

Aideval

COMMUNE DE LOISY

Plan Local d'urbanisme

Rapport de présentation

Document conforme à celui annexé à la délibération
du conseil municipal en date du 9 décembre 2010

APPROUVANT le projet de modification du Plan
Local d'Urbanisme

A Loisy

Le

12 Janvier 2011

Le Maire

André FAUGER



SOMMAIRE		RAPPORT DE PRÉSENTATION
Données générales		4
1 - Situation géographique		
2 - Situation administrative		
L'analyse socio-démographique		6
1 - Une légère baisse de la population		
2 - Une population vieillissante		
3 - Des ménages plus nombreux mais plus petits		
4 - Très peu de chômeurs		
5 - Des logements principalement occupés au titre de résidences principales		
6 - Un parc de logements anciens		
L'analyse socio-économique		12
1 - Les infrastructures		
2 - Les activités		
3 - Les équipements		
4 - Les transports		
Les espaces naturels		15
1 - Topographie du site		
2 - Entités paysagères		
Le paysage bâti		18
1 - Le vieux village		
2 - Le tissu discontinu		
3 - Le pavillonnaire diffus		
4 - Le pavillonnaire groupé		
5 - Les équipements		
6 - Lecture du village dans le grand paysage		

SOMMAIRE

Les enjeux

27

Stratégie de développement durable

28

- 1 - Contraintes supra communales
- 2 - Méthodologie d'élaboration du PLU
- 3 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Transcription réglementaire et graphique

41

- 1 - Caractéristiques des différentes zones
- 2 - Justification du règlement
- 3 - Justification des dispositions de l'article L.123-I-7 du Code de l'Urbanisme
- 4 - Emplacements réservés
- 5 - Autres dispositions

**Incidences du PLU sur l'environnement et prise en compte de la
préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

55

- 1 - Le développement mis en regard des préoccupations de santé publique
- 2 - Les risques liés à l'aménagement de l'espace
- 3 - Incidences de la mise en oeuvre du PLU

Tableau des superficies

59

- 1 - Zones urbaines
- 2 - Zones à urbaniser
- 3 - Zones naturelles

SITUATION GEOGRAPHIQUE

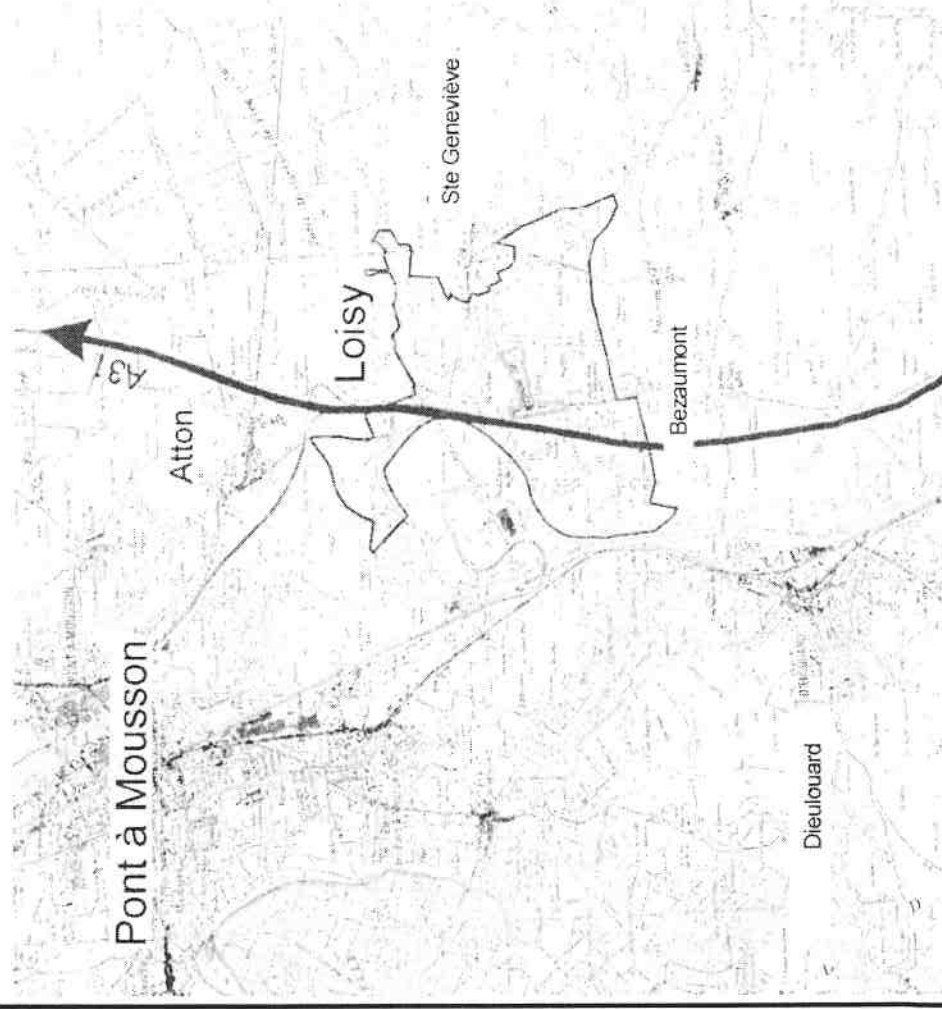
PARTIE I

La commune de Loisy est située à mi-chemin entre Nancy et Metz et sur la rive droite de la Moselle. Elle est distante de 30 km de Nancy et de 33 km de Metz. Elle s'inscrit également dans le bassin de vie mussipontain, dont la ville centre, Pont-à-Mousson, est seulement éloignée de 8 km. Son territoire communal s'étend sur une superficie de 5,58 km².

Le village est localisé, quant à lui, au pied de la colline de Sainte Geneviève et adossé à l'autoroute A 31. Avec la mise en service de cette dernière, la relation entre le village et la Moselle s'est atténuée. Celle-ci introduit une coupure nette dans l'espace communal qui le scinde dorénavant en trois parties :

- Le village et la colline de Sainte Geneviève.
- Le secteur exploité par les carrières et limitrophe d'Atton.
- Le secteur protégé par un périmètre de protection de capatges d'eau, à l'arrière de la station services Total (sens Metz-Nancy).

Loisy est limitrophe des communes de Sainte Geneviève, Bezaumont et Atton, en rive droite de la Moselle, et Blénod-lès-Pont-à-Mousson et Dieulouard, en rive gauche.



DONNEES GÉNÉRALES

SITUATION ADMINISTRATIVE

PARTIE 2

La commune est située dans le canton de Pont-à-Mousson, au sein de l'arrondissement de Nancy.

Loisy adhère à la Communauté de Communes du Grand Valmon qui regroupe les communes d'Autreville-sur-Moselle, Bezaumont, Landremont, Loisy, Millery, Sainte Geneviève et Ville-au-Val.

Elle est également membre du Conseil de Pays du Val de Lorraine, qui s'étend du Nord de l'agglomération nancéienne (à partir de Champigneulle), au Nord du Bassin de Pont-à-Mousson (jusqu'à Arnaville) et des limites départementales de la Meuse (à l'Ouest) et de la Moselle (à l'Est).



Loisy dans la Meurthe-et-Moselle et le
Pays du Val de Lorraine

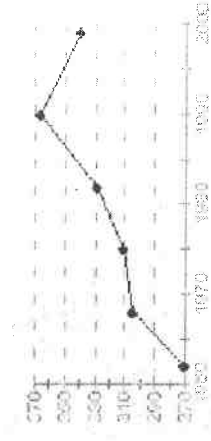
UNE LÉGÈRE BAISSÉ DE LA POPULATION

PARTIE I

Evolutions de la population

1975	1982	1990	1999	2004
311	328	367	339	333

Evolution de la population

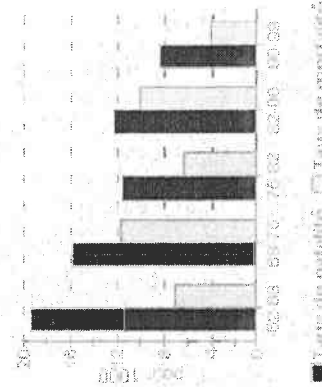


Les recensements de la population de 1982, 1990, 1999 et 2004 mettent en évidence plusieurs phénomènes quant à l'évolution de la population de Loisy. Après une constante augmentation entre 1960 et 1990, elle suit une évolution inverse et baisse d'environ 10 % jusqu'en 2004. Cette tendance assez forte de 1990 à 1999 s'est fortement ralentie entre 1999 et 2004. Loisy atteignait 333 habitants en 2004 contre 339 en 1999.

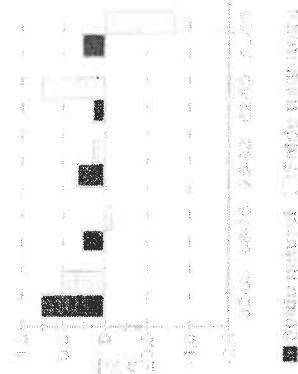
Cette baisse était due à un solde migratoire négatif non compensé par un solde naturel positif mais faible. Néanmoins, au recensement de 2004, environ 18 % des habitants recensés n'habitaient pas à Loisy, 5 ans auparavant, et sont donc venus s'y installer, venant compenser les nombreux départs entre 1990 et 1999.

La qualité de vie qu'offre le village, entre la butte de Sainte Geneviève et de la Moselle est sans doute un facteur de ce renouveau de la population, malgré les nuisances sonores générées par l'A31.

Taux de natalité et de mortalité



Composantes du taux de variation



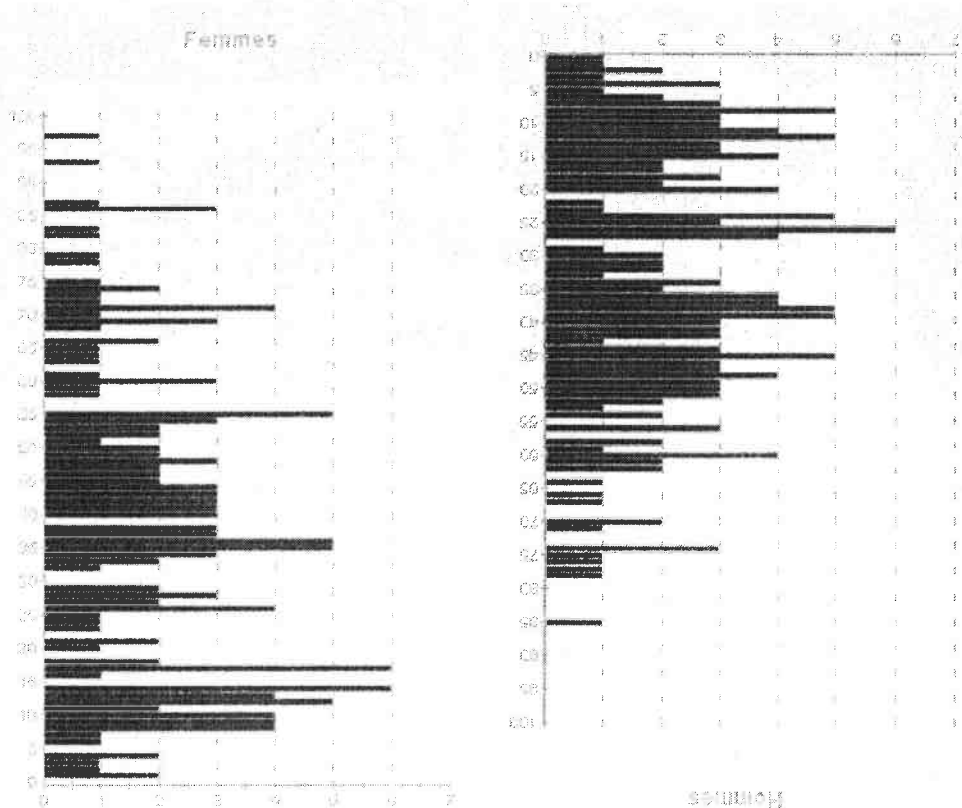
L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

UNE POPULATION VIEILLISANTE

La comparaison des pyramides des âges depuis 1990, indique clairement que la population vieillit. En effet, la part des plus de 45 ans augmente, tandis que celle des moins de 45 ans diminue, soit 64 habitants en 1990, contre 90 en 1999.

Entre 1999 et 2004, c'est surtout la part des hommes et des femmes de plus de 40 à 60 ans, qui a augmenté, et la part des hommes de 20 à 40 ans, qui a diminué.

PARTIE 2



DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX MAIS PLUS PETITS

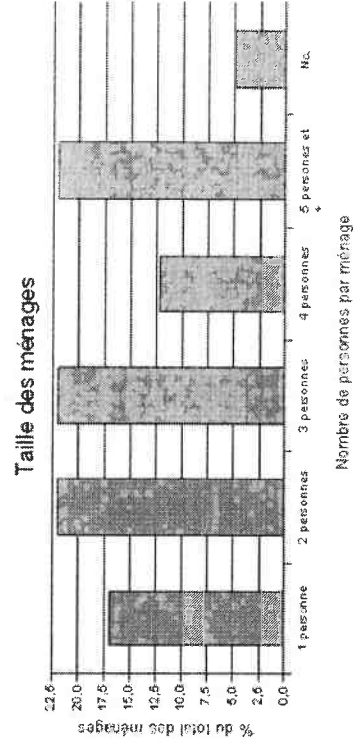
PARTIE 3

Depuis 1999, la commune compte 4 ménages supplémentaires, soit 120 ménages pour 339 habitants. La taille moyenne des ménages est relativement homogène. L'analyse de leur composition révèle que plus de la moitié des ménages est composée de couples avec des enfants (52 %). Le nombre élevé des ménages de 1 et 2 personnes (41 %) correspond à des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le foyer parental, ou encore à des personnes célibataires ou ayant perdu leur conjoint.

La taille moyenne des ménages diminue depuis 20 ans, passant de 3,4 personnes en 1982, à 2,8 personnes en 2006. Ce mouvement s'observe au niveau national et est à lier à la décohabitation et la multiplication des familles monoparentales, qui engendrent la diminution de la taille des foyers par l'éclatement de la cellule familiale.

...ET DAVANTAGE MOTORISÉS

L'étude sur le stationnement, réalisée en 2006 par l'ADEVAL, révèle que la part des ménages disposant d'au moins 1 voiture a diminué entre 1999 et 2004, passant de 88,8 à 85,8 %. De plus, en 10 ans, la part des ménages non motorisés a baissé de 4 %. Néanmoins, celle des ménages disposant d'au moins 2 véhicules a progressé de manière significative (+10 %). L'enquête, par questionnaire, réalisée à l'occasion de la réalisation de l'étude a évalué que les Loiséens disposaient en moyenne de 1,58 véhicules par ménage.



	1990		1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Aucune voiture	15	13.64	13	11.21	12	10.17
1 voiture	53	48.18	53	45.69	50	42.37
2 voitures et +	42	38.18	53	43.1	56	47.46
Total	110	100	116	100	118	100

Une motorisation constante des ménages

L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

TRES PEU DE CHOMEURS

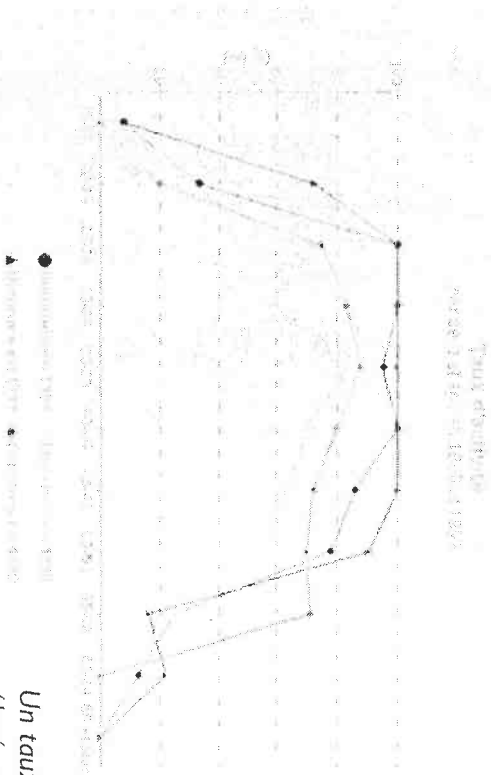
Loisy compte 157 actifs dont 1,9 % qui est à la recherche d'un emploi. Le nombre de chômeurs est donc peu élevé et est très inférieur aux moyennes relevées dans le département. Ce chiffre est également inférieur à ceux relevés lors des recensements de 1982 et 1990.

Le recensement révèle que les actifs occupent principalement un emploi dans le secteur tertiaire (65 %) ou dans l'industrie (22,5 %).

PARTIE 4

Evolution du nombre de chômeurs

	1999	1990	1982
Hommes	1	4	5
Femmes	2	6	9
Total	3	10	14



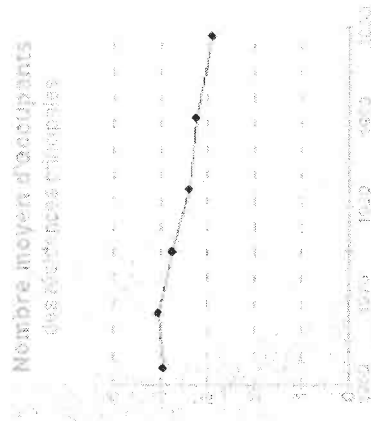
Un taux d'activités
élevé, y compris chez
les femmes.

DES LOGEMENTS

PARTIE 5

DES LOGEMENTS PRINCIPALEMENT OCCUPÉS AU TITRE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La quasi-totalité des logements est occupée au titre des résidences principales (97 %). Les logements vacants sont rares, puisqu'en 1999, seuls 2 logements ont été déclarés en tant que tels. Ce taux de vacance (1,7 %) est très en deçà de la moyenne départementale (7 %).

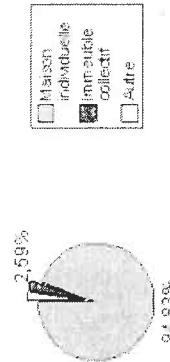


UNE FORTE MAJORITÉ DE MAISONS INDIVIDUELLES

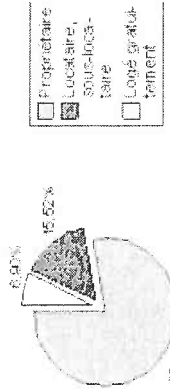
Les logements individuels composent la majeure partie du parc puisqu'ils représentent 115 logements sur un total de 120 (96 %), les 5 logements restant étant situés dans les immeubles collectifs. Depuis 1999, le nombre de logements collectifs a progressé en raison de la création d'appartements dans les logements de grande taille et dans d'anciens bâtiments agricoles.

Plus de 7 personnes sur 10 sont propriétaires de leur logement. Le parc locatif, bien que minoritaire (15,5 %), est cependant en augmentation par rapport à 1990 (+12,5 %).

Nombre des résidences principales selon le type d'immeuble



Nombre des résidences principales selon le statut d'occupation



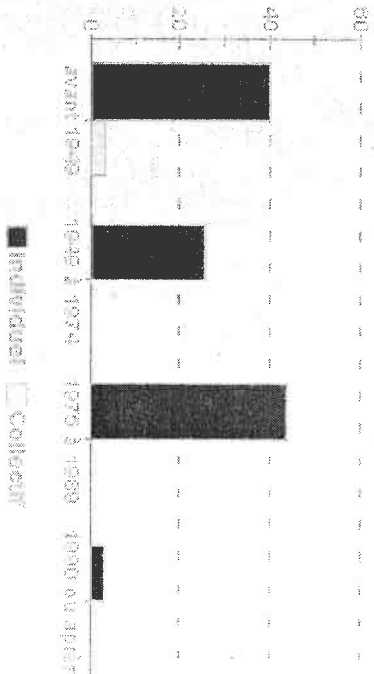
UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS

La majorité des logements a été réalisée entre 1949 et 1989, période de reconstruction et de croissance économique. La part des logements d'avant-guerre ne représente, donc, qu'un tiers du parc, ce qui est proche de la moyenne départementale (39 %).

Depuis 1990, le nombre des constructions neuves est faible, en raison du manque de terrains disponibles et des réticences des propriétaires à céder leur bien. La demande en terrains constructibles est néanmoins soutenue, puisque la mairie enregistre 2-3 demandes par semaine.

PARTIE 6

Résidences principales
Selon le type d'immeuble et la date
d'achèvement



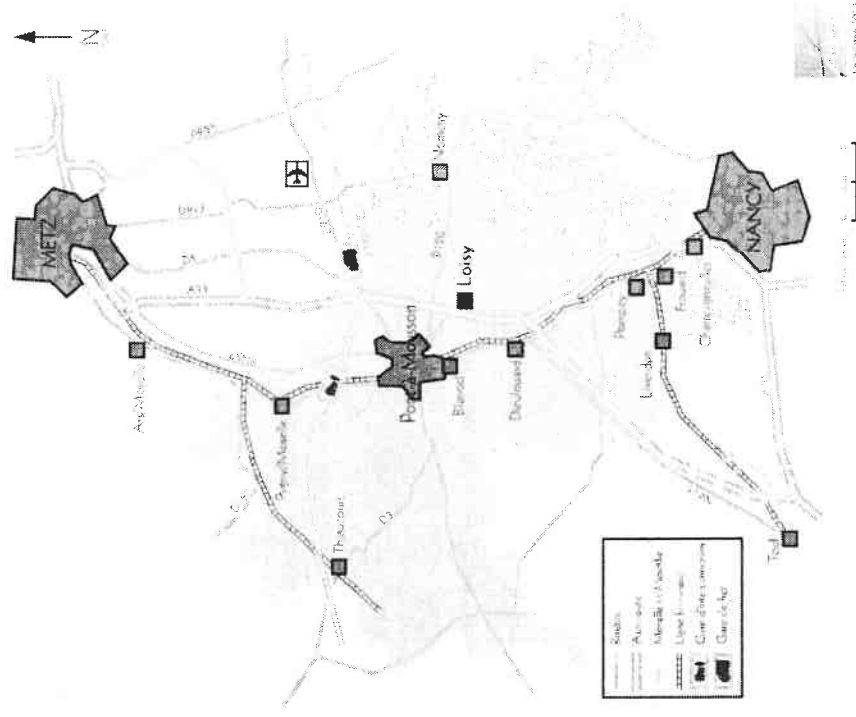
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

PARTIE I

Le réseau routier communal se structure autour de deux routes départementales, la Rd 40 reliant les deux pôles urbains du Val de Lorraine, les Bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson et la Rd 40c qui assurent la seule desserte vers l'Est de la commune en direction de Sainte Geneviève. Complétant ce premier niveau de desserte, des voies secondaires irriguent le reste du village. Grâce aux échangeurs d'Atton, au Nord, et de Belleville, au Sud, l'autoroute A31 est facilement accessible pour les habitants de la commune. Avec cette desserte routière et autoroutière, l'accès aux pôles urbains et économiques de la métropole Lorraine est donc aisé. C'est également le cas de l'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine et de la gare TGV d'interconnexion de Louvigny qui donnent une ouverture sur les réseaux des transports nationaux et européens. Enfin, moins de 10 kilomètres la sépare des gares du réseau TER de Pont-à-Mousson (par Atton) et de Dieulouard (par le Pont de Mons).

De nombreuses lignes électriques très haute tension, provenant de la centrale EDF de Blénod-lès-Pont-à-Mousson traversent, d'Est en Ouest Loisy et aboutissent pour certaines à un poste de transformation, situé au Sud de la commune à la limite du ban communal de Bezaumont.

LE VAL DE LORRAINE DANS L'AIRE NANCY METZ



L'ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune ne compte pas de zones d'activités. Les entreprises (menuisiers, paysagistes, peintres) présentes sur le territoire se positionnent le long des axes principaux (la Grande Rue et la rue de l'Eglise), sans toutefois, disposer de vitrines ou autres éléments attirant le regard. Le restaurant le "Piri-Piri", unique commerce fixe de la commune, en possède une sur la Grande Rue. Sa situation, à proximité de la salle polyvalente du Couarail, joue sur son activité. Celle-ci génère des difficultés de stationnement à la mi-journée.

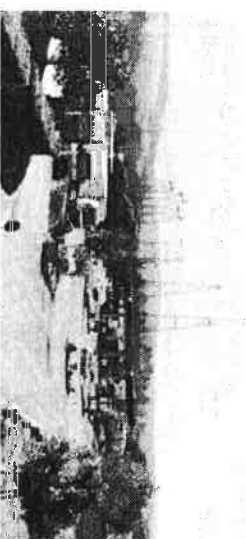
Deux autres activités économiques fonctionnent de manière autonome à distance du village :

- Au Sud, les deux stations services de l'A31, dont l'une a été entièrement réaménagée (dans le sens Metz-Nancy).
- Au Nord du village, les gravières exploitées par la société GSM, le long de la RD40, à cheval sur les territoires d'Atton et de l'A31.

Les exploitations agricoles, organisées sous la forme de deux Gaec ceux de l'Obrien et de Sainte Geneviève, sont localisées le long de la Grande Rue, pour l'un, en coeur de village (entre le restaurant "Piri-Piri" et le Couarail), et pour l'autre, sur deux sites bâtis dont l'un est situé à la sortie du village en direction de Bezaumont.

En matière économique, l'objectif poursuivi par la commune est de pouvoir offrir de nouvelles possibilités d'accueil pour des artisans du territoire.

PARTIE 2



Une des aires de service de l'A 31

Le commerce du village, le "Piri-Piri"



L'ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES ÉQUIPEMENTS

PARTIE 3

La commune compte plusieurs équipements :

- Une école (CM1 et CM2) du Regroupement Pédagogique Intercommunal du Valmon (Atton, Loisy, Sainte Geneviève, Bezaumont, Landremont et Ville-au-Val).
- La salle polyvalente du Couarail qui accueille de nombreuses activités associatives du territoire.
- Une aire de jeux pour les enfants, jouxtant la salle du Couarail.
- Un terrain "city stade" pour les jeunes, à l'arrière du Couarail.
- Un terrain de football.

Loisy abrite également le siège de la Communauté de Communes et une annexe de l'Office National des Forêts. Ils sont facilement accessibles à pied depuis le village, à l'exception du terrain de football situé de l'autre côté de l'autoroute A31.

LES TRANSPORTS

PARTIE 4

La commune est desservie par la ligne du marché du réseau de bus du Conseil Général de Meurthe-et-Moselle (TED), qui circule uniquement le samedi en direction du centre de Pont-à-Mousson.

LES ESPACES NATURELS

TOPOGRAPHIE DU SITE

La commune de Loisy s'étend à l'Ouest de la butte témoin de Sainte Geneviève jusqu'à la Moselle. Au Nord et à l'Est, la plaine s'élargit, de part et d'autre, de cette butte. Le paysage de Loisy est caractéristique d'un paysage de cuesta. Quatre entités topographiques ressortent :

- 1- *Le Fond de Vallée de la Moselle*, des berges de la rivière jusqu'au tracé de l'autoroute. Il est en grande partie inondable et abrite, dans sa partie méridionale, des points de captage d'eau qui font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, et dans sa partie Nord, des exploitations de granulats du groupe GSM. La pente y est quasi-inexistante : de l'ordre de 0,7 %.
- 2- *Le pied de côte* sur environ 600 m, où se situe le village et le secteur du poste EDF, avec des pentes de 5 à 7 %.
- 3- *Le front de côte*, relativement pentu (plus de 15 % de pentes), appartenant au versant Ouest de la butte de Sainte Geneviève. Il est boisé et peut faire l'objet de glissements de terrains
- 4- *Le revers* qui est cultivé.

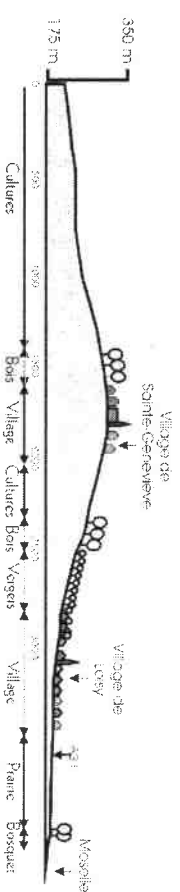
Des éléments structurants créés de la main de l'homme

Dans la seconde partie du XXème siècle, des infrastructures de transports à vocation régionale ont été implantées dans la plaine.

- L'autoroute A31, contre le village.
- Les infrastructures électriques qui marquent fortement le village, et notamment, le poste électrique de Bezaumont.

Face au village et sur la rive gauche de la Moselle, la centrale électrique de Blénod est largement visible. Au Nord, le transbordeur de suie, reliant la centrale thermique au dépôt de suie, situé dans les bois d'Atton, renforce cette ambiance "industrielle" du village.

PARTIE I



Un village au pied de la butte de Sainte Geneviève

Les lignes électriques au bas et au sommet de la butte de Sainte Geneviève



ENTITES PAYSAGERES

PARTIE I

Les espaces naturels sont composés de plusieurs entités qui composent le paysage :

1 - Le Fond de Vallée

Il correspond en grande partie aux secteurs inondables de la Moselle, occupé par des étendues agricoles. Le paysage très ouvert s'arrête sur la centrale thermique de Blénod-lès-Pont-à-Mousson. Un arrêté préfectoral du 16 Mars 2007 déclare d'utilité publique, les points de captage d'eau du secteur et crée, donc, des périmètres de protection rapprochés et éloignés (cf. carte page 17).

2 - Le village et ses abords

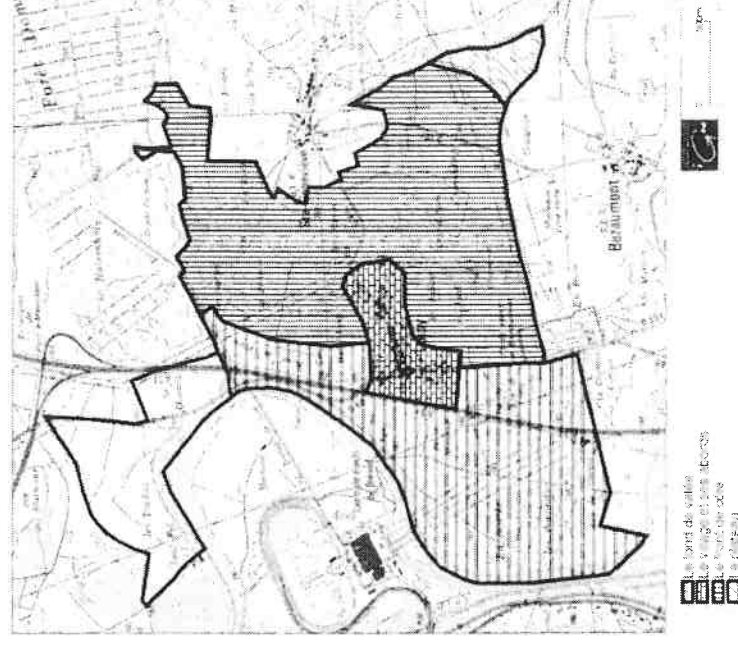
Entouré de jardins et de vergers, le village se situe au pied de la côte, sur un petit promontoire. Les espaces mal entretenus sont d'autant plus visibles qu'ils font face à la vallée, sur un terrain pentu. La partie Nord du ban communal est visuellement isolée par le transporteur de suie, les ponts et l'autoroute.

3 - Le front de côte

Au dessus du village, les boisements forment une bande parallèle aux courbes de niveau, créant une transition entre le pied de côte et la côte proprement dite. Des haies présentes, ça et là, le long des chemins lient les différentes occupations du sol et orientent les vues. Ce secteur est en partie recouvert par un périmètre de protection des captages d'eau. Une seconde déclaration d'utilité publique pour la protection de captage d'eau est en cours d'instruction (cf. carte page 17).

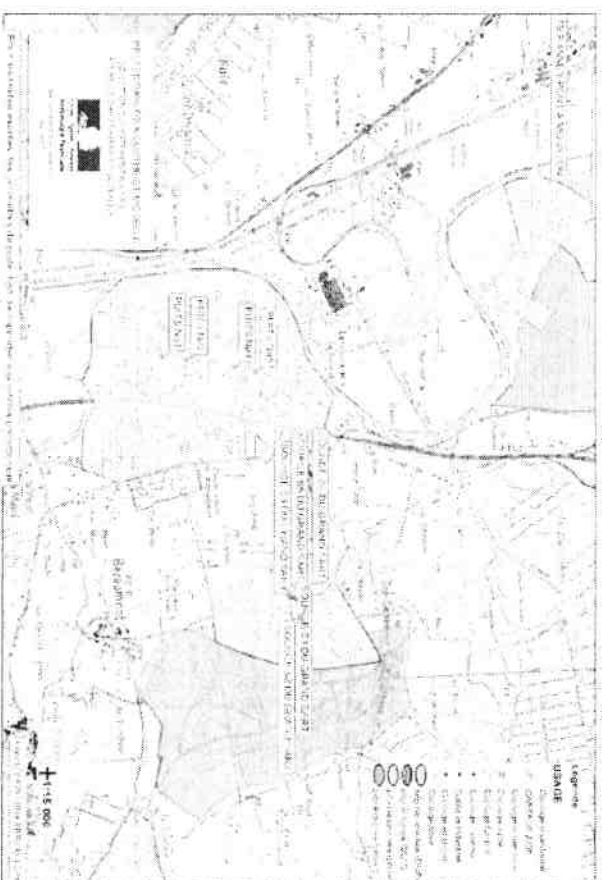
4 - Le revers

Le sommet de la butte est plat et occupé par une pelouse thermophile classée en Z.N.I.E.F.F. et des cultures.



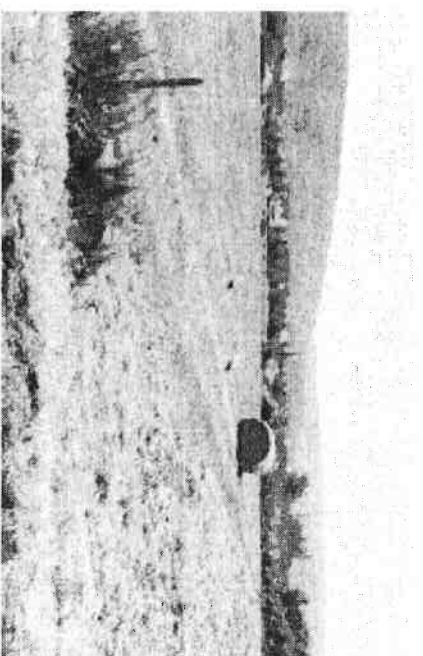
Quatre entités paysagères sur
Loisy

LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU

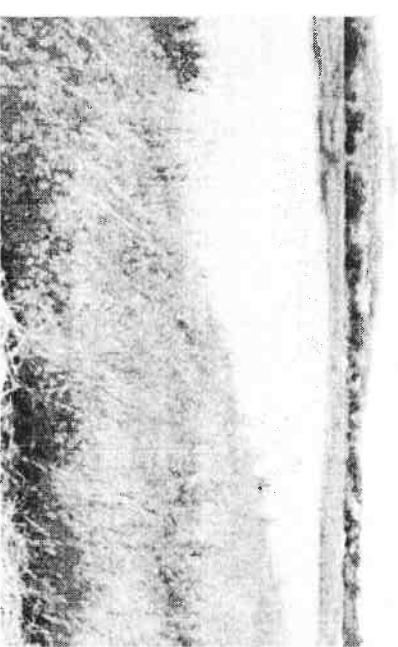


Les périmètres de protection des captages d'eau

LES ESPACES NATURELS DU FOND DE VALLÉE



Au Sud, la plaine alluviale avec les Fonderies de Blénod-lès-Pont-à-Mousson en arrière plan



Au Nord, une gravière issue de l'exploitation par GSM

LE PAYSAGE BATI

Loisy est un village-rue en "T" formé par le croisement de la rue de l'église et de la Grande Rue.

Le bâti est caractéristique des villages-rues Lorrains. La rue est bordée d'usoirs, plus ou moins larges, buttant sur un front bâti quasiment continu. A l'arrière, s'étendent les fonds de parcelles, composés par des jardins et des vergers. Dans ce secteur, les bâtiments agricoles "mutent" en logement et engendrent une nouvelle demande en stationnement.

Cependant, l'organisation traditionnelle s'est transformée :

D'une part, des pavillons récents ont été édifiés à l'arrière du front bâti ancien (notamment, à l'arrière de l'église). Leurs accès sont assurés par voies, parfois, étroites. Cette urbanisation a pour conséquence :

- La multiplication des ruelles privées.
- L'augmentation de la pression du stationnement sur l'espace public.
- La multiplication de branchements sur les réseaux pouvant engendrer, à terme, des problèmes de débits ou de traitement des effluents.

D'autre part, le lotissement implanté à l'entrée Sud du village présente une forme urbaine en rupture avec celle du village ancien. Il est isolé du reste du village en raison de sa voie sans issue. L'absence de liaisons (des chemins) avec le village pèse encore sur les échanges sociales entre les deux parties du village. Un élément est à signaler, le stationnement des véhicules qui se reporte sur les espaces publics et, notamment, les trottoirs les rendant inaccessibles pour les autres modes de déplacement.



Le village rue traditionnel



Une continuité urbaine-plus lâche

LE PAYSAGE BATI

Trois types d'extensions urbaines ressortent :

- Le long des voies : au Sud et le long de la RD 40.
- Des constructions diffuses à l'Est.
- Une urbanisation organisée (lotissement).

Enfin, au milieu de la Grande Rue, une salle polyvalente, le Couarail et ses aires de jeux ont créé un second cœur de village dans la partie basse. Celui-ci s'est ajouté au premier, situé au milieu de la rue de l'église, composé par l'école, la mairie et l'église.

Plus précisément, il est possible d'identifier 5 paysages bâtis :

- Le vieux village.
- Le tissu discontinu.
- Le pavillonnaire diffus.
- Le pavillonnaire groupé.
- Les équipements.

L'inscription du village dans le grand paysage varie fortement d'une voie de desserte à l'autre. Il est donc important de prendre en compte ces différents points de vue dans le futur projet de village.



Un habitat pavillonnaire
diffus

Un habitat pavillonnaire
groupé



LE PAYSAGE BATI

LE VIEUX VILLAGE

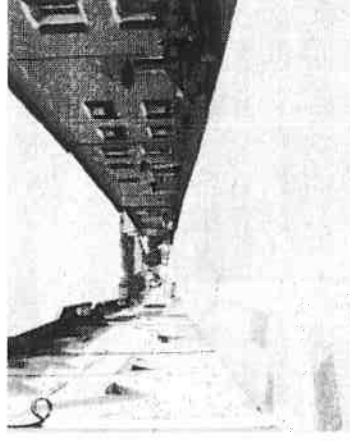
PARTIE I

Caractéristiques :

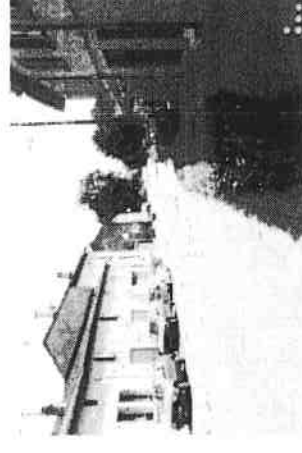
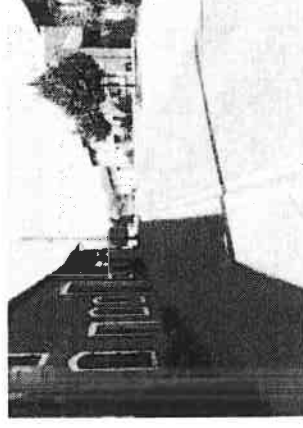
- Des maisons mitoyennes et profondes.
- Un bâti Lorrain traditionnel.
- Des hauteurs variables allant, de rez-de-chaussée + combles, à R + 1 surélevé.
- Des façades alignées en continu avec quelques décrochements.
- Quelques clôtures en limite des voies.
- Des toitures peu pentues à 2 pans de structure simple.

Les caractéristiques souhaitées concernent la protection du bâti Lorrain et des bâtiments d'après-guerre.

Les règles à mettre en oeuvre dans le PLU visent à imposer des retraits, par rapport à la voirie, à réglementer l'aspect des façades, à imposer un alignement des façades sur l'espace public, à limiter les hauteurs à R + 1.



La rue de l'église, et ses fronts bâtis



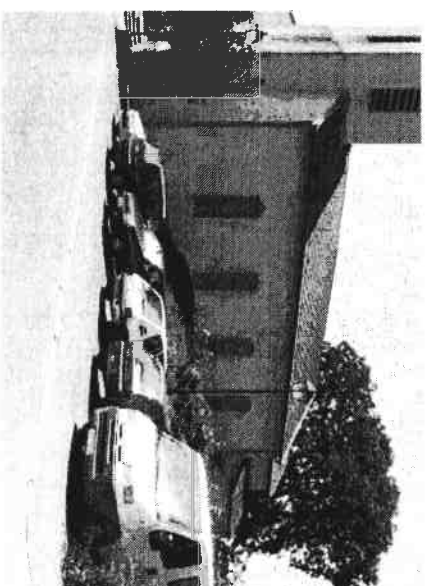
La Grande Rue vers Atton et Bezaumont

LE PAYSAGE BÂTI

LE VIEUX VILLAGE

L'autre point à prendre en compte est la définition de nouvelles modalités de stationnement dans le centre-village. Aujourd'hui, l'espace public arrive aux limites de son potentiel de stationnement. Le paysage urbain est dénaturé par une présence de plus en plus importante de voitures sur l'espace public. Avec l'augmentation du nombre de véhicules par ménage, qui est proche de 1,98 véhicules par ménage, il est important de prévoir de nouvelles capacités de stationnement sur les espaces publics et privés. Les règles à mettre en oeuvre reposent, d'une part, sur l'augmentation du nombre de places de voitures à prévoir, au titre de l'article 12, et d'autre part, par la création de nouvelles infrastructures de stationnement (parking tampon).

PARTIE I



Des premiers parkings tampons saturés

Des conflits d'usage entre les voitures et les piétons



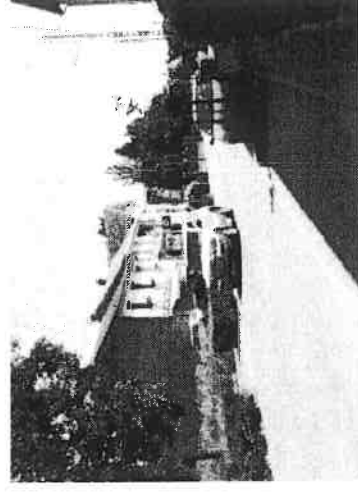
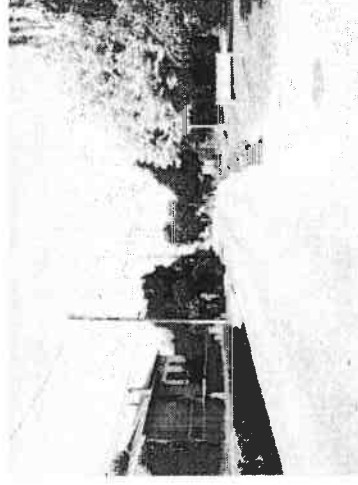
LE TISSU DISCONTINU

PARTIE 2

Caractéristiques :

- Secteur situé à l'entrée sud de Loisy.
- Constructions d'époques et de styles très différents.
- Hétérogénéité du volume des bâtiments : de la petite maison à la ferme d'après-guerre.
- Recul important par rapport à la voirie, à l'exception de la ferme construite au bord du domaine public.

Dans l'avenir, il est souhaité que se poursuive la logique d'implantation du village-rue.



En sortie de village vers
Bezaumont, un tissu
urbain plus lâche

LE PAYSAGE BATI

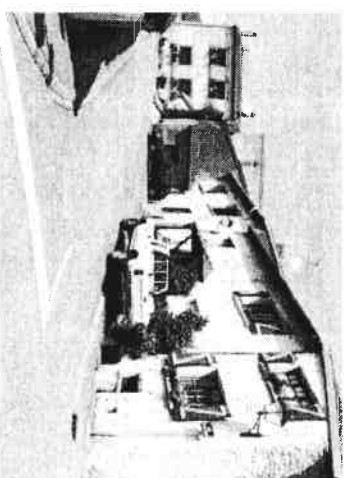
LE PAVILLONNAIRE DIFFUS

PARTIE 3

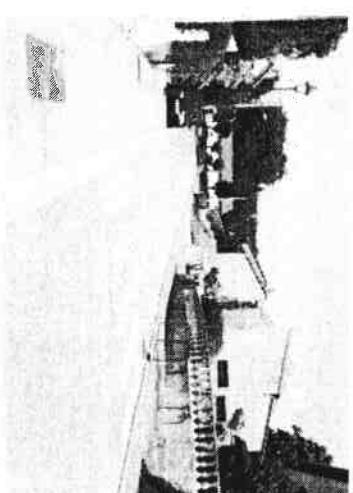
Caractéristiques :

- Pavillons individuels construits dans les années 70-80.
- Hauteurs de R + 1 et R + 1 surélevées.
- Aspect des clôtures très variable : grillage, mur-bahut, surmonté de claire-voie, végétalisation ou absence de clôture aux hauteurs hétérogènes, mais modérées.
- Reculs par rapport à la voirie, variables.
- Existence de parcelles enclavées sans desserte.
- Espaces paysagers souvent aménagés à l'avant des parcelles, l'arrière étant de l'agrément (terrasses, ...).

Il est souhaité que ces caractéristiques soient maintenues et que les parcelles puissent être désenclavées.



Un tissu urbain plus hétéroclite



LE PAVILLONNAIRE GROUPÉ

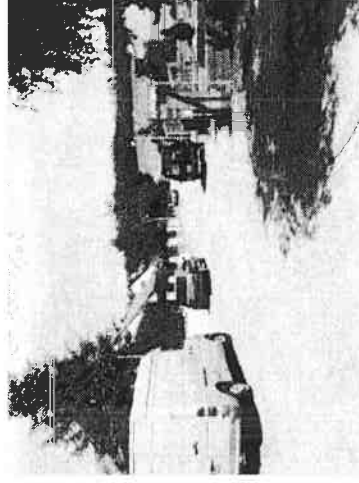
PARTIE 4

Caractéristiques :

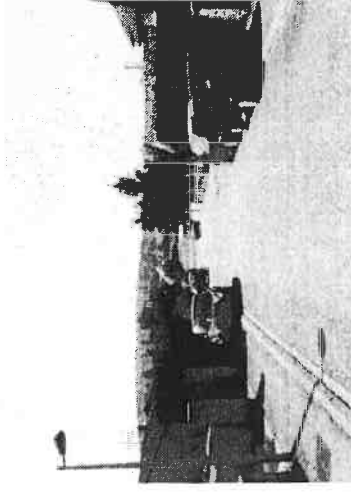
- Lotissement créé dans les années 1980-90 : parcelles géométriques de taille similaire.
- Homogénéité des hauteurs (R+1) et des volumes des pavillons.
- Formes et pentes des toitures très variées.
- Clôtures composées de murs ou haies.
- Espace unifonctionnel en impasse.
- Rue large aux trottoirs étroits.
- Espace fortement minéralisé.

Dans le futur, ce tissu évoluera peu. Seules des extensions limitées des constructions sont à prévoir : garages, annexes, terrasses, ... Il est cependant préconisé de maintenir les caractéristiques originelles, de relier le lotissement au restant du village, de végétaliser la voirie et d'éviter la fermeture des parcelles par des clôtures trop hautes.

Le PLU mettra en oeuvre des règles visant à limiter la construction des annexes et à réglementer l'édification des clôtures.



Un lotissement des années 70, à l'entrée du village



LE PAYSAGE BATI

LES ÉQUIPEMENTS

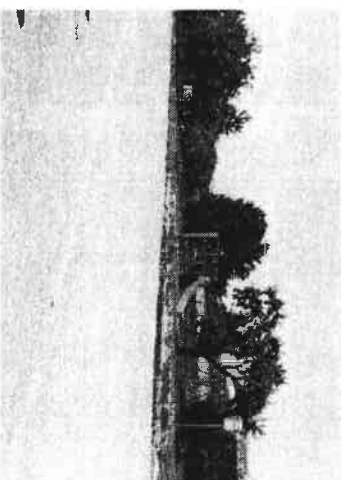
PARTIE 5

Caractéristiques :

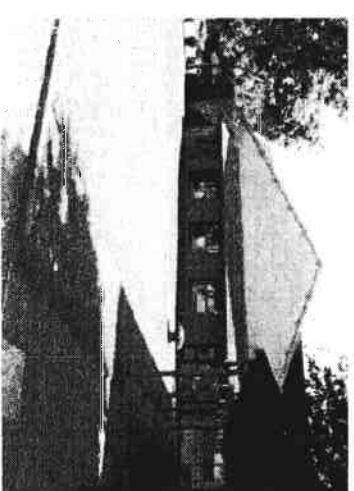
- Salle polyvalente moyenne d'un côté, en retrait de la Route Départementale.
- Espace vert et aménagement de la voirie mettent le secteur en valeur.
- Grand parking et aire de jeux d'aspect minéral à l'arrière de la salle.

Caractéristiques souhaitées :

- Verdissement du parking.
- Maintien de l'ouverture vers l'arrière du secteur.
- Conservation des plantations de fruitiers.



Le Couarail, l'équipement public structurant



LECTURE DU VILLAGE DANS LE GRAND PAYSAGE**PARTIE 6**

Le centre de la commune est proche du Fond de Vallée. Il s'étend perpendiculairement le long des Routes Départementales 40 et 40c. La RD 40 suit un tracé parallèle à celui de l'A31, tandis que la RD40c suit la côte et s'enfonce dans le relief en direction de Sainte Geneviève. Les impressions sur le village diffèrent en fonction de l'approche qui en est faite :

- Depuis l'autoroute

Au-delà des champs cultivés, ce sont les fonds de parcelles qui sont exposés. Ces espaces étant majoritairement utilisés afin de stocker des matériaux ou des engins, ils participent à la dégradation du paysage. Le prolongement des structures végétales, en direction de Bezaumont et le long de l'exploitation agricole est souhaitable, pour jouer le rôle de filtre paysager.

- Par la RD 40, depuis Custines

La première vision s'ouvre sur le poste électrique de Bezaumont et la multitude de câbles et pylones qui s'en échappent. Dans un second temps, le village est visible. Sur la droite, le lotissement avec une volumétrie géométrique et les façades aux teintes similaires tranchent avec l'environnement naturel, composé de prairies et de champs. Recomposer une entrée de ville en s'appuyant sur le lotissement, les zones de vergers et l'exploitation agricole et les futurs projets restent à imaginer.

- Par la RD 40 depuis Atton

L'entrée dans le village se fait de manière brutale, juste après le franchissement du pont enjambant l'autoroute. Une véritable entrée de village est à créer.

- Par la RD 40c depuis Sainte Geneviève

L'arrivée sur le village se fait en douceur, en transitant dans des entités paysagères variées (cultures, boisements, vergers). Cette caractéristique, typique des villages de côte Lorrains est à préserver.

Les enjeux communaux sont de plusieurs ordres :

- La conservation du cadre verdoyant : paysage des entrées de village, conservation des vergers, préservation de l'écrin végétal autour du bâti.
- La gestion des extensions de l'urbanisation : création de nouvelles zones d'habitat et d'activités dans la continuité du bâti existant.
- La gestion de la pression du stationnement par de nouvelles modalités de gestion "interne" au village.
- Le devenir des fonds de parcelles situés entre l'autoroute et les habitations sachant que les contraintes liées à l'A31 sont fortes (reculs des constructions, éventuels élargissements de l'autoroute). Ici, l'objectif est de renforcer le filtre paysager entre le village et l'A31.

LES CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

PARTIE I

I.1 SCoT

La commune se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Mosellan, dont le périmètre a été publié par le Préfet, par arrêté en date du 30 Juin 2003. Loisy est donc concernée par le principe de constructibilité limitée énoncé à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme. L'arrêté du 19 Juin 2007, créé le Syndicat Mixte pour la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud de la Meurthe-et-Moselle.

I.2 Principes de l'article L121-1 CU

- 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.

1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les dispositions du PLU prennent en compte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse, approuvé par arrêté du Préfet de Région, du 15 Novembre 1996. Sont, notamment, pris en compte : la protection des captages d'eau potable et le raccordement des constructions aux installations d'assainissement.

1.4 Les servitudes d'utilité publiques

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- Les parcelles forestières de Sainte Geneviève.
- Le plan de surface submersible.
- Les périmètres de protection des captages des syndicats de Seille et Mauchère, d'Obriion-Moselle, d'Atton et de la ville de Pont-à-Mousson. Ces zones sont, en majorité, classées en zone N, à l'exception, d'une part, de la zone artisanale 1AUX destinée à des activités artisanales et non industrielles, et d'autre part, UXs. Pour cette dernière, l'arrêté 16 Mars 2007 figurant en annexe, prévoit des travaux à réaliser sur les stations de services.
- Servitude de marchepied. Cette servitude n'a pas été reportée au plan en raison de son caractère évolutif dans le temps.
- Servitudes relatives aux interdictions d'accès grévant les propriétés limitrophes de l'A31. Cette servitude a été prise en compte dans le PLU.



- Gazoduc MONTOY - FLANVILLE - BLENOD, diamètre 300. Cette servitude n'a pas d'incidence sur le zonage et le règlement du PLU.

- Gazoduc BLENOD - MONTOY - FLANVILLE, diamètre 300. Cette servitude n'a pas d'incidence sur le zonage et le règlement du PLU.

- Gazoduc BLENOD - LANEUVEVILLE, diamètre 300. Cette servitude n'a pas d'incidence sur le zonage et le règlement du PLU.

- Gazoduc BLENOD - FAULX, diamètre 450. Cette servitude n'a pas d'incidence sur le zonage et le règlement du PLU.

- Gazoduc BLENOD - CERVILLE, diamètre 500. Cette servitude n'a pas d'incidence sur le zonage et le règlement du PLU.

- Gazoduc BLENOD-BOUCQ, diamètre 300. Cette servitude n'a pas d'incidence sur le zonage et le règlement du PLU.

- Lignes électriques :

- 2 x 400 kV REVIGNY - VIGY
- BEZAUMONT - VIGY 1
- BEZAUMONT - VIGY 2
- BEZAUMONT - MARLENHEIM
- BEZAUMONT - HOUDREVILLE 1 et 2

400 kV REVIGNY - VIGY

BEZAUMONT - BLENOD 4
2 x 225 kV BEZAUMONT - BLENOD 1

BEZAUMONT - BLENOD 2

225 kV BEZAUMONT - VIGY

BEZAUMONT - BLENOD 3

BEZAUMONT - VANDIERES

BEZAUMONT - MONTAIS

63 kV MILLERY - VANDIERES

AVRIMA - BEZAUMONT

- Stations hertziennes de LOISY - PASSIF et BEZAUMONT EDF (protection contre les perturbations électromagnétiques).
Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU.

- Liaisons hertziennes REIMS - NANCY (tronçon ANCY-SUR-MOSELLE - LUDRES), BEZAUMONT EDF - LUDRES (tronçon BEZAUMONT EDF - LOISY Passif) et station hertzienne de LOISY Passif (protection contre les obstacles).
Compte tenu des hauteurs autorisées, cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU

- Câbles de télécommunication n°5434 + 2 urbains en pleine terre. *Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU.*

- Aérodômes :

• Cône de dégagement : METZ-FRESCATY - 340 m NGF

• Rayon de 24 km : TOUL-ROSIERES - 427 m NGF

• Limite rayon de 24 km : CHAMBLEY - BUSSIÈRES - 409 m NGF

Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU

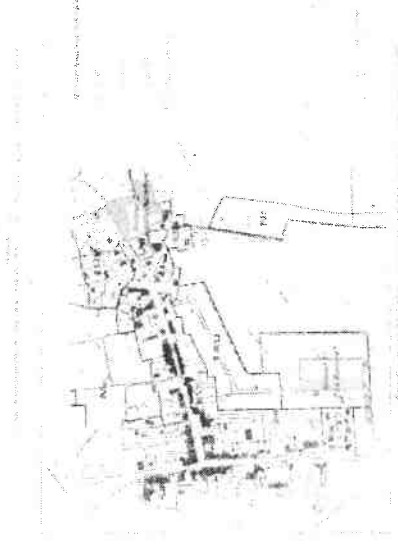
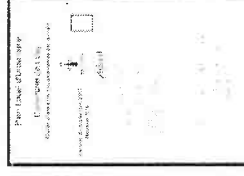
I.7 Autres contraintes réglementaires

. Risques de glissement de terrain

La commune de Loisy est exposée aux risques de mouvements de terrain en raison de glissements (risques recensés au Dossier Départemental des Risques Majeurs). Il existe trois zones :

- Une zone à aléa fort. Ce risque ne concerne pas la zone bâtie actuelle et les futures extensions. Toute construction y est interdite.
- Une zone à aléa moyen. Elle couvre la partie haute du village.
- Une zone à aléa faible. La moitié du village, de l'école au panneau de sortie d'agglomération en direction de Sainte Geneviève est concernée par ce risque.

Les futures zones d'urbanisation sont prévues dans les secteurs non touchés par le risque de glissement de terrain, ou dans les zones d'aléa faibles, et à un moindre degré, d'aléa fort. En 2007, pour le risque d'aléa fort, la commune a mandaté le bureau d'études Antéa qui a repris les résultats de l'enquête de 1992 et les conclusions des visites ultérieures de terrains du BRGM, en 2005, pour affiner la carte d'aléa de mouvement de terrain. Il s'avère que sur le bas de la zone 1AU, le risque d'aléa fort, devient faible, et peut être présumé comme nul.



• Inondations

La commune de Loisy est exposée aux risques d'inondations. Différents arrêtés interministériels ont été pris :

- le 16 mai 1983 pour les dommages dus aux inondations survenues du 8 au 12 avril 1983,
- le 5 janvier 1994, pour les dommages dus aux inondations et ruissellements survenus le 30 juillet 1993,
- le 29 décembre 1999 pour les dommages dus aux inondations et aux coulées de boues consécutifs à la tempête survenue le 26 décembre 1999

• Lignes électriques :

La commune est alimentée en électricité par un réseau moyenne tension souterrain et aérien nu de 20kV.

Des lignes Hautes Tensions nécessitent des couloirs à l'intérieur desquels il ne doit pas y avoir d'espaces boisés à conserver ou à créer, ni d'espaces classés en forêt de protection.

• Gazoducs :

GDF informe que la commune est concernée par le gazoduc BLENOD-BOUCCA. A ce titre, GDF informe que le service Gaz de France - Région Est signale que des conventions amiables faisant l'objet de publicité foncière ont été passées avec les propriétaires des terrains traversés et constituent des servitudes non aedificandi et non sylvandi portant sur une bande de :

- 4 mètres à droite et 4 mètres à gauche de la canalisation MONTOTY - BLENOD, DN 300
- 5 mètres à droite et 3 mètres à gauche de la canalisation BLENOD - MONTOTY, DN 300



- 4 mètres à droite et 4 mètres à gauche de la canalisation BLENOD - LANEUEVILLE, DN 300
- 5 mètres à droite et 5 mètres à gauche de la canalisation BLENOD - CERVILLE, DN 450
- 2 mètres à droite et 8 mètres à gauche de la canalisation BLENOD - CERVILLE, DN 500
- 4 mètres à droite et 8 mètres à gauche de la canalisation MONTOY - BLENOD, DN 300

Une nouvelle liaison en DN450 L1 / L2 n°159 est en projet.

. Sites archéologiques :

Sur le territoire de la commune, existent les sites archéologiques suivants qui ont été recensés par la DRAC :
(les numéros sont représentés sur la carte ci-après) :

- 1. Chapperon, Saint Firmin, établissement rural gallo-romain.
- 2. Le Chemin Ferré, voie romaine Langres-Scarpone-Metz-Trèves.
- 3. Au Haut des Parrains, Champ le Coq, occupation gallo-romaine. Situation approximative.
- 4. Les Grandes Friches, établissement rural gallo-romain fouillé en 1985 et 1986.
- 5. A la Maix, occupation gallo-romaine. Situation approximative.
- 8. De part et d'autre de la route allant vers Sainte Geneviève, occupation gallo-romaine. Situation très approximative.
- 9. A l'Est du lieu-dit "Les Toudias", habitat protohistorique et habitat gallo romain détectés lors d'un sondage d'évaluation en 1997.
- 10. Au Nord du lieu-dit Les Toudias, indices d'habitat ou de parcelles détectés par prospection au sol en 1994.
- 11. Aire de l'Obrion, anciens chemins et fosses comblées, détectées par prospection aérienne en 1993.
- 12. La Grande Corvée, Au Champ le Jô, occupation gallo-romaine.
- 13. Les Portions, traces de bâtiments détectés par prospection aérienne en 1993.
- 14. Champ le Coq, enclos et murs détectés lors d'une prospection aérienne en 1993.
- 15. "les Toudias", fosses comblées ou chemins détectés lors des prospections aériennes en 1993.
- 16. Les Portions, taches claires détectées par prospection en 1998.
- 17. Le Notrée, indices probables de murs détectés par prospection aérienne en 1999 et 2001.
- 19. Chemin Saunard et Saulnaire, chemin qui s'embranchait près de Manharelles et allait en direction de Marsal. Situation approxi-

mative.

- 20. Prieuré Saint-Firmin, prieuré fondé au XII^{ème} siècle, devient un ermitage en 1963 avec chapelle et habitat.
- 21. Aux alentours de l'Ermitage Saint-Firmin, cimetière mérovingien. Situation approximative.
- 22. Le village de Loisy est attesté par les archives en 1360.
- 23. Champ le Coq, indices de bâtiments, en rapport probable avec la cité antique de Scarponne, détectés lors d'une prospection aérienne en 1990.
- 24. Le Moulin de Loisy, moulin hydraulique attesté par la carte de Cassini au XVIII^{ème} siècle, mais, qui est probablement antérieur. Situation approximative.

D'autres sites ont été repérés sans localisation précise :

- 6. Aux Grandes Enseignes, occupation gallo-romaine.
- 7. Aux Petites Enseignes, occupation gallo-romaine.
- 18. Dans le lit de la Moselle, une hache et un couteau en bronze datant du Bronze Final.

Sur l'ensemble du territoire communal, les demandes d'autorisation d'utilisation du sol sont soumises, pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les zones à contraintes archéologiques sont définies à l'emplacement de l'extension, reconnues ou probables, des sites archéologiques inscrits à l'inventaire archéologique informatisé pour la région Lorraine. Ces zones sont directement soumises à la réglementation archéologique en vigueur, à savoir :

- Travaux d'aménagements, et notamment, de construction soumis à avis de la Direction Régionale des Antiquités, qui pourra refuser la demande de permis de construire ou ne l'accorder, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales : " Si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques " (article R.1111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

- Signalement immédiat à la Direction Régionale des Antiquités (effectué par le Maire de la commune) de toute découverte fortuite intervenant sur le site et possibilité d'ouverture d'une instance de classement, aux termes du paragraphe 3 de l'article 1 de la loi du 31

Décembre 1913 (loi du 27 Septembre 1941).

Ces zones à contraintes archéologiques définies ne présentent aucun caractère restrictif, quant à la présence archéologique sur le territoire communal. La réglementation archéologique s'applique à tous les sites ou vestiges archéologiques non encore recensés qui viendraient à être découverts à l'occasion d'opérations archéologiques ou de travaux fortuites.

. Réseau routier

La commune est traversée par l'A31. A ce titre, 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".

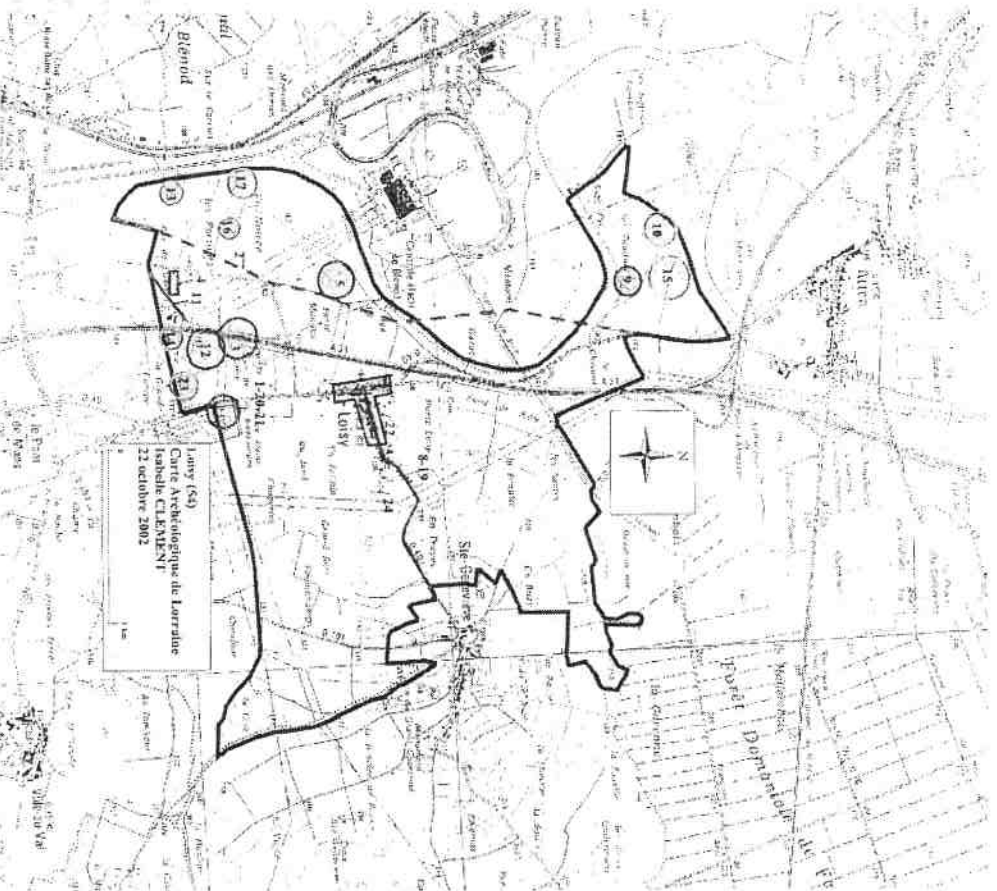
D'autre part, le Conseil Général souhaite que l'article 3 du règlement de chaque zone contigue ou traversée par une route départementale, intègre une condition d'aménagements particuliers, afin d'éviter de générer des problèmes de sécurité.

. Installations classées

Le fichier départemental des installations classées recense des installations classées :

- . 4 transformateurs au pyralène.
- . 1 élevage de vaches laitières ou mixtes.
- . 2 stations services.
- . 1 carrière.
- . 1 élevage de vaches laitières, allaitantes, bovins et veaux.

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE



LOISY (54) Inventaire archéologique communal

- 1 - *Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 2 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 3 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 4 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 5 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 6 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 7 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 8 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 9 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 10 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 11 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 12 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 13 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 14 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.
- 15 - *Le Champ de Saint-Vincent*, village de Saint-Vincent.

MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU PLU

PARTIE 2

Le POS de Loisy montrant ses limites, la commune a souhaité se doter d'un PLU. Ainsi, le conseil municipal en a prescrit la révision par une délibération, en date du 29 Août 2002.

Les **objectifs et les principes de développement** retenus, prennent en compte l'étude préparatoire-diagnostic, ainsi que les projets connus de la commune qui concernent principalement, l'organisation du développement de l'urbanisation et la préservation de l'environnement (boisements, vergers, haies).

Le PADD a été élaboré lors de réunions abordant des thématiques différentes. Les objectifs ont ensuite été retranscrits dans le rapport de présentation, le zonage et le règlement du PLU. Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, le 16 Novembre 2006.

Le zonage a été réalisé avec le souci d'intégration des nouvelles zones d'urbanisation à la trame bâtie existante. Conformément aux souhaits de la commune, le règlement du POS a été adapté aux nouvelles dispositions réglementaires.

Les réunions de travail ont été suivies par les élus référents de la commune. Outre, l'assistance technique de l'ADEVAL, des partenaires extérieurs, tels que, la Chambre d'Agriculture, la DDE, les services de la Navigation ou encore le Conseil Général ont collaboré à la construction du PLU.

Conformément aux dispositions réglementaires, une concertation a associé les habitants à la réalisation du document. Le mois précédant la réunion des personnes publiques associées, le Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et rapport de présentation) a été mis à la disposition des habitants, en Mairie du 10 Mai au 12 Juin. Un registre a été mis à leur disposition pour formuler leurs avis et remarques.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

3.1 Description du projet

Les orientations retenues dans le PADD sont les suivantes :

- Mettre en valeur et préserver le patrimoine de qualité de Loisy au niveau paysager, historique, écologique et touristique.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en s'appuyant sur la structure du village.
- Valoriser et redistribuer les espaces publics.

3.2 Traduction du projet dans le PLU

- **Orientation n°1 : mettre en valeur et préserver le patrimoine de qualité de Loisy au niveau paysager, historique, écologique et touristique :**

Cette orientation se décline en 7 projets sous-jacents :

- La préservation des structures paysagères existantes, caractéristiques d'un paysage de cuesta.
- Le développement / renforcement d'une couronne verte.
- La valorisation des sentiers de promenade existants autour du village.
- La valorisation des points de vue sur le paysage.
- La protection et la gestion des espaces sensibles et les sites abritant des espèces menacées et inventoriées au niveau national.
- La préservation des éléments remarquables du patrimoine.
- La valorisation du site des gravières de sable.

Retranscription dans le PLU :

Les espaces situés à l'Ouest de l'autoroute ont été classés en zone naturelle. Le front de côte et le revers de la butte ont été inscrits au plan en zone naturelle ou agricole. Une interface de vergers limite le contact direct entre le bâti et les espaces naturels, créant ainsi une couronne verte. Ont également été reportés au plan des sentiers de promenade que la commune souhaite mettre en valeur, ainsi que des trames végétales à conserver ou à créer et des arbres remarquables à conserver.

- Orientation n°2 : maîtriser le développement de l'urbanisation en s'appuyant sur la structure du village

Afin de préserver le site, les groupes de travail ont souhaité intégrer au mieux les extensions à la trame viaire existante. Cette volonté se traduit par la :

- Densification du tissu bâti ancien en conservant la structure caractéristique du village en T.
- Maîtrise du développement de la zone d'extension, destinée à de l'habitat, en cohérence avec l'organisation actuelle de la commune.
- Organisation et maîtrise du développement du secteur à vocation d'activités artisanales.

Retranscription dans le PLU :

Au vu du nombre restreint de parcelles constructibles dans le village, la commune a souhaité créer des zones d'extensions qui seront principalement urbanisées sous la forme d'opérations d'ensembles, phasées dans le temps. Leur taille est conforme aux souhaits de développement de la commune, à l'horizon 2015. La localisation a été déterminée de manière à s'intégrer au mieux au tissu existant. La zone artisanale a été implantée à l'entrée du village et son intégration paysagère sera assurée par un aménagement paysager (positionnement des bâtiments et des plantations...). A plus long terme, un second espace situé entre le village et le cimetière pourrait accueillir une zone artisanale.

- Orientation n°3 : valoriser et redistribuer les espaces publics

Cette orientation vise à améliorer la qualité de vie. Elle comprend :

- L'amélioration de la traversée et des circulations (modes doux et motorisés) dans le village.
- L'augmentation des possibilités de stationnement.
- La mise en valeur des espaces publics.

Retranscription dans le PLU :

La mise en place des trames paysagères indiquées au plan permettra d'améliorer la perception du village. Le nombre de places de stationnement, par logement, s'élèvera, dorénavant, à deux par logement. Des nouveaux espaces de stationnement dans le village ancien sont matérialisés par des emplacements réservés aux endroits où la commune n'est pas encore maître du foncier.

CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES ZONES

PARTIE I

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de types de constructions et d'espaces différents, par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones, correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et les utilisations du sol qui y sont admises, ainsi que les conditions de leur réalisation.

Le zonage a été réalisé en prenant en compte la typo-morphologie des constructions, afin d'y joindre un règlement qui soit le plus approprié à l'architecture existante. Les espaces naturels ont été différenciés en fonction de l'utilisation du sol qui y est faite à l'aide de relevés de terrain et de la juxtaposition du fond de plan cadastral à l'orthophoto.

Le territoire de LOISY est divisé en deux types de zones :

I.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent à des zones déjà urbanisées, ou suffisamment desservies par les équipements publics, pour admettre immédiatement les constructions.

La zone UA correspond au centre ancien du village, caractérisée par une forte densité, des maisons mitoyennes, des toitures à faible pente, un parcellaire en lanterne. Cette zone contient les édifices et les espaces urbains présentant les principales qualités architecturales et supporte une pression croissante de stationnement. L'implantation des constructions se fait sur la ligne des constructions existantes et, majoritairement, d'une limite séparative à l'autre. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal (commerces, services, artisanat, ...), sous réserve qu'elles ne génèrent pas trop de nuisances. Afin de préserver la qualité du site et d'éviter des dégradations visuelles dues à des constructions qui seraient disproportionnées par rapport au bâti existant, la volumétrie des constructions implantées à l'arrière des parcelles a été limitée.

La zone UB correspond aux extensions diffuses qui se sont réalisées le long des voies de communication ou le long d'anciens chemins (rue de Sainte Geneviève, rue des Courts Chevaliers, rue du Moulin, rue de la Barre, rue de la Rosière). À noter, la présence d'un lotisse-

ment de 10 lots, construit dans les années 1980 (rue Saint-Firmin). Le tissu est plus lâche que dans la zone UA. L'implantation des constructions au coup par coup le long des voies s'est réalisée au fil du temps. Rue Saint-Firmin, l'organisation géométrique de la procédure de lotissement se lit dans le paysage. Le parcellaire se compose de parcelles de tailles variables où des possibilités de constructions en second rideau sont possibles. Ces dernières sont néanmoins limitées en raison des risques de glissements de terrain localisés aux lieux dits "Hurte Loup", "Les Courts Chevaliers" et "En Fallon". Bien que cette zone puisse être multi-fonctionnelle, on y rencontre quasi-exclusivement des constructions à usage d'habitation. Elle peut cependant admettre des constructions à usage de services, commerces, bureaux ou artisanat non nuisantes pour le secteur résidentiel car il s'agit d'un complément normal à la vie du village.

La zone UXs correspond aux deux stations services de l'autoroute A31. Seuls les usages liés à l'activité d'une station service sont autorisés.

1.2 Les zones naturelles et agricoles

Les zones naturelles correspondent à des zones non desservies par les réseaux et à protéger en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse du sol ou du sous-sol et des paysages. La zone N et le secteur Nv forment un écran qui cerne partiellement le bâti en préservant l'aspect traditionnel du village lorrain et en créant une zone tampon entre les espaces bâtis et les espaces agricoles. Les constructions y sont strictement réglementées. Les espaces forestiers ont été classés en zone naturelle de forêt (Nf). Ce classement concerne notamment les boisements du front de côte et du revers. Les espaces concernés par des équipements ont été reportés au plan avec l'indice "e". Ils concernent les emprises EDF, le cimetière, la future station d'épuration. Le secteur "ex" est quant à lui concerné par l'exploitation des carrières. Une réglementation spécifique a été intégrée au règlement. Le secteur "p" reprend les espaces concernés par des protections de captage d'eau potable sur le côté.

La zone agricole (A) est réservée à l'exploitation agricole des terres. La zone est constructible pour les activités agricoles, y compris les logements des exploitants.

I.3 Les zones d'urbanisation futures

Les zones d'urbanisation futures du PLU ont été déterminées de manière à ce que les futurs habitants soient peu incommodés par les nuisances sonores de l'A31. C'est la raison pour laquelle des zones NA du POS ont été transformées en zones inconstructibles. Deux zones sont prévues, l'une, pour de l'habitat, et l'autre, pour de l'activité artisanale.

ZONE D'URBANISATION À VOCATION D'HABITAT (1AU)

Cette zone est principalement affectée au développement de l'habitat. Elle est située à l'arrière des rues de l'Eglise et de la Grande Rue, au lieu-dit "le village". Cette zone, d'une superficie de 4,58 hectares, pourra accueillir environ 30 habitations. Le règlement de la zone 1AU étant destiné à de l'habitat mixte, une certaine diversité des fonctions peut être admise, dès lors que ces fonctions sont compatibles avec le confort et la tranquillité des résidents. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions est limitée et une emprise au sol maximale des constructions est imposée afin que les constructions s'intègrent au mieux dans le cadre environnemental.

ZONE D'URBANISATION À VOCATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES (1AUX)

La zone 1AUX est située à l'angle de la RD40 et du chemin rural dit "de Broches", à l'extrémité Sud du village. Elle correspond à un secteur d'extension de l'urbanisation, destiné aux activités artisanales. La qualité architecturale de la zone est importante en raison de sa localisation à l'entrée du village. La hauteur des bâtiments a été limitée à 9 m, afin de ne pas créer de point d'appel dans le paysage. Des règles concernant l'aspect extérieur et les espaces libres ont été inscrites afin que l'espace soit paysager. De plus, des trames paysagères inscrites au plan permettront d'accrocher la zone à son environnement. La zone s'implantera dans le prolongement de la partie agglomérée du village et imprimera son identité à l'entrée du village. En amont de sa conception, il paraît important de prévoir le réaménagement de l'ensemble de l'entrée du village. Enfin, la zone 1AUX est située dans le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau. Le stockage des matériaux et la gestion des effluents feront l'objet d'une attention particulière comme le prévoit la déclaration d'utilité publique.

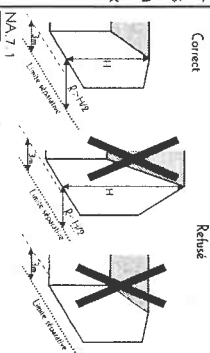
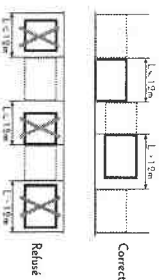
JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

PARTIE 2

2.1 Les zones urbaines

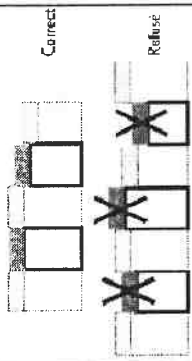
Cf. tableau pages suivantes.

Article Zone	UA	UB	UXs
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol admises	Le règlement admet l'habitat ainsi que les services et activités qui en sont le complément normal.		
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La règle est de respecter l'alignement existant sur le domaine public. Les implantations obligatoires prévues à cet article s'imposent à toutes les façades sur rue, d'une même construction, puis qu'un grand nombre de bâtiments comportent deux façades sur rue. Mais, il existe aussi des constructions en retrait du domaine public ou bien des façades non alignées sur le domaine public. Afin d'éviter un alignement strict, les façades doivent être obligatoirement implantées à l'alignement repéré par le symbole DDD. Seules des constructions annexes sont autorisées à l'arrière des constructions, afin de préserver la silhouette du village.	Le minimal recul obligatoire de 5 m est fixé selon les reculs constatés, ce qui permet d'avoir un espace végétalisé en bordure de l'espace public et d'accueillir, le cas échéant, un véhicule en stationnement.	Le recul minimal obligatoire est fixé à 10 mètres.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le principe retenu consiste à préserver la continuité des façades bâties, en imposant la construction de limite séparative à limite séparative. Cette règle est, cependant modulable, pour les parcelles de plus de 12 mètres de façades qui, du fait de leur grande largeur, peuvent ne respecter la continuité des façades que d'un seul côté, là où un mur pignon existe. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.	L'existence de maisons mitoyennes conduit à adopter une règle souple : la construction peut être contiguë par rapport aux limites séparatives.	



TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

PREF. 54
170111

Article Zone	UA	UB	UXs
Article 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 20m².	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière, pour favoriser la végétalisation et limiter la densification de la zone. Cette proportion correspond à l'emprise moyenne d'un pavillon sur le terrain. Les relevés effectués sur la base des constructions existantes font état d'une emprise au sol moyenne de 23 %. Les constructions annexes ne pourront pas dépasser 20m².	Pas de prescription.
Article 10 : Hauteur maximum des constructions	La hauteur des constructions voisines sert de référence pour déterminer la hauteur maximale de la construction dans la limite de 7 mètres à l'égout, compte tenu des hauteurs constatées (10.1). $H \leq 6m$ 	La hauteur des constructions principales est limitée en fonction des hauteurs existantes dans la zone : 7 m à l'égout de toiture et 10 m à la façade. Les constructions annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur au faîtage.	La hauteur maximale autorisée, 9 mètres, permet l'implantation des installations d'une station services.

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

Article Zone	UA	UB	UXs
Article 11 : Aspects extérieurs	Cet article vise à éviter les éléments parasites dans le paysage urbain de la zone et à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel du village. On y réglemente donc l'aspect des façades (11.1), des ouvertures (11.2), de la toiture (11.3). Les clôtures, situées en limite du domaine public, sont des éléments qui font partie du caractère urbain de la zone en assurant, notamment, la continuité des façades. C'est pourquoi, elles font l'objet de prescriptions particulières (11.4.3) permettant la préservation des murs de clôture traditionnels. Les éléments rapportés (citernes, coffrets techniques, postes électriques, ...) devront être masqués ou intégrés au mieux à la composition de la façade. Un nuancier permettant d'harmoniser les couleurs sera disponible en mairie.	Cet article vise surtout à éviter les éléments parasites dans les paysages de la zone. On y réglemente donc, l'aspect des façades, des toitures, et des constructions annexes. Les clôtures, en limite du domaine public sont également des éléments qui contribuent au caractère aéré de la zone. C'est pourquoi, elles font l'objet de prescriptions particulières, et notamment, elles devront être composées, soit, d'un dispositif à claire-voie pour permettre les vues, ou bien composées de végétaux, car l'ambiance qui domine est relativement verdoyante. La hauteur totale est limitée à 1,50 m.	Le règlement laisse la possibilité d'implanter les installations d'une station services.
Article 12 : Stationnement	Afin de limiter le stationnement sur la chaussée qui encombre l'espace public et nuit à l'image de la commune, un nombre minimal de places de stationnement a été déterminé en fonction du type d'implantation du logement et à 2 places par local d'activités, en raison des contraintes liées à l'habitat ancien.	Les besoins ont été estimés à 2 places par logement, et à 2 places par local d'activités. Ces chiffres correspondent aux nombre moyen de véhicules possédés par les ménages, tel que démontré dans l'étude stationnement, réalisée par l'ADEVAL, en 2006.	Les besoins en stationnement liés à l'activité de la station services doivent être couverts.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Des écrans boisés, des rangées d'arbres ou des haies vives permettront d'agréer les aires de stationnement.	Des écrans boisés, des rangées d'arbres ou des haies vives permettront d'agréer les aires de stationnement.	Pas de prescription.

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

PARTIE 2

2.2 Les zones à urbaniser

Cf. tableau pages suivantes.

Article Zone	1AU	1AUx
<u>Articles 1 et 2 :</u> Occupations et utilisations du sol admises	Le règlement admet l'habitat ainsi que les services et activités qui en sont le complément normal et les bureaux.	Les activités artisanales, de bureaux sont autorisées. L'habitat est interdit.
<u>Article 6 :</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pour permettre la création d'une zone tampon, entre les voies publiques et la construction principale, un recul minimal de 5 mètres est prévu.	Pour créer une interface paysagère, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
<u>Article 7 :</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour conserver la possibilité de reprendre les deux trames actuelles du bâti du village, il est autorisé, soit, une construction avec un recul d'au moins 3 mètres, soit, une construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives.	Pour créer une zone tampon et de liaison, les constructions seront implantées avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
<u>Article 9 :</u> Emprise au sol	Pour donner de la profondeur à cet espace et conserver son caractère actuel (avec des vergers), l'emprise au sol de la construction principale est limitée à 40 % de l'unité foncière. Quant à celle des abris de jardin, elle est identique à celle autorisée dans les zones UA et UB.	Pour permettre l'accueil d'activités artisanales diverses, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
<u>Article 10 :</u> Hauteur maximum des constructions	Pour s'inscrire dans l'environnement bâti du village, la hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres. La hauteur des abris de jardin (3,5 mètres) est la même que dans le reste du village.	Dans la future organisation de l'entrée du village, il est apparu qu'une hauteur maximale de 9 mètres serait compatible avec le projet de recomposition de ce secteur.
<u>Article 11 :</u> Aspects extérieurs	Pour conserver le caractère ouvert du site et le caractère de verger du site, seules les haies végétales constituées d'essences locales sont autorisées.	Pour permettre l'accueil d'activités artisanales diverses, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
<u>Article 12 :</u> Stationnement	Pour limiter le stationnement sur les espaces publics, le nombre de place de stationnement, en plus du garage, est fixé à 2 places par logement.	Le stationnement est réglementé pour l'activité artisanale (100 m ² de SHON = 2 emplacements) et pour les bureaux (1 emplacement = 2 emplois).
<u>Article 13 :</u> Espaces libres et plantations	Les trames végétales existantes et structurantes sont préservées. Par ailleurs, une ambiance de jardins est préconisée entre la construction principale et la limite du domaine public.	En plus de la préservation de l'alignement d'arbres existants, au moins 20 % de la surface du terrain est à aménager en espaces verts.

JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

PARTIE 2

2.3 Les zones naturelles et agricoles

Cf. tableau pages suivantes.

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

Article Zone	N	A
<u>Articles 1 et 2 :</u> Occupations et utilisations du sol admises	Le règlement admet les équipements liés aux différentes vocations naturelles des zones (vergers, forêts, équipements, carrières...).	Le règlement admet l'agriculture ainsi que les services et l'habitat qui en sont le complément normal.
<u>Article 6 :</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (21 mètres en recul d'une voie départementale et 10 par rapport à une autre voie), laisse suffisamment de marge pour le développement des espaces naturels.	La prise en compte de l'autoroute A 31, et notamment, la zone d'inconstructibilité de 100 mètres pour des habitations garantit une future qualité de vie.
<u>Article 7 :</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les futures constructions seront implantées soit, en recul, soit en limites séparatives.	Les futures constructions seront implantées soit, en recul, soit en limites séparatives. Le recul est fixé à au moins 5 mètres, espace minimum assurant la création d'espaces de transition entre les constructions et les autres espaces (de stationnement, d'activités, d'habitation...) d'une même unité foncière.
<u>Article 9 :</u> Emprise au sol	L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m ² comme sur l'ensemble de la commune.	L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m ² comme sur l'ensemble de la commune.
<u>Article 10 :</u> Hauteur maximum des constructions	Les hauteurs sont adaptées à l'usage de la zone et sa situation dans la commune. Par exemple, en secteur Nv, situé autour du village, la hauteur des constructions correspond à celles des abris de jardin du village.	La hauteur des constructions est adaptée aux besoins de l'agriculture contemporaine. La hauteur des constructions agricoles est fixée à 13 mètres. Pour les habitations, la hauteur correspond à celle des constructions récentes dans le village.
<u>Article 11 :</u> Aspects extérieurs	Pour faciliter l'inscription dans le site, les locaux annexes seront à traiter en harmonie avec la construction principale. Des solutions garantissant la faible visibilité (enfouissement, par exemple) sont préconisées.	Les constructions d'habitation s'inscriront dans le cadre bâti du village, par exemple, dans le traitement des façades. En effet, les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE de Meurthe-et-Moselle, disponible en mairie.
<u>par exemple Article 12 :</u> Stationnement	Le stationnement sera adapté à l'usage des constructions et installations autorisées.	Pour les habitations autorisées, le nombre de place de stationnement à créer par logement, reste à deux en plus du garage comme dans l'ensemble du village.
<u>Article 13 :</u> Espaces libres et plantations	Conserver la qualité du paysage du site s'est traduit par la protection des trames végétales structurantes au titre de l'article 123-1-7.	Conserver la qualité du paysage du site s'est traduit par la protection des trames végétales structurantes au titre de l'article 123-1-7.

**JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.123-1-7
DU CODE DE L'URBANISME**

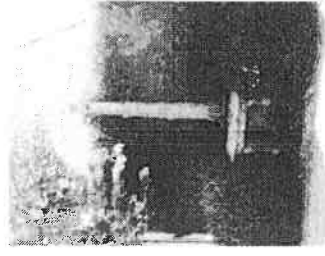
PARTIE 3

Le territoire disposant de nombreux éléments remarquables, suite à un relevé de terrain, le groupe de travail a décidé de protéger des haies, des arbres isolés ainsi que du petit patrimoine. Cette protection a pour objectif de ne pas voir disparaître ces éléments qui composent la richesse du site de Loisy.

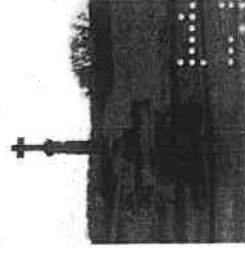
Pour les structures végétales, les éléments qui ont été repérés au plan ont été choisis en fonction de leur situation (visibles depuis le domaine public), leur état et leur rôle dans la composition du paysage. L'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme permet à la commune "d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à réqualifier pour des motifs d'ordre, culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection." Il est retranscrit dans les articles 13 du règlement. La carte ci-jointe les situe dans l'espace communal.

Pour le petit patrimoine, les éléments qui ont été repérés au plan sont détaillés ci-dessous :

N°	Description	Localisation
1	Calvaire	Devant le cimetière
2	Calvaire	Grande Rue, devant le Couarail



Calvaire devant le
Couarail



Calvaire devant le
cimetière

Les structures végétales protégées dans le
PLU

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PARTIE 4

Les emplacements réservés permettront à la commune de réaliser des équipements (station d'épuration, par exemple), d'aménager la voirie existante, d'implanter de nouvelles haies, de créer de nouvelles possibilités de stationnement pour les automobiles. Le détail figure sur une liste ci-dessous

N°	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
1	Création d'un espace public à l'arrière de l'école primaire, vers la zone 1 AU.	COMMUNE	2710
2	Création d'un accès piéton par le devant de l'école de la zone UA. Largeur 2 m.	COMMUNE	52
3	Elargissement d'un chemin rural. Largeur 5,5 m.	COMMUNE	173
4	Elargissement d'un chemin rural.	COMMUNE	156
5	Création d'une station d'épuration en zone Ne.	COMMUNE	4792
6	Création d'une haie, à l'arrière du village, le long de l'autoroute en zone A. Largeur 3 m.	COMMUNE	855
7	Création d'un espace de stationnement pour les véhicules légers.	COMMUNE	169
8	Création d'un espace de stationnement pour les véhicules légers.	COMMUNE	86

AUTRES DISPOSITIONS

PARTIE 5

Les **marges de recul** des constructions le long des **Routes Départementales**, ainsi que la réglementation qui y est liée, répond aux demandes formulées par le gestionnaire de ces voies. Ces dispositions visent à assurer la sécurité des usagers.

Une **liste de végétaux** est disponible en mairie. Les essences locales de végétaux ont été choisies car elles sont adaptées au climat, au sol régional et en raison de leur intégration dans le paysage local.

Les emplacements réservés permettront à la commune de réaliser des équipements (station d'épuration, par exemple), d'aménager la voirie existante, de créer de nouvelles possibilités de stationnement en centre village, et améliorer l'accessibilité de l'école et de favoriser l'intégration paysagère de l'arrière du village depuis l'autoroute A31. Le détail figure sur une liste jointe au dossier.

LE DÉVELOPPEMENT MIS EN REGARD DES PRÉOCCUPATIONS DE SANTÉ PUBLIQUE

PARTIE I

1.1 L'eau

La commune assume, en régie directe, l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. La source est située sur la colline de Sainte Geneviève et sur le ban communal de Loisy.

En application du Règlement Sanitaire Départemental (article 40 - chapitre III - Titre II) du 5 Août 1981, les logements devront être reliés à une alimentation en eau potable.

Le règlement du PLU impose cette disposition dans les articles 4.1 de chaque zone.

Captage des eaux

La commune est concernée par le périmètre de protection de plusieurs sources. Ces périmètres sont reportés au plan (Np).

1.2 Le zonage assainissement

Le zonage d'assainissement est en cours de définition.

1.3 La sécurité-salubrité

La Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts (DDAF), la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) et la Direction des Services Vétérinaires (DSV), demandent que des distances d'éloignement entre les bâtiments d'élevage (ou de leurs annexes) et les immeubles ou locaux occupés par des tiers soient respectés. Ces distances d'éloignement varient, selon, que les bâtiments relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Lors de la réalisation du zonage, les éloignements préconisés par ces services ont été respectés.

1.4 Les déchets

La commune n'est pas compétente. Ce service est assurée par la Communauté de Communes du Grand Valmon. Les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine, le vendredi matin. Les habitants ont accès également à la déchetterie de Dieulouard. Un point tri, pour la collecte du verre et du papier, est situé sur le Couarail.

1.5 Nuisances sonores

La commune est concernée par les nuisances sonores de l'A31 et de la ligne SNCF 90 de Frouard à Novéant sur Moselle (classe 1). Une bande de protection de 300 m est prévue de part et d'autre de ces voies.

LES RISQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

PARTIE 2

Le porter à connaissance fait état de 2 types de risques :

Glissements de terrain

Les risques de glissements de terrain concernent une grande partie du front de côte. Une carte annexe au zonage permet de localiser ces risques.

Inondations

Les secteurs concernés par des risques d'inondation (côte crue de référence 1956) figurent dans la cartographie du risque présenté en annexe. Le règlement intègre les préconisations en vigueur des Services de la Navigation.

La possibilité de poursuivre l'urbanisation des zones urbanisées ne modifiera pas les perceptions lointaines du village, puisqu'elles sont d'ores et déjà construites. A travers une réglementation des hauteurs, des implantations et de la densité, qui respecte l'échelle des constructions existantes, le PLU permettra de conserver les perspectives. Ces mesures permettent également de préserver la qualité de l'environnement immédiat des habitants, en garantissant des conditions d'ensoleillement tout en permettant une diversification de l'habitat et en réduisant les nuisances sonores de l'autoroute.

Des normes de stationnement permettront d'imposer à la fois de nouveaux espaces de stationnements publics et de nouvelles modalités d'accès routier dans les parcelles et la réalisation de places de stationnement sur l'espace privé. La mise en oeuvre de ces trois mesures parviendront à éviter la saturation de l'espace public par le stationnement résidentiel et notamment le stationnement "sauvage" des véhicules, au détriment des piétons, cyclistes et de la circulation. Ces normes devraient permettre de répondre à l'importance des besoins en stationnement induites par la forte proportion d'actifs utilisant l'automobile pour se rendre à leur lieu de travail.

Les zones naturelles et agricoles concernent la plus grande partie du territoire communal.

TABLEAUX DES SUPERFICIES

ZONES URBAINES

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
UA	10.53
UAa	2.46
UB	5,9
UXs	3,52
TOTAL	22.72

ZONES À URBANISER

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
1AU	4,58
1AUx	1,21
Total	5,79

PARTIE I

PARTIE 2

TABLEAUX DES SUPERFICIES

ZONES NATURELLES

PARTIE 3

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
A	250,53
N	61,26
Ne	4,14
Nex	129,84
Nf	15,53
Np	52,19
Nv	15,47
TOTAL	528,96

