la juridiction pénale pour abus d'autorité contre l'administration (article 432-1 du code pénal).

Par ailleurs, j'attire particulièrement votre attention sur les dispositions de la loi n°2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit notamment l'article 16-1 qui précise que « l'autorité administrative est tenue, d'office ou à la demande d'une personne intéressée, d'abroger expressément tout règlement illégal ou sans objet, que cette situation existe depuis la publication du règlement ou qu'elle résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date ».

- l'article L.300-2 modifié du code de l'urbanisme dispose que le conseil municipal doit, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, assurer une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Ainsi, le conseil municipal devra délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation. A l'issue de cette concertation, et avant l'arrêt du projet, vous en présenterez le bilan au conseil municipal, qui devra en délibérer.

II - SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet de région du 15 novembre 1996.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code ».

III - SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La commune de Jaillon est concernée par le nouveau principe de constructibilité limitée énoncé à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, qui s'applique depuis le 1^{er} juillet 2002.

Ainsi, en l'absence de schéma de cohérence territorial, les zones naturelles, agricoles et certaines zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

Toutefois, La commune de Jaillon est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territorial du Sud Meurthe-et-Moselle dont le syndicat mixte de gestion, prévu à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme, a été créé par arrêté interpréfectoral (Meurthe-et-Moselle et Vosges) du 19 juin 2007.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-2, vous pouvez solliciter, à titre dérogatoire, l'accord de ce syndicat mixte pour ouvrir à l'urbanisation :

- les zones naturelles et agricoles,
- les zones d'urbanisation futures dites « fermées » approuvées après le 1^{er} juillet 2002.

IV - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de La commune de Jaillon doivent être annexées au plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des servitudes concernant :

- forêt communale de Jaillon ;
- périmètres de protection éloignée et rapprochée forage de Serey ;
- centre radioélectrique de Toul-Rosières (protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) ;
- centre radioélectrique de Toul-Rosières (protection contre les obstacles) ;
- centre radioélectrique de Toul-Rosières (zone secondaire de dégagement) ;
- aérodromes :
 - dégagement et zones de servitudes (Toul-Rosières) ;
 - rayon de 24 km :
 - Toul-Rosières,
 - Nancy-Ochey.

Les services de Télédiffusion de France pourront, éventuellement, apporter un complément d'information au porter à connaissance.

V - RISQUES

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les risques connus, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, en particulier les articles L.110 et L.121-1.

Il convient notamment, pour une bonne information des pétitionnaires, d'exposer, pour chaque zone concernée, l'existence de l'aléa dans le rapport de présentation et en un « chapeau de zone » dans le règlement.

Inondations

La commune de Jaillon se situe à proximité du Terrouin. Les services de la direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt ne possède aucune donnée concernant les crues du Terrouin ou les inondations survenues sur La commune de Jaillon. Ces services recommandent aux élus et riverains qui connaissent bien le secteur de délimiter les zones ayant déjà été inondées. Il est donc indispensable que les élus réalisent une cartographie des zones ayant déjà été inondées pour les crues passées (crues historiques).

Toute construction en zone inondable est guidée par le principe suivant :

- dans les zones inondables non urbanisées, appelées « zones naturelles d'expansion de crues », aucun aménagement, construction ou remblais ne sont autorisés.
- dans les zones inondables situées à l'intérieur du bâti existant, sont autorisées les constructions sous réserve de bénéficier d'un accès sécurisé (hors crue), du premier niveau habitable hors crue et pas de sous-sol,...

VI - CARRIÈRES

Les services de la direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement vous informe que la société COGESUD exploite une carrière sur le territoire de La commune de Jaillon.

VII - EAU - ASSAINISSEMENT

1) Incendie et secours

La commune de Jaillon présente des risques courants classiques.

Sa défense incendie repose sur 14 poteaux d'incendie conformes aux exigences réglementaires, judicieusement répartis.

Il convient de rappeler d'une manière générale que les constructions et lieux ne disposant pas d'une défense contre l'incendie suffisante correspondent à des secteurs situés au-delà des :

- 150 mètres de rayon de protection par voie carrossable de chaque poteau d'incendie normalisé,
- 400 mètres de rayon de protection par voie carrossable de chaque réserve incendie ou point d'eau naturel conformes (cf. plans de couverture des risques d'incendie en pièce jointe n°4).

Je vous rappelle que les secteurs sans défense incendie correcte ne peuvent pas être considérés comme équipés.

En outre, la défense incendie des sites ou installations à risques importants doit être dimensionnée au cas par cas en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours.

Vous trouverez ci-joint la copie du rapport de visite des points d'eau effectuée en 2006 et 2007 ainsi qu'une copie des articles L.2211-1 et L.2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales ainsi que des circulaires relatives à la défense incendie (annexes n°5).

2) Eau potable

La commune de Jaillon est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par le syndicat intercommunal des eaux de Villey-saint-Etienne – Jaillon.

En application de l'article 40 - chapitre III - titre II - du règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 5 août 1981), "tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable et d'une évacuation réglementaire des eaux usées dans un délai de deux ans après la publication du présent règlement".

Pour les zones constructibles :

- lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, et,
- en l'absence de réseau public, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant ou bien captage, forage de puits, etc,... dans la limite de la réglementation correspondante et sous réserve de l'avis favorable de la direction départementale des Affaires Sanitaires et Sociales).

En application du titre VIII et de l'article 7 du règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 janvier 1987), il conviendra de ne pas autoriser l'implantation d'installations agricoles ni de systèmes autonomes d'assainissement d'eaux usées à moins de 35 mètres du point d'eau.

3) Captage

La commune de Jaillon est concernée par les périmètres de protection d'eau d'alimentation du forage de Serey.

Ce captage bénéficie d'une protection au titre des servitudes d'utilité publique. Il y aura lieu de prendre en compte les prescriptions relatives à ces périmètres dans le plan local d'urbanisme.

4) Assainissement

La commune de Jaillon dispose d'un ouvrage collectif de traitement des eaux usées.

Par ailleurs, en application de l'article 35 de la loi sur l'eau, les communes doivent délimiter, après enquête publique, les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif.

Le zonage devra être étudié en priorité sur la partie urbanisée et urbanisable de la commune ou du groupement de communes, d'où une cohérence nécessaire avec les documents d'urbanisme, et une réflexion commune avec la planification urbaine. En matière d'assainissement collectif, pour des raisons de choix techniques et de gestion, comme en matière d'assainissement autonome, une démarche intercommunale devrait être recherchée.

Il convient de rappeler qu'en application des dispositions relatives à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines prévues par la loi sur l'eau, un traitement permettant le respect des objectifs de qualité devra être installé.

La commune de Jaillon est adhérente au syndicat départemental d'assainissement autonome, qui vous assiste pour la gestion de l'assainissement non collectif sur votre territoire.

L'annexe n° 6 présente le plan d'ensemble des ouvrages d'assainissement et eau potable de La commune de Jaillon.

Les services de la direction départementale des Affaires Sanitaires et Sociales souhaitent, au cours de la procédure, participer aux éventuelles réunions relatives à leurs domaines de compétences (notamment concernant l'assainissement ou l'alimentation en eau potable).

VIII - SÉCURITÉ – SALUBRITÉ

Les distances d'éloignement entre les bâtiments d'élevage ou leurs annexes, les immeubles et les locaux occupés par les tiers varient selon les caractéristiques de ces bâtiments.

Les tableaux figurant en annexes, sans être exhaustifs, donnent les principales distances d'éloignement selon que les bâtiments relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD) (annexe n°7) ou des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (annexes n°8).

Il conviendra de tenir compte de ces distances d'éloignement lors de la détermination des limites des zones urbaines et d'urbanisation future du plan local d'urbanisme (PLU).

Il est donc important de recueillir auprès des exploitants agricoles de La commune de Jaillon les projets de développement lors de la phase d'élaboration ou de révision du PLU.

Vous avez la possibilité de prendre l'attache de la direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), de la direction départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) et de la direction des Services Vétérinaires (DSV) pour tout renseignement complémentaire concernant la législation ou la réglementation applicables.

IX - NUISANCES SONORES

Si une zone artisanale ou industrielle est délimitée dans le cadre du plan local d'urbanisme, il y aura lieu de prévoir l'implantation d'une telle zone suffisamment éloignée des zones d'habitation (décret n°95.408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé).

X - INFRASTRUCTURES/ACCÈS

Infrastructures :

D'une manière générale, il conviendrait d'autoriser dans toutes les zones du plan local d'urbanisme les infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation.

Pour mémoire, la protection « espace boisé classé », par exemple, interdit la réalisation d'infrastructure ou de construction dans les secteurs qu'elle protège.

Accès :

Définitions :

Le terme voie est utilisé pour désigner des ouvrages destinés à desservir des unités foncières distinctes (existants ou à créer) et dont la vocation est d'être ouverte à la circulation publique.

Le terme accès est utilisé pour désigner :

- les ouvrages permettant de franchir l'alignement,
- les ouvrages matérialisant les servitudes de passage,
- les ouvrages permettant depuis la voie publique de rejoindre les parcelles, les bâtiments ou les aires de stationnement communes projetés dans les opérations complexes (permis groupés, lotissement) n'ayant pas pour vocation d'être ouverts à la circulation publique ni d'être ultérieurement classés dans la voirie publique.

Dimension minimale des accès :

La dimension minimale des accès à retenir est :

- pour une maison unifamiliale un chemin de 3,50 mètres de large est suffisant. Toutefois, ceci suppose que ledit accès ne pourra être utilisé que pour desservir cette seule construction ;
- pour deux maisons ou plus ou pour un bâtiment comportant plus de un logement (à fortiori pour des bâtiments artisanaux, industriels, commerciaux, de services... etc) la largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum, afin de permettre à deux véhicules de se croiser.

Les accès sont dimensionnés de manière à permettre aux véhicules de se croiser et de ne pas proposer une attente ou des manœuvres sur la voie publique en cas de conflit.

Dimension minimale des voies :

Les voies desservant les constructions auront une largeur minimale de 5 mètres.

XI - LIGNES ÉLECTRIQUES

Il est probable que l'évolution des charges amène à implanter ou modifier des postes de transformation.

Vous trouverez ci-joint le plan du réseau d'alimentation moyenne tension de La commune de Jaillon (annexe n°9).

XII - GAZODUCS

GRT Gaz n'a pas de projet de pose de gazoduc ou d'accessoires techniques concernant La commune de Jaillon dans un proche avenir.

GRT Gaz souhaite que le règlement du plan local d'urbanisme, pour les zones naturelles, indique clairement la possibilité d'implantation de canalisations de transport de gaz, afin d'éviter toute ambiguïté sur la procédure à appliquer en cas de pose éventuelle d'une canalisation de gaz sur le territoire de La commune de Jaillon.

Veillez trouver ci-joint, en annexe n°10, un plan du réseau de distribution de gaz de Jaillon.

EDF-Gaz de France distribution attire votre attention sur la constante évolution des réseaux gaz et, de façon induite des postes de détente.

Les travaux d'implantation ou de modification de postes ne sont néanmoins pas soumis au respect des dispositions relatives au coefficient d'occupation des sols et au recul par rapport à la voie publique puisque les postes sont des équipements et non des constructions.

Veillez trouver ci-joint, en annexe n°11, le plan sur lequel a été reporté au feutre rouge le tracé de la conduite de gaz SG PAM. La Société Saint-Gobain PAM vous informe que cette canalisation de transport de gaz n'est plus exploitée dans sa totalité depuis 2000 et qu'elle a été purgée, inertée et bouchée aux extrémités par cette société. Cette canalisation peut être démantelée sur toute sa longueur.

XIII - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Vous trouverez ci-joint les plans relatifs à la présence de câbles de télécommunications et au passage de la liaison hertzienne Ludres - Noviant-aux-Prés (annexes n°12).

En l'absence de décision d'institution, il s'agit de servitudes privées.

XIV - PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

1) Environnement

Les services de la direction régionale de l'Environnement de Lorraine pourront, éventuellement, apporter un complément d'information au porter à connaissance.

2) Architecture

Veillez trouver ci-joint, en annexe n° 13, les éléments à prendre en compte dans la révision du plan local d'urbanisme et les éléments d'analyse transmis par le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine qui pourront être mis au service du projet de La commune de Jaillon.

3) Économie agricole et aménagement foncier

10 exploitants travaillent sur La commune de Jaillon en 2006, 6 y ont leur siège. La surface agricole déclarée à 366 hectares en 2006 est en légère augmentation. Les prairies représentent 150 hectares, le maïs environ 80 hectares. Le dernier remembrement sur La commune de Jaillon a été clôturé en 1970, il concernait 464 hectares.

XV - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 introduit dans le code de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a précisé ces dispositions et défini ceux des plans locaux d'urbanisme qui y sont soumis :

- plan local d'urbanisme ayant une incidence sur un site Natura 2000 : l'étude environnementale doit être réalisée si le projet de plan local d'urbanisme permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements ayant une incidence sur un site Natura 2000, qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur du site (y compris sur le territoire d'une autre commune).
- plan local d'urbanisme non couvert par un schéma de cohérence territoriale mais présentant :
 - * une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
 - * une ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles supérieure à 200 hectares ;
 - * une ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles supérieure à 50 hectares pour les communes littorales.

La commune de Jaillon est susceptible d'être concernée si vous prévoyez une ouverture à l'urbanisation de plus de 200 hectares ou si certains projets sont susceptibles d'avoir une incidence sur un site Natura 2000. Dans ce cas, il conviendra de joindre au document d'urbanisme l'étude environnementale prévue par l'ordonnance du 03 juin 2004.

Si La commune de Jaillon est susceptible d'avoir à réaliser une étude environnementale, afin de prévenir toute difficulté en fin de procédure, je vous conseille de prendre l'attache des services de la direction régionale de l'Environnement, suffisamment tôt avant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme.

XVI - RÉSEAU ROUTIER

Le territoire de La commune de Jaillon est traversée par les RD 611 et RD 102.

La RD 611 est classée « route à grande circulation » (RGC). En matière d'urbanisation, des retraits sont à respecter vis à vis des RGC. Les constructions ou installations sont notamment interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RGC, en dehors des espaces urbanisés de la commune.

En effet, la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dans son article 52, modifie l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et dispose : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette disposition, ne s'appliquera pas si les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme sont justifiées et motivées par une étude au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En l'absence de justifications suffisantes, les terrains situés dans cette bande de 75 mètres (RD 611) sont inconstructibles.

La commune de Jaillon est également concernée par le projet A 32. Le plan du fuseau vous a été communiqué en 2006.

Il n'y a pas à ce jour à inscrire sur le futur plan local d'urbanisme d'emplacement réservé pour voiries et projets d'intérêt général au bénéfice du département.

XVII - DÉPLACEMENTS ET SÉCURITÉ

Vous trouverez en annexe n° 14 une étude concernant notamment les caractéristiques de l'agglomération ainsi que les statistiques d'accidentologie recensés sur La commune de Jaillon.

XVIII - RÉSEAU AÉRONAUTIQUE

La commune de Jaillon est concernée par des servitudes d'utilité publique liées à des aérodromes civils ou militaires.

Les cotes NGF à ne pas dépasser devront trouver une traduction réglementaire, notamment à l'article 10 : hauteur maximum des constructions, afin d'assurer la cohérence du règlement avec ces servitudes.

XIX - INSTALLATIONS CLASSÉES

Vous trouverez ci-joint copie des fiches concernant les activités figurant au fichier départemental des installations classées pour La commune de Jaillon (annexe n°15).

XX - MINISTÈRE DE LA DÉFENSE

Le bureau stationnement et infrastructure de l'Armée de Terre vous informe qu'il existe deux immeubles du domaine militaire sur votre territoire communal. Il s'agit d'une fraction de la base aérienne de Toul-Rosières et d'une radiobalise ILS extérieure de Toul (en cours de cession).

Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

0- Objectifs de la révision du PLU

La procédure de révision a été initiée afin de mettre à jour le document d'urbanisme actuel mais aussi ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Ce document nécessitait :

- ✓ de conduire un **projet de qualité** respectant et intégrant les points suivants : respect de l'identité architecturale du village et préserver les points de vue paysagers depuis le village mais aussi vers le village, notamment en entrée de ville,
- ✓ de prendre en compte la disponibilité récente de l'ancienne base militaire située sur le territoire communal et d'y permettre l'accueil d'activités non polluantes.
- ✓ Mettre en place des mesures de protection sur les zones naturelles sensibles de la commune et notamment et niveau de la vallée du Terrouin.
- ✓ de proposer un développement de l'urbanisation à court et à long terme, qui tienne compte des récents projets, et notamment du lotissement en cours de création, en bordure de la RD 102 en entrée de village, tout en préservant une harmonie architecturale et paysagère,
- ✓ d'ajuster le règlement de l'occupation du sol adapté au cadre rural de la commune,
- ✓ de gérer l'ensemble de la **problématique agricole**, à savoir le développement des exploitations et les déplacements des engins agricoles.

1- Les zones urbaines

1.1- Définition

Il s'agit de zones correspondant d'une part au village ancien et d'autre part aux extensions récentes. Les zones urbaines se sont développées dans la continuité du village ancien. Les extensions récentes concernent principalement deux zones : le sud ouest du village pour les plus anciennes, et plus récemment le nord du village avec un nouveau lotissement.

Le village ancien, village-rue, se distingue des extensions récentes d'un point de vue architectural mais aussi d'un point de vue de l'implantation des constructions (mitoyenneté, densité).

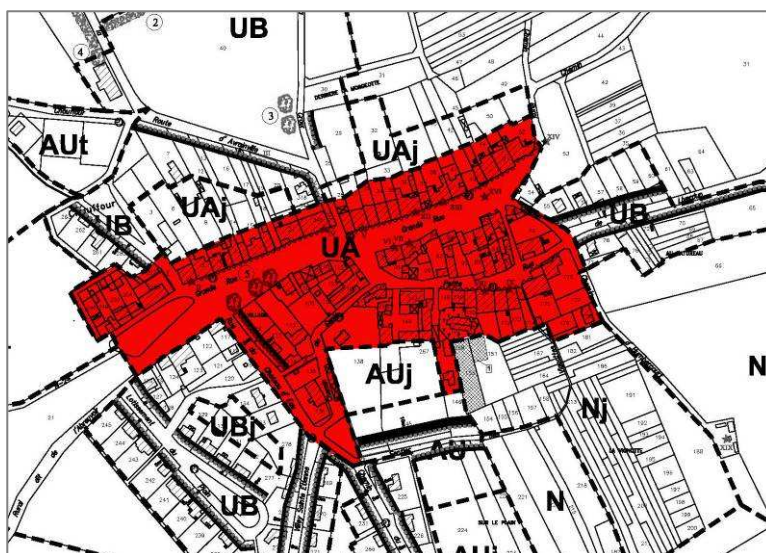
Ces zones sont suffisamment équipées (capacités suffisantes des réseaux, desserte,...) et peuvent accueillir immédiatement des constructions, pour les quelques dents creuses présentes.

1.2-Situation

Zone UA

Il s'agit du centre ancien de la commune. Celui-ci est constitué de :

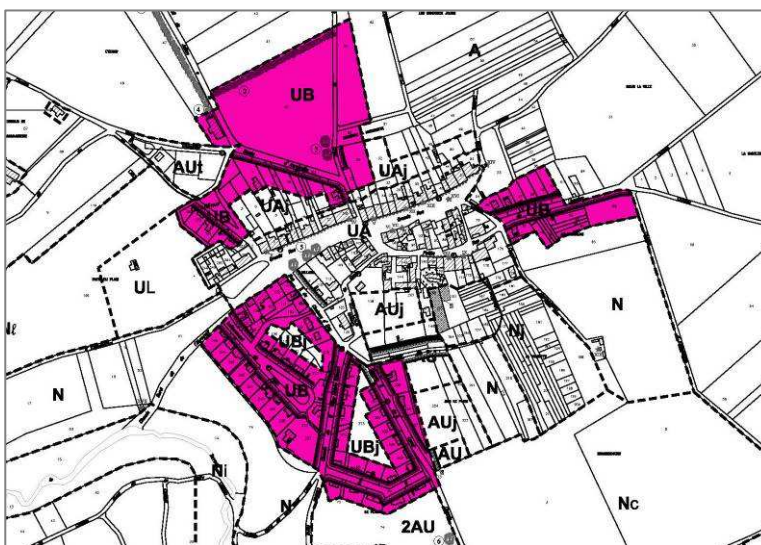
- la Grande rue autour de laquelle s'est développé le village. Les parcelles au nord de cette rue sont représentatives du parcellaire Lorrain typique (parcellaire en lanière avec de grands jardins à l'arrière des habitations). Ces zones ont donc été classées en zone de jardins : UAj
- la rue du Château d'eau,
- le chemin du Génie,
- ainsi que le début de la Petite rue.



Zone UB

Ces zones ceinturant pour grande partie le village ancien correspondent aux extensions récentes. Ces extensions sont représentées par :

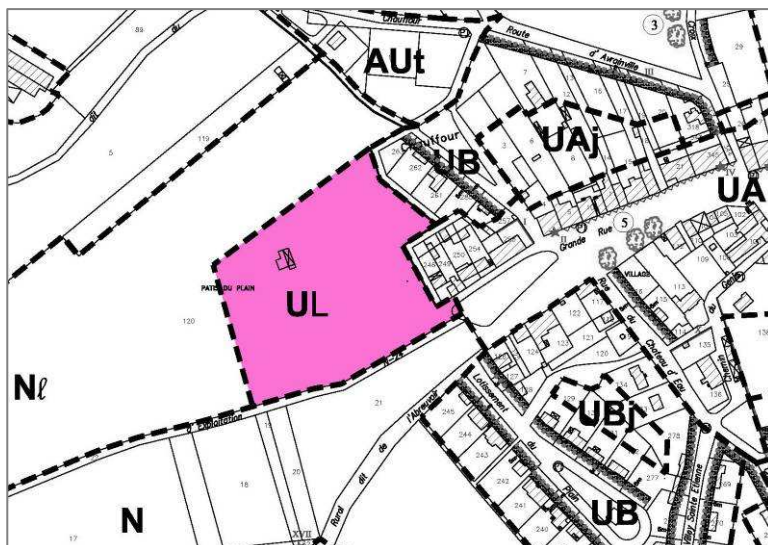
- le lotissement du Plain au sud ouest du village,
- les chemins de Villey Sainte Etienne et du Lavoir,
- le chemin de Liverdun à la sortie est du village,
- une grande partie du nord de la commune avec notamment le nouveau lotissement en cours de création entre la route d'Avrainville et le chemin rural dit de la Croix



Le cœur des deux premières zones correspondant à des jardins privés a été classé en zone de jardins « UBj » pour préserver son caractère.

Zone UL

Située à l'ouest de la trame urbaine, cette zone correspond à une zone de loisir. Il s'agit de la zone dédiée au terrain de foot. La limite sud est marquée par le chemin d'exploitation n°24.



1.3- Objectifs P.L.U.

Les zones urbaines et les secteurs de jardins représentent une surface de **27,2 ha** : 7,8 ha pour la zone UA, 1,6 ha pour UAj, 14,7 pour la zone UB, 0,8 pour UBj et 2,3 pour UL.

D'une manière générale, la différenciation des zones UA et UB du POS a été conservée.

Cependant quelques modifications limitées ont tout de même été décidées :

L'extrémité Ouest de la Grande rue a été classée en zone UA alors que celle-ci était classée en UB dans le POS. Ceci se justifie par le caractère plus ancien des habitations situées dans cette zone. De même, dans la partie nord, un zonage de jardin UAj a été créé sur l'arrière des parcelles.

Concernant les zones UB du POS, celles-ci ont été étendues et couvrent aujourd'hui une superficie de 14,8 ha. L'extension de ces zones s'explique par l'achèvement de l'urbanisation des zones NA du POS (lotissement situé au nord de la commune en entrée de village, ainsi qu'une zone anciennement classée 1NA à l'extrémité sud de la commune).

A l'intérieur du périmètre de ces zones, l'urbanisation pourra se développer au regard des quelques dents creuses présentes. Cependant, ces dents étant présentes en nombre très limité, peu de nouvelles constructions pourront s'implanter à l'intérieur même du village.

Afin de conserver les caractéristiques rurales du village, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées.

Zone UA (7,8 ha)

Il s'agit de la zone urbaine composée de constructions anciennes et présente au droit du village ancien. On y retrouve des constructions caractéristiques de l'architecture Lorraine : mitoyennes, avec des densités élevées.

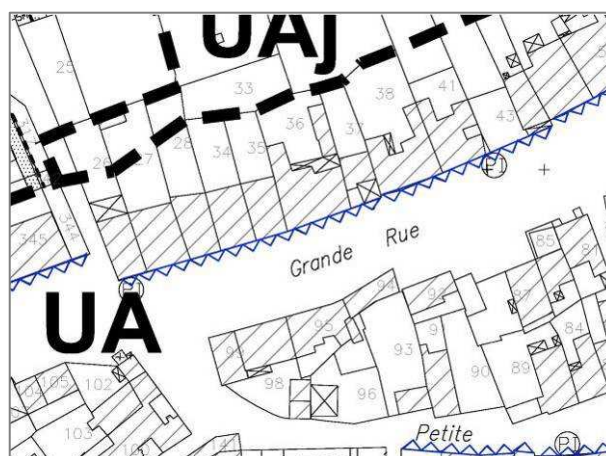
C'est pourquoi, la commune souhaite conserver cette urbanisation caractéristique, préserver l'identité architecturale du village ancien et éviter l'urbanisation en double rideau par la mise en place d'un secteur de jardins notamment sur l'arrière des habitations situées au nord de la Grande Rue (classé en UAj).

Aussi afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le P.L.U. vise à :

- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives afin de préserver le front bâti.
- dans les alignements de façades en ordre continu : implantation de la construction de limite à limite séparative. Dans le cas d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres, l'implantation de la construction devra se faire sur une des limites séparatives avec des conditions particulières sur la largeur de façade laissée libre.
- fixer et limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation selon la hauteur des égouts voisins afin de préserver une homogénéité de la hauteur des constructions.
- fixer et limiter la hauteur des garages, dépendances, abris de jardins à 4,50 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- fixer et limiter l'emprise au sol des abris de jardins, dépendances et annexes à 20 m² et 40 m² pour les garages isolés, dans l'objectif de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- porter une attention particulière sur l'aspect des constructions afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façades, toitures, couleurs, abords, ...
- fixer des règles d'aspect des clôtures afin d'assurer une transition douce entre l'espace public et privé.

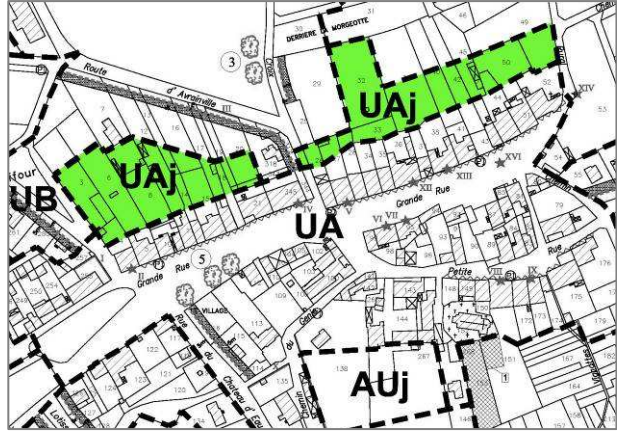
Afin d'aboutir aux objectifs de préservation du village ancien, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- les façades traditionnelles remarquables ont été identifiées par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$. Elles sont situées dans deux des rues du village ancien : Grande et petite rue. S'y appliquent des prescriptions particulières conduisant à maintenir leur identité architecturale : hauteur des constructions, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies et emprises publiques.



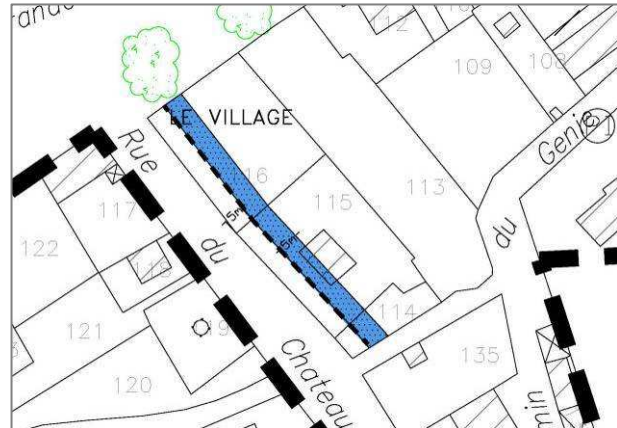
Un secteur particulier a été créé en raison de son occupation des sols différente de la zone bâtie :

- **Un secteur UAj** (1,6 ha) est créé à l'arrière des constructions situées sur la partie Nord de la Grande rue. Ce secteur concerne les parcelles très profondes, à vocation de jardins typiques du parcellaire Lorrain. Ce secteur a été défini afin que des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne viennent pas s'implanter en fond de parcelles mais uniquement des abris de jardins ou garages. En effet l'accessibilité de cette zone par les chemins ruraux permet techniquement la construction d'habitations. La zone UAj ainsi définie permet de préserver une zone tampon entre les espaces agricoles et urbanisés mais aussi de préserver une certaine intimité pour les habitants. En effet, la densité étant déjà élevée sur ce secteur, l'implantation de nouvelles constructions ne seraient pas favorables en terme d'urbanisation et de sociabilité. Ce classement en zone « **urbaine de jardins** » de ces secteurs se justifie par le fait qu'il s'agit de parcelles, pour la plupart desservies par des accès et des réseaux, dans lesquels la commune souhaite permettre une certaine flexibilité de construction sans pour autant y accepter des habitations.



Afin d'aboutir aux objectifs fixés pour cette zone (préservation des caractéristiques du village Lorrain), **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- une **Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** est créée dans la rue du Château d'eau. Cette zone (5 mètres de recul, et bande de 5 mètres de large) permettra de constituer un front bâti en cas de nouvelles constructions.



Zone UB (14,7 ha)

Il s'agit de la zone urbaine composée par des extensions récentes de type pavillonnaire et présente sur différentes parties du village (sud ouest, entrée nord du village et est).

Dans les dents creuses, c'est-à-dire sur les terrains encore nus de toute construction, la commune souhaite développer une urbanisation en harmonie avec l'existant voisin mais aussi avec le village ancien.

Aussi afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le P.L.U. vise à :

- édifier les constructions à l'alignement des voies automobiles ou au recul d'alignement indiqué au plan, afin de favoriser l'alignement des constructions et créer un front bâti. Cette disposition permet aussi le stationnement des automobiles sur les emprises privées lorsque les constructions seront édifiées en recul d'alignement.
- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou préserver une distance entre chaque limite séparative au moins égale à 3 mètres, afin de favoriser une certaine densité dans le secteur des extensions récentes, selon la même logique que le centre ancien. Cette disposition permet aussi d'économiser les espaces naturels et d'éviter l'étalement urbain.
- fixer et limiter la hauteur absolue à 9 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition permet de préserver une cohérence sur le village, notamment avec le village ancien et contribue à une unité d'ensemble.
- fixer et limiter la hauteur des garages, dépendances, abris de jardins à 4,50 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- porter une attention particulière sur l'aspect des constructions afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façade, toiture, couleur, ...
- fixer des règles d'aspect des clôtures afin d'assurer une transition douce entre l'espace public et privé.

Un secteur particulier a été créé en raison de son occupation des sols différente de la zone bâtie :

- **Un secteur UBj** (0,8 ha) est créé :
 - au centre des constructions situées dans le lotissement du Plain,
 - entre les constructions du chemin de Villey Saint Etienne et du Chemin du Lavoir.

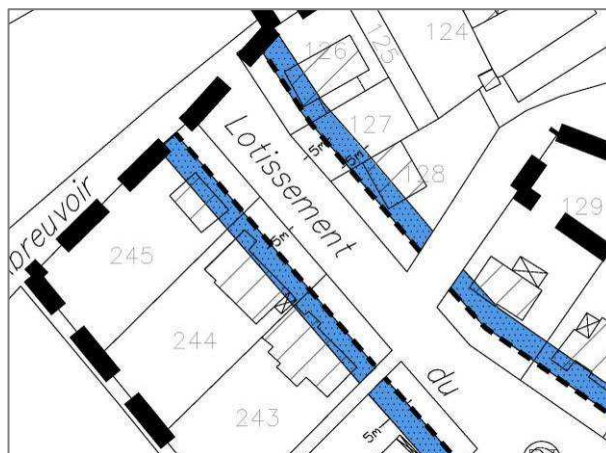
L'objectif de ces zones est de conserver une trame verte à l'intérieur même du village ainsi que de préserver d'avantage l'intimité de l'ensemble des habitants du secteur.

Comme pour le secteur ancien, ce classement en zone « **urbaine de jardins** » de ces secteurs se justifie par le fait qu'il s'agit de parcelles, pour la plupart desservies par des accès et des réseaux, dans lesquels la commune souhaite permettre une certaine flexibilité de construction sans pour autant y accepter des habitations.



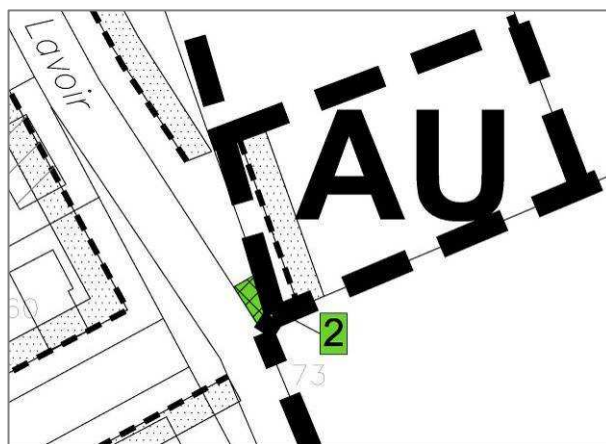
Afin d'aboutir aux objectifs précédemment exposés, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- une **Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** est créée sur plusieurs secteurs de la commune selon leur caractéristique :
 - lotissement du Plain.
 - chemin de Villey Saint Etienne.
 - chemin du Lavoir.
 - route d'Avrainville.
 - chemin rural de la Croix.
 - rue de Liverdun.
 - rue de Chauffour.



Les mesures imposées en termes d'implantation des façades sur ces différentes rues sont identiques ; un recul de 5 mètres et une implantation de la façade dans une bande de 5 mètres de large. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant, et de pérenniser l'organisation du village : la façade de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de cette zone.

Un emplacement réservé (36m²) a été mis en place le long du chemin du Lavoir à l'extrémité sud de la parcelle 127(emplacement réservé n°2). L'objectif de cet emplacement est de permettre l'accès à la parcelle 224 classée pour partie en zone 1AU.



Zone UL

Il s'agit d'une zone dédiée au terrain de sport. Elle a été créée du fait de l'existence d'un terrain de foot. Cette zone autorisera uniquement l'implantation d'équipements sportifs et de bâtiments liés à cette activité.

1.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone UA :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
<p><u>Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'industrie ; - les constructions à usage d'exploitation agricole ; - les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ; - les habitations légères de loisirs ; - les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ; - les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m² ou > ou = 2 ha, non lié à une construction existante autorisée dans la zone ; - les constructions (autres que les éoliennes) dont la hauteur est > à 12 m et dont la SHOB est < ou = à 2m² ; - les murs (dont la hauteur > ou = 2 m) ; - les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (création ou agrandissement, réaménagement, les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ; - les terrains pour la pratique du sport ou loisirs motorisés ; - les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ; - les golfs ; - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ; . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. - l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ; - les aires d'accueil. 	<ul style="list-style-type: none"> -Maintient de la nature urbaine du site. -Préservation de l'identité architecturale du centre ancien.
<p><u>Dans le secteur UAj :</u> Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Création d'un espace tampon entre le milieu agricole et le milieu urbain. -Interdire la construction en deuxième rideau.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	
<ul style="list-style-type: none"> - les entrepôts autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone. - les abris de jardins dans le respect des articles 9 et 10. - les changements de destination à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone. - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration. <p><u>Dans le secteur UAj :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les abris de jardins, dépendances, piscines et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation de structures nécessaires à des activités pratiquées à l'intérieur de la zone tout en maîtrisant leur aspect et leur volume.
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Accès des riverains sur RD subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. - <u>VOIRIE :</u> Nécessité d'aménager les impasses pour permettre le demi-tour des véhicules. -Préservation des chemins de randonnée 	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel réglementation Code de l'Urbanisme. - Sécuriser les accès à la RD. - Rappel réglementation Code de l'Urbanisme. - Conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et des paysages.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. - Raccordement au réseau collectif d'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations réglementation sanitaire.
ARTICLE 6 :- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole: ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ</u> Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. - <u>Dans le reste de la zone</u> Mise en place d'une zone d'implantation obligatoire des façades. Pas de prescription pour la hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue. - Maintenir l'identité urbaine du village ancien de type Lorrain : alignement des façades et préservation du front bâti
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les édifices publics (tels que les clochers), aux constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure (poste de transformation électrique, station de pompage, réservoirs ...). Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (sauf pour les propriétés d'une largeur supérieure à 12 m).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver une cohérence urbaine d'ensemble. - Préserver l'identité urbaine du village ancien : alignement des façades et front bâti.
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	
<p>Abris de jardins, annexes et dépendances isolés : 20m². Garages isolés : 40m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévenir toute extension disproportionnée des abris de jardins, annexes et garages.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>10.2.1. Hauteur absolue sera limitée à 4.50 m toutes superstructures comprises pour les abris, annexes et dépendances visés à l'article 2.</p> <p>10.2.2. Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.</p> <p>10.2.3. Pour les autres rues, la hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout de toiture en façade sur rue à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques etc...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans le village ancien. - Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p><u>Toitures</u> La couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural. Interdiction absolue de toiture à une seule pente à contre sens de la pente du terrain et entraînant des lourdeurs en façade masquées en général par des bardages. Les couvertures terrasses et toitures à une pente sont autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Utilisation de matériaux de couverture à l'aspect de la terre cuite traditionnelle sauf pour les vérandas et système de production d'énergie renouvelable.</p> <p><u>Façades</u> Ton général des façades du village, choisi parmi le coloris en référence à la plaquette du CAUE de Meurthe-et-Moselle.</p> <p><u>Divers</u> Façades sur rue : Les coffrets de volets devront être installés à l'intérieur de la construction ou intégrés dans la façade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver une cohérence d'ensemble de l'architecture du village. - Préservation de l'harmonie générale des toits sur le village ancien. - Préservation de l'harmonie générale des façades. - Préservation des façades sur rues et minimiser l'impact des coffrets de volets roulants.
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT	
<p>12.1. Dans le cas de constructions neuves, de rénovation ou transformation de l'existant, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 13 – ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS	
Protection des éléments remarquables du paysage	- Préserver le patrimoine naturel de la commune.
Préconisation de l'utilisation d'essences locales	- Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	
<p>- les entrepôts autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.</p> <p>- les abris de jardins dans le respect des articles 9 et 10.</p> <p>- les changements de destination à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.</p> <p>- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.</p> <p>Dans le secteur U Bj :</p> <p>- les abris de jardins, dépendances, piscines et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.</p>	<p>- Conserver une cohérence d'ensemble de la zone.</p> <p>- Préservation du caractère « naturel » de ces zones et de l'intimité des habitants.</p>
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p>- <u>ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Accès des riverains sur RD subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p> <p>- <u>VOIRIE</u> : Nécessité d'aménager les impasses pour permettre le demi-tour des véhicules.</p> <p>-Préservation des chemins de randonnée</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Sécuriser les accès aux routes départementales.</p> <p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Préservation des itinéraires de randonnée.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. - Raccordement au réseau collectif d'assainissement 	- Obligation réglementation sanitaire
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Mise en place d'une zone d'implantation obligatoire des façades sur les parcelles nues.</p> <p>Pas de prescription concernant la hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile.</p>	- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p>	- Conserver une certaine organisation du village et de l'alignement des habitations.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>Abris de jardins, annexes et dépendances isolés : 20m².</p> <p>Garages isolés : 40m²</p>	- Prévenir toute extension disproportionnée des abris de jardins, annexes et garages.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Hauteur absolue</u></p> <p>Hauteur maximale des abris de jardins et garages : 4,50 m</p> <p>Hauteur maximale des constructions : 9 m</p>	- Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
Protection des éléments patrimoniaux. 11.1. <u>Façades</u> le ton général des façades du village devra se référer à la plaquette du CAUE de Meurthe-et-Moselle. 11.2. <u>Clôtures</u> Hauteur maximale des murets en bordure de domaine public : 60cm. Hauteur maximale des clôtures : 2m.	- Protection du patrimoine architectural et historique de la commune. - Préservation de l'harmonie générale des façades. - Limiter le cloisonnement des habitations
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
-Protection des éléments naturels et paysagers de la commune -Utilisation des essences locales.	- Préserver le patrimoine naturel de la commune. - Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives.

✓ **Zone UL :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
<p>ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2 ; - les constructions à usage d'industrie ; - les constructions à usage d'exploitation agricole ; - les constructions à usage d'entrepôts sauf pour les cas visés à l'article 2 - les habitations légères de loisirs ; - les installations classées pour la protection de l'environnement ; - les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone. - les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur est > 12 m et dont la SHOB est < ou = à 2 m² ; non liées aux constructions et occupations du sol admises dans la zone; - les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ; - les terrains pour la pratique des sports motorisés ; - les parcs d'attractions ; - les golfs ; - les dépôts de véhicules ou de résidences mobiles de loisirs, les garages collectifs de caravanes ; - l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains ; - l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ; - l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ; - les aires d'accueil. 	
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	
<ul style="list-style-type: none"> . les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site. . les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être liée à une activité de loisirs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les constructions liées à la nature de la zone.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p>- ACCES Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p>	- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>Raccordement au réseau d'eau potable lorsqu'il existe A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits et forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>Mise en place d'un assainissement individuel et obligation de raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera.</p>	- Réglementation sanitaire.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Distance minimale entre les constructions et voies ouvertes aux véhicules motorisés : 5 mètres	- Sécuriser l'accès aux bâtiments.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.	- Conserver une certaine organisation du village et de l'alignement des habitations.
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	
La distance entre deux constructions non contiguës, sauf locaux techniques, sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.	- Interdire les constructions sous formes d'amas
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout de toiture en façade sur rue à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques etc...	- Conserver une homogénéité dans les volumes des bâtiments.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	- Garantir une qualité architecturale et une bonne intégration des bâtiments.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
- il conviendra d'utiliser des essences locales en se référant au guide du Parc Naturel Régional de Lorraine, disponible en Mairie.	- Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives.

2- Les zones à urbaniser

2.1- Définition

C'est par l'intermédiaire de ces zones que la commune fixe son développement urbain.

La **zone AU** est une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

L'aspect des constructions est peu réglementé (article 11) afin de pouvoir accueillir des projets d'architectures contemporaines.

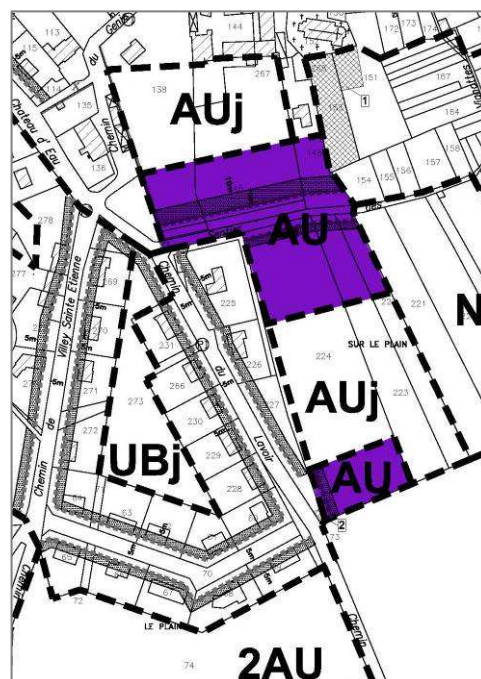
2.2- Situation

Zone AU

✓ Deux zones « **AU** » ont été définies. Ces dernières sont situées :

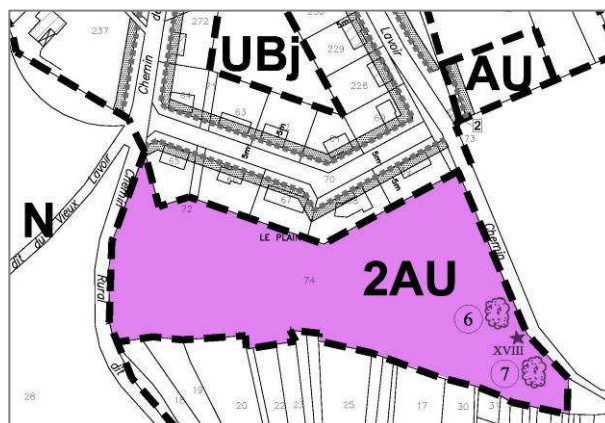
- De part et d'autre du sentier des Vignottes.
- Au niveau du chemin du lavoir sur sa partie est.

✓ **Secteurs AUj** : Cette zone à vocation de jardins est utilisée dans deux secteurs de la commune. Il s'agit de l'arrière des terrains classés en AU de part et d'autre du sentier des Vignottes.



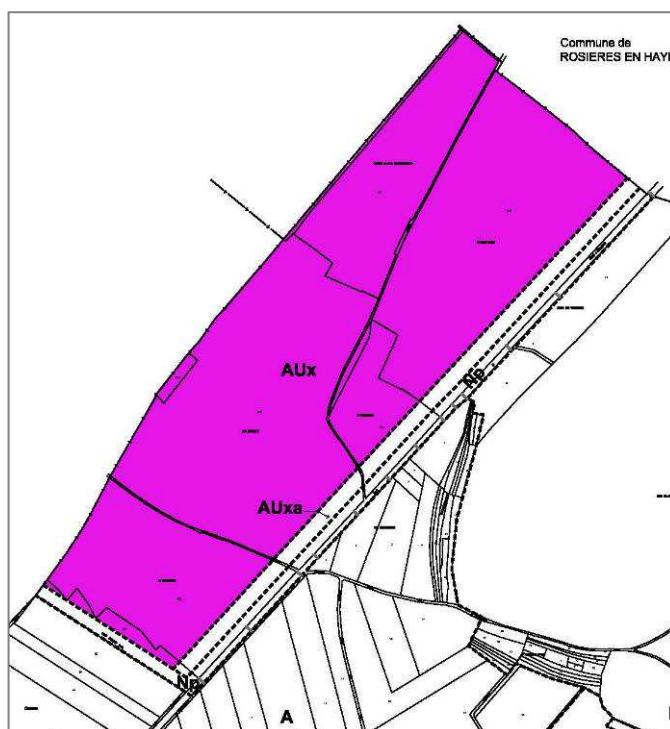
Zone 2AU

Une zone 2AU a été identifiée. Il s'agit d'un secteur anciennement classé NA dans le POS. Il se situe entre le chemin rural de Villey-Saint-Etienne et le Chemin du Lavoir, à l'extrémité Sud du village.



Zone AUx

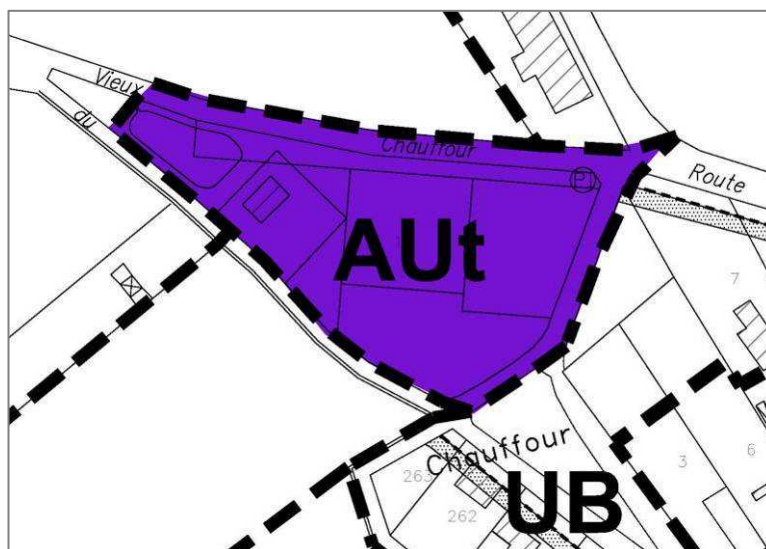
- ✓ **Zone AUx** : Cette zone correspond à l'ancienne base militaire aujourd'hui abandonnée, située à l'extrémité nord du ban communal, le long de la RD 611. La proximité de cette zone par rapport à la RD611 nécessite au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme une étude spécifique, annexée au présent PLU.



- ✓ **Secteur AUxa** : Ce secteur correspond à une bande de 45 mètres de profondeur à compter de la bande Np, sur la longueur de la route départementale 611.

Zone AUt

- ✓ **Zone AUt** : Ce secteur correspond à une future zone d'activité. Celle-ci est située à l'entrée du village au niveau du chemin rural du vieux Chauffour.



2.3- Objectifs P.L.U.

Ces zones représentent, au total, une surface de **85,84 ha** : 1,28 ha, pour AU, 1,6 ha pour AUj, 2,02 pour 2AU, 1 pour AUt, 75,84 ha pour AUx et 6,12 pour AUXa.

Le secteur AU, a été modifiée en comparaison à l'ancien Plan d'Occupation des Sols de la commune. Les modifications sont les suivantes :

Exclusion des parcelles construites depuis l'élaboration du POS.

Modification concernant l'arrière des parcelles situées au niveau du chemin des Vignottes.

Ces zones ont été classées en secteur AUj afin d'éviter toute urbanisation en double rideau et de conserver l'organisation typique Lorraine du village.

La partie, anciennement classée « NA », située au niveau du chemin rural de Villey-Saint Etienne fait l'objet d'un classement en 2AU dans la nouvelle mouture du PLU.

La zone AUx est identifiée comme l'ancienne base militaire. Celle-ci était à l'heure du POS classé en zone UM. Aujourd'hui son objectif est d'accueillir une zone d'activité.

La zone AUt correspond à une partie de l'ancienne zone 3NAX du POS. Son objectif est encore à l'heure actuelle d'accueillir des activités, mais en nombre moins important que le POS le prévoyait. En accord avec le PADD, cette zone n'est pas destinée à l'accueil d'activités industrielles.

Zone AU (1,28 ha)

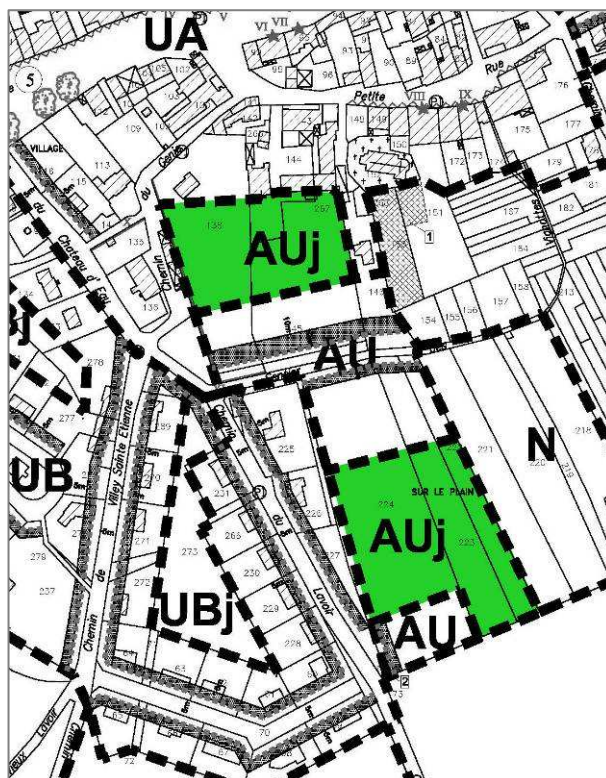
✓ Zone AU (1,28 ha):

Cette zone d'urbanisation à court terme et de taille relativement réduite est donc composée de deux secteurs. La commune a en effet souhaité limiter le nombre de zones ouvertes à l'urbanisation en comparaison au POS, puisqu'un lotissement vient d'être réalisé sur la partie Nord du village. Elle souhaite ainsi se laisser le temps « d'absorber » cette nouvelle population :

- **Secteur situé de part et d'autre du chemin des Vignottes.** Le classement de cette zone en zone d'urbanisation future permettra d'une part de valoriser une voirie en partie existante (chemin des Vignottes), et d'autre part de renforcer la centralité du village en étoffant la trame urbaine.
En terme de capacité, cette zone pourra accueillir de 5 à 10 habitations en fonction des divisions parcellaires.
Le règlement applicable à ce secteur ainsi que la délimitation des zones (création de zones de jardins sur l'arrière des terrains) assureront une continuité entre ces nouvelles constructions et le village existant.
- **Secteur des Vignottes en bordure du chemin rural du Lavoir.** La taille de cette zone ne permettra d'accueillir qu'une ou deux constructions. Elle permettra de créer un pendant aux habitations situées de l'autre côté du chemin du Lavoir. De plus, dans le cas où une construction viendrait à s'implanter sur la parcelle n°227 ceci permettrait de créer un front bâti sur tout le côté est du chemin du Lavoir.

✓ **Secteur AUj (1,6 ha) :**

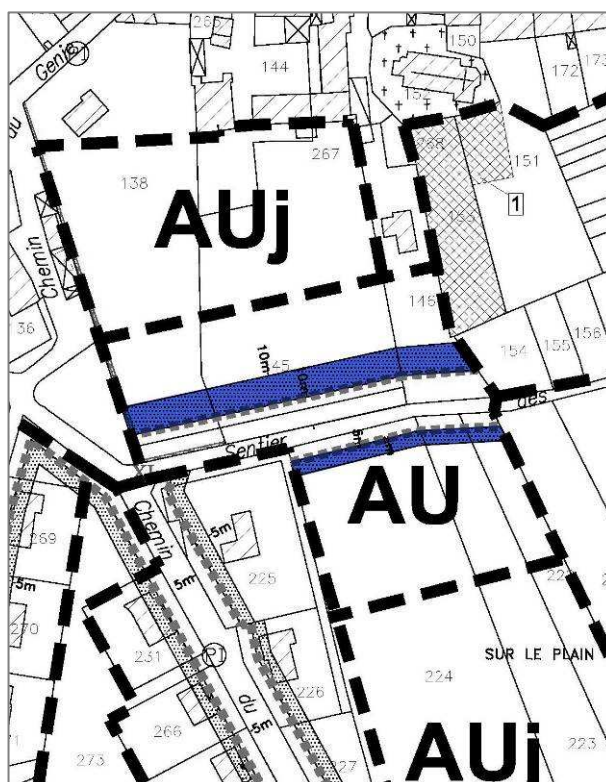
- Plusieurs **secteurs de jardin** (AUj de 1,6 ha) sont créés sur l'arrière des parcelles trop profondes. Ces différents secteurs permettent de reconstituer l'organisation spatiale du village lorrain, avec l'implantation de la construction sur l'avant de la parcelle et le terrain d'agrément sur l'arrière. La définition d'un secteur de jardin sur les zones d'urbanisation futures permet de contrôler le développement de la structure urbaine.
- Ces secteurs sont uniquement localisés sur la zone des Vignotes. En effet la configuration du parcellaire en lanière de cette zone a permis la réalisation de ce zonage.



Des outils supplémentaires d'aménagement sont également mis en place :

- Une **Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** est créée sur la zone des Vignotes. Ces zones sont de largeur différentes. Pour les parcelles situées au nord du chemin des Vignottes, la ZIOF est de 10 mètres de large alors qu'elle est de 5 mètres de large pour les parcelles situées au sud de ce chemin et la zone située en bordure du chemin du Lavoir. Dans ces zones, les constructions devront s'implanter dans la bande reportée au zonage.

Cette bande permettra d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et de pérenniser l'organisation du village lorrain dans les zones de développement : la façade de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de cette zone.



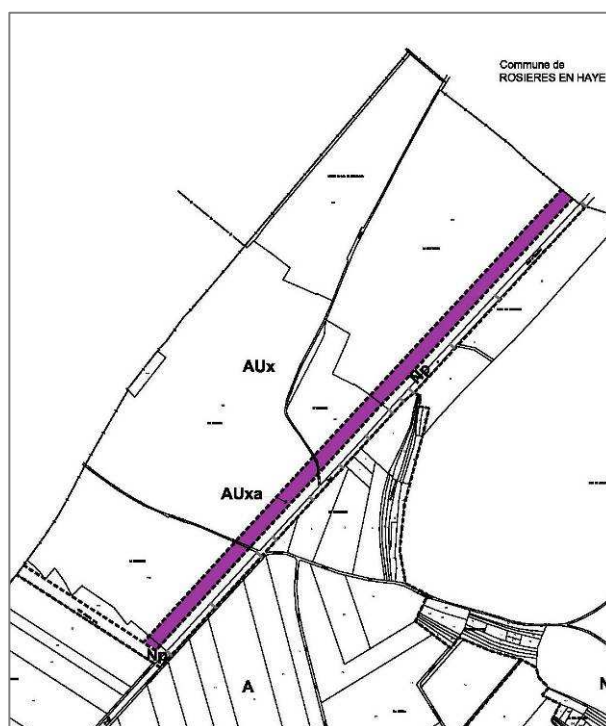
Zone 2AU (2,02ha)

- ✓ **Secteur du « Plain » à l'extrémité sud de la trame urbaine :** Pour cette zone l'objectif est d'accueillir de nouvelles habitations dans la continuité du village existant tel que le POS le prévoyait. Le secteur devrait pouvoir accueillir à terme une douzaine d'habitations en fonction de l'aménagement. Il permettra d'autre part de valoriser deux voiries aujourd'hui existantes (les chemins du Lavoir et de Villey Saint Etienne). Toutefois, la commune venant d'accueillir récemment un nouveau lotissement, celle-ci souhaite se laisser le temps d'absorber cette nouvelle population et de se doter des services et infrastructures nécessaires. De ce fait, l'urbanisation du secteur du Plain et remise dans le temps. Elle sera en effet soumise à une procédure de modification du PLU.

Zone AUx (81,96 ha)

- ✓ **Zone AUx (81,96 ha):** Il s'agit donc d'une ancienne base militaire. La commune a décidé de destiner cette zone à l'implantation d'une nouvelle zone d'activité. Ce terrain représente un potentiel important en terme d'espace. Différents projet ont été mis à l'étude pour permettre la reconversion de cette base. La commune souhaite pouvoir y accueillir des activités peu polluantes permettant de valoriser cette zone et de rayonner sur le territoire. Ainsi, un projet de centrale photovoltaïque est en cours d'étude. Ainsi, afin de permettre la réalisation d'un tel projet qui correspond aux attentes de la commune, des communes voisines et de nombreux acteurs locaux, le PLU permet par son règlement les installations et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

- ✓ **Secteur AUxa :** En outre, afin de garantir l'intégration paysagère des futures installations, notamment vues de la RD611, la commune a souhaité créer un secteur AUxa où les prescriptions concernant la hauteur des constructions seront plus restrictives que la zone AUx (à savoir 4 mètres contre 12 dans la zone AUxa). Ce secteur mesure une profondeur de 45 mètres, s'ajoutant à la bande inconstructible de 30 mètres (Np) en bordure de la RD. Ainsi, grâce à l'addition de ces deux dispositions (AUxa et Np), l'impact depuis la route départementale restera limité.



Zone AUt (1ha)

- ✓ **Zone AUt (1 ha):** Il s'agit donc d'une destinée à accueillir de l'activité. Sa taille a été nettement réduite par rapport au POS du fait de la disponibilité de l'ancienne base militaire pour une zone d'activité à plus grande échelle. Cette zone est actuellement utilisée par un artisan. Elle pourra permettre par la suite à d'autres entreprises de taille réduite et générant peu de nuisances (au vu de la proximité des habitations) de s'implanter.

2.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone AU**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
<p>Dans la zone AU :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'industrie ; - les constructions à usage d'exploitation agricole ; - les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2; - les habitations légères de loisirs ; - les installations classées pour la protection de l'environnement ; - les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m² ou > ou = 2 ha ; - les constructions (autres que les éoliennes) dont la hauteur est > à 12 m et dont la SHOB est < ou = à 2m² ; - les murs (dont la hauteur > ou = 2 m) ; - les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (création ou agrandissement, réaménagement, les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ; - les terrains pour la pratique du sport ou loisirs motorisés ; - les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ; - les golfs ; - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ; - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. - l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ; - les aires d'accueil. <p>Dans le secteur AUj :</p> <p>Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2</p>	<p>Ces zones d'urbanisation future sont dédiées en priorité aux constructions à usage d'habitation.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	
<p>Les constructions sont soumises à la présence ou la programmation des réseaux et voiries.</p> <p>I - <u>SONT ADMIS SOUS CONDITIONS</u></p> <p>Dans le secteur AUj :</p> <p>. les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, piscines et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.</p> <p>Dans le reste de la zone AU :</p> <p>- les constructions destinées à des abris des jardins, dépendances, piscines et garages dans les conditions prévues aux articles 9 et 10. - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone. - les garages collectifs de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.</p>	<p>- Conservation de la destination principale de la zone « jardin »..</p>
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p>- <u>ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p> <p>- <u>VOIRIE</u> : Nécessité d'aménager les impasses pour permettre le demi-tour des véhicules.</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme. - Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>- <u>EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>- <u>ASSAINISSEMENT</u> Raccordement au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>- <u>RESEAUX SECS</u> Tout nouveau réseau sera réalisé en souterrain.</p>	<p>- Obligation règlementaire sanitaire - Obligation règlementaire sanitaire</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p><u>Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :</u> De l'alignement des voies publiques Du recul d'alignement indiqué au plan</p> <p>Mise en place d'une zone d'implantation des façades</p>	<p>- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue.</p> <p>- Créer une continuité avec le centre ancien, notamment par le biais de l'alignement des façades.</p>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>- Conserver une certaine organisation du village et de l'alignement des habitations.</p>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>Abris de jardins, annexes et dépendances isolés : 20m². Garages isolés : 40m²</p>	<p>- Prévenir toute extension disproportionnée des abris de jardins, annexes et garages.</p>
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>Hauteur absolue Hauteur maximale pour les abris de jardins et dépendances : 4,50 m Hauteur maximales pour les autres constructions : 7 m</p>	<p>- Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.</p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Protection des éléments patrimoniaux repérés au plan</p> <p><u>Façades</u> Concernant le ton général des façades du village, le coloris est choisi en fonction de l'environnement et en référence à la plaquette du CAUE de Meurthe-et-Moselle.</p>	<p>- Protection du patrimoine architectural et historique de la commune.</p> <p>- Préservation de l'harmonie générale des façades.</p>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p>	<p>- Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.</p>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<p>- il conviendra d'utiliser des essences locales.</p>	<p>- Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives.</p>

✓ **Zone 2AU :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite : De l'alignement des voies automobiles	
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.	- Encourager la mitoyenneté dans les zones d'urbanisation future. - Maintenir la composition urbaine aérée.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
Éléments paysagers repérés devront être conservés.	- Protection du patrimoine végétal.

✓ **Zone AUx**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
<p><u>Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2 ; - les constructions à usage d'exploitation agricole ; - les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ; - les habitations légères de loisirs ; - les parcs d'attractions ; - les golfs ; - l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains ; - l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ; - l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ; - les aires d'accueil. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cette zone d'activité est exclusivement réservée à la production d'énergie renouvelable.
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	
<ul style="list-style-type: none"> . les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage et à la surveillance du site. - Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants ; <ul style="list-style-type: none"> Le réseau d'eau. Le système de collecte des eaux usées. Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire. Le réseau d'électricité. La voirie. La protection incendie. les constructions à usage d'industrie, à condition d'être liées à la production d'énergie renouvelable. Les constructions et installations à conditions d'être liées à une infrastructure routière. 	<ul style="list-style-type: none"> Anticiper l'éventuel passage de la liaison Gye – Dieulouard.
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p>Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sécuriser les accès aux routes départementales.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>- ASSAINISSEMENT Le système d'assainissement devra se conformer à la législation en vigueur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation règlementaire sanitaire.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles, à l'exception des constructions édifiées le long de la RD611 qui observeront un recul minimum de 30 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une cohérence d'ensemble de la zone. - Favoriser l'intégration paysagère des projets en créant une zone de recul.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p>	
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>10.1. <u>Hauteur maximale</u> La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le secteur AUxa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation de bâtiments nécessaire à l'activité de la zone tout en limitant leur impact paysager. - Préserver une bonne intégration des bâtiments depuis la RD611.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir une qualité architecturale et une bonne intégration des bâtiments.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p> <p>12.2. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.

✓ **Zone AUt**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
<p><u>Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2 - les constructions à usage d'industrie ; - les constructions à usage d'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2 ; - les habitations légères de loisirs ; - les affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone ; - les constructions, dont la hauteur est > 12 m et dont la SHOB est < ou = à 2m², non liées aux constructions et occupations du sol admises dans la zone; - les murs d'enceinte d'une hauteur > ou = 2 m ; - les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ; - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; - les parcs d'attractions ; - les golfs ; - l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains ; - l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ; - l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ; - les aires d'accueil. - les éoliennes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'autoriser uniquement les activités sur la zone.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	
<p>Les constructions sont soumises à la présence ou la programmation des réseaux et voiries.</p> <p><u>I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage et à la surveillance du site. . les constructions à usage d'habitation si celle-ci n'excède pas 30 % de la surface totale construite. . les constructions à usage agricole à destination de stockage (fourrage et matériels). Les constructions à destination d'élevage sont interdites. 	<p>- Il s'agit de n'autoriser que les constructions liées aux usages de la zone.</p>
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p><u>- ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p> <p><u>- VOIRIE :</u> Nécessité d'aménager les impasses pour permettre le demi-tour des véhicules.</p>	<p>- Rappel code de l'urbanisme</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>- EAU POTABLE</u> Obligation de raccordement au réseau collectif d'eau potable pour les constructions qui en nécessitent.</p> <p><u>- ASSAINISSEMENT</u> Obligation de traitement des eaux usées par assainissement autonome</p>	<p>- Obligation réglementaire sanitaire</p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.</p>	<p>- Autoriser les transformations des bâtiments existants.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres</p> <p>En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.</p>	<p>- Autoriser les transformations des bâtiments existants.</p>
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Hauteur maximale</u> La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.</p>	<p>- Permettre l'implantation d'activités prévues pour la zone en limitant leur impact visuel.</p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p><u>Façades</u> Les couleurs vives sont interdites.</p> <p><u>Clôtures</u> Les clôtures doivent être réalisées d'un muret d'une hauteur maximum à 80 cm ou d'un grillage.</p>	<p>- Limiter l'impact visuel des façades.</p> <p>- Eviter le cloisonnement des bâtiments.</p>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p> <p>12.2. Pour les bâtiments à caractère artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. 	<p>- Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.</p>
ARTICLE 13 – EPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<p>Il conviendra d'utiliser des essences locales</p>	<p>- Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives.</p>

3- Les zones agricoles

3.1- Définition

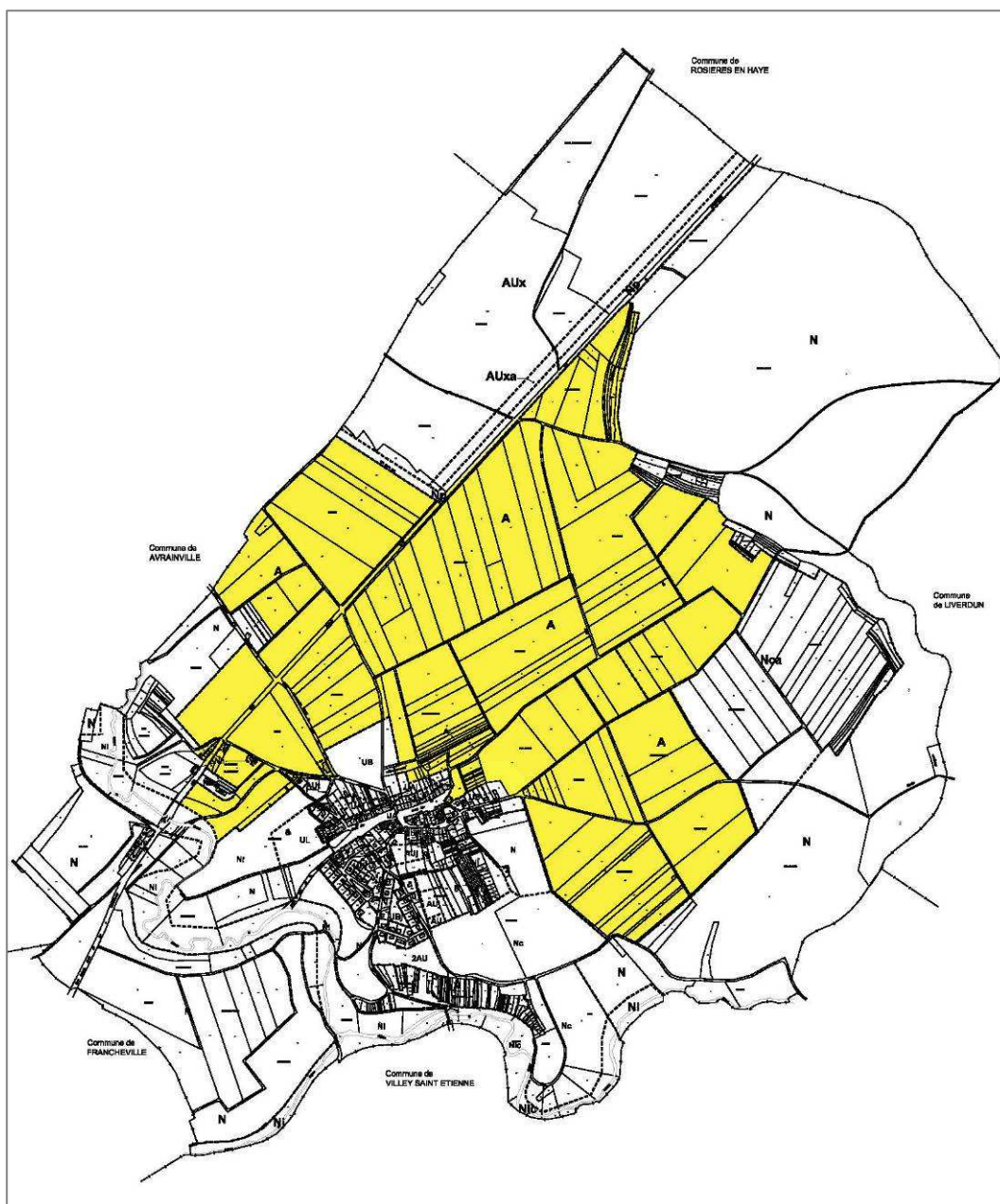
Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique du sol.

3.2 - Situation

Zone A :

Les zones A sont globalement situées au nord et à l'est de la commune et délimitées sur leur l'extrémité par des zones naturelles constituées de bois.

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



3.3- Objectifs P.L.U.

Zone A (215,7 ha) :

Cette zone représente une surface de **215,7 ha**.

La zone A a quelque peu été modifiée par rapport au zonage du POS. En effet toute la partie sud du territoire est aujourd'hui classée en zone N pour différentes raisons, et notamment à cause de la zone de captage et des zones inondables situées à proximité du ruisseau du Terrouin.

A l'inverse, la zone s'est vue agrandie par rapport au POS par le biais du déclassement d'une ancienne zone 3Nax (à l'extrémité Nord de la trame urbaine) et d'une zone ND au nord au niveau de la départementale 611.

A l'intérieur de cette zone, les constructions sont interdites sauf celles liées à l'exploitation agricole et les installations nécessaires aux services publics.

L'urbanisation y est donc très limitée de façon à protéger les terres.

Pour ce qui reste autorisé, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'implantent en harmonie avec l'environnement immédiat et répondent à des impératifs de sécurité :

- nécessité d'implanter les constructions en recul de 10 mètres de l'axe des voies et 21 mètres pour les routes départementales,
- fixer la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation à 9 mètres à la faîtière, afin qu'elles n'impactent pas trop fortement le paysage et les points de vue.
- Interdiction des couleurs vives en façades pour limiter l'impact paysager des bâtiments.

3.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2, sont interdites.	
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	
Seules sont autorisées en zone agricole : les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une infrastructure routière.	<ul style="list-style-type: none"> - N'autoriser uniquement que les activités liées à la nature de la zone. - Anticiper l'éventuel passage de la liaison Gye – Dieulouard.
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p>- <u>ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Accès des riverains sur RD subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p> <p>- <u>VOIRIE</u> : Nécessité d'aménager les impasses pour permettre le demi-tour des véhicules.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel code de l'urbanisme. - Sécuriser l'accès aux routes départementales.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>EAU POTABLE</u> Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</p> <p><u>ASSAINISSEMENT</u> L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</p> <p><u>EAU PLUVIALE</u> Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Réaliser des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Les constructions devront être édifiées à 21 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</p>	<p>- Permettre le stationnement entre l'emprise publique et la construction. - Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p>	
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.</p>	- Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p><u>Façade</u> Les couleurs vives sont interdites.</p>	- Limiter l'impact visuel des façades.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.
ARTICLE 13 – EPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<p>13.1. Il conviendra d'utiliser des essences locales 13.2. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.</p>	<p>- Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives. - Intégrer les bâtiments dans le paysage.</p>

4- Les zones naturelles

4.1- Définition

La zone N correspond à la protection des espaces naturels en raison des nombreux enjeux environnementaux, de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels (dimension environnementale).

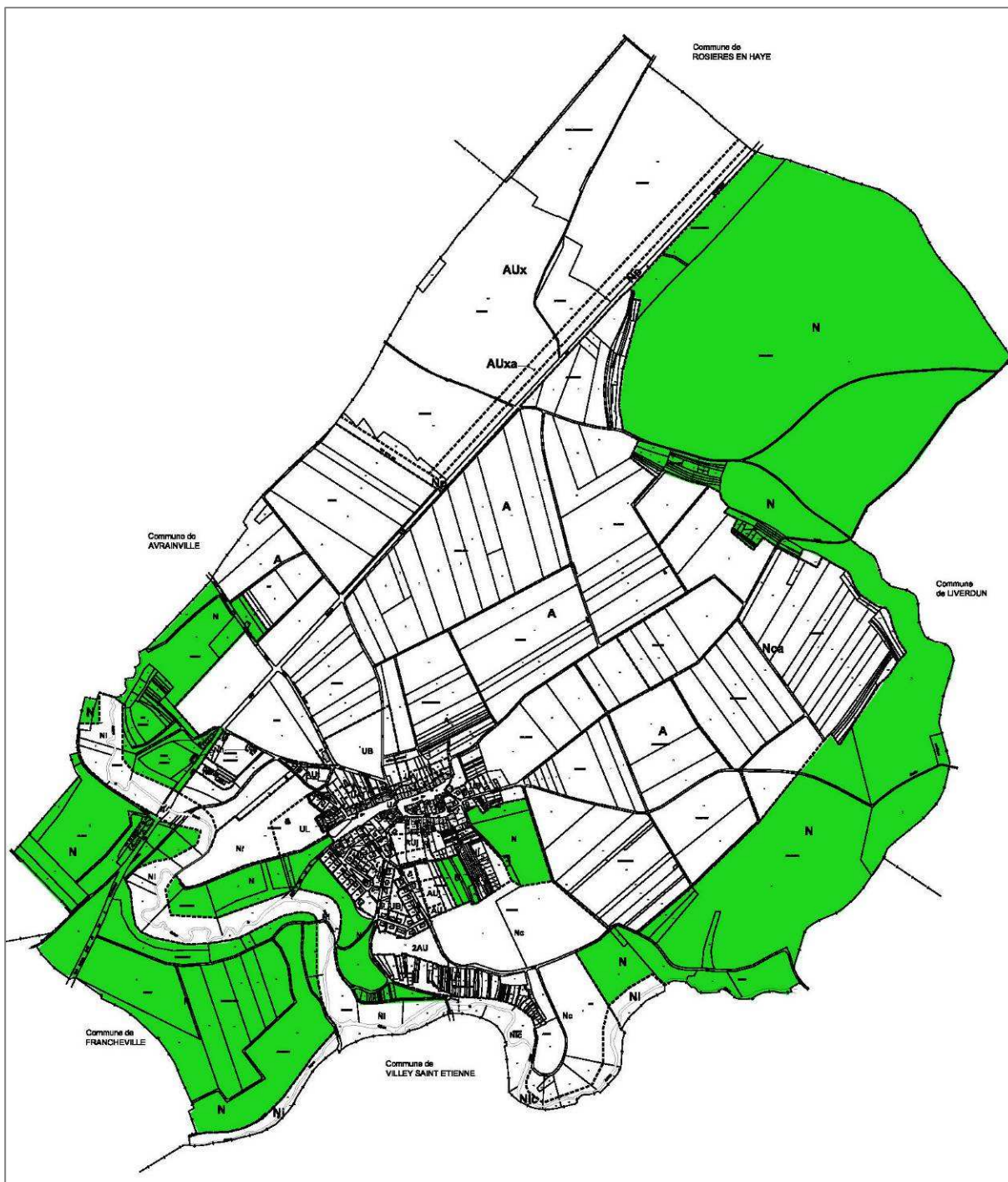
Plusieurs secteurs ont été définis lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Nag correspond aux secteurs où la diversification agricole est autorisée.
- Nc correspond au secteur où se situe le captage d'eau de la commune.
- Ni correspond aux zones inondables.
- Nic correspond à la zone inondable et au secteur de captage.
- Nh correspond aux secteurs où l'extension mesurée des constructions est autorisée.
- Nl correspond au secteur lié aux loisirs.
- Nj correspond à un secteur de jardins à proximité du village.
- Nca correspond à la carrière.
- Np correspond à un secteur de protection, autour de l'ancienne base militaire de Toul-Rosières.

4.2- Situation

Zone N :

- ✓ **Zone N** : plusieurs secteurs du territoire communal ont été classés en zone N. Ils se situent :
 - A l'ouest du ban, entre la vallée du Terrouin et la limite communale avec Francheville.
 - A la limite est du ban entre les zones A et le ban de la commune de Liverdun

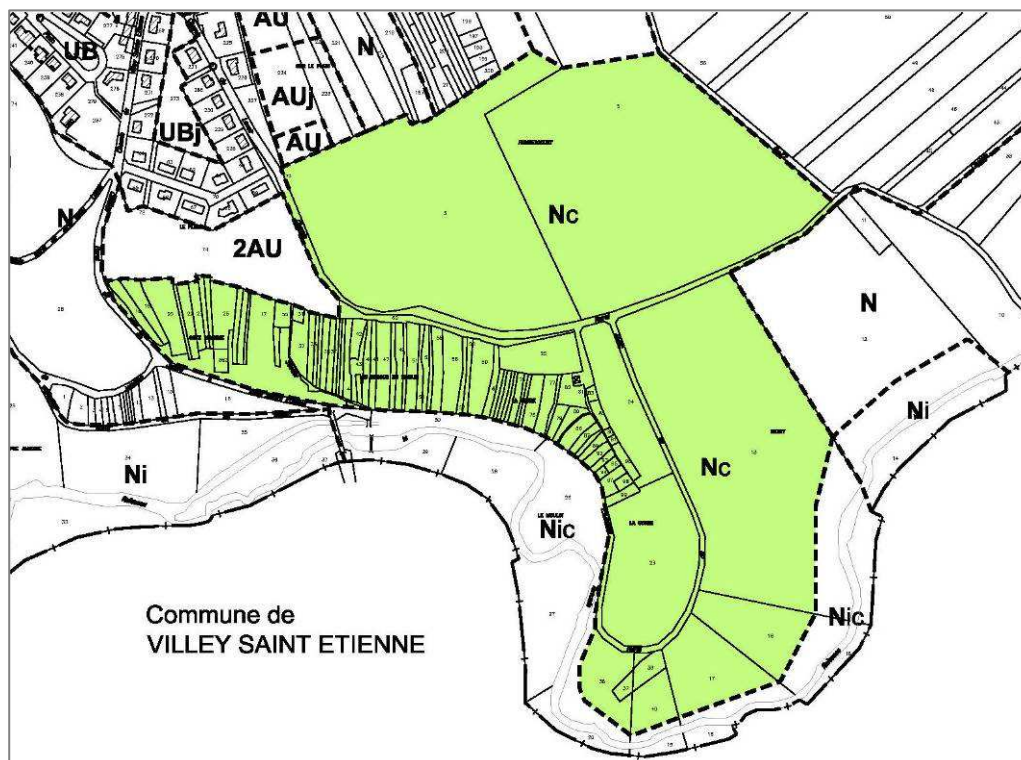


✓ **Secteur Nag** : cette zone correspond à un secteur défini au droit de l'exploitation agricole en activité, à savoir :

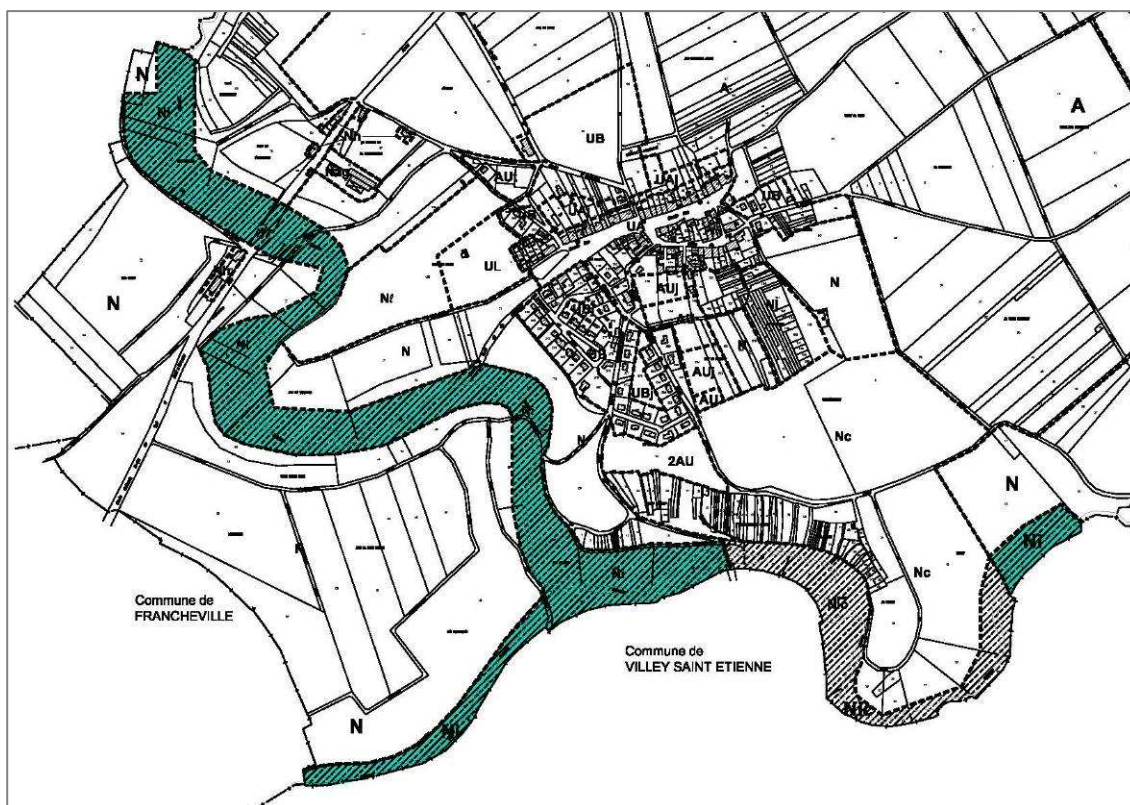
- Au droit de la Ferme Sauvage..



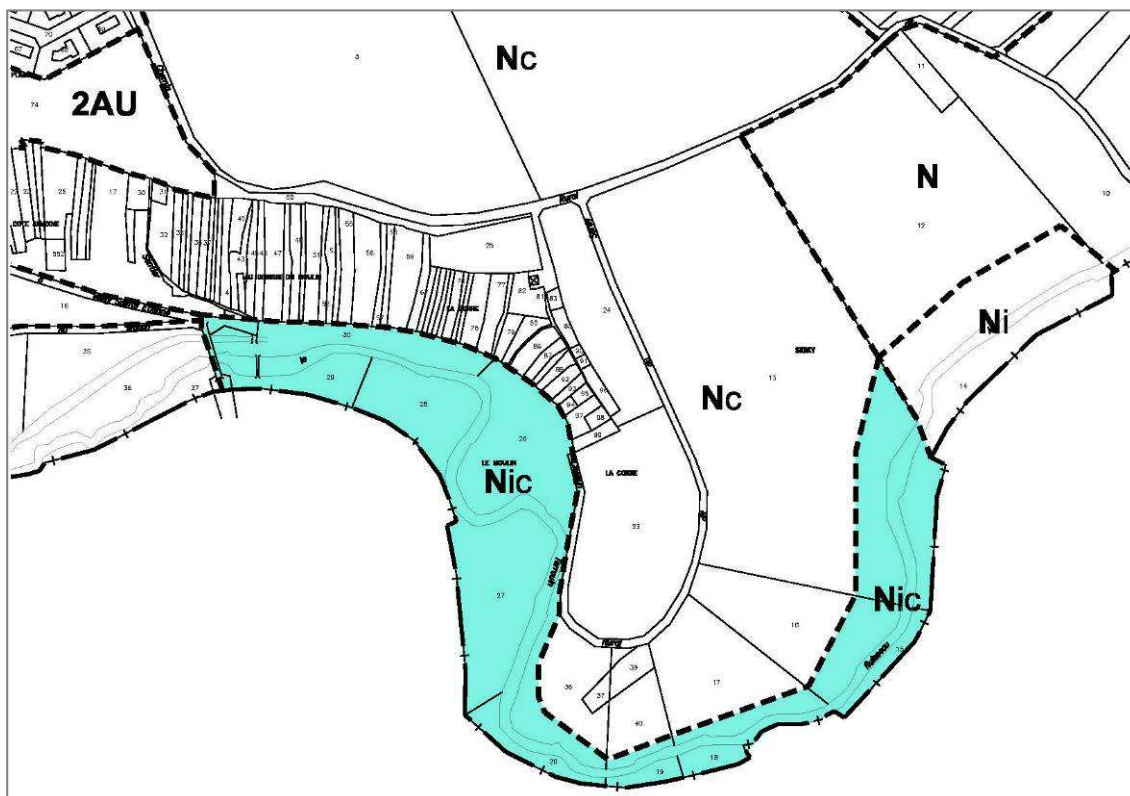
✓ **Secteur Nc** : Ce secteur correspond, à la zone de captage d'eau de la commune. Elle se situe sur la partie sud du territoire entre la trame urbaine et la vallée du Terrouin.



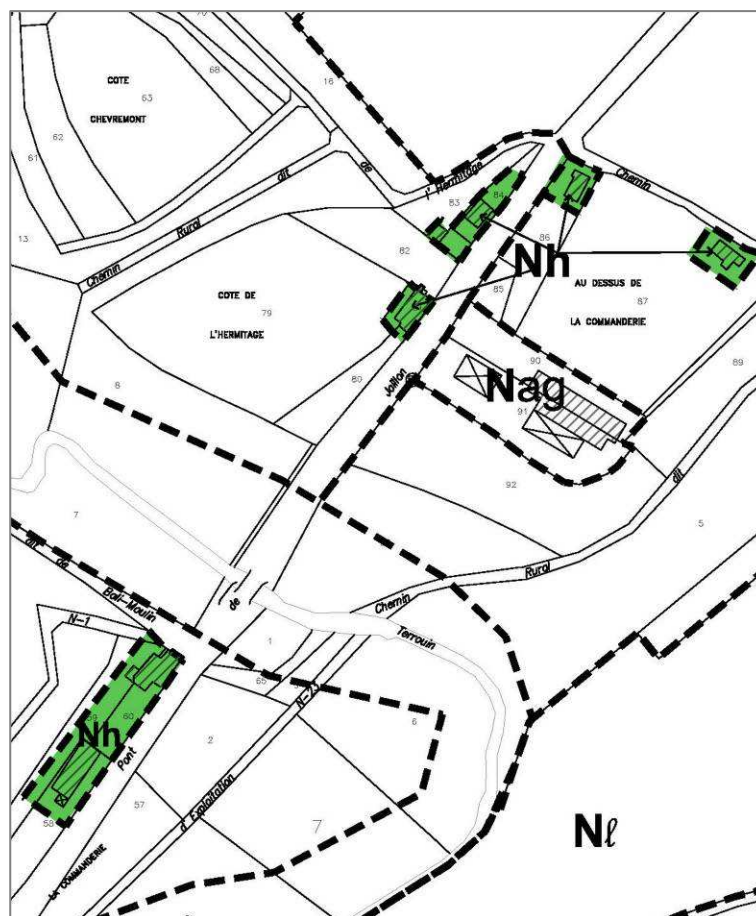
- ✓ **Secteur Ni** : ce secteur inondable se situe de part et d'autre du ruisseau du Terroin et au niveau du ruisseau de Longeau.



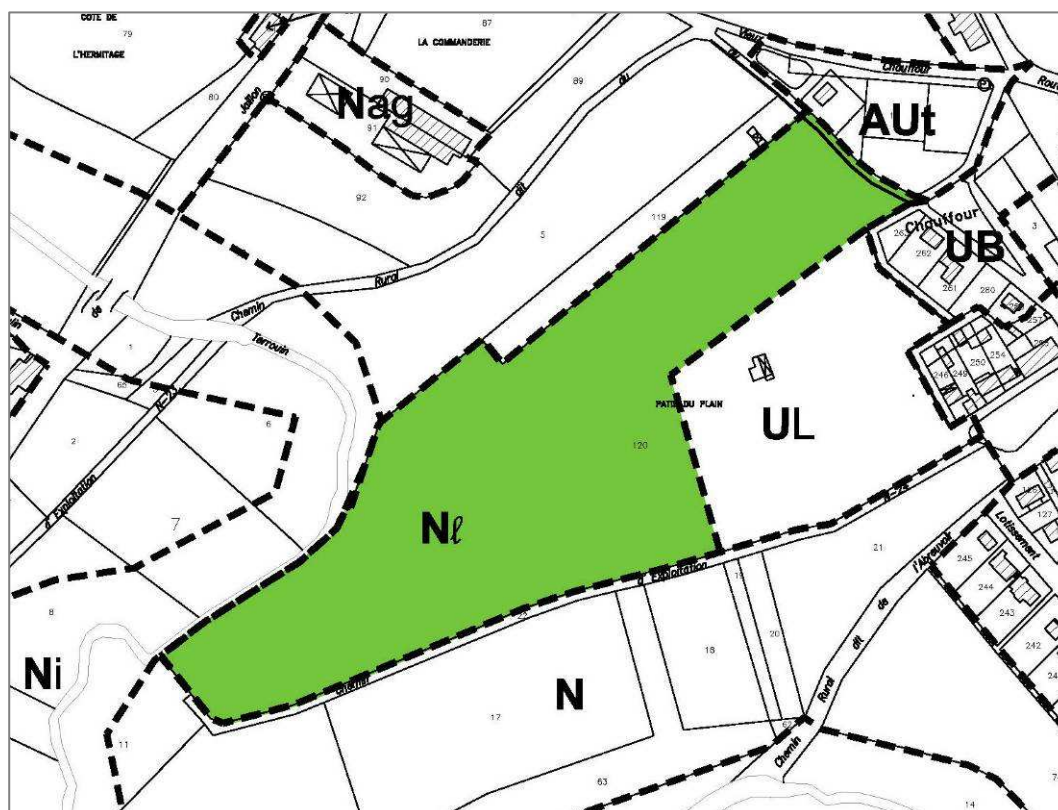
- ✓ **Secteur Nic** : Ce secteur correspond à la zone de captage où des risques d'inondation ont été identifiés. Il s'agit d'un secteur situé au sud du village à l'extrémité sud du chemin rural du Serey.



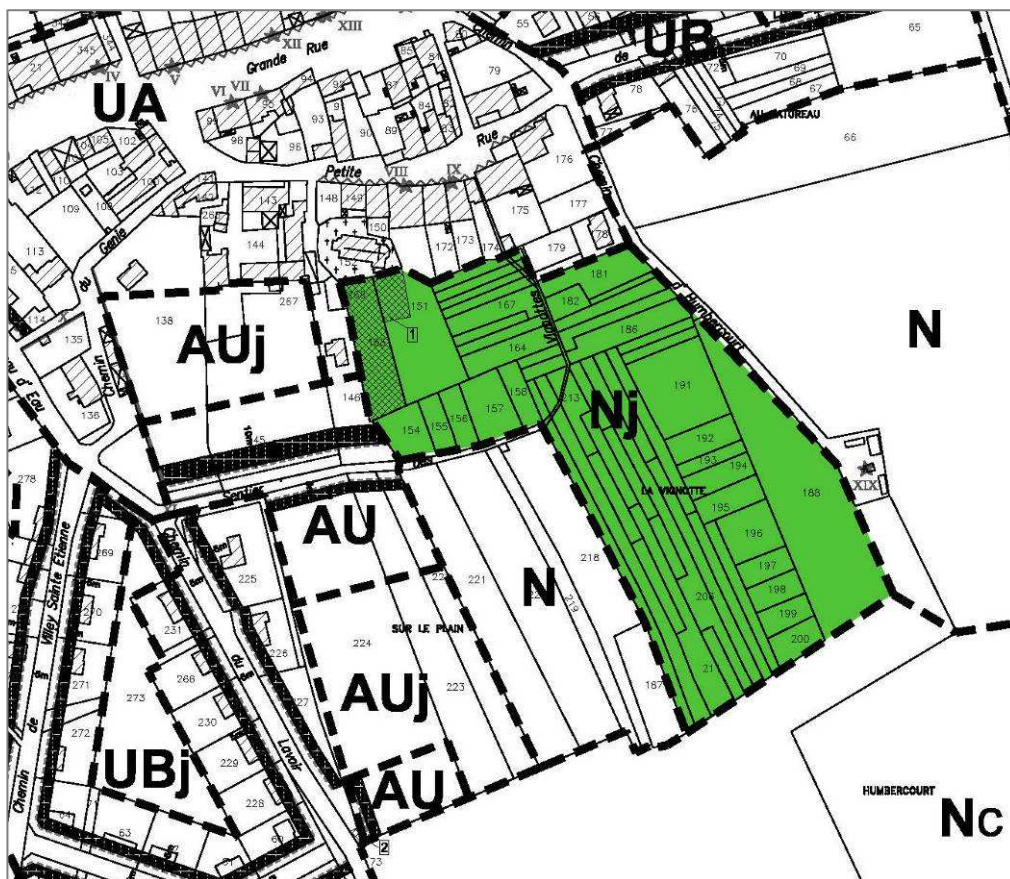
- ✓ **Secteur Nh** : Ce secteur correspond à différentes habitations disséminées sur la partie ouest du ban communal en bordure de la RD 611.



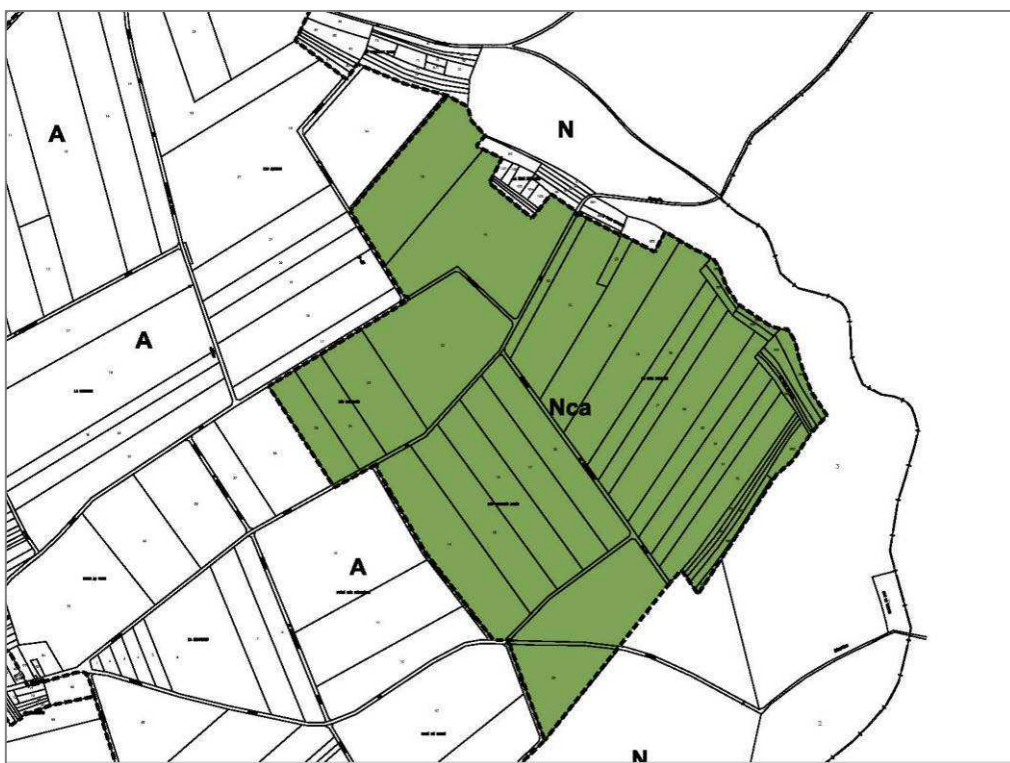
- ✓ **Secteur Ni** : Ce secteur de loisir est situé à l'ouest du village entre la zone Ul et la vallée du Terrouin..



- ✓ **Secteur Nj** : Ce secteur de jardins est situé au sud ouest de l'Eglise à proximité du chemin d'Humbercourt.



- ✓ **Secteur Nca** : Cette zone correspond au secteur de carrière situé à l'est du ban, au niveau du chemin d'exploitation n°18.



- ✓ **Secteur Np** : Cette zone est située comme une zone tampon entre la RD611 et l'ancienne base militaire au nord est de la commune.



4.3- Objectifs P.L.U.

Ces zones naturelles représentent, au total, une surface de **427,6 ha** : 282 ha pour la zone N, 0,7 ha pour le secteur Nag, 0,7 pour le secteur Nh, 6 ha pour le secteur NI, 27,4 ha pour le secteur Ni, 6,6 ha pour le secteur Nic, 55,9 pour le secteur de carrière Nca, 15,3 ha pour le secteur Np, 29,6 pour le secteur Nc et 3,4..

La zone N s'est étendue par rapport au POS pour aujourd'hui couvrir la quasi intégralité des parties sud et ouest du ban communal.

Le secteur Nca a été élargi en comparaison au POS du fait d'une extension de la carrière.

Seule l'ancienne zone 1ND qui correspondait à une zone de nuisance de l'aéroport de Toul-Rosières où les constructions agricoles étaient autorisées a été déclassée en zone A.

Zone N (282 ha) :

✓ **Zone N (282 ha) :** D'une manière générale, ce secteur correspond à une zone naturelle présentant des enjeux **écologiques et paysagers**. Elle recouvre notamment pour grande partie les bois situés sur le ban communal ainsi que les abords de la vallée du Terrouin. Aussi, au vu de la nature de la zone, hormis les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune construction n'est autorisée.

✓ **Secteur Nag (0,7 ha) :** Il s'agit d'un secteur permettant la diversification agricole. Le classement en Nag permet à la commune de gérer les exploitations agricoles présentes sur le ban, en tenant compte de leurs projets et leur éventuel développement.

Les exploitations agricoles génèrent des contraintes spécifiques liées à la nature de leur activité. Certaines sont soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et engendrent un périmètre de recul inconstructible de 100 m autour des bâtiments, tandis que d'autres relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), qui a pour conséquence de créer un périmètre de recul inconstructible de 50 m.

Rappelons que sur la commune de Jaillon, ces deux types d'exploitations sont présentes.

Ces périmètres de sécurité ont été établis en raison des nuisances qu'une exploitation peut produire : olfactives, acoustiques ...

Les inclure en zone A reste délicat dans la mesure où l'activité des exploitants sera limitée et où seuls des bâtiments agricoles seront autorisés.

✓ **Secteur Nc (29,3 ha) :** Ce secteur correspond, à la zone de captage d'eau de la commune. Cette zone permet donc d'identifier ce captage mais aussi de le protéger en interdisant toute construction à proximité.

✓ **Secteur Ni (27,4 ha) :** Cette zone correspond au risque d'inondation au sud et à l'ouest de la commune (vallées du Terrouin et du Longeau). Le règlement y interdit donc toute construction pour prévenir d'éventuels dommages.

✓ **Secteur Nic (6,6 ha) :** Ce secteur permet de repérer le risque d'inondation couplé à la zone de captage d'eau de la commune de Jaillon.

- ✓ **Secteur Nh (0,7 ha)** : Il s'agit ici de différents secteurs d'habitation déconnectés de la trame urbaine et disséminés le long de la RD 611. Cette zone autorise, les extensions mesurées des constructions existantes afin de ne pas empêcher d'éventuelles modifications des habitations, ainsi que la construction d'abris de jardins et les garages isolés.
- ✓ **Secteur Ni (6 ha)** : Ce secteur correspond à l'ancienne zone de loisir NDI du POS. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ **Secteur Nj (3,4 ha)** : Ce secteur permet d'identifier une zone de jardins cultivés situés au sud est de l'Eglise. Les abris de jardins y sont autorisés.

Un **emplacement réservé** est mis en place au sein de ce secteur : Emplacement réservé n°1 (1738 m²). Celui-ci est situé au sud de l'église en bordure du cimetière. Il correspond pour partie à l'emplacement réservé n°1 de l'ancien POS. L'objectif de cette zone est l'extension future du cimetière dont la taille actuelle ne correspond plus aux besoins. L'emplacement réservé tel que présenté sur la vue ci-contre pourrait empêcher l'accès aux parcelles voisines. Toutefois, la commune sera vigilante à permettre l'accès sur les fonds voisins.



- ✓ **Secteur Nca (55,9 ha)** : Cette zone correspond à l'emprise de la carrière exploitée par l'entreprise COGESUD. La seule activité autorisée dans cette zone est l'exploitation de la carrière.
- ✓ **Secteur Np (7,14 ha)** : Cette zone a été créée dans l'objectif de mettre en place un recul de la future zone d'activité par rapport à la RD 611. Elle correspond à une bande de protection paysagère de 30 mètres de profondeur à compter de l'axe de la départementale. Ainsi cette zone pourra faire l'objet d'aménagements paysagers afin de limiter l'impact de la zone AUx située en arrière du présent secteur.

4.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS INTERDITES	
Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.	- Protéger cette zone qui présente un intérêt écologique ou paysager.
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DU SOLS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	
<p>Dans le secteur Nag :</p> <p>- A condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'habitation et à leurs dépendances Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone. - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier - Les constructions destinées à au commerce - Les constructions destinées à aux bureaux - Les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts - les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être liés à la réhabilitation du terrain. - Les constructions destinées à des abris de jardins, piscines, garages, dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10. - Les constructions nécessaires à l'activité agricole. - Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Dans le secteur Nca :</p> <p>Les installations et constructions à condition d'être liées aux carrières et à leur exploitation.</p> <p>Dans le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions mesurées des constructions existantes. - Les abris de jardins et les garages isolés selon les dispositions des articles 9 et 10. 	<p>- N'autoriser uniquement que les activités liées à la nature de chaque secteur.</p>

Articles concernés	Justifications
<p>Dans le secteur NI : Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur Np : Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - liées ou nécessaires aux infrastructures routières. - Un réseau d'intérêt public. <p>Dans le secteur Nt :</p> <p>. les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site.</p> <p>. les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être liée à une activité de loisirs.</p> <p>Dans le secteur Nj : Les abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 9 et 10. Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le reste de la zone N :</p> <p>Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières.</p>	<p>- N'autoriser uniquement que les activités liées à la nature de chaque secteur.</p> <p>Anticiper la future liaison Dieulouard Gye.</p>
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	
<p>- ACCES Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Accès des riverains sur RD subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p>	<p>- Rappel code de l'urbanisme.</p> <p>- Sécuriser l'accès aux routes départementales.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>- EAU POTABLE Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise.</p> <p>- ASSAINISSEMENT <u>Eaux usées</u> Traitement des eaux usées par un dispositif individuel. Lorsque le dispositif d'assainissement collectif sera réalisé le raccordement au(x) réseau(x) de collecte sera obligatoire.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligations réglementation sanitaire. - Obligations réglementation sanitaire.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Les constructions devront être édifiées à 21 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</p> <p>Dans le secteur Nt :</p> <p>Distance minimale entre les constructions et voies ouvertes aux véhicules motorisés : 5 mètres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le stationnement entre l'emprise publique et la construction. - Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p>	

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Pas de prescription sauf pour les abris de jardins et garages isolés dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m ² extensions comprises. Dans le secteur Nj : abris de jardins de 12m ² maximum.	- Prévenir toute construction disproportionnée des bâtiments visés par cet article.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres à la faîtière. La hauteur des abris de jardins, garages et dépendances est limitée à 3.50 mètres.	- Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	- Garantir une qualité architecturale et une bonne intégration des bâtiments.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- Limiter l'encombrement des voies dû au stationnement.
ARTICLE 13 – EPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Protection des éléments naturels et paysagers repérés au plan. Il conviendra d'utiliser des essences locales.	- Préserver les éléments naturels ou architecturaux de qualité. - Limiter le recours à des espèces végétales exotiques potentiellement invasives.

5- Synthèse surfaces zones

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	Secteurs	Zones
UA <i>y compris UAj</i>	1,6	9,4
UB <i>y compris UBj</i>	0,8	15,5
AU <i>y compris AUj</i>	1,6	2,7
2AU		2,02
AUt		1
AUX <i>Y compris AUXa</i>	6,12	81,96
A		215
N <i>y compris Nag</i> Nj Nh Ni Ni Nic Nc Np Nca	0,7 3,4 0,7 6 27,4 6,6 29,6 7,14 55,9	419,44
TOTAL		747,2

Pour mémoire, rappel des surfaces du POS :

ZONES	SUPERFICIE EN HECTARES
UA	5,6
UB	10,1
UM	88,6
1NA	6,2
3NAx	7,9
NC	230,3
NCi	15,1
NCb	38,8
NCcap	12,2
NCicap	9,5
ND	180,1
NDcap	3,50
NDI	5,3
ND	119,5
NDi	12,5
TOTAL	747

**Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT
ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

1- L'environnement bâti

1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti






Le découpage du secteur bâti en différentes zones garantit une cohésion d'ensemble de l'actuelle trame urbaine tout en préservant les caractéristiques de chaque secteur de la commune.






En conséquence, il est indispensable que l'implantation de zones d'urbanisation future permette un développement en harmonie avec l'existant puisque prévu dans sa continuité.

Aussi, les zones de développement destinées à l'habitat situées d'une part sur la zone des Vignottes et d'autre part au sud de la trame urbaine, entre le chemin de Villey Saint Etienne et le chemin du Lavoir, ont été définis de façon à créer une continuité avec le village existant, de façon douce dans le temps.





1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti

- Au vu des caractéristiques urbaines du village, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont propres à chaque **typologie du bâti** ce qui en garantit leur préservation.
- Au delà de permettre une occupation multifonctionnelle de l'espace induisant, au final, un tissu urbain mixte, ces règles gèrent les conditions d'occupation du sol de façon spécifique. Ce qui se traduit au niveau de l'aspect extérieur avec le respect de l'identité architecturale au niveau du village et **le maintien du front bâti continu** ou d'une certaine hauteur. Ces règles permettent de conserver la forme et l'organisation du village. Il en est de même pour les outils d'aménagement mis en place comme la Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F).
- L'organisation traditionnelle de village Lorrain que présente Jaillon (parcellaire en lanière, habitations à l'avant des parcelles et jardins sur l'arrière) a été mise en valeur et préservée par la mise en place de secteurs spécifiques de jardins sur l'arrière des constructions. Ceci permettra d'une part d'éviter la construction de bâtiments d'habitation en fond de parcelle et d'autre part de conserver un **espace de transition entre le milieu agricole et les zones urbanisées**.
- Enfin quelques **éléments du patrimoine bâti** ont été identifiés. Fleurons du patrimoine local, une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme leur est appliquée. A ce titre sont identifiés (liste exhaustive) :

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
I	Mur en pierres sèches		Chemin du Chauffour	UA
II	Plaque en pierre		Grande rue	UA
III	Mur en pierres sèches		D 102	UB
IV	Façade et encadrements des ouvertures		Grande rue	UA
V	Œil de boeuf		Grande rue	UA

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
VI	Encadrement des portes	 <p data-bbox="584 577 775 611"><i>Portes de droite</i></p>	Grande rue	UA
VII	Encadrement des portes	 <p data-bbox="584 936 791 969"><i>Portes de gauche</i></p>	Grande rue	UA
VIII	Niche		Petite rue	UA
IX	Niche		Petite rue	UA
X	Mur en pierres sèches		Bordure de la parcelle 135	UA

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
XI	Mur en pierres sèches		Sentier des Vignottes	AU/ AUj/ UA
XII	Porte de grange Et Oeils de boeufs		Grande rue	UA
XIII	Rythme des fenêtres		Grande rue	UA
XIV	Puits		Grande rue	A
XV	Lavoir		Chemin rural du Serey	Nc

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
XVI	Calvaire		Grande Rue	UA
XVII	Puit		Chemin rural de l'abreuvoir	N
XVIII	Calvaire		Chemin du Lavoir	AU
XIX	Puit		Chemin d'Humbercourt	N

2- L'environnement naturel

2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel

Le zonage du P.L.U. de Jaillon différencie les zones agricoles destinées l'exploitation du fait de leur richesse potentielle, les zones naturelles à protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Cependant, le zonage différencie aussi différents secteurs qu'il est important d'identifier au vu de leur nature :

- ✓ Secteur de captage.
- ✓ Secteurs inondables.
- ✓ Secteur de carrière.
- ✓ Secteurs de jardins.
- ✓ Secteur de protection paysagère en bordure de la départementale 611.

Au regard du zonage proposé par le PLU on remarque qu'aucune extension supplémentaire sur des terres agricole n'est envisagée en plus de celles proposées par le POS. En outre, certaines zones à l'origine prévues pour une urbanisation à courts termes (NA) dans le POS, ont été classées en 2AU, pour une urbanisation à plus longs termes. Aussi aucun impact supplémentaire ne sera généré par ce nouveau zonage de PLU sur l'activité agricole ou les espaces naturels.

Au cours de la révision de son PLU, la commune de Jaillon a été informée de la toute prochaine libération de l'ancienne base militaire de Toul Rosières. Cette base couvrant une partie importante du territoire de Jaillon, celle-ci a donc fait l'objet de nombreuses réflexions. La municipalité a donc défini comme objectif premier l'accueil d'une ou plusieurs activités générant peu de pollution. Les possibilités, dans un PLU, de définir des critères objectifs en termes de pollution en lien avec l'occupation des sols étant réduites, la commune de Jaillon a souhaité créer un règlement de zone relativement large en misant sur la législation en vigueur afin de garantir un respect de l'environnement au sein de cette zone. Ainsi, même si certains espaces naturels identifiés comme sensibles au niveau de cette zone ne sont pas spécifiquement zonés dans le PLU, leur protection sera assurée par la réalisation d'études préliminaires, notamment une étude d'impact. En outre, la création de deux secteurs (Np et AUxa) apportant des prescriptions particulières en bordure de la RD611 permettra de limiter l'impact paysager des futures constructions et installations.





Pour l'heure, le projet de reconversion de cette base consiste en la création d'un parc photovoltaïque d'une puissance de 134,7 MWc. Les incidences de ce projet sur l'environnement identifiées par l'étude d'impact sont, au final, relativement limitées, dans la mesure où des mesures compensatoires vont être mises en place, et où le projet a considérablement évolué en comparaison au projet initial (afin de réduire les impacts environnementaux et de ne pas perturber les écosystèmes remarquables). Ainsi, la maintien d'un zonage permettant « l'urbanisation » de la base militaire aura un impact positif sur la zone puisqu'il permettra (outre la production d'énergie renouvelable et donc, une limitation des rejets de CO2 dans l'atmosphère), par le biais de la réalisation de ce projet, un entretien raisonné de cette base évitant ainsi son l'enfrichement et par conséquent, la disparition des écosystèmes identifiés comme remarquables.



Concernant la problématique hydrologique, la commune a souhaité classer les terrains bordant le Terrouin et le Longeau dans leur intégralité en secteur naturel inondable. De même une « zone tampon » naturelle est créée dans ces mêmes vallées autour des ruisseaux afin de conserver leurs caractéristiques naturelles et qualités paysagères. Concernant cette même thématique au niveau de la base militaire. Le projet de parc photovoltaïque, de part sa nature, ne prévoit pas ou peu de création de surfaces imperméables. Ainsi, les incidences du PLU sur le régime des eaux seront limitées au vu de ces différents points.

2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel

Le P.L.U. prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante :

- **protection des espaces naturels des vallées du Terrouin et du Longeau.** Ces zones ayant fait l'objet de différents inventaires ont été classées en partie en ZNIEFF ou ENS pour l'intérêt écologique qu'elles présentent (pelouses calcaires, prairies humides...). Leur protection est donc primordiale, et ce classement en zone naturelle la leur assure.
- **identification des zones inondables** sur la base des études existantes et de la connaissance des élus. Les élus ont donc souhaité identifier clairement les zones de risque afin d'une part de pas exposer d'éventuelles constructions, et d'autre part, de ne pas perturber le régime des eaux.
- **protection paysagère** en bordure de la départementale 611 par la mise en place d'un secteur tampon qui pourra être aménagée. Cette zone matérialisant une bande de 30 mètres à compter de l'axe de la départementale pourra faire l'objet de plantations limitant ainsi l'impact paysager de la nouvelle zone d'activité située sur l'ancienne base militaire. S'ajoute à cette mesure, la création d'un secteur AUxa de 45 mètres de profondeur à compter de la bordure du secteur Np. Ce secteur limite la hauteur de construction à 4 mètres. Ainsi, les perspectives et vues seront conservées et peu impactées depuis la RD611. Pour finir, les projets en cours consistant à l'implantation de panneaux photovoltaïques ne dépassant pas 4 mètres de hauteur, ceux-ci n'auront que peu d'impacts paysagers.
- **réduction des gaz à effet de serre** par la création d'un parc photovoltaïque produisant 134,7 MWc d'électricité. Cette utilisation, ainsi que l'entretien extensif de la zone permettront de préserver les qualités environnementales du site, et notamment son ouverture.
- **protection de la zone de captage.** La mise en place de zone N sur la zone de captage ainsi qu'à proximité de celle-ci permettra de préserver la ressource en eau de toute pollution liée à la construction de bâtiments.
- **protection des terres agricoles** par l'interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone.
- **mise en place de protection des haies, bosquets,...** afin de préserver l'harmonie du paysage et mettre en valeur et préserver leurs rôles écologiques et hydrauliques (infiltration des eaux pluviales). Cette protection se fait au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition, leur surface ou leur localisation ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme les arbres isolés ou les haies.

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
I	Haie		RD 102	A
II	Haie	A créer	En bordure de parcelle 41	UB
III	Arbres isolés		Chemin de la croix	UB
IV	Arbre isolé		RD 102	A
V	Arbres isolés		Grande Rue	UA

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
VI	Arbre isolé (arbre de droite)		Chemin du Lavoir	AU
VII	Arbre isolé (arbre de gauche)		Chemin du Lavoir	AU