

# Plan Local d'Urbanisme

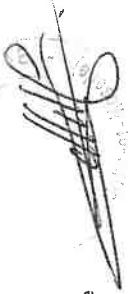
## Rapport de présentation

SOUS-SIGNATURE  
29 MAR 2010

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Février 2010

APPROUVANT le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

A Villers-en-Haye  
Le 26/02/2010



Le Maire

Dominique MITHOUARD

## INTRODUCTION

### NOTE

La réflexion, et notamment, la phase de diagnostic sur le PLU de la commune de Villers-en-Haye été menée à l'échelle des 4 communes de la vallée de l'Esch, les communes de ROGEVILLE, GEZONCOURT, GRISCOURT et VILLERS-EN-HAYE, à la demande la Communauté de Communes des Vals de Moselle et de l'Esch.

C'est pourquoi, les diagnostics et les PADD des communes ont été réalisés à l'échelle de la vallée de l'Esch, afin d'apporter des réponses aux enjeux de valorisation et de préservation à la juste échelle spatiale, la seconde partie du rapport de présentation ayant été ajustée sur chaque commune.

**SOMMAIRE**

Des communes rurales	<b>4</b>
L'analyse socio-démographique	<b>5</b>
L'analyse socio-économique	<b>13</b>
Le paysage naturel	<b>17</b>
Les points de vue	<b>21</b>
Le paysage bâti	<b>24</b>
Les espaces publics	<b>33</b>
Stratégie de développement durable	<b>35</b>
Transcription réglementaire et graphique	<b>50</b>
Incidences du PLU sur l'environnement et prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	<b>60</b>
Tableau des superficies	<b>65</b>

## DES COMMUNES RURALES

### PARTIE I

Les communes de Gézoncourt, Griscourt, Rogéville et Villers-en-Haye se situent à l'ouest de Dieulouard, sur le territoire de la Communauté de Communes des Vals de Moselle et de l'Esch et dans le département de la Meurthe-et-Moselle, à 27 km de Nancy et Toul et à 40 km de Metz.

Elles appartiennent au Parc naturel régional de Lorraine. Le Parc est un organisme qui œuvre à concilier l'activité humaine et la préservation des atouts environnementaux et patrimoniaux du territoire.

Le territoire de la vallée de l'Esch se caractérise des espaces verdoyants où l'Esch a creusé le plateau de Haye pour s'installer dans une vallée sinueuse. Le cadre de vie et les paysages sont préservés, comme en témoignent les nombreuses protections qui s'imposent au milieu naturel (ENS, ZNIEFF). L'aménagement des sentiers de randonnée permet à la vallée d'accueillir des touristes.

Surnommée la " Petite Suisse ", la vallée est recherchée pour son calme et sa quiétude, d'autant plus qu'elle est aisément accessible depuis les agglomérations proches : Nancy, Toul et Metz sont à 30 mn en voiture. Le territoire est donc attractif.

Le paysage se caractérise par des prairies en fond de vallée, des vergers enrichis accompagnés de forêt sur le coteau, des boisements et des cultures sur le plateau.

A terme, la construction du barreau autoroutier Toul-Dieulouard permettra un accès plus aisé aux communes et accentuera leur développement. Le devenir de la base aérienne de Toul-Rosières pourra également modifier en profondeur le devenir du secteur.

**L' E S S E N T I E L**

Des villages tournés vers l'Esch où l'activité agricole prédomine.

Un territoire rural situé à 30 mn des agglomérations d'importance régionale dont le fonctionnement de l'espace sera profondément affecté avec l'arrivée d'une nouvelle infrastructure.

### Situation des communes dans le département et le Val de Lorraine



# L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## UNE VALLÉE ATTRACTIVE

La population augmente de manière continue depuis 1975 : la vallée comptait 500 habitants en 1975, 516 en 1982, 552 en 1999, soit une progression de + 10 % en près de 25 ans.

L'évolution de la population a été régulière et l'intégration des nouveaux habitants a pu se faire naturellement.

Cependant, des disparités entre les communes existent puisque sur la même période (1975-1999), Gézoncourt et Griscourt ont progressé de 24 %, Villers-en-Haye de moitié moins (+ 11 %), tandis que Rogéville perdait autant d'habitants.

Cette évolution est due à des soldes naturels faibles voire négatifs pour l'ensemble des communes qui se conjuguent à des soldes migratoires négatifs pour Gézoncourt et Rogéville (- 0,17 % et - 1,84 %), ou positifs à Griscourt et Villers-en-Haye (+ 1,73 % et + 2,26 %). Les taux de mortalité étant similaires pour l'ensemble de la Vallée (environ 9 %).

### L'ESSENTIEL

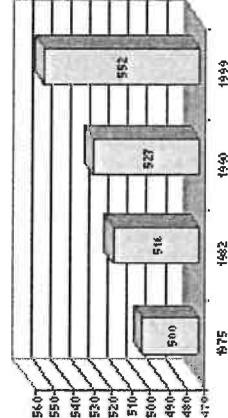
Dans son ensemble, la Vallée de l'Esch est un territoire attractif où la population augmente régulièrement. Cependant, l'évolution sur le territoire n'est pas homogène puisque les villages les plus éloignés de Dieulouard enregistrent une progression négative. La structure de la population tend vers un vieillissement. Ce constat est observé dans l'ensemble des communes rurales du département.

## PARTIE I

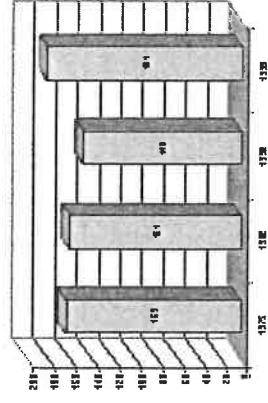
### EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1990 À 1999 (EN %)

	Gézoncourt	Griscourt	Rogéville	Villers-en-Haye
Taux de natalité ‰	8,34	10,15	5,01	10,95
Taux de mortalité ‰	8,34	8,12	9,19	9,58
Taux annuel - solde naturel ‰	+ 0	+ 0,20	+ 0,42	+ 0,14
Taux annuel - solde migratoire ‰	- 0,17	+ 1,52	- 1,42	+ 2,12
Taux de variation annuel total ‰	- 0,17	+ 1,73	- 1,84	+ 2,26

Evolution de la population dans la Vallée de l'Esch



Evolution de la population à Villers-en-Haye



## L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

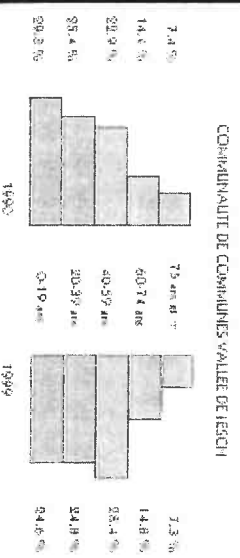
### UNE POPULATION VIEILLISSANTE

En 1990, les pyramides des âges étaient équilibrées, exceptée celle de Griscourt qui accusait un déficit de 0-19 ans. Sur l'ensemble de la vallée, les jeunes étaient majoritaires. Lors du recensement de 1999 et malgré l'augmentation de la population, les jeunes ne sont plus assez nombreux. La pyramide des âges se déséquilibre à la base et les 40-50 ans (dite génération baby-boom) sont en nette progression dans toutes les communes. La part des personnes âgées (d'au moins 60 ans) est restée dans son ensemble stable depuis 10 ans mais leur proportion ira en grandissant.

### PARTIE 2

#### EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION

	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	+ 75 ans	TOTAL
1999						
Géroncourt	31	31	41	19	10	132
Griscourt	32	29	31	23	4	119
Rogéville	31	24	39	11	15	120
Villers-en-Haye	42	53	45	29	12	181
Vallée de l'Esch	136	137	156	82	41	552



# L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## DES LOGEMENTS

### DES LOGEMENTS PRINCIPALEMENT OCCUPÉS AU TITRE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

86 % des logements sont occupés au titre des résidences principales, 6 % au titre des résidences secondaires, ce qui est beaucoup comparé aux communes avoisinantes. Dans la vallée, 19 logements ont été déclarés vacants (8 %), soit un taux légèrement supérieur à celui du département (7 %).

## PARTIE 3

### NOMBRE DE LOGEMENTS DANS LA VALLÉE

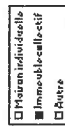
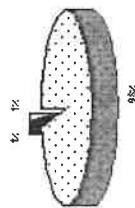
1999	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Gézencourt	61	49	5	7
Griscourt	46	43	1	2
Rogéville	58	44	6	8
Villers-en-Haye	78	72	3	2
Vallée de l'Esch	237	203	15	19

### UNE FORTE MAJORITÉ DE MAISONS INDIVIDUELLES

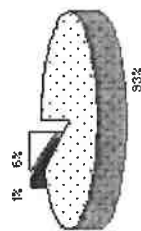
La quasi-totalité du parc est composée de maisons individuelles ou de fermes puisque seuls une dizaine de logements sur les 237 recensés ont été reportés dans une autre catégorie. Les logements locatifs ne concernent que 3 % des logements, contre 4 % pour les personnes qui occupent un logement à titre gratuit. Plus de 9 logements sur 10 sont donc occupés par des propriétaires.

Les logements sont de grande taille puisque 58 % disposent d'au moins 5 pièces.

Villers-en-Haye - Type d'im meuble



Villers-en-Haye - Statut d'occupation



# L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS

Les logements de la vallée de l'Esch sont anciens : près de 7 logements sur 10 ont été construits avant les années 1970. Dans toutes les communes, au moins la moitié des habitations date d'avant 1949.

Depuis les années 1950, le nombre de logements neufs enregistré entre les recensements est régulier, bien que des disparités entre les communes existent : les disponibilités foncières et les demandes sont inégales dans la vallée.

Depuis le dernier recensement de 1999, environ une quinzaine de nouvelles constructions ont été bâties, pour l'essentiel à Rogéville, où 8 permis de construire ont été déposés dont 7 pour des constructions neuves. Dans la vallée, le rythme moyen de la construction neuve est de 3,8 permis de construire délivrés par an.

Les demandes en terrains constructibles enregistrées en mairie sont très variables : on constate moins d'une demande par mois, à Gézoncourt, contre 4 à Griscourt et Rogéville.

### L'ESSENTIEL

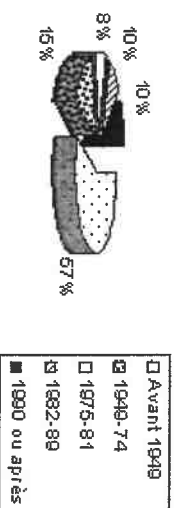
Le parc de logements de la vallée de l'Esch est essentiellement composé de maisons individuelles dont 96 % sont occupées par des propriétaires. Les habitations sont de grande taille et leur construction date principalement d'avant 1949. Dans l'ensemble, le rythme de la construction neuve est régulier.

## PARTIE 4

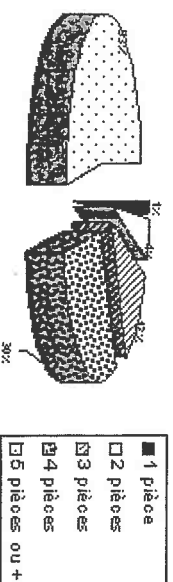
### TAILLE DES LOGEMENTS (%)

	1999	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Gézoncourt	/	/	1	6	13	24
Griscourt	/	/	2	11	7	23
Rogéville	/	/	1	5	8	30
Villers-en-Haye	1	1	3	8	20	35
Vallée de l'Esch	1	1	7	30	48	117

Villers-en-Haye - Nb de logements selon époque achèvement



Villers-en-Haye - Taille des logements



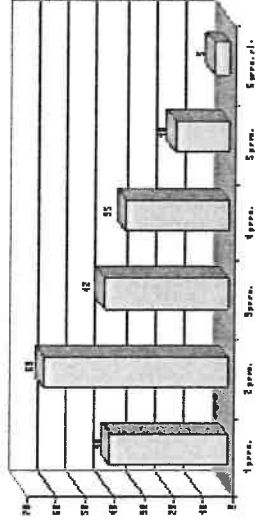
**UNE MAJORITÉ DE MÉNAGES DE PETITE TAILLE**

**. PARTIE 5**

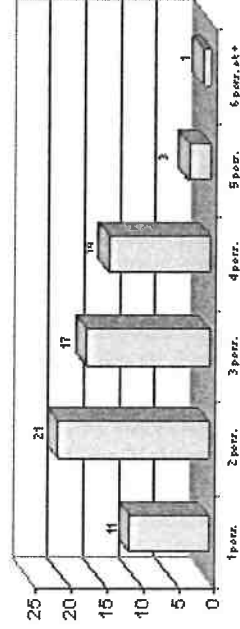
Les ménages de 2 personnes prédominent (31 %), ils correspondent à des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le foyer parental. Les ménages composés d'une personne représentent 1 ménage sur 5 : s'agit des personnes célibataires ou veuves. Les couples avec un ou deux enfants (ou des familles monoparentales) sont en effectifs stables et représentent 38 % des ménages.

Depuis 20 ans, la taille moyenne des ménages diminue, passant de 3,12 personnes par ménage, en 1982, à 2,72 personnes par ménage, en 1999. Ce phénomène similaire pour toutes les communes est conforme à un mouvement national : la décohabitation, la multiplication des familles monoparentales, qui engendre la diminution de la taille des foyers par l'éclatement de la cellule familiale.

Vallée de l'Esch - Taille des ménages



Villers-en-Haye - Taille des ménages



## L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### UN NOMBRE DE CHOMEURS PEU ÉLEVÉ

La vallée de l'Esch compte 237 actifs dont 7,8 % à la recherche d'un emploi. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale.

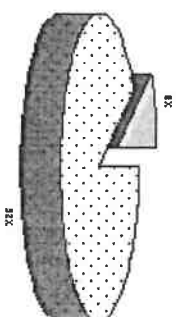
Cependant, on constate que les femmes sont deux fois plus touchées par le chômage que les hommes, vraisemblablement en raison d'un manque d'offre correspondant à leurs attentes.

### . PARTIE 6

#### TYPE D'ACTIVITÉ DES 15 ANS ET PLUS (EN %)

	1999		Evolution 1990 - 1999	
	Actifs occupés	Chômeurs	Actifs occupés	Chômeurs
Gézoncourt	91,2 %	8,8 %	- 0,6 %	+ 0,6 %
Griscourt	95,7 %	4,3 %	+ 0,1 %	- 0,1 %
Rogéville	90,2 %	9,8 %	- 7,6 %	+ 7,6 %
Villers-en-Haye	91,6 %	8,4 %	2,7 %	- 2,7 %
Vallée de l'Esch	92 %	8 %	- 5,4 %	+ 5,4 %

Vallée de l'Esch - Type d'activité des 15 ans et plus



Actifs  
Chômeurs

**LES PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES  
ET LES OUVRIERS PRÉDOMINENT**

**. PARTIE 7**

Les habitants de la vallée occupent principalement des emplois de professions intermédiaires et d'ouvriers (28 et 30 %). Les employés représentent 16 % des actifs, les artisans / commerçants / chefs d'entreprises 10 %, les cadres et professions intellectuelles supérieures 9 %.

Les agriculteurs représentent 6 % des actifs, mais leur répartition sur le territoire n'est pas homogène puisque Villers-en-Haye compte 3 agriculteurs tandis, que Rogéville en compte 3 et Griscourt ainsi que Gézoncourt en dénombrent 2.

Les professions intermédiaires, les ouvriers et les employés dominent dans toutes les commu-

nés.

**L'ESSENTIEL**

L'inactivité touche essentiellement les femmes mais le taux de chômage constaté dans la vallée est nettement inférieur à celui du département. Les migrations alternantes se font vers le Val de Lorraine et l'agglomération nancéienne avec la voiture en tant que mode de déplacement.

# L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## DES COMMUNES TOURNÉES VERS LE VAL DE LORRAINE

Un peu plus de la moitié (53 %) des actifs résidant dans la vallée de l'Esch vont travailler dans le Val de Lorraine et près d'un tiers se rendent quotidiennement dans la Communauté Urbaine du Grand Nancy (CUGN), le restant des actifs se répartissant dans d'autres communes du département (principalement dans le Toulois) ou d'autres départements (9 %). Les actifs occupant un emploi dans le Val de Lorraine se rendent principalement dans l'agglomération mussipontaine.

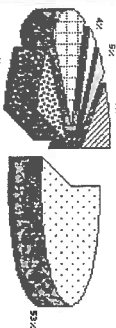
Les actifs qui occupent un emploi dans la vallée résident majoritairement sur place.

Exceptés les actifs qui travaillent sur place qui se rendent à leur lieu de travail à pied, la quasi-totalité des personnes utilisent la voiture pour aller travailler.

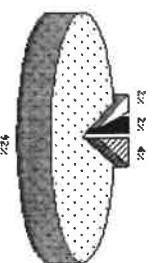
Le fort taux d'utilisation de l'automobile s'explique, notamment, par l'absence de desserte en transports en commun dans la vallée.

## PARTIE 8

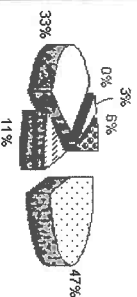
Vallée de l'Esch - Lieu de travail des actifs



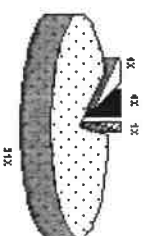
Vallée de l'Esch - Mode de transport des actifs pour se rendre à leur lieu de travail



Lieu de travail des actifs résidant à Villers-en-Haye



Mode de transport des actifs résidant Villers-en-Haye



**L'ESSENTIEL**  
Des actifs majoritairement tournés vers le Val de Lorraine, et plus particulièrement, vers l'agglomération mussipontaine.  
Une utilisation de la voiture très forte.

**UN TERRITOIRE MAL DESSERVI PAR  
LES TRANSPORTS EN COMMUN**

La vallée de l'Esch a su préserver son cadre de vie agréable d'une urbanisation massive. Situé à l'écart du Sillon Mosellan, le territoire se caractérise par sa quiétude, ses forêts et ses vallons froids.

Les communes situées sur le territoire ne sont pas enclavées puisque l'A31 (échangeur de Belleville) est à une dizaine de minutes, en voiture, et la RN 411 n'est qu'à quelques minutes de Rogéville et Villers-en-Haye. D'autre part, plusieurs routes départementales maillent le territoire (RD10, RD10b, RD106, RD107). Certaines routes départementales sont également des rues comme, par exemple, à Rogéville. La vallée profite de la proximité des infrastructures sans souffrir de leurs effets néfastes (pollution, bruit, ...).

La vallée n'est pas desservie par les transports en commun. Seuls des circuits de ramassage scolaires ont été organisés pour les élèves des écoles maternelles et primaires (Villers-en-Haye, Griscourt, Gézoncourt, Martincourt), ainsi que pour les collégiens se rendant à Dieulouard et les lycéens allant à Pont-à-Mousson. Cependant, des projets existent : en Juin 2003, la Communauté de Communes a sollicité le Conseil Général pour étudier la possibilité de créer une ligne de rabattement vers Dieulouard.

La gare la plus proche est celle de Dieulouard, située sur la ligne du Métrolor. L'aéroport de Metz-Nancy-Lorraine est à 25 km.

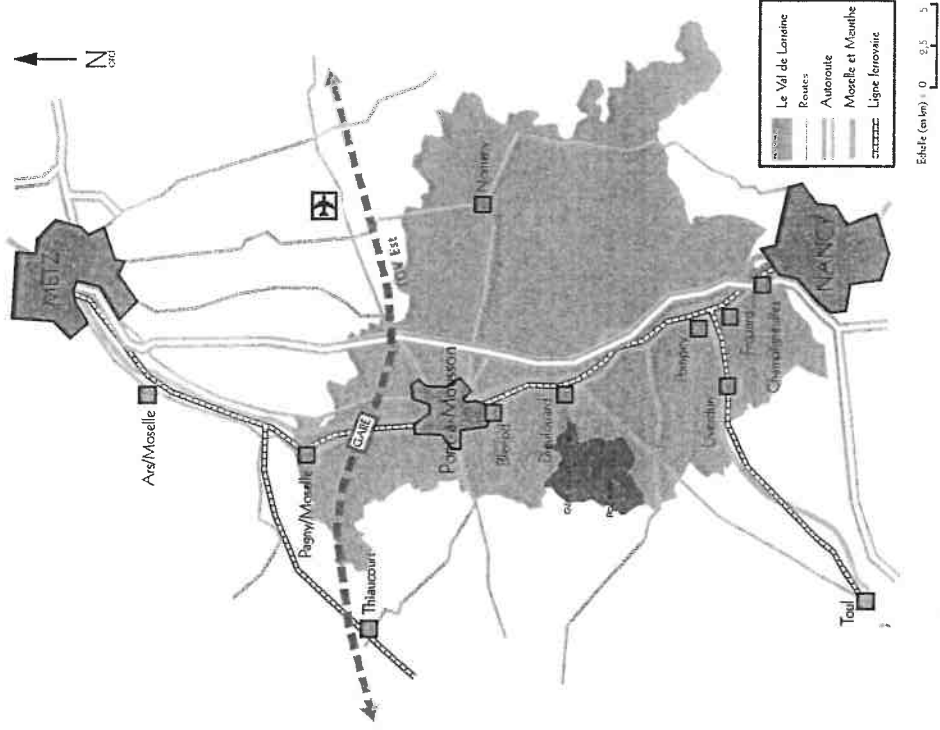
A l'horizon 2020, la constructions du barreau autoroutier Toul-Dieulouard bouleversera cette donne car la vallée sera alors à quelques minutes d'un échangeur autoroutier.

**L'ESSENTIEL**

**Le cadre de vie privilégié dont bénéficie les habitants ainsi que la facilité d'accès aux infrastructures sont des facteurs positifs pour le développement futur de la vallée.**

**. PARTIE I**

**LA VALLEE DE L'ESCH DANS LE SILLON MOSELLAN**



## L'ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### PARTIE 2

### UNE ABSENCE DE COMMERCES FIXES

Gézoncourt, Griscourt, Rogéville et Villers-en-Haye ne possèdent pas de fonds de commerce mais sont desservies par des commerces itinérants (boulangier, boucher, épicier) qui permettent aux habitants de s'approvisionner sur place. La proximité des agglomérations de Nancy, Pompey et Toui rendent difficile l'implantation et la viabilité de nouveaux commerces.

Les commerces et services sont disponibles à Dieulouard (environ 5 km) mais les habitants préfèrent se rendre à Pont-à-Mousson.



### PARTIE 3

### UNE AGRICULTURE TRÈS PRÉSENTE

On dénombre, dans la vallée, 18 exploitations agricoles employant 22 actifs (équivalents temps plein) en 2000. En 1988, la vallée comptait 27 exploitations : le nombre d'agriculteurs se réduit mais leur activité reste dominante. Les agriculteurs exploitent 1607 ha dont 1038 ha de terres labourables et 427 ha de terres toujours en herbe (source Agreste, recensement agricole).

L'agriculture est très présente dans les villages. C'est tout particulièrement le cas à Villers-en-Haye, et dans une moindre mesure, à Rogéville. Elle est relativement diversifiée : élevage de bovins, de volailles et polyculture.

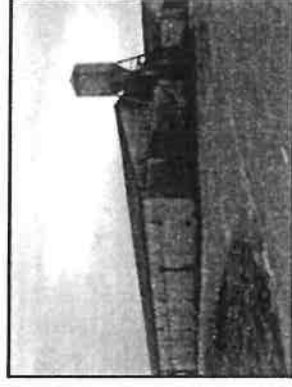
La nouvelle réglementation agricole impose aux exploitations situées en centre-village de s'implanter à la sortie des villages en cas de mises aux normes ou extensions. Ces mesures conduisent à l'abandon de certains bâtiments situés au centre des villages et à l'apparition de "friches urbaines".

L'implantation de ces nouveaux bâtiments d'exploitation en rupture avec le traditionnel habitat groupé, crée des dysfonctionnements paysagers. En effet, étant uniquement fonctionnelles, ces constructions sont la plupart du temps implantées sans tenir compte de la topographie locale et ne présentent aucune qualité architecturale. Des actions en concertation avec les exploitants / propriétaires ont été créées afin d'améliorer cet état de fait.



**QUELQUES ENTREPRISES ONT LEUR SIÈGE DANS LA VALLÉE**

A Rogéville, un menuisier, un maçon et une SARL ont installé leur siège dans la localité. A Gézoncourt, deux artisans ont établi leur siège dans la commune. L'unique activité commerciale de Griscourt est le café-restaurant et Villers-en-Haye compte deux maçons.



**. PARTIE 4**

**L' E S S E N T I E L**

Des communes isolées où le service va vers l'usager par le biais de commerces itinérants.  
Un milieu où l'agriculture domine.

**LE TOURISME, FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT**

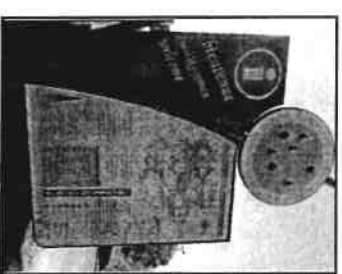
L'atout essentiel du territoire réside dans le patrimoine naturel qui est le point fort de la "Petite Suisse Lorraine".

En effet, la vallée a su conserver un petit patrimoine de qualité : lavoirs de Rogéville, Gézoncourt, Villers-en-Haye, fontaines de Villers-en-Haye, moulins de Griscourt et Villers-en-Haye, église de Gézoncourt, murs en pierre sèche, calvaires de Gézoncourt et de Griscourt, gouffre (trou de Gros Bois). Ces éléments appartiennent à l'histoire locale et contribuent à la mise en valeur du cadre.

La vallée est sillonnée par de nombreux sentiers de randonnées pédestres fréquentés par les amateurs de tourisme vert et une auberge permet aux promeneurs de se restaurer sur place.

Le tourisme se développe mais dans une moindre mesure que les vallées de la Natagne ou de la Seille, en raison d'un nombre d'acteurs privés moins engagés dans cette démarche. À ce jour, seul un réseau de sentiers a été développé. Les gîtes et fermes équestres se localisant dans les communes voisines de Martincourt et de Jézainville, les retombées économiques du tourisme sont faibles.

Par ailleurs, le développement de la capacité d'attraction du territoire par rapport aux touristes est limité, le territoire ne disposant pas de particularité architecturale ou historique et les éléments patrimoniaux n'étant que peu valorisés à ce jour, bien que des projets existent.



**L'ESSENTIEL**

Le tourisme vert, un élément pour le développement de la vallée.

Du petit patrimoine à mettre en valeur.

## PLUSIEURS ENTITÉS PAYSAGÈRES

Cette entité paysagère, fortement liée à l'Esch et à sa vallée et surnommée la "Petite Suisse Lorraine" est la plus petite du Val de Lorraine avec une surface de 17km<sup>2</sup>. L'Esch a creusé le plateau de Haye pour s'installer dans une vallée sinueuse, assez étroite mais peu profonde. Le tracé de la vallée, dans un premier temps d'orientation Ouest-Est, s'infléchit en se heurtant à la Côte Cuite de Dieulouard. Il prend alors une direction Sud-Nord, parallèle à la vallée de la Moselle. L'Esch quitte la vallée encaissée et rejoint la Moselle au niveau de Pont-à-Mousson.

Les versants dominent la rivière de quelques dizaines de mètres et sont entaillés de plusieurs vallons froids plus ou moins profonds. Le versant Sud est bien marqué et laisse ponctuellement apparaître des escarpements abrupts (au niveau de Griscourt).

La vallée de l'Esch s'étend sur les territoires des communes de Dieulouard, Jézainville, Griscourt, Gézoncourt, Villers-en-Haye et Rogéville.

### 1. LE FOND DE VALLÉE

Le fond de la vallée est occupé par des prairies qui suivent le tracé de l'Esch. Elles correspondent souvent à des terres agricoles difficiles à mettre en culture, en raison de l'humidité trop forte ou de leur qualité médiocre.

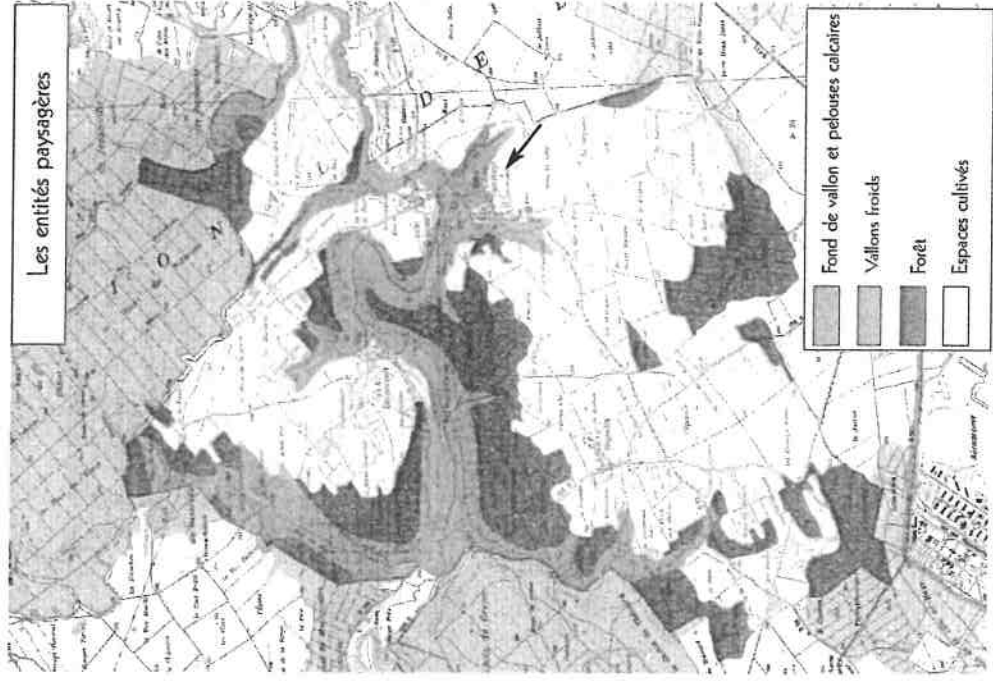
Au niveau paysager, les prairies accompagnent le cours d'eau d'un paysage ouvert où son tracé est d'autant plus lisible qu'il s'accompagne d'une ripisylve de qualité qui marque un point d'appel positif dans le paysage.

Depuis 1999, rivière et ripisylve font l'objet d'une opération de renaturation. Elles sont également inscrites au classement des Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général et appartiennent au Réseau Natura 2000.

### **L' E S S E N T I E L**

**Une organisation du fond de vallée qui assure la grande qualité paysagère à la vallée et qu'il convient de préserver.**

## PARTIE I

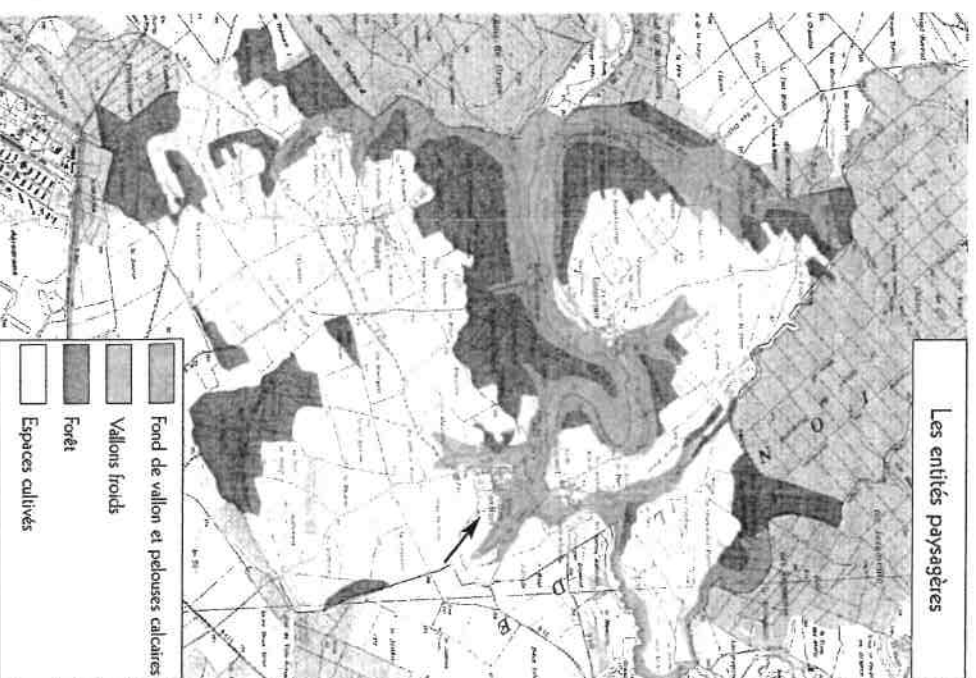


## LE PAYSAGE NATUREL

### 2. LES VALLONS FROIDS

Les prairies, jardins, vignes et vergers qui maintenaient les vallons froids ouverts se sont progressivement enrichis et ont disparu avec l'avancée de la forêt (fond de Flainvaux à Villers-en-Haye, la Grande Vaux à Gézoncourt, la Vaux des Seigneurs à Griscourt, ...). Il s'agit de parcelles difficilement valorisables ou qui ne sont plus entretenues (terres inondables, premières pentes du coteau, personnes âgées, ...). Si d'un point de vue écologique, la friche peut présenter un certain intérêt, du point de vue paysager, elle correspond au développement de secteurs dégradés.

Outre les vallons froids, plusieurs parcelles sur le versant Sud présentent également un enrichissement assez avancé ou sont atteints par un phénomène d'ensémenement sur certains massifs ou sur des petits vallons, engendrant également la fermeture des paysages aux franges de la vallée. À terme, les conifères coloniseront les parcelles alentours et cela pourrait entraîner une modification du paysage.



### 3. LES PELOUSES CALCAIRES

Pelouses de la vallée de l'Esch : elles sont situées sur les crêtes et les fronts de côte, et présentent une flore tout à fait spécifique. Ce sont des espaces ouverts de prairies maigres situées sur des roches calcaires ou marneuses, et développant des sols pauvres et peu profonds. Les pelouses calcaires sont d'une très grande richesse tant floristique (orchidées, anémones pulsatiles, gentianes) que faunistique (oiseaux, insectes). Ces espaces ouverts sont importants dans la perception paysagère des côtes calcaires. Elle constituent souvent, par leur situation, un point de vue sur le paysage environnant.

#### L'ESSENTIEL

Un paysage varié où la forêt domine malgré les dégâts importants de la tempête de 1999.

Une rivière faisant l'objet d'opérations de renaturation. Plusieurs espaces remarquables protégés. La situation des villages en promontoire offre de multiples points de vue remarquables sur la vallée

## LE PAYSAGE NATUREL

### 4. LA FORÊT

Les boisements dont la disposition peut être hétérogène, se confondent avec les vergers dans les vallons froids. La vision vers les forêts est rapidement obstruée en raison de densités rangées d'arbres. Plusieurs espaces forestiers remarquables situés sur des versants / sur le plateau ont obtenu le classement en Espaces Naturels Sensibles (ENS), dont le Vaux de Châtel à Jézainville et Griscourt.

La tempête de Décembre 1999 a fortement touché les forêts de la vallée. Ainsi, le versant Sud de la vallée est quasiment mis à nu au niveau de Gézoncourt. Ces percées dans la forêt ont un impact fort sur la vallée de l'Esch.

### 5. LES CULTURES

Les cultures se localisent au Sud de la vallée (Gézoncourt, Griscourt), sur le plateau de Haye. Leur impact est important car elles animent le paysage rural toute l'année avec des changements de coloris et d'aspect. La polyculture est pratiquée sur des grandes parcelles, créant ainsi des paysages ouverts.

Les haies et bosquets qui marquaient les limites des parcelles ont aujourd'hui souvent disparu, en raison de l'évolution des pratiques et des techniques agricoles. Actuellement, les secteurs agricoles sont pratiquement dépourvus d'éléments verticaux végétaux qui animalaient des espaces cultivés car les techniques modernes d'exploitation demandent de vastes surfaces, libres de tout obstacle.

#### L'ESSENTIEL

Un paysage cohérent et aisément identifiable autour de la vallée encaissée.

Des espaces ouverts avec un fonctionnement différent entre la vallée de l'Esch, au Nord, et le plateau de Haye, au Sud.

Un milieu qui subit des pressions qu'il convient de maîtriser afin de valoriser ce patrimoine de qualité.



## POINTS DE VUE

La situation de la vallée permet d'offrir de nombreux points de vue qu'il est important de préserver et de mettre en valeur.

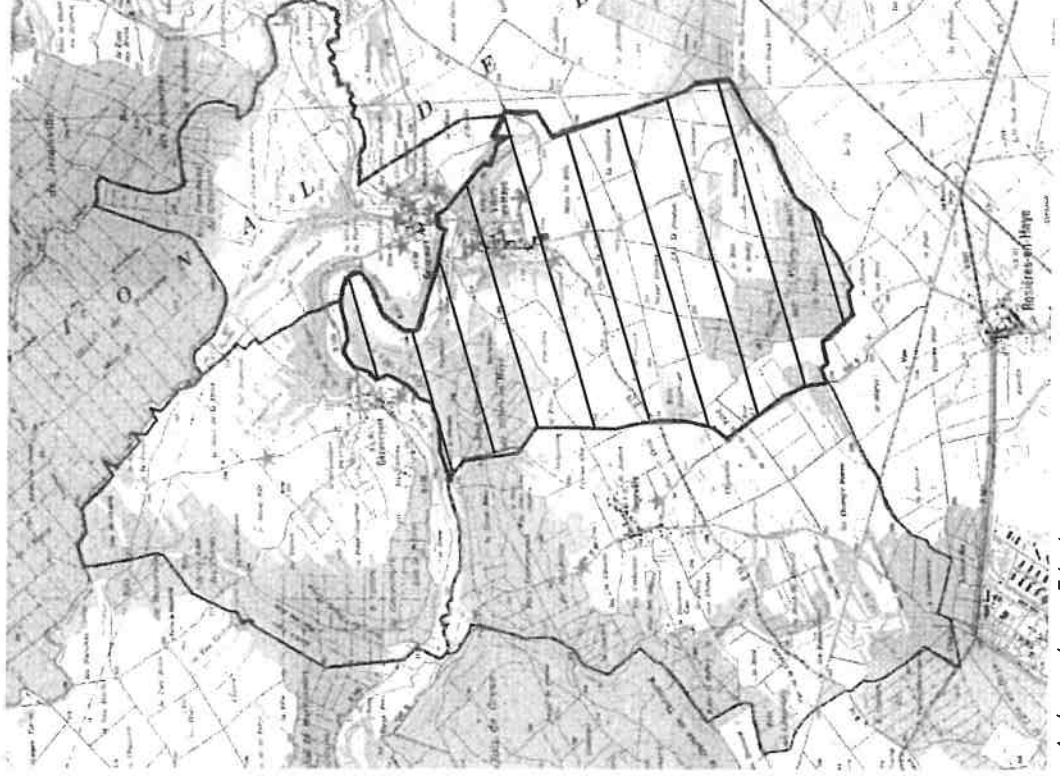
Ainsi, des points de vue intéressants pourraient être mis en valeur sur les hauteurs : au niveau de la Croix Saint Lambert, depuis les vignes de Grézoncourt ou depuis le château d'eau.

Depuis Villers-en Haye, les points de vue vers Griscourt et le plateau sont nombreux.

Dans le tissu bâti, des points de vue vers l'Esch ont également été recensés. Ceux-ci forment, par endroits, des appels et des liens entre le bâti et l'espace naturel (Griscourt).

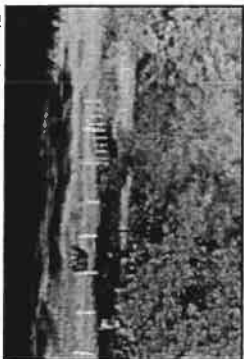
### L'ESSENTIEL

Le nombre élevé de points de vue participe à la richesse de la vallée.



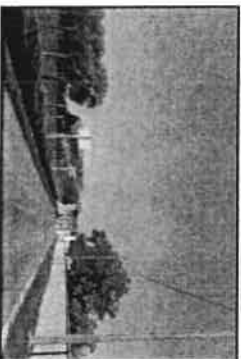
## LE PAYSAGE NATUREL

### DES FONDS DE VALLÉE HUMIDES



Cheval en pâture - Villers-en-Haye

### DES ENTRÉES DANS LES VILLAGES PEU TRAITÉES

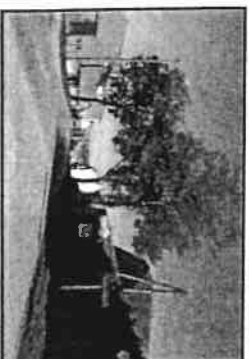


Entrée côté Dieulouard - Villers-en-Haye

### DE NOMBREUX POINTS DE VUE



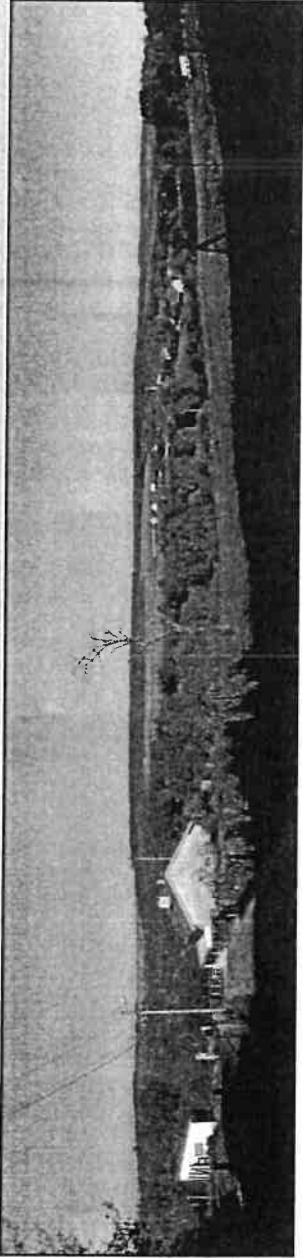
Vue vers le village - Villers-en-Haye



Depuis Rogéville - Villers-en-Haye

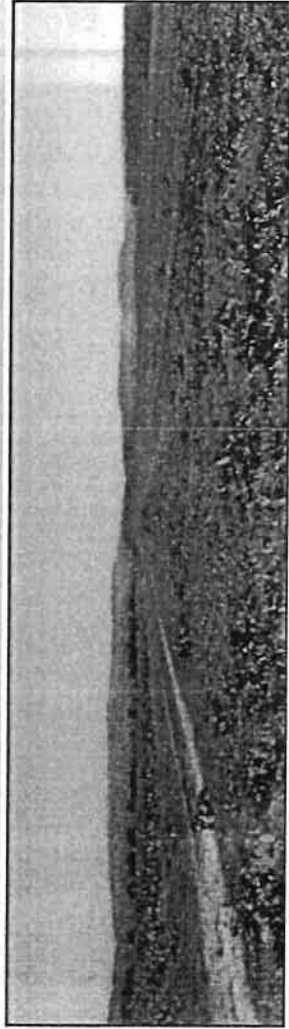
## LE PAYSAGE NATUREL

VUES



Vue vers la vallée de l'Esch - Villers-en-Haye

ALTERNANCE DE PRAIRIES, VERGERS ET CULTURES



Cultures à perte de vue - Villers-en-Haye

## LE PAYSAGE BÂTI

Les villages situés sur la vallée de l'Esch présentent les caractéristiques typiques du bâti Lorrain. Leur implantation s'est faite en fonction du relief : sur le coteau (Gézoncourt), sur un éperon rocheux (Villers-en-Haye), en bord d'Esch (Griscourt) ou sur le plateau (Rogéville).

L'habitat est groupé de type village-rue (Gézoncourt, Rogéville, Villers-en-Haye) ou villages (Griscourt).

L'architecture traditionnelle Lorraine caractérise le bâti de ces villages :

Les maisons sont mitoyennes, de hauteurs semblables. Les façades sont alignées le long d'une voie unique (village-rue). A l'avant des maisons, se trouve un usoir qui était autrefois un espace de stockage agricole et qui est aujourd'hui réaménagé pour s'adapter aux usages modernes.

Les parcelles des maisons sont étroites (largeur de l'habitation) et allongées. La maison se situe à l'avant de la parcelle, et à l'arrière se succèdent le jardin puis le verger. Cette forme traditionnelle est appelée " meix ". Les façades sont rythmées par des travées qui ont souvent été défigurées par des rénovations malheureuses.

D'une manière générale, le bâti est dans un bon état et les constructions traditionnelles sont encore bien présentes.

Les hauteurs des constructions sont dans l'ensemble homogènes bien que des décrochements existent (Grande Rue, Rogéville).

La majeure partie des constructions est d'un âge ancien, les pavillons sont proportionnelle-



## LE PAYSAGE BATI

ment peu nombreux et situés en périphérie des villages. L'extension des villages tend à se poursuivre à l'extérieur des villages, soit sous la forme d'un développement organisé (lotissements), soit au rythme des opportunités foncières.

Les exploitations agricoles en activité ont été contraintes de quitter les centres des villages, en raison de l'évolution de la législation. Des nouveaux bâtiments d'exploitation ont alors été construits à l'extérieur des villages, en rupture avec l'habitat groupé traditionnel. Fonctionnelles, ces constructions se sont implantées sans tenir compte du relief et sans réflexion d'intégration paysagère.

On peut identifier différents paysages bâtis :

- les villages anciens,
- le pavillonnaire diffus,
- le pavillonnaire organisé,
- la zone agricole sur le plateau au Sud.

A ces différents paysages bâtis s'ajoutent des vastes terres agricoles (au Sud de l'Esch) et des forêts (au Nord de la rivière) ainsi que la vallée de l'Esch.

## LE PAYSAGE BÂTI

### LES VILLAGES ANCIENS

### PARTIE I

#### Caractéristiques :

- Bâti anciens, assez homogènes.
- Maisons peu larges mais profondes.
- Façades alignées en continu avec quelques décrochements.
- Présence d'usoirs à l'avant des maisons, quelquefois réinvestis par les privés.
- Hauteur moyenne (R+1) avec un rez-de-chaussée au niveau de la rue.
- Toitures peu pentues à 2 pans de structure simple.
- Ouvertures en façades rectangulaires (principalement plus hautes que larges). Présence de linteaux ou de modénatures sur certaines constructions anciennes n'ayant pas fait l'objet de modifications.
- Présence de jardins à l'avant des maisons bourgeoises accompagnés de murs-bahuts surmontés de dispositifs à claire-voie.
- Des constructions en mauvais état coexistent avec des réhabilitations malheureuses.
- Très peu de commerces (1 restaurant).

#### Evolution dans le temps :

- Démolition ou réhabilitation des maisons vétustes.
- Dégradation du bâti ancien non entretenu.
- Ravalement de façades sans cohérence avec l'ambiance générale.
- Percement de nouvelles ouvertures incohérentes avec les rythmes originels.
- Densification des constructions sur les parcelles vides.

#### Caractéristiques souhaitées :

- Requalification du bâti ancien pour retrouver une cohérence d'ensemble.
- Conserver les alignements de façades continus sur l'espace public.
- Homogénéiser les hauteurs à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage (R+1).



Villers-en-Haye

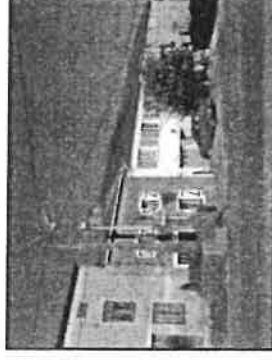
Bâti ancien

## LE PAYSAGE BATI

- Valorisation des usoirs.
- Respect du rythme des ouvertures en fonction des travées.

### Règles à mettre en œuvre :

- Favoriser la réhabilitation à la reconstruction.
- Imposer un alignement des façades sur l'espace public.
- Limiter les hauteurs à R + 1.
- Réglementer les coloris et les matériaux utilisés en façade.
- Protéger les aspects traditionnels du bâti (volumétrie, rythmes, ...).



Grande Rue - Villers-en-Haye

## LE PAYSAGE BATI

### ZONES PAVILLONNAIRES DIFFUSÉES

### . PARTIE 2

#### Caractéristiques :

- Parcellaire aux formes et surfaces variées.
- De nombreuses parcelles encore disponibles.
- Bâti individuel de type pavillonnaire,
- Hauteurs de R ou R+1.
- Toitures majoritairement à 2 pans simples.
- Retraits très variables par rapport à la voirie.
- Aspect des clôtures très variable : grillage, mur-bahut surmonté de claire-voie, végétalisation ou absence de clôture aux hauteurs hétérogènes mais modérées.
- Espaces paysagers souvent aménagés à l'avant des parcelles, l'arrière étant de l'agrément (terrasses, ...).

#### Evolution dans le temps :

- Densification par constructions sur des parcelles disponibles.
- Tissu relativement stable, peu d'évolutions à moyen terme.

#### Caractéristiques souhaitées :

- Création d'un rythme urbain avec des reculs homogénéisés.
- Conservation d'une trame bâtie discontinue.
- Maintien de la présence végétale sur les parcelles privées.
- Laisser des ouvertures offrant des vues sur le bâti.
- Arrêter le développement de l'urbanisation dans certains secteurs.

#### Règles à mettre en œuvre :

- Réglementation de l'implantation des constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives.
- Limitation des hauteurs aux hauteurs actuellement constatées afin de préserver l'ho-

Villers-en-Haye



Pavillonnaire diffus

## LE PAYSAGE BATI

- Limitation de l'ensemble.
- Limiter l'emprise au sol des constructions (annexes, abris de jardin, ...).
- Limiter la hauteur des clôtures et éviter l'emploi de certains végétaux très denses et uniformes (type thuyas).
- Eviter les constructions principales à l'arrière des parcelles ou en " second rideau "



Villers-en-Haye

## LE PAYSAGE BATI

### ESPACES AGRICOLES

### . PARTIE 3

#### Caractéristiques :

- Espace regroupant des formes et des fonctions d'urbanisation diverses, sans cohérence entre elles (pavillons, fermes, hangars).
- Parcelles de tailles assez grandes et non bâties.
- Bâti hétérogène implanté au gré des opportunités foncières.
- Implantation des constructions sur des parcelles disponibles sans insertion avec l'environnement, le paysage.
- Aspect général peu fini.
- Bâtiments purement fonctionnels sans intégration paysagère.

#### Evolution dans le temps :

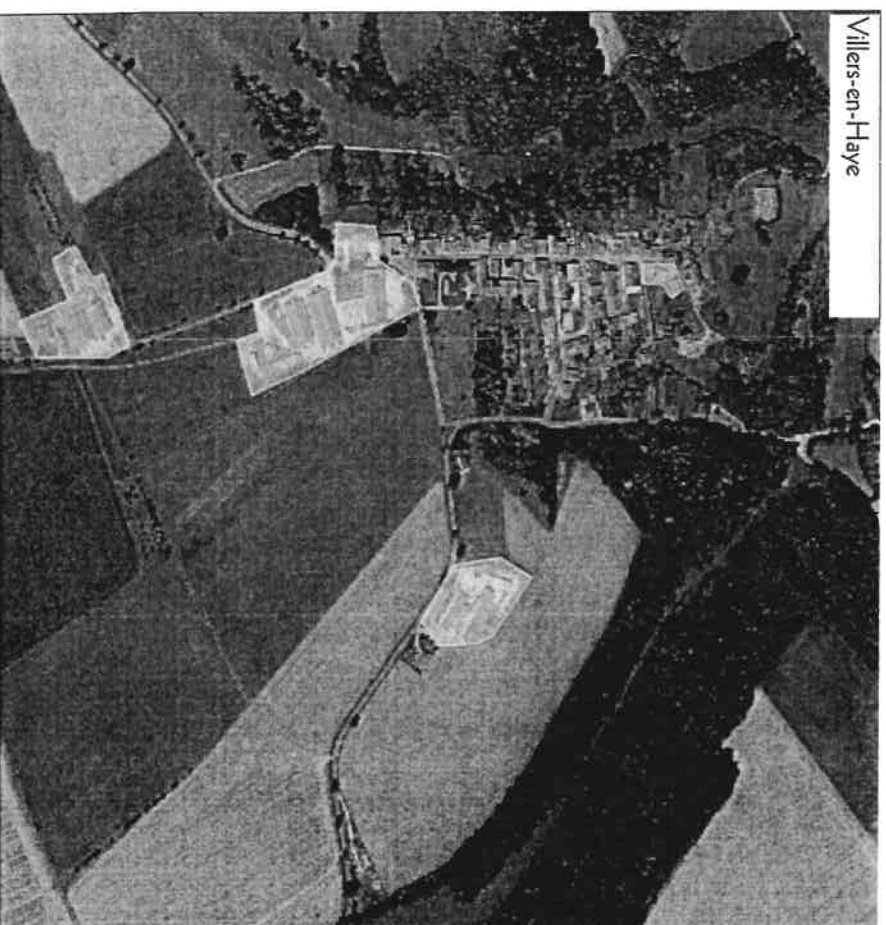
- Fortes possibilités d'évolution, si les exploitations sont reprises.
- Multiplication des constructions.
- Hétérogénéité de l'ensemble.
- Risques de conflits entre l'agriculteur et les habitants.

#### Caractéristiques souhaitées :

- Conserver la vocation agricole aux secteurs concernés en entrée de village.

#### Règles à mettre en œuvre :

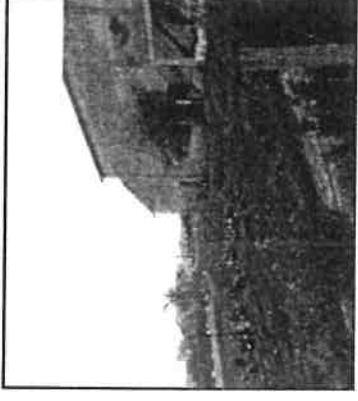
- Réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voirie.
- Limiter la hauteur des constructions à R+1.
- Limiter l'emprise au sol et le linéaire de la façade en fonction de la surface de l'u-



Espaces agricoles

## LE PAYSAGE BATI

- imité foncière.
- Limiter la hauteur des clôtures et éviter les végétaux denses et uniformes (style thuyas).
- Demander une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site.



Arrière de ferme - Villers-en-Haye

## LE PAYSAGE BÂTI

### LES EXTENSIONS POSSIBLES DE L'URBANISATION

Depuis une quinzaine d'années, le tissu urbain des communes rurales du val de Lorraine se développe. Ce phénomène qui a d'abord touché les communes les plus proches des centres urbains de la vallée de la Moselle gagne du terrain et se dirige progressivement vers les vallées des vallées secondaires, et notamment, la vallée de l'Esch, et en premier lieu, les communes de Griscourt et de Gézoncourt.

Les opérations d'aménagements actuelles situées soit, le long des axes routiers (Griscourt, Rogéville) ou implantées à côté du village (Gézoncourt) sont très souvent en rupture avec la structure bâtie traditionnelle. Certaines extensions s'organisent autour d'une voirie interne à laquelle on accède par une entrée unique, engendrant un fonctionnement autonome déconnecté du centre ancien. C'est le cas de la seule opération collective conduite à Gézoncourt. La commune de Villers-en-Haye est restée à l'écart du mouvement. Les constructions nouvelles ont été plus rares. Elle se sont concentrées soit, à l'entrée du village, en lien les exploitations agricoles présentes dans ce secteur soit, sur un site ayant accueilli une décharge, sur le revers d'un vallon froid et desservi par la voie menant à la commune de Griscourt.

Le choix des zones d'extension des villages devra se faire de manière à ne pas briser la structure générale du bâti traditionnel, et ainsi banaliser les silhouettes des villages de la vallée. Par ailleurs, du fait de l'enfrichement des parcelles et de l'absence de vergers dans le secteur, l'interface entre la forêt et l'espace bâti est réduit, rendant plus difficile l'intégration des nouvelles constructions dans les trames vertes et bleues de la vallée.

La carte ci-contre montre la possibilité d'extension urbaine sur Villers-en-Haye qui préserve les vallons froids et lie les zones urbaines.

**L' E S S E N T I E L**  
Les possibilités d'étendre l'urbanisation de la vallée sont nombreuses mais leur localisation ne doit pas nuire à l'environnement.

### . PARTIE 4



Extensions possibles de l'urbanisation

## LES ESPACES PUBLICS

### VISIBILITÉ RÉDUITE AUX INTERSECTIONS

L'espace public concerne la partie du domaine public non bâti, affecté à des usages publics. Dans la vallée, ces espaces sont nombreux mais inégalement mis en valeur.

#### Des traversées intéressantes

Les traversées des villages donnent les premières impressions sur les communes et, à ce titre, elles doivent faire l'objet d'attentions particulières. Leur qualité est assurée par un bâti ancien et continu dont la cohérence peut être remise en cause par des réhabilitations malheureuses ou l'implantation de pavillons qui ne s'intègrent pas dans leur environnement.

#### Un réseau de places qui gagnerait à être mis en valeur

Les villages disposent de plusieurs places servant autrefois d'usoirs aux fermes (rue de la Voïdasse à Gézoncourt, place située rue de la Mairie à Griscourt). Celles-ci sont actuellement entourées d'un bâti traditionnel intéressant mais leur traitement minéral gagnerait à être végétalisé.

Les églises qui étaient autrefois des points centraux dans les communes, se trouvent actuellement à la croisée de plusieurs rues. Elles sont entourées de bâti Lorrain traditionnel, qui ont pu être détruites (Villers-en-Haye), laissant place à des espaces qui s'apparentent à des dents creuses où les parvis ne sont pas suffisamment mis en valeur (Rogéville, Griscourt). Des projets de requalification sont prévus, notamment, à Rogéville et Villers-en-Haye. Des travaux sont prévus en 2010, sur ces deux dernières places, par la CC des Vals de Moselle et de l'Esch.

#### Beaucoup de carrefours à visibilité réduite

Les carrefours présentent souvent peu de visibilité. Ce manque de visibilité, accompagné de vitesses excessives, mettent en danger le piéton et les autres usagers de la route : carrefour Grand'Rue / route de la "Petite Suisse" à Griscourt, intersection route de Dieulouard / route de Rosières-en-Haye à Rogéville, Grande Rue / RD 10 à Villers-en-Haye, ... Des rétrécis-



Croisement RD 10 / Chemin communal Villers-en-Haye

## LES ESPACES PUBLICS

sements de chaussée, accompagnés de plantations d'arbres et/ou d'espaces centraux permettent d'améliorer la sécurité.

### Des voies non hiérarchisées

Le réseau viaire des villages est traité de manière uniforme, bien que les usages soient variés : les routes traversantes sont aussi larges que les rues de desserte des riverains. Ce manque de lisibilité nuit à la perception du village car il n'y a pas de rythme et l'omniprésence de l'automobile réduit l'espace disponible pour les piétons.

### Entrées de ville

Les entrées dans les villages sont inégalement marquées : certaines entrées ne bénéficient d'aucun traitement, créant une rupture entre l'espace rural et l'espace urbain (Griscourt, Gézoncourt), d'autres bénéficient d'éléments intéressants mais la présence de bâtiments agricoles de faible qualité architecturale dénaturent l'ensemble (Villers-en-Haye) ou ces derniers ne sont pas mis en valeur (lignes de vergers à Rogéville).

## L'ESSENTIEL

Beaucoup d'éléments intéressants qui mériteraient d'être mis en valeur (places, patrimoine, traversées).

Un nombre trop important d'intersections dangereuses.

Une voirie non hiérarchisée où la voiture est omniprésente, au détriment des cheminements piétons.



Place de l'Eglise - Villers-en-Haye

## UN RÉSEAU DE PLACES À CRÉER

**STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**1. Contraintes supra communales**

**36**

- 1.1 SCoT
- 1.2 Principes de l'article L121-1 CU
- 1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- 1.4 Les servitudes d'utilité publique
- 1.5 Autres contraintes réglementaires

**2 Méthodologie d'élaboration du PLU**

**46**

**3 Le PADD**

**47**

- 3.1 Description du projet et méthodologie
- 3.2 Traduction du projet dans le PLU

## LES CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

### 1.1 SCOT

La commune appartient au périmètre du futur Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Moselle.

### 1.2 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 les dispositions du 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 publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- Forêt communale de VILLERS-EN-HAYE. *Le PLU prend en compte cette servitude par le classement de la forêt en espace boisé classé.*

- Monument historique, Eglise Saint-Lambert appartenant à la commune de GEZONCOURT mais dont le périmètre empiète sur la commune. *Les secteurs concernés sont classés en zone naturelle, les constructions y sont strictement réglementées.*
- Périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de VILLERS-EN- HAYE. *Les constructions existantes situées dans le périmètre de protection rapprochée sont répertoriées au plan par l'indice p (UAp, UBp, Njp, Nhp, Np). Les périmètres de protection éloignés concernant la quasi-totalité de la commune, les constructions autorisées correspondent à l'occupation du sol actuelle.*
- Périmètre de protection éloigné du captage dit de la Mine de Saizerais. *Les périmètres de protection éloignés concernant la quasi-totalité du ban communal, les constructions autorisées correspondent à l'occupation du sol actuelle.*
- Gazoduc BLENOD - BOUCCO, diamètre 300. Le passage du Gazoduc implique une servitude non aedificandi et non sylvandi portant sur une bande de 4 m de part et d'autre de la canalisation. De plus, un coefficient d'occupation des sols maximum au regard des catégories A et B limite les nouvelles constructions. Ces coefficients sont respectivement de 0,04 et 0,40 habitations à l'hectare, dans une bande de 100 mètres, de part et d'autre de la canalisation. *La zone d'urbanisation future est compatible avec la présence du gazoduc. Les services concernés ont été consultés à ce titre durant la procédure.*
- Centre de TOUL-ROSIERES (protection contre les perturbations électromagnétiques. *Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU.*
- Centre de TOUL-ROSIERES (protection contre les obstacles). *Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU compte tenu des hauteurs autorisées.*
- Cône d'envol et de dégagement de l'aérodrome de TOUL-ROSIERES. *Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU.*

- Rayon de 24 km autour des aérodrômes de TOUL-ROSIERES et de CHAMBLEY-BUSSIERES. *Cette servitude n'a pas d'incidence sur le PLU.*

### **1.7 Autres contraintes réglementaires**

- **Eau potable** (cf. p.61)

- **Lignes électriques** :

La commune est alimentée en électricité par un réseau souterrain et aérien (nu et torsade) de 20KV.

- **Gazoducs**

GDF informe que la commune est concernée par le gazoduc BLENOD-BOUCCA. A ce titre, GDF informe que :

- selon les termes du décret n°91-1147 du 14 Octobre 1991, tout projet situé dans la zone d'implantation des ouvrages de transport de gaz naturel définie sur le plan déposé par GDF en Mairie, doit faire l'objet d'une demande de renseignements. De plus, toute personne chargée de l'exécution de travaux à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel, entrant dans le champ d'application de l'annexe 1, dudit décret, d'adresser à GDF une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux qui doit parvenir à GDF au moins 10 jours francs avant leur mise en oeuvre,
- la circulaire n°73-108 du 12 Juin 1973 du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement, du Logement et du Tourisme donne les directives fondées en partie sur l'arrêté du 11 Mai 1970, portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustibles par canalisation, pour éviter une proximité fâcheuse des constructions neuves et des canalisations existantes au regard, tant des possibilités d'intervention sur les canalisations, que de la nécessité d'assurer la sécurité des constructions.

En ce qui concerne le premier de ces impératifs, le service Gaz de France - Région Est signale que des conventions amiables faisant l'objet de publicité foncière ont été passées avec des propriétaires des terrains traversés et constituent des servitudes non

aédificandi et non sylvandi, portant sur une bande de 4 mètres, à droite, et 4 mètres, à gauche de la canalisation BLENOD-BOUCCO.

Le second impératif résulte de l'article 4 de l'arrêté du 11 Mai 1970 qui classe les emplacements où sont installés les ouvrages de transport de gaz en trois catégories (A, B et C par ordre d'urbanisation croissante). Il en découle une contrainte à respecter sur la densité des constructions, différente suivant la catégorie d'emplacement des ouvrages en place. Les Coefficients d'Occupation du Sol maximum au regard des catégories A et B sont respectivement de 0,04 et 0,40 habitations à l'hectare dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la canalisation.

#### **• Monuments historiques**

L'église Saint Lambert située à Gézoncourt a été inscrite en totalité à l'inventaire des monuments historiques depuis 1926. Le périmètre de protection touche une partie du ban communal de Villers-en-Haye (cf. plan des servitudes).

D'autres sites ont été qualifiés d'intéressants (sans être protégés) par le Service Régional de l'Inventaire de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- église paroissiale Saint-Mansuy - construite en 1787. L'église primitive était construite au Nord-Est du village actuel, sur le bord du coteau - mobilier : autel, gradin d'autel et tabernacle du 18ème classé aux Monuments Historiques, buffet d'orgues du 18-19ème siècle, statues du 19ème,
- presbytère construit en 1822,
- château du 18ème, remanié au 19ème, entouré d'un parc,
- habitat ayant conservé les caractéristiques de l'habitat rural régional : fermes ayant conservé des tuiles creuses en couverture (inventaire de 1979),
- lavoir construit au 19ème siècle à l'emplacement de l'ancienne fontaine "du Goulot",
- fontaine et abreuvoir au pied de la tour de l'église datant du 19ème siècle.

En tant que sites archéologiques attestés, ces sites sont soumis à la réglementation en vigueur, à savoir :

- travaux d'aménagements, et notamment, de construction soumis à avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles qui ne pourra conduire à 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" (Art. R.1111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

- signalément immédiat au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6 Place de Chambre - 57 045 METZ CEDEX 1 - Tél 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture, de toute découverte fortuite intervenant sur le site. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal,
- 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).

Les zones à contrainte archéologique définies ne présentent pas de caractère restrictif. Les sites ou vestiges archéologiques non encore recensés qui viendraient à être découverts à l'occasion d'opérations archéologiques ou de tranchées fortuites sont également soumis à la réglementation précitée.

#### **• Environnement**

La commune est concernée par l'inventaire des paysages remarquables de Lorraine, secteur de Hattonchatel et Grand Couronné. La commune est également concernée par un site proposé au réseau Natura 2000 nommé "vallée de l'Esch, prairies et côtes calcaires, vallon forestier froid".

*La qualité paysagère du site a été prise en compte dans le PLU par le classement en zone naturelle d'espaces paysagers. Les possibilités de construction y sont minimes.*

#### **• Espaces naturels remarquables**

Le Conseil Général a fait savoir que le site de la vallée de l'Esch est concerné par l'Espace Naturel Sensible de la vallée de l'Esch qui est reconnu d'intérêt européen par la diversité des milieux.

*Le PLU a classé la vallée de l'Esch ainsi que les vallons froids en zone naturelle inconstructible.*

*Les forêts bordant le cours d'eau ont été protégées par un espace boisé classé dans les communes de Rogéville, Gézoncourt, Griscourt et Villers-en-Haye.*

- **Sentiers de randonnée**

Le Conseil Général a transmis le tracé des sentiers inscrits au plan départemental des promenades et randonnées approuvé par délibération du Conseil Général en date du 26 Mars 1991.  
*Ces sentiers ont été reportés sur le plan de zonage.*

- **Parc naturel régional de Lorraine**

Le Parc naturel a communiqué les informations concernant la commune.

*Le développement de la commune respecte la forme groupée du village traditionnel Lorrain, il n'y a pas de mitage. Les vues saines que les vallons froids sont préservées par des classements en zone naturelle. Le projet conserve les écosystèmes existants et identifie les haies, bosquets et arbres isolés de par le classement en zone naturelle et le repérage au plan des éléments à préserver.*

- **Réseau routier**

La commune n'étant pas traversée une voie classée à grande circulation, elle n'est pas concernée par les dispositions de la loi Barnier (L.1111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Le Conseil Général souhaite que l'article 3 du règlement de chaque zone contigüe ou traversée par la RD 10 intègre une condition d'aménagements particuliers afin d'éviter de générer des problèmes de sécurité. D'autre part, afin de ne pas générer des problèmes de sécurité, les extensions de l'habitat situées le long de la RD 10 sont à éviter.  
*Cette préconisation a été retranscrite.*

- **Télécommunications**

Un câble urbain de télécommunications enterré longe une partie de la limite communale avec ROGEVILLE. Un second câble urbain enterré ainsi qu'une conduite longent le chemin communal n°4 (allant vers Griscourt) avant d'emprunter le chemin rural dit de Griscourt. Ces câbles nécessitent une servitude non aedificandi de 1,5 mètres de part et d'autre de l'axe du câble.

**. Sites archéologiques :**

Les sites archéologiques suivants ont été recensés par la DRAC :

- 14 / 54 573 0001 / VILLERS-EN-HAYE // au fromont, la redoute / éperon barré / habitat groupé / âge du bronze - gallo-romain ?
- 463 / 54 573 0002 / VILLERS-EN-HAYE // près du lavoir, le belvédère / néolithique / les archives mentionnent une station de surface. Localisation approximative,
- 20 992 / 54 573 0003 / VILLERS-EN-HAYE // noyer fimbre / époque indéterminée / fosse / détecté par prospection aérienne en 1996,
- 18571 / 54 573 0004 / VILLERS-EN-HAYE // naillément / époque indéterminée / fosse / détecté par prospection aérienne en 1995,
- 25671 / 54 573 0005 / VILLERS-EN-HAYE // le bois, le bailli / gallo-romain / bâtiment / détecté par prospection au sol en 1991,
- 25 672 / 54 573 0006 / VILLERS-EN-HAYE // traverse le territoire de la commune / voie / gallo-romain,
- 25674 / 54 573 0008 / VILLERS-EN-HAYE // l'ancien village de Villers-en-Haye / village / attesté par les archives en 965 sous la forme "villaris". Localisation approximative,
- 25675 / 54 573 0009 / VILLERS-EN-HAYE // le château / non localisé / château non fortifié / bas moyen-âge - époque moderne,
- 25676 / 54 573 0010 / VILLERS-EN-HAYE // ancienne église / église / moyen-âge classique - époque moderne ? Localisation approximative,
- 25677 / 54 573 0011 / VILLERS-EN-HAYE // Vaux des rappes, le fouilli / hôpital / établissement de religieux / moyen-âge. Localisation approximative,
- 25678 / 54 573 0012 / VILLERS-EN-HAYE // non localisé // cimetière / haut moyen-âge ?
- 25679 / 54 573 0013 / VILLERS-EN-HAYE // près du fromont / cimetière ? / époque indéterminée. Localisation approximative,



**Installations classées**

Le fichier départemental des installations classées recense 3 installations classées :

- . une exploitation agricole comptant un élevage de 135 vaches allaitantes, route de Dieulouard,
- . une exploitation agricole élevant 55 bovins à l'engrais et 60 vaches laitières, localisée route de Saizerais,
- . une exploitation agricole avec 170 bovins à l'engrais, située route de Dieulouard.

**. Inspection Académique**

Un regroupement pédagogique a été réalisé à Rogéville pour les communes de GEZONCOURT, GRISCOURT, MARTIN-COURT, VILLERS-EN-HAYE et ROGEVILLE.

**. Défense incendie**

Un regroupement pédagogique a été réalisé à Rogéville pour les communes de GEZONCOURT, GRISCOURT, MARTIN-COURT, VILLERS-EN-HAYE et ROGEVILLE.

## MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU PLU

### . PARTIE 2

Le Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne de Toul-Rosières a longtemps gelé l'urbanisation de la commune. Lorsque ce dernier a été levé, la commune a voulu se doter rapidement d'un outil lui permettant de gérer son développement. Ses préoccupations étant communes avec les villages voisins de Gézoncourt, Griscourt et Rogéville, l'idée d'un document collectif est née. L'outil adapté étant un PLU, ce dernier a été prescrit par une délibération du Conseil Municipal en 2002.

Les **objectifs et les principes de développement** retenus prennent en compte l'étude préparatoire-diagnostic ainsi que les projets à l'échelle des communes voisines de Rogéville, Griscourt et Gézoncourt puisque la démarche PLU a été menée en parallèle et en concertation entre ces 4 communes, à l'aide de la Communauté de Communes des Vals de Moselle et de l'Esch.

Le **PADD a été élaboré en commun**, les objectifs ayant ensuite été retranscrits dans chaque PLU.

Le zonage a été réalisé en cherchant à rendre cohérent le développement de chaque commune à l'échelle de la vallée. En partant d'une trame commune, les règlements ont été adaptés aux particularités de chaque groupe de travail. A Villers-en-Haye, le zonage des zones U a été élaboré au plus près des limites de l'urbanisation actuelle. Des réunions spécifiques ont permis de délimiter la zone d'extension du village. Cette dernière fait l'objet d'une orientation particulière.

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, le Parc naturel régional de Lorraine, la DDE / subdivision de Pont-à-Mousson, Gaz de France ou la Communauté de Communes ont collaboré à la construction du PLU.

Conformément aux dispositions réglementaires, une **concertation** a associé les habitants à la réalisation du document. En plus, un registre est disponible en Mairie tout au long de la procédure, une exposition organisée en Mairie les 29 et 30 Mai 2006 a permis aux habitants de prendre connaissance du PLU. L'exposition a donné suite à une réunion publique qui s'est tenue dans la soirée du 30 Mai.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 3.1 Description du projet et méthodologie

- . Sensibilisés aux problématiques de préservation de l'environnement et conscients de la richesse leur site, les élus ont souhaiter préserver le caractère typique de l'Esch et de ses abords.
- . Informés quant à la qualité du petit patrimoine, les élus ont rapidement souhaité développer une thématique visant à préserver les traces du passé afin de protéger les lavoirs et autres calvaires.
- . Soucieux de conserver la physionomie de leurs villages, le groupe de travail a demandé à ce que des prescriptions architecturales permettent de conserver l'aspect traditionnel des constructions anciennes et que les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans la trame bâtie existante. Etant donné le positionnement des villages sur des éperons rocheux, une thématique des vues a également été abordée.

Les orientations retenues dans le PADD sont les suivantes :

- Prévoir un développement urbain raisonné de qualité.
- Préserver l'environnement et le cadre de vie :
  - . la protection de la vallée,
  - . le maintien des vallons froids,
  - . la préservation des haies et bosquets,
  - . la gestion des interfaces bâti / espaces agricoles.
- Préserver le bâti traditionnel.
- La restauration du petit patrimoine.

### 3.2 Traduction du projet dans le PLU

#### - Orientation n°1 : prévoir un développement urbain raisonné de qualité

Les communes souhaitent se développer sans remettre en cause l'équilibre sociologique de la vallée.

La commune de Villers-en-Haye a indiqué vouloir atteindre le seuil des **250 habitants à l'horizon 2020**, ce qui correspond à une moyenne d'**1 à 2 nouvelles constructions par an**.

Retranscription dans le PLU :

Afin de répondre aux besoins de développement du village, la zone d'urbanisation future a été prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU. De plus, afin de s'assurer de la qualité architecturale du projet, une orientation particulière a été jointe au PADD.

- **Orientation n°2 : préserver l'environnement et le cadre de vie**

En raison de la qualité du site, les élus ont souhaité rendre inconstructible, l'ensemble des vallons froids ainsi que la vallée de l'Esch.

Suite aux remembrements, les repères visuels dans le paysage ont été progressivement détruits, le groupe de travail a souhaité conserver les haies et les bosquets existants.

Les élus ont également souhaité retrouver la silhouette des villages Lorrains en recréant des zones tampons de jardins et de vergers entre le bâti et les espaces naturels / agricoles.

Retranscription dans le PLU :

La vallée de l'Esch, le chemin communal n°4 de Villers-en-Haye à Dieulouard, ont été inscrits en zone naturelle.

Le PLU identifie et protège les haies, bosquets et arbres isolés existants qu'il est nécessaire de conserver, il s'agit des "éléments remarquables du paysage".

- **Orientation n°3 : préserver le bâti traditionnel**

Les villages ayant conservé les caractéristiques du bâti Lorrain traditionnel, le groupe de travail a souhaité préserver les traits de cette architecture afin d'éviter les transformations qui banalisent les constructions.

Retranscription dans le PLU :

La zone UA regroupe les constructions de type traditionnel, le règlement y autorise des aménagements et constructions qui ne dénaturent pas l'architecture. Les coloris des façades, menuiseries et feronneries sont proposés par le biais d'une palette de couleurs.

**- Orientation n°4 : la restauration du petit patrimoine**

La vallée a conservé un petit patrimoine rural de qualité qui intègre l'identité du territoire. Ces éléments ayant récemment été mis en valeur et restaurés, le groupe de travail a souhaité les protéger.

Retranscription dans le PLU :

Ce projet se traduit dans le PLU, par l'inscription au plan des éléments à préserver qui s'accompagne d'une réglementation adaptée (article 13).

**TRANSCRIPTION RÉGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE**

1. Caractéristiques des différentes zones 1.1 Les zones urbaines 1.2 Les zones naturelles	<b>51</b>
2. Justification du règlement 2.1 Les zones urbaines 2.2 La zone agricole 2.3 La zone naturelle	<b>54</b>
3. Emplacements réservés	<b>59</b>
4. Le Droit de Préemption Urbain	<b>59</b>
5. Permis de démolir	<b>59</b>
6. Autres dispositions	<b>59</b>

**CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES ZONES**

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 la photo aérienne.

Le territoire de VILLERS-EN-HAYE est divisé en deux types de zones :

**1.1 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 lanière. Cette zone contient les édifices et espaces urbains présentant les principales qualités patrimoniales et architecturales.

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, l'arrière des parcelles a été classé en zone naturelle de jardin.

Rue du Poulot, la zone UA intègre les constructions existantes pour permettre des extensions limitées des bâtiments mais n'autorise pas de nouvelles constructions du côté gauche de la rue (classé N), afin de préserver le valloin froid de l'urbanisation et de conserver les vues sur Griscourt et la vallée.

**La zone UB** correspond aux extensions diffuses qui se sont réalisées le long des voies de communication (rue du Belvédère, chemin communal n°4 de Villers-en-Haye à Dieulouard). Le tissu y est plus lâche que dans la zone UA. L'implantation des constructions, au coup par coup, a créé un front bâti homogène en raison de la configuration des parcelles. Le parcellaire n'étant pas très profond, les possibilités de constructions dites, en second rideau, sont limitées. La zone UB est conforme aux attentes et aux souhaits du Parc naturel régional de Lorraine de préservation des vallons froids.

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.

## **1.2 Les zones naturelles**

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 agricole (A)** est réservée à l'exploitation agricole des terres. La zone est constructible pour les activités agricoles et forestières, y compris les logements des exploitants. Dans le secteur Aa, les constructions sont strictement réglementées afin de préserver la vue existante. La présence de ce secteur ne perturbe pas le développement des exploitations agricoles existantes qui disposent d'espaces disponibles à proximité immédiate de leurs constructions actuelles.

**La zone naturelle (N)** correspond à des sites protégés en raison de la qualité du site et des paysages remarquables. Le secteur Nj ainsi que le secteur N forment un écrin qui, en ceinturant le village préserve le caractère traditionnel des constructions tout en créant une interface entre les espaces bâtis et les espaces agricoles. Le secteur Nj préserve également le parc du château de l'urbanisation. Le classement en Nj des fonds de parcelles de la zone UA assure la préservation des vues vers les vallons froids en stoppant l'urbanisation à ses limites actuelles.

Les espaces forestiers ont été classés en zone naturelle de forêt (NF) et ont été protégés par les "espaces boisés classés" qui

interdisent les défrichements et les constructions. Ce classement concerne notamment les espaces boisés situés à proximité de l'Esch.

Le talweg de l'Esch, protégé à l'échelle européenne (Natura 2000) est inscrit en zone naturelle dans le PLU et est, de ce fait inconstructible.

## **2.2 La zone agricole**

La zone agricole est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Sa mise en oeuvre vise à préserver les terres agricoles. C'est pourquoi, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupation et d'utilisation du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation de ces secteurs : il autorise les constructions à usage agricole ainsi que les activités directement liées à celles-ci. Dans le secteur Aa, aucune construction n'est autorisée afin de préserver les perspectives et les vues actuelles.

## **2.3 La zone naturelle**

La mise en oeuvre de la zone naturelle vise à préserver :

- . les jardins et vergers (Nh),
- . les forêts de toute déforestation (Nf),
- . la vallée de l'Esch (N),
- . le mitage (Nh).

D'une manière générale, le règlement est défini à partir d'un objectif de préservation du milieu naturel et de ses caractéristiques (paysagères, écologiques, ...). Les incidences sur l'environnement sont, par conséquent, quasiment inexistantes, le règlement n'autorisant qu'un nombre très limité d'occupation et d'utilisation du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation de la zone.

Les secteurs Nh délimitent des constructions existantes situées dans des vallons froids pour lesquelles seules les extensions des bâtiments principaux ainsi que la construction d'annexes seront autorisées afin de stopper l'urbanisation des vallons froids.

**JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT**

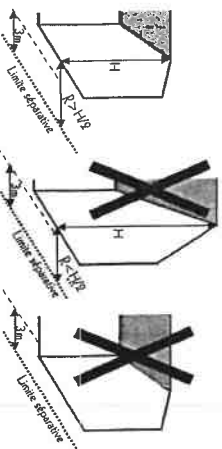
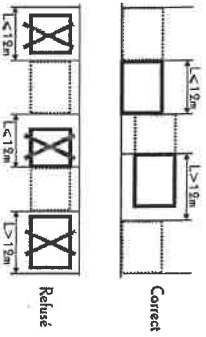
**. PARTIE 2**

**2.1 Les zones urbaines**

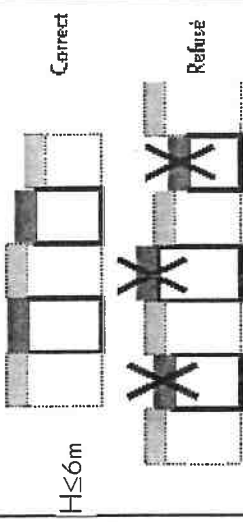
cf. tableau pages suivantes.

**TRANSCRIPTION  
REGLEMENTAIRE  
ET GRAPHIQUE**

Article	Zone	UA	UB
<p><b>Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol admises</b></p>	<p>Le règlement admet l'habitat ainsi que les services et activités qui en sont le complément normal.</p>		
<p><b>Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>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 jusqu'à un grand nombre de bâtiments comporte 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 ΔΔΔΔ. Dans les autres cas, les constructions auront un recul maximum de 5 m afin de préserver l'alignement des constructions. Les constructions annexes peuvent s'implanter librement à l'arrière des constructions.</p>	<p>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. Dans les autres cas, les façades des constructions devront se positionner dans la bande d'implantation reportée au plan afin de créer un front bâti cohérent.</p>	
<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>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 pas 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.</p>	<p>L'existence de maisons mitoyennes conduit à adopter une règle souple : la construction peut être contiguë par rapport aux limites séparatives ou adopter une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimal de 3 mètres pour permettre un accès à l'arrière de la parcelle.</p>	



**TRANSCRIPTION  
REGLEMENTAIRE  
ET GRAPHIQUE**

Article	Zone	UA	UB
<u>Article 8</u> : implantation des construction dans une même unité foncière			Cet article n'a pas été renseigné.
<u>Article 9</u> : emprise au sol		L'emprise au sol des constructions annexes a été limitée à 20 m <sup>2</sup> afin d'éviter les abus.	
<u>Article 10</u> : hauteur maximum des constructions	<p>La hauteur des constructions voisines sert de référence pour déterminer la hauteur maximale de la construction dans la limite de 6 mètres à l'égout, compte tenu des hauteurs constatées (10.1)</p>  <p>Dans les autres cas, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 m au faîtage.</p>	<p>La hauteur des constructions principales est limitée en fonction des hauteurs existantes dans la zone : 6 m à l'égout de toiture et 9 m à la faîtière.</p> <p>Les constructions annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur au faîtage.</p>	

**TRANSCRIPTION  
REGLEMENTAIRE  
ET GRAPHIQUE**

Article	Zone	UA	UB
		<p>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 régleme nte donc l'aspect des façades (1.1.1), des ouvertures (1.1.2), de la toiture (1.1.3).</p> <p>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 (1.1.4.3) permettant la préservation des murs de clôture traditionnels.</p> <p>Les éléments rapportés (citernes, coffrets techniques, postes électriques, ...) devront être masqués ou intégrés au mieux à la composition de la façade.</p> <p>Un nuancier de couleurs annexé au PLU permettra d'harmoniser les coloris des façades.</p>	<p>Cet article vise surtout à éviter les éléments parasites dans les paysages de la zone. On y régleme nte donc l'aspect des façades, des toitures et des constructions annexes.</p> <p>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 1,80 m.</p>
<u>Article 11</u> : aspects extérieurs			
	<u>Article 12</u> : stationnement	<p>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'immeuble à construire. Les besoins ont été estimés à 1 place par logement de moins de 70m<sup>2</sup> ou par local d'activités et à 2 places par logement de plus de 70m<sup>2</sup>.</p> <p>L'estimation des besoins prend en compte la configuration du village ainsi que le nombre moyen de véhicules par ménage.</p>	
<u>Article 13</u> : espaces libres et plantations		<p>L'objectif de préservation du patrimoine et du cadre naturel se traduit, ici, par la conservation des végétaux et des éléments du petit patrimoine qui ont été reportés au plan.</p>	

## **2.2 Les zones d'urbanisation futures**

L'extension du village a été calibrée en fonction des capacités de développement du village.

La localisation de la zone ainsi que l'orientation particulière figurant dans le PADD ont pour objectif d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement.

### **ZONE D'URBANISATION À COURT TERME (1AU)**

La zone 1AU se situe à l'entrée du village depuis Dieulouard, le long de la route menant à Griscourt. Cette zone permet la création de 2 habitations. Une bande d'implantation permet d'organiser les façades et évitera les accès directs des véhicules sur la route départementale. Par ailleurs, la conservation du mur existant (il est possible d'y faire un percement) préservera l'aspect de la propriété actuelle.

Le règlement de la zone autorise les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances. Le gabarit des constructions est limité afin que les futurs bâtiments s'intègrent au mieux dans l'environnement actuel et à venir.

### **ZONE D'URBANISATION À COURT TERME NÉCESSITANT UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (1AUg)**

La zone 1AUg fait l'objet d'un règlement spécifique car il s'agit d'un secteur où la commune projette de réaliser un lotissement en s'appuyant sur les services du Parc naturel régional de Lorraine et le CAUE 54. Les principes d'aménagements prendront, notamment, en compte :

- . la forte séparation du terrain concerné par l'opération et du village,
- . les exigences environnementales actuelles,
- . la liaison entre le village et les nouvelles constructions (création d'une continuité urbaine),
- . l'ensoleillement,

- . la mise en place d'une zone tampon végétale entre les espaces agricoles et les habitations projetées,
- . la préservation du cône de vue en arrivant sur le village depuis Dieulouard (RD 10).

Dans le cadre du présent PLU, le règlement de la zone 1AU<sub>g</sub>, en partie implantée sur une ancienne décharge communale, se limite au strict nécessaire afin de pouvoir prendre en compte les solutions exigées pour les objectifs de développement durable. Les règles seront précisées ultérieurement et chaque dossier de permis de construire fera l'objet d'un examen attentif lors de son dépôt.

L'urbanisation de cette zone fait l'objet d'une orientation particulière figurant dans le PADD.

### **2.3 La zone agricole**

La zone agricole est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Sa mise en oeuvre vise à préserver les terres agricoles. C'est pourquoi, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupation et d'utilisation du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation de ces secteurs : il autorise les constructions à usage forestier et agricole ainsi que les activités directement liées à celles-ci.

Dans le secteur A<sub>a</sub>, le PLU interdit les constructions afin de préserver les vues existantes. Cette mesure n'entrave pas le développement des exploitations agricoles existantes dans la mesure où elles peuvent s'étendre le long de la rue du Pauron.

### **2.4 La zone naturelle**

La mise en oeuvre de la zone naturelle vise à préserver :

- . les jardins afin de conserver des parcelles traditionnelles : constructions à l'avant, jardins à l'arrière (Nj),
- . les forêts de toute déforestation (Nf),
- . le périmètre de captage des eaux (Nhp, Np),

. la vallée de l'Esch (N).

D'une manière générale, le règlement est défini à partir d'un objectif de préservation du milieu naturel et de ses caractéristiques (paysagères, écologiques, ...). Les incidences sur l'environnement sont, par conséquent, quasiment inexistantes, le règlement n'autorisant qu'un nombre très limité d'occupation et d'utilisation du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation de la zone.

Les constructions isolées existantes sont délimitées par le secteur Nh. Ces habitations pourront s'étendre mais de nouvelles constructions destinées à de l'habitation seront interdites.

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

L'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme permet à la commune " d'identifier et 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 requalifier 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.

Le territoire disposant de nombreux éléments remarquables, suite à un relevé de terrain, le groupe de travail a décidé de protéger des haies, des murs en pierre sèche ainsi que des éléments du petit patrimoine. Cette protection a pour objectif de ne pas voir disparaître ces éléments qui composent la richesse de la vallée. Moyennant le respect de certaines conditions, il est possible de les déplacer. Les éléments qui ont été repérés au plan ont été choisis en fonction de leur situation (visibles depuis le domaine public), leur état de conservation et leur rôle dans la composition du paysage.

Les éléments qui ont été repérés au plan sont détaillés ci-dessous :

<b>N°</b>	<b>Description</b>	<b>Localisation</b>
1	Mur en pierre sèche	Chemin de la vieille église, à proximité du cimetière
2	Mur en pierre sèche	Chemin communal n°4
3	Mur en pierre sèche	Rue du Belvédère
4	Élément du patrimoine - Fontaine	Grande Rue
5	Mur en pierre sèche	Rue de Flainvaux
6	Mur en pierre sèche	Chemin communal n°4

**TRANSCRIPTION  
REGLEMENTAIRE  
ET GRAPHIQUE**

<b>N°</b>	<b>Description</b>	<b>Localisation</b>
7	Mur en pierre sèche	Rue de Flainvaux
8	Élément du patrimoine - Fontaine	Rue de Maréchaux
9	Mur en pierre sèche	Grande Rue
10	Élément du patrimoine - Fontaine et portail	Grande Rue
11	Mur en pierre sèche	Fond de parcelle - rue du Belvédère
12	Mur en pierre sèche	Rue des Maréchaux
13	Élément du patrimoine - Fontaine	Angle Grande rue et rue du Puits
14	Élément du patrimoine - Fontaine	Rue du Puits
15	Mur en pierre sèche	Angle rue du Puits - chemin communal n°4
16	Mur en pierre sèche	Chemin communal n°4
17	Élément du patrimoine - Portail	Grande Rue
18	Élément du patrimoine - Fontaine	Chemin communal n°4
19	Élément du patrimoine - Portail	Grande Rue

**TRANSCRIPTION  
REGLEMENTAIRE  
ET GRAPHIQUE**

N°	Description	Localisation
20	Elément du patrimoine - Fontaine	Grande Rue
21	Mur en pierre sèche	Chemin rural dit de "la Fontaine"
22	Elément du patrimoine - Lavoir	Angle chemin rural dit de "la Fontaine" et chemin rural dit "des Charrois"
23	Elément du patrimoine - Piliers du portail	Devant entrée exploitation agricole - RD 10
24	Haie	RD 10 - proximité rue du Pauron
25	Haie	Chemin d'exploitation °2
26	Haie	Perpendiculaire au chemin rural de Villers-en-Haye à Rogéville
27	Haie	Entre chemin d'exploitation n°2 et chemin rural de Villers-en-Haye à Rogéville
28	Plaque commémorative	Grande Rue

**EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Les emplacements réservés sont prévus pour améliorer la structuration urbaine, développer et connecter de manière rationnelle les secteurs de développement. Ils permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des aménagements et des équipements publics futurs. Ils sont indispensables pour mettre en oeuvre les projets communaux.

Le projet de PLU ne nécessite pas la création d'emplacements réservés.

**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Afin de pouvoir mettre en oeuvre ses projets, la commune a souhaité se doter de cet outil. Elle pourra l'instaurer en prenant une délibération en ce sens.

**AUTRES DISPOSITIONS**

Les marges de recul des constructions le long de la RD 10 ainsi que les préconisations liées aux accès répondent aux demandes formulées par le gestionnaire de la voie. Ces mesures visent à améliorer la sécurité des usagers.

Une liste de végétaux a été annexée au PLU, en concertation avec le Parc naturel régional de Lorraine. Ces 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.

**PARTICIPATION POUR VOIRIES ET RÉSEAUX**

Par délibération, la commune a mis en place la participation pour les voies nouvelles et les réseaux.

**. PARTIE 3**

**. PARTIE 4**

**. PARTIE 5**

**. PARTIE 6**

**INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE  
DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

1. Le développement mis en regard des préoccupations de santé publique

**61**

1.1 L'eau

1.2 Le zonage assainissement

1.3 Les déchets

1.4 La sécurité-salubrité

1.5 Les nuisances sonores

2. Les risques liés à l'aménagement de l'espace

**63**

3. Incidences de la mise en oeuvre du PLU

**64**

### I.1 L'eau

La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un forage situé sur le territoire communal.

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.*

De plus, en application du titre VIII et de l'article 7 du Règlement Sanitaire Départemental (arrêté préfectoral du 15 Janvier 1987), les installations agricoles et les systèmes autonomes d'assainissement d'eaux usées devront être interdits à moins de 35 mètres du point d'eau.

#### Captage des eaux

Gézencourt est concerné par les périmètres de protection du forage de GRIS COURT qui est en cours d'études.

Les périmètres de protection des captages de VILLERS-EN-HAYE et de la mine de Saizerais figurent sur le plan des servitudes.

### I.2 Le zonage assainissement, est en cours de réalisation

*Le règlement du PLU prend en compte ce document dans les articles 4.2 du règlement de chaque zone.*

### I.3 Incendie et secours

La défense incendie de la commune repose sur les 2 points d'eau situés Grande Rue, ainsi qu'une citerne non aménagée et non répertoriée située à la mairie-école.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) a mis en évidence deux secteurs où la défense est insuffisante : ces secteurs sont les deux exploitations agricoles situées sur les RD10, à l'écart du village, vers Pont-à-Mousson et Rogéville, ainsi que l'extrémité de la rue du Poulot.

La commune présente, par conséquent, des risques courants classiques. Le SDIS rappelle que les secteurs sans défense incendie correcte ne peuvent pas être considérés comme équipés.

#### **1.4 Les déchets**

La compétence des déchets a été déléguée à la Communauté de Communes. Un tri sélectif a été organisé et les habitants ont accès à deux déchetteries.

#### **1.5 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 respectées. 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 pris en compte.*

#### **1.6 Nuisances sonores**

La commune n'est pas concernée par ce type de nuisances.

**LES RISQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE**

**. PARTIE I**

Lors de l'élaboration du PLU, la commune n'était concernée ni par :

- des risques technologiques,
- des risques miniers,
- des risques de glissement de terrain,
- des risques d'inondation;

La commune ne disposant, à ce jour, d'aucun document d'urbanisme, la mise en oeuvre du PLU permettra de gérer le développement de l'urbanisation.

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.

Des normes de stationnement vont permettre d'imposer la réalisation de places de stationnement sur l'espace privé, afin de parvenir à éviter la saturation de l'espace public du 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 induits 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. Leur mise en oeuvre vise à protéger la qualité du site de la vallée de l'Esch, les constructions étant strictement réglementées, leur impact sur l'environnement sera limité.

**TABLEAU DES SUPERFICIES**

**TABLEAU DES SUPERFICIES**

**. PARTIE I**

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
UA	5,5
UB	1,04
1AU	1,10
1AUG	2,03
A	403,20
N	120,88
Nf	195,73
Nh	0,64
Nj	2,53
Np	0,41
<b>TOTAL</b>	<b>732,56</b>

