

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE

Projet :

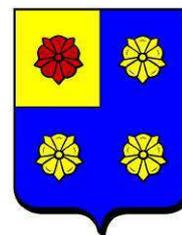
**VAUDEVILLE PLU**

Mission :

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Document :

**Rapport de Présentation**



*Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 / 09 / 2012 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.*

Signature de M. le Maire :



**ESpace &  
TERRitoires**

*Etudes et conseils en urbanisme et aménagement*

**ESpace & TERRitoires**

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

<b>ABF</b> Architecte des Bâtiments de France	<b>PAU</b> Partie Actuellement Urbanisée
<b>ADEME</b> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie	<b>PDU</b> Plan de Déplacements Urbains
<b>BBC</b> Bâtiment Basse Consommation	<b>PLH</b> Plan Local de l'Habitat
<b>CAUE</b> Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement	<b>PLU</b> Plan Local d'Urbanisme
<b>COS</b> Coefficient d'Occupation des Sols	<b>PNRL</b> Parc Naturel Régional de Lorraine
<b>CU</b> Certificat d'Urbanisme	<b>PPR</b> Plan de Prévention des Risques
<b>DDT</b> Direction Départementale des Territoires	<b>PSMV</b> Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
<b>DPU</b> Droit de Prémption Urbain	<b>PVR</b> Participation pour Voie et Réseau
<b>DTA</b> Directive Territoriale d'Aménagement	<b>RNU</b> Règlement National d'Urbanisme
<b>DUP</b> Déclaration d'Utilité Publique	<b>RSD</b> Règlement Sanitaire Départemental
<b>EBC</b> Espace Boisé Classé	<b>SCOT</b> Schéma de Cohérence Territoriale
<b>ENS</b> Espace Naturel Sensible	<b>SEM</b> Société d'Économie Mixte
<b>EPCI</b> Établissement Public de Coopération Intercommunale	<b>SHOB</b> Surface Hors Œuvre Brute
<b>ERP</b> Élément Remarquable du Paysage	<b>SHON</b> Surface Hors Œuvre Nette
<b>ICPE</b> Installation Classée pour la Protection de l'Environnement	<b>TA</b> Taxe d'Aménagement
<b>MH</b> Monument Historique	<b>ZAC</b> Zone d'Aménagement Concerté
<b>OAP</b> Orientation d'Aménagement et de Programmation	<b>ZAD</b> Zone d'Aménagement Différé
<b>PAC</b> Porter A Connaissance	<b>ZICO</b> Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
<b>PADD</b> Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<b>ZIOF</b> Zone d'Implantation Obligatoire des Façades
	<b>ZNIEFF</b> Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

**Chemin de défrètement**

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

**Commune satellite**

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

**Cuesta**

Nom espagnol de « côte ». Forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inversé. Fréquent aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

**Décohabitation**

Cessation de cohabitation entre parents et enfants.

**Ecosystème naturel**

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

**Ecosystème urbain**

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

**Entomofaune**

Partie de la faune constituée par les insectes qui comprend les aptérygotes, qui se caractérisent par l'absence d'ailes, et les ptérygotes.

**Ilot**

Unité de découpage urbain délimité par des espaces publics (voirie, place, parc,...).

**Isochrone**

Courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule en un temps donné.

**Ligne de crête**

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

**Mitage urbain**

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

**Périurbanisation**

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

**Point de vue**

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

**Remembrement agricole**

Opération d'aménagement foncier rural qui consiste à regrouper des terres agricoles appartenant à un ou plusieurs propriétaires divisées en de nombreuses parcelles dispersées, afin d'augmenter la superficie des propriétés agricoles, améliorer leurs configurations et réduire les distances par rapport à l'exploitation.

**Réseau viaire**

Ensemble du maillage de voirie public, ouvert à la circulation automobile ou limité au cheminement doux.

**Ripisylve**

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

Introduction.....	3
<b>Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT..</b>	<b>7</b>
<b>1- Présentation générale.....</b>	<b>8</b>
1.1- Situation géographique.....	8
1.2- Situation administrative.....	9
1.3- Urbanisme réglementaire .....	10
1.4- Historique et patrimoine de la commune.....	13
<b>2- Données socio-économiques.....</b>	<b>14</b>
2.1- Population.....	14
a) Évolution générale.....	14
b) Structure de la population.....	16
c) Structure des ménages.....	17
d) Population : constat et perspective de développement.....	18
2.2- Activités.....	19
a) Population active.....	19
b) Migrations alternantes.....	20
c) Activités de la commune.....	20
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	20
2.3- Analyse urbaine.....	21
a) Village ancien.....	21
b) Extensions récentes .....	23
c) Entrées de village.....	25
d) Exploitations agricoles.....	26
e) Espaces publics.....	26
f) Voies de communication.....	28
g) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	30
2.4- Logements.....	31
a) Types de résidences.....	31
b) Âge du parc.....	32
c) Confort du parc.....	32
d) Statut d'occupation.....	32
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	32
2.5- Équipements.....	33
a) Équipements publics.....	33
b) Vie scolaire et associative .....	33
c) Alimentation en eau potable.....	33
d) Assainissement.....	33
e) Transport en commun.....	33
f) Défense incendie.....	34
g) Télécommunications.....	34
<b>3- Milieu physique et naturel.....</b>	<b>35</b>
3.1- Relief.....	35
3.2- Risques naturels et servitudes.....	37
3.3- Eaux superficielles.....	41
3.4- Occupation du sol.....	43
a) Espaces boisés.....	43
b) Espaces agricoles.....	43
c) Vergers.....	45
d) Zones urbanisées.....	46
e) Trame verte et bleue.....	46
3.5- Milieu naturel.....	49
a) Boisements.....	49
b) Espaces agricoles .....	49
c) Vergers.....	49
d) Milieu aquatique .....	49
e) Milieux remarquables.....	50
3.6- Paysage.....	54
a) Plateau de Vaudeville.....	55
b) Vallée du Madon .....	55
c) Vallon du Revau .....	55
d) Dysfonctionnements paysagers.....	55

e) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	55
<b>4- Contraintes techniques et réglementaires.....</b>	<b>60</b>
<b>Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....</b>	<b>71</b>
<b>0- Objectifs de la révision du PLU.....</b>	<b>72</b>
<b>1- Les zones urbaines.....</b>	<b>74</b>
1.1- Définition.....	74
1.2- Situation.....	74
1.3- Objectifs P.L.U.....	76
1.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	80
<b>2- Les zones à urbaniser.....</b>	<b>84</b>
2.1- Définition.....	84
2.2- Situation.....	84
2.3- Objectifs P.L.U.....	86
2.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	92
<b>3- Les zones agricoles.....</b>	<b>95</b>
3.1- Définition.....	95
3.2- Situation.....	95
3.3- Objectifs P.L.U.....	96
3.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	98
<b>4- Les zones naturelles.....</b>	<b>100</b>
4.1- Définition.....	100
4.2- Situation.....	100
4.3- Objectifs P.L.U.....	105
4.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	111
<b>5- Synthèse surfaces zones.....</b>	<b>113</b>
<b>Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>114</b>
<b>1- L'environnement bâti.....</b>	<b>115</b>
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	115
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	115
<b>2- L'environnement naturel.....</b>	<b>120</b>
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	120
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	122
2.3- Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	125

---

## **INTRODUCTION**

---

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

### Objectifs :

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

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

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

### Contenu :

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

*Il s'agit du présent document.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

---

## 1- Présentation générale

### 1.1- Situation géographique

VAUDEVILLE est une commune rurale qui se situe dans le sud du département de la Meurthe-et-Moselle, à la limite du département des Vosges.



La commune de VAUDEVILLE est distante de 30 km de Nancy ou Lunéville.

En ce qui concerne les pôles secondaires, VAUDEVILLE est distante de 2 km de Haroué, 11 km de Vézelize, 22 km de Mirecourt et 41 km d'Épinal (département des Vosges).

La commune est traversée par la RD 67 dans le village et par la RD 9, au nord du territoire. L'est de la commune est traversé par la RN 57.

Développée dans un contexte morphologique caractérisé par un large plateau, la commune de VAUDEVILLE est implantée dans le Saintois, petite région géographique d'une grande qualité paysagère et environnementale dont la colline de Sion en est le centre. Ce pays se situe à l'ouest des Côtes de Moselle.

## 1.2- Situation administrative

La commune de VAUDEVILLE appartient au canton d'Haroué et à l'arrondissement de Nancy. La commune appartient aussi à la Communauté de Communes du Saintois.

VAUDEVILLE est limitrophe avec le territoire de 7 communes :

- ✓ Haroué,
- ✓ Crantenoy,
- ✓ Leménil-Mitry,
- ✓ Lebeuville,
- ✓ Vaudigny,
- ✓ Xirocourt,
- ✓ Affracourt.

Le territoire communal de VAUDEVILLE s'étend sur une superficie de 905 hectares.

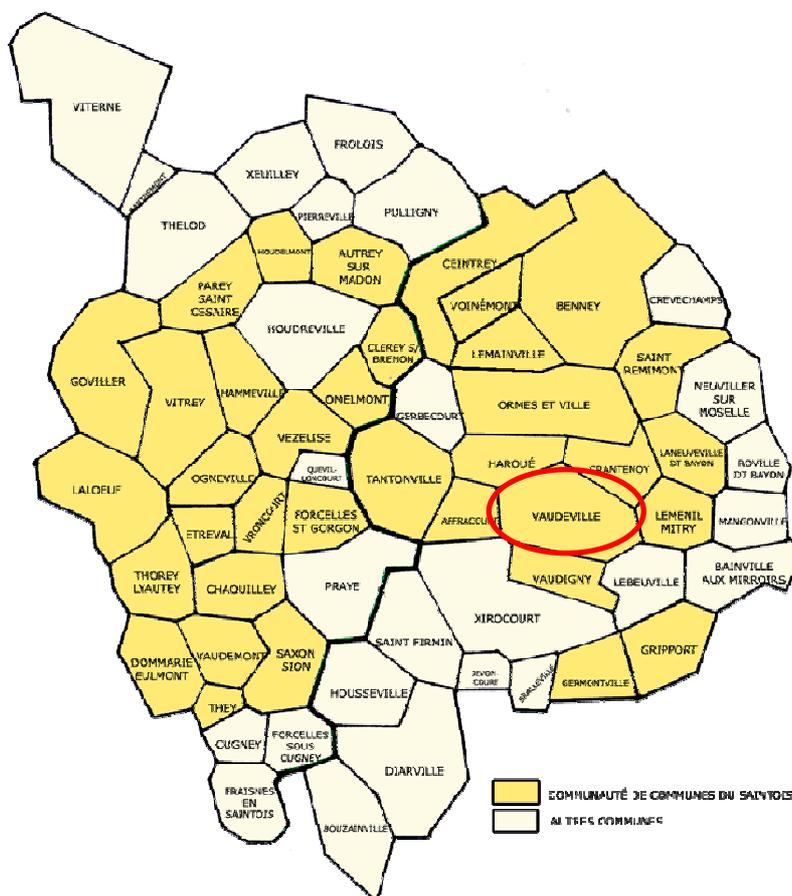
La densité de la population s'élève en 2007 à 20.9 habitants par km<sup>2</sup>.

La commune de VAUDEVILLE appartient à plusieurs structures intercommunales :

- ✓ Communauté de Communes du Saintois,
- ✓ Syndicat des Eaux de Pulligny,
- ✓ SIVOM d'Haroué pour le syndicat scolaire,
- ✓ SIV pour le collège de Vézelize,
- ✓ SIAVA (Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Vallée) du Madon.

La Communauté de Communes du Saintois a pour objet de favoriser la mise en œuvre de projets de développement dans un souci de cohérence globale d'intérêt communautaire. Ses compétences sont les suivantes :

- **aménagement de l'espace** (SCoT Sud 54, adhésion au Pays Terres de Lorraine, études concernant tourisme, loisirs et sentiers de randonnées) ;
- **développement économique** (études en vue de la création de zones artisanales, action touristique, communication, aide à l'artisanat et aux entreprises...) ;
- **protection et mise en valeur de l'environnement** (gestion des déchets, assainissement, valorisation et sauvegarde du patrimoine humain et naturel) ;
- **politique du logement** (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat OPAH, logements communaux, gîtes ruraux et chambres d'hôtes, favoriser l'implantation d'accueil pour personnes âgées ou handicapées
- **vie sportive, sociale et culturelle** (petite enfance, emploi)
- **politique sportive et culturelle.**



Le siège de la Communauté de Communes du Saintois est situé à Tantonville.

### 1.3- Urbanisme réglementaire

- A l'échelle communale

Actuellement, la commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 12 juillet 1993.

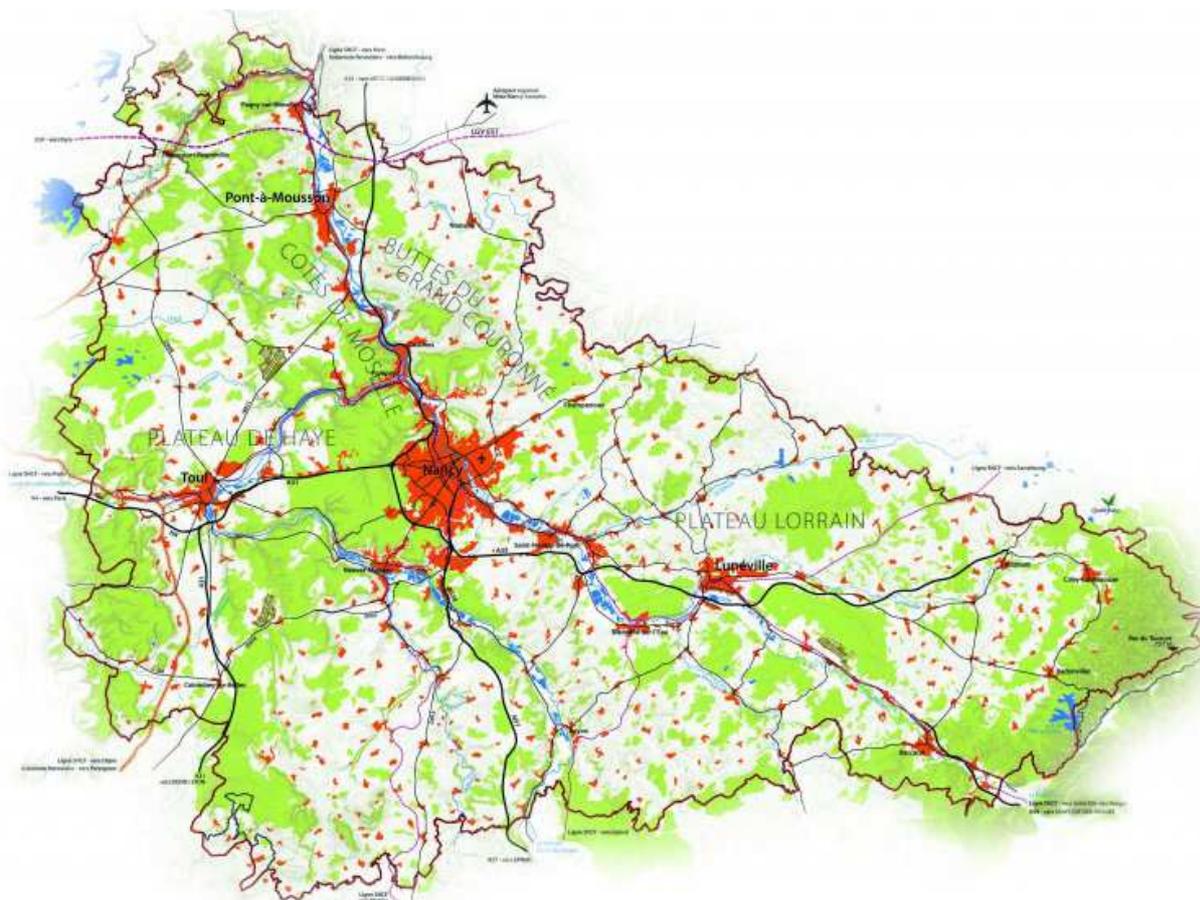
- A l'échelle supra communale

La commune de VAUDEVILLE est concernée par le **SCoT Sud 54**, actuellement en cours d'élaboration, dont le périmètre est arrêté depuis le 30 juin 2003.

Le **SCoT Sud 54** regroupe 476 communes et 29 EPCI (établissement public de coopération intercommunale). Il s'étend sur 4 100 km<sup>2</sup> et regroupe 570 000 habitants. Le Syndicat Mixte est géré par un Comité Syndical composé de 206 élus. Le Comité Syndical prend toutes les décisions relatives au SCoT et aux orientations administratives et financières de la structure. À ce titre, le Syndicat Mixte demande à être consulté pour émettre des avis sur les PLU (demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation). Toutefois, certaines politiques d'aménagement présentent un intérêt supra-SCoT.

Les objectifs de délais fixés par le Syndicat Mixte sont les suivants :

- ✓ 2009 : *Diagnostic du SCoT Sud 54*
- ✓ 2010 : *Enjeux et scénario d'aménagement*
- ✓ 2011 : *Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT Sud 54*
- ✓ 2012 : *Document d'Orientations Générales, finalisation et arrêt du projet du SCoT Sud 54*
- ✓ 2013 : *Approbation du SCoT Sud 54*



**Cadre géographique du SCoT Sud 54.**  
Source : [www.SCoTsud54.com](http://www.SCoTsud54.com)

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

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

# VAUDEVILLE - Plan Local d' Urbanisme

## TERRITOIRE COMMUNAL



 limite territoire communal

Source: IGN

Echelle: 1/25 000°

## 1.4- Historique et patrimoine de la commune

VAUDEVILLE était nommé « Waldini Willa », formé à partir d'un nom d'homme germanique, Waldini et du suffixe « villa » signifiant le domaine rural, puis par extension, le village.

Ce même Waldini possédait également le territoire de Vaudigny, lequel évoque bien l'origine de son nom. C'est également de là que provient le nom des habitants de VAUDEVILLE, les Waldiniens.

Au fil du temps, le nom de la commune va changer sur les papiers officiels. Waldini Villa devient tour à tour : Ecclesia de Vualdini Villa (1127), Wandini Villa (1177), Vaudemville (1240), Waideville (1496) puis Vaudeville-sur-Madon en 1779.

L'établissement des Francs se présente comme une forme nouvelle de colonisation, qui entraîne une transformation du cadre de vie paysanne.

Alors que les gallo-romains vivent en hameaux dispersés, les Francs se regroupent en rangs serrés pour former un village-rue. Les fermes se fixent au centre d'un terroir cultivé. VAUDEVILLE est né.

La carte suivante nous permet de visualiser le territoire communal au XVIII<sup>ème</sup> siècle.

En ce qui concerne l'occupation du sol, la carte permet de constater l'existence du tracé du Madon et des voies de communication entre Haroué et Crantenoy. Cependant, le tracé de la RN 57 n'apparaît pas, il a été entièrement créé. Concernant les espaces boisés, ils existaient déjà au sud du village.



Extrait de la carte de Cassini, 1759.

## 2- Données socio-économiques

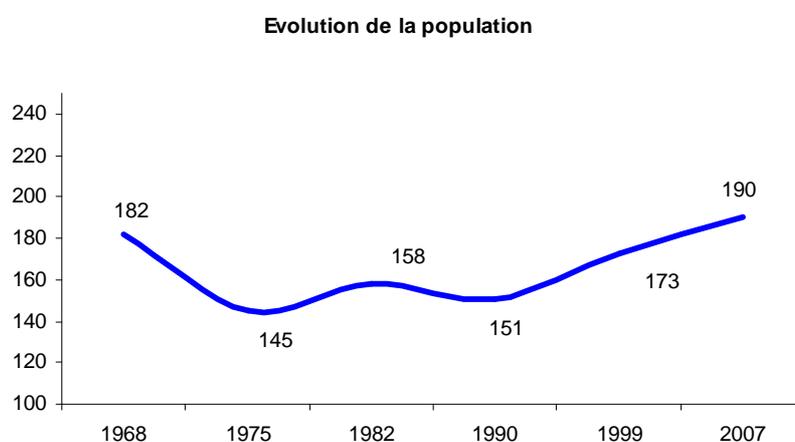
### 2.1- Population

#### a) Évolution générale

Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Nombre d'habitants	182	145	158	151	173	190	191
Taux d'évolution global		-3.21%	1.23%	-0.56%	1.46%		
Taux de variation annuel dû au solde naturel		0.09%	-0.09%	-0.24%	1.04%		
Taux de variation annuel dû au solde migratoire		-3.29%	1.32%	-0.32%	0.42%		
Taux de natalité pour 1000		18.20‰	11.30‰	8.10‰	15.90‰		
Taux de mortalité pour 1000		17.30‰	12.30‰	10.50‰	5.50‰		

La commune de VAUDEVILLE a connu une évolution démographique légèrement en dent de scie.

En effet, après une baisse de la population jusqu'en 1975, la commune a connu une légère variation de sa population jusqu'en 1990 puis une hausse progressive jusqu'en 2007.



L'étude détaillée des périodes intercensitaires permet d'affiner cette analyse.

- De 1968 à 1975**, la population a diminué : - 20 % ce qui représente concrètement 37 habitants en moins sur le territoire communal. Durant cette période, le taux de variation dû au solde naturel est très légèrement positif et le taux de variation annuel du au solde migratoire est négatif.

Le taux de natalité est très légèrement supérieur au taux de mortalité, mais pas suffisamment pour faire augmenter la population.

D'autre part, la commune trop rurale, attire peu de nouveaux ménages sur son ban et offre peu de terrains à construire. Durant cette période, de nombreux ménages quittent la commune pour s'installer dans des communes plus attractives, plus proches de Nancy.
- Entre 1975 et 1982**, la population connaît une légère progression : + 8.9 %, soit 13 habitants supplémentaires sur le ban. Cette hausse s'explique uniquement par un solde migratoire positif. En effet, le solde naturel devient négatif durant cette période : le taux de natalité est inférieur au taux de mortalité. Par conséquent, cette hausse, due à l'arrivée de nouveaux ménages sur le ban, est très affaiblie par le solde naturel.

Pendant cette période, la commune est plus attractive que pendant la période précédente. La commune offre de nouveaux terrains à construire.
- Entre 1982 et 1990**, la commune perd à nouveau de la population : - 4.4 %, soit 7 habitants en moins sur le ban. Le solde naturel et le solde migratoire sont négatifs. Les naissances sont moins nombreuses au sein du ban que les décès. L'arrivée de nouveaux ménages ne compense pas les départs. Durant cette période, la commune n'est pas en mesure d'offrir de nouveaux terrains constructibles. Par ailleurs, le secteur offre peu d'emplois. La commune ne profite pas encore du phénomène de périurbanisation, c'est-à-dire vivre à la campagne et travailler à la ville.

- **Entre 1990 et nos jours**, la commune connaît sa plus importante hausse de population : + 25.8 %, soit 39 habitants supplémentaires. Durant cette période, les taux de variation annuel dus au solde naturel et au solde migratoire sont positifs. Il s'agit d'une période faste pour la commune puisque la RN 57 est ouverte en deux fois deux voies à partir de 1992, ce qui permet aux habitants de la commune de se rendre à Nancy en moins de 20 minutes. Par ailleurs, l'échangeur se situe à Crantenoy, commune limitrophe à VAUDEVILLE. Ainsi, la population de VAUDEVILLE peut se rendre facilement dans l'agglomération nancéenne et profiter facilement des offres d'emplois. La commune profite pleinement du phénomène de périurbanisation, dû à sa proximité avec Nancy et une amélioration de la desserte routière.

Source INSEE	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Superficie (ha)	Densité hab/km <sup>2</sup> 1999
Arrondissement de Nancy dont communes rurales	403 928 41 975	411 666 45 168	415 106 47 043	150 900 104 598	275 45
Canton de Haroué	7296	7711	8062	20 000	40
<b>VAUDEVILLE</b>	<b>158</b>	<b>151</b>	<b>172</b>	<b>905</b>	<b>18.9</b>

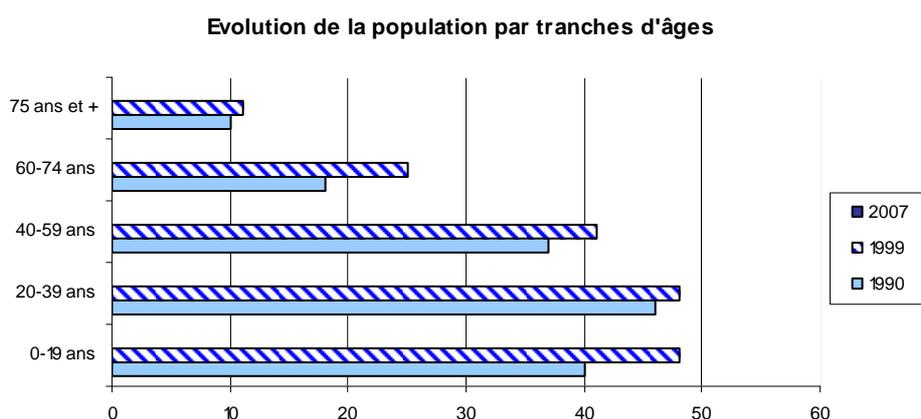
Si l'on compare l'évolution démographique de VAUDEVILLE avec le canton de Haroué et l'arrondissement de Nancy, on constate que la commune n'a pas tout à fait suivi le même phénomène démographique.

Si l'ensemble des communes de l'arrondissement ou du canton ont connu une évolution démographique positive et régulière, VAUDEVILLE a tout d'abord connu une légère baisse au sein de sa population puis une augmentation.

Par conséquent, les autres communes de l'arrondissement et du canton ont su profiter plutôt du phénomène de périurbanisation par rapport à la ville de Nancy.

On constate donc que trois localités, à échelle différente, ne connaissent pas les mêmes phénomènes démographiques et ce en raison de la ruralité plus ou moins prononcée de certaine commune et de leur proximité.

## b) Structure de la population



La comparaison de la pyramide des âges de 1990 et 1999 met en évidence une augmentation de toutes les classes d'âges de la population.

Pour rappel, la population de VAUDEVILLE augmente entre ces deux dates de référence, ce qui se traduit logiquement au sein de la pyramide des âges.

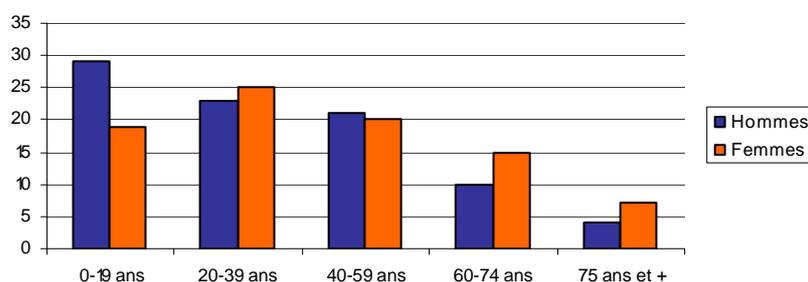
La répartition de la population de 1990 fait apparaître une structure presque équilibrée. En effet, les moins de 20 ans sont moins nombreux que les 20-39 ans, mais ces deux classes d'âges cumulées représentent la part de la population la plus importante.

Ainsi, entre 1990 et 1999, on note une évolution de la structure de la population :

- les classes d'âges les plus jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) : si cette classe d'âge augmente en nombre, elle diminue légèrement au sein de la population totale. En effet, représentant 56.9 % en 1990, ils ne sont plus que 55.5 % en 1999. Dans le détail, la modification de cette classe d'âge s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages sur le ban avec un ou deux enfants. De façon parallèle, le départ des jeunes pour étudier ou pour aller travailler dans une autre commune est plus important.
- la part des 40-59 ans : de façon identique à la classe d'âge précédente, les 40-59 ans augmentent en nombre mais diminuent proportionnellement. En 1990, ils représentaient 24.5 % de la population totale, alors qu'en 1999, ils ne représentent plus que 23.70 %. L'augmentation chiffrée de cette classe d'âge s'explique tout simplement par le passage de certaine personne dans la tranche d'âge supérieure.
- les plus de 60 ans augmentent en nombre et proportionnellement. Ainsi, en 1990, ils représentaient 18.5 % et 20.8 % en 1999. Cette augmentation s'explique aussi par le passage de certaine personne dans la tranche d'âge supérieure mais aussi par l'augmentation de l'espérance de vie.

La commune connaît, par conséquent, un léger vieillissement avec une diminution proportionnelle des classes d'âges les plus jeunes au profit des plus âgés. Cependant, l'augmentation de la population au sein de chaque tranche d'âge permet d'avoir une structure de la population plus équilibrée.

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



La comparaison de la structure de la population par sexe met en évidence une majorité d'hommes pour les moins de 20 ans. Pour les personnes ayant entre 20 et 59 ans, les hommes et les femmes sont représentés de façon identique. Au-delà de 60 ans, les femmes deviennent plus nombreuses au sein de la population totale.

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

### c) Structure des ménages

Le tableau suivant présente les caractéristiques des ménages de VAUDEVILLE.

Source INSEE		1982	1990	1999	2007
Population des ménages		159	151	173	190
Nombre de ménages		54	54	62	70
Nombre de personnes par ménage	1	11	16	10	*
	2	16	10	22	*
	3	7	8	10	*
	4	8	10	13	*
	5	10	9	5	*
	6	2	1	2	*
Nombre moyen de personnes par ménage		2.9	2.8	2.8	2.7

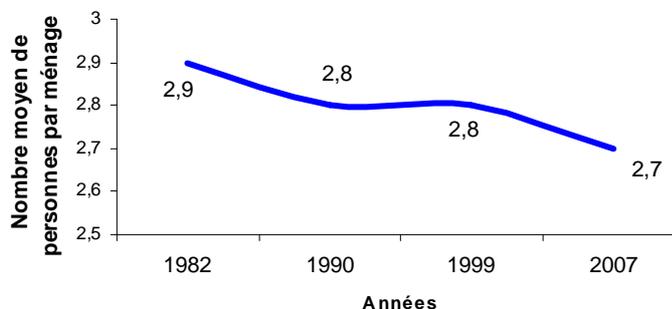
De 1982 à 1999, le nombre de ménages de VAUDEVILLE a peu évolué par rapport à la population totale. Le nombre de ménages augmente de 14.8%, soit 8 ménages supplémentaires au sein de la commune.

Par ailleurs, entre 1982 et 1999, on assiste à une légère modification de la composition des ménages :

- ✓ la part des petits ménages (1 et 2 personnes par ménage) ont augmenté, passant de 50 % en 1982 à 51.6 % en 1999. Ce phénomène s'explique par le phénomène de décohabitation (les enfants quittent le foyer familiale et s'installent seules ou en couple sur le ban), le vieillissement de la population et enfin, par le départ des enfants vers une autre commune pour étudier ou exercer leur emploi.
- ✓ la part des ménages moyens (3, 4 et 5 personnes) a connu une progression négative, passant de 46.3 % en 1990 à 45.1 % en 1990. Cette diminution s'explique par la modification des foyers qui sont venus s'installer pendant les années 70. En effet, les enfants en âge d'étudier ou de travailler, ont quitté le foyer parental.

- ✓ les grands ménages (6 personnes et +) ont diminué entre ces deux dates au sein de la population totale, passant de 3.7 % de la population totale à 3.2 % en 1999. Cependant, il est important de préciser que le nombre de grands ménages n'a pas changé, mais l'augmentation du nombre de ménages au sein du ban fait que les grandes familles diminuent proportionnellement.

Globalement, on constate depuis 1982 que le cercle familial a diminué progressivement. Ce graphique confirme l'étude de la composition des ménages réalisée auparavant, qui démontre l'augmentation des petits ménages et la diminution progressive des grands foyers familiaux.



#### d) Population : constat et perspective de développement

- On constate une évolution démographique irrégulière entre 1968 et 2009. Si la commune a connu une baisse de sa population durant les années 70/80, elle connaît, depuis 1990, une augmentation progressive de sa population.
- On constate que, la commune a su profiter réellement du phénomène de périurbanisation lorsque la desserte routière s'est améliorée, par le passage en deux fois deux voies de la RN 57.
- On note également une légère modification de la pyramide des âges qui tend à se rééquilibrer, avec une augmentation notable de chaque tranche d'âge mais une baisse des plus jeunes.
- La révision du PLU doit être l'occasion pour la commune de continuer son augmentation progressive de sa population en proposant de nouveaux terrains à bâtir.

## 2.2- Activités

### a) Population active

En 1999, le taux d'activité des personnes de 15 à 64 ans de VAUDEVILLE (79.8 %) est sensiblement supérieur sur les mêmes catégories de référence à celui du département de la Meurthe-et-Moselle (76.8%).

Source INSEE	1982	1990	1999	2007
Population active	64	72	71	82
dont hommes	40	43	40	*
dont femmes	24	29	31	*
Population active ayant un emploi	59	66	66	78
Total chômeurs	5	6	5	4
soit en %	7.8 %	8.3 %	7.0 %	4.9%
dont hommes	3	3	1	*
dont femmes	2	3	4	*

Le nombre d'actifs de la commune a connu une évolution identique à l'évolution démographique, c'est-à-dire une augmentation progressive de la population active.

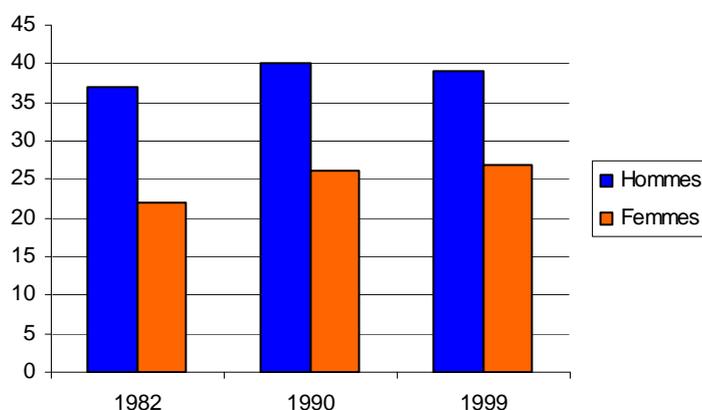
Entre 1982 et 1999, les actifs ont augmenté de 28 %, soit 18 actifs supplémentaires. Cette hausse s'explique à la fois par l'arrivée de couples constitués de 1 voire 2 actifs et par l'arrivée des jeunes du village dans la vie active.

L'analyse détaillée de la ventilation des actifs par activité économique fait apparaître une proportion importante des emplois tertiaires (88.8%) et une répartition identique des emplois dans l'industrie ou dans l'agriculture (5.5 %).

Selon la dernière analyse détaillée de 1999, la population active féminine a augmenté au sein de la commune alors que la population active masculine s'est stabilisée.

En effet, entre 1982 et 1999, le nombre de femmes actives a progressé de 29.1 %. Cependant, ce pourcentage reste à relativiser dans la mesure où il s'agit d'un petit échantillon. Chaque augmentation ou diminution devient très rapidement plus importante proportionnellement.

Actifs ayant un emploi par sexe en 1999



Cet accroissement de l'activité féminine qui se retrouve au niveau national, est lié à l'évolution des mentalités mais surtout le plus souvent à une nécessité économique (augmentation du coût de la vie, précarité de l'emploi de l'époux,...).

Par ailleurs le taux de chômage de VAUDEVILLE a diminué passant ainsi de 7.8 % en 1982 à 4.9 % en 2007.

En 1999, les femmes sont davantage touchées par le phénomène du chômage.

### b) Migrations alternantes

La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque 85 % des actifs résidents ayant un emploi exercent leur profession à l'extérieur du village.

L'importance de ces déplacements quotidiens s'explique par le caractère rural de la commune mais aussi par la proximité de pôles importants, tel que Nancy et son agglomération possible grâce à une bonne desserte routière.

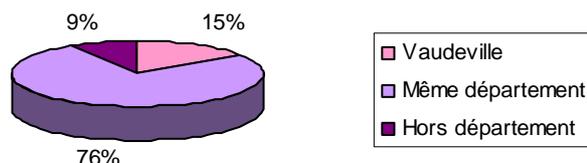
15 % des actifs restent sur la commune : il s'agit essentiellement des exploitants agricoles.

76 % quittent le village mais reste dans le département de la Meurthe-et-Moselle. Ces actifs se dirigent essentiellement vers des pôles d'emplois plus importants tels que Haroué puis Nancy et son agglomération.

9 % des actifs sortent du département pour aller travailler. Cette faible proportion s'explique par la localisation géographique de la commune, non loin du département des Vosges.

La commune bénéficie d'une situation géographique intéressante au niveau de l'emploi.

Lieu de travail des actifs de Vaudeville ayant un emploi en 1999



### c) Activités de la commune

Sur la commune de VAUDEVILLE, on recense quelques activités essentiellement agricoles, hormis les activités suivantes :

- ✓ Entreprise de nettoyage,
- ✓ Bureau d'appel téléphonique (service à distance),

La commune bénéficie également des commerces ambulants (boulangier, épicier, boucher, poissonnier et vendeur d'outillage pour agriculteur) et de la proximité des équipements commerciaux de Haroué, Vézelize et de Nancy.

### d) Activités : constat et perspectives de développement

- On constate, entre 1982 et 1999, une progression des actifs, évolution identique à celle de la population totale. Cela s'explique par l'arrivée de couples constitués de 1 voire 2 actifs, de l'arrivée des jeunes du village sur le marché du travail, mais également due à l'accroissement de l'activité féminine.
- La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque plus de 85 % des actifs résidents quittent VAUDEVILLE pour travailler. Ces actifs se dirigent principalement vers Haroué, Nancy et son agglomération.
- Quelques activités sont recensées sur le territoire communal : il s'agit essentiellement d'exploitations agricoles.

## 2.3- Analyse urbaine

### a) Village ancien



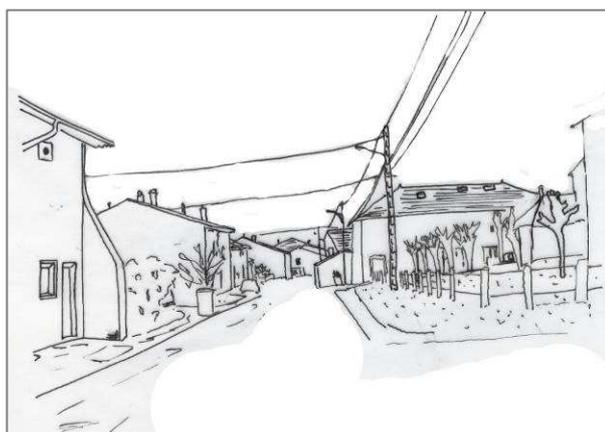
— Réseau principal - Axe structurant  
— Réseau secondaire

#### ➤ Structure urbaine :

VAUDEVILLE est un village caractéristique de la région Lorraine : il s'agit d'un village-rue. En effet, les constructions se sont implantées de part et d'autre des rues de Villers et Lebeuville, mais aussi, dans une moindre mesure, de part et d'autre des rues de Haroué et de Xirocourt.

Ainsi se distinguent le *cardo* et le *décumanus* : le premier étant l'axe nord-sud (rues de Haroué et Xirocourt ou la RD 67) et le second l'axe est-ouest (rues de Villers et Lebeuville).

Cependant, au fur et à mesure de l'urbanisation du village, un bouclage viaire s'est réalisé sur plusieurs secteurs du village. De ce fait, la rue de l'église permet de réaliser un bouclage entre la rue de Xirocourt et la rue de Villers.



Rue de Villers.

De façon identique, l'implantation de nouvelles constructions chemin des Clérons permet de réaliser un bouclage entre la rue de Xirocourt, rue de Lebeuville et rue de Charmes.

Par ailleurs, grâce à un réseau maillé autour de l'église, celle-ci est au cœur d'un îlot urbain. Elle est clôturée et accompagnée de deux rangées de tilleuls à sa gauche (côté rue de Villers) et une rangée de tilleuls à droite (côté rue de l'église). Deux pins ont été plantés devant l'entrée. De par cette disposition et son volume, une hiérarchisation urbaine se dégage.

#### ➤ Architecture :

Concernant l'architecture, les constructions du village ancien sont souvent mitoyennes les unes aux autres mais selon des séquences urbaines. En effet, des terrains libres de toutes constructions sont présents au cœur de la trame, ce qui permet une rupture dans le front bâti.

A titre d'exemple, les constructions situées à l'extrémité de la rue de Villers sont mitoyennes et très compactes, avec un alignement des façades très bien respecté. En revanche, rue de Lebeuville vers la sortie du village, les constructions sont mitoyennes mais décalées les unes par rapport aux autres. En conséquence, les façades ne sont pas strictement alignées.

Concernant la construction même, celle-ci se présente avec une toiture parallèle à la voie, à deux pans avec des tuiles de couleur rouge à brun. La hauteur des maisons est souvent à deux étages, avec des ouvertures plus hautes que larges. L'architecture caractéristique de la région est souvent bien respectée.

Cependant, on remarque que certaines constructions ont subi les dommages de la guerre puisque le rythme des fenêtres a été modifié, les ouvertures deviennent plus larges que hautes. Cette distinction est caractéristique de la reconstruction d'après guerre.

Certaines constructions ont conservées leurs portes de grange, qui peuvent être en linteau droit ou cintré. Celles-ci pourront faire l'objet d'une protection renforcée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, la commune possède un petit patrimoine architectural présent au sein du ban. Ainsi, on peut remarquer la présence de plusieurs calvaires, souvent en entrée de village, de fontaines (rue de Charmes ou accolée à la mairie) et un ancien lavoir.

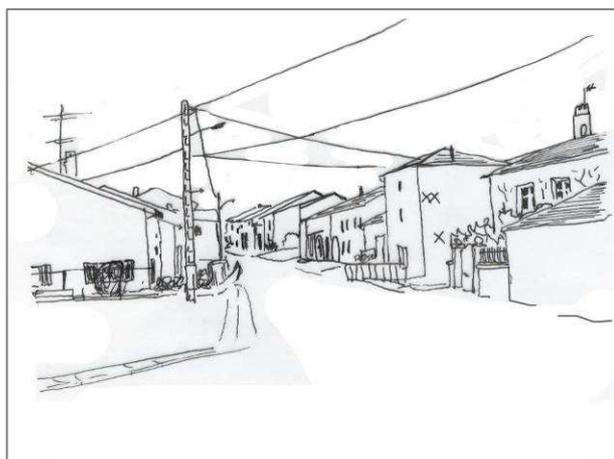
Ce dernier est accolé à la mairie et n'est plus en service. Il est a été fermé. Un ancien véhicule de pompier y est exposé à l'intérieur.

#### ➤ **Foncier :**

Les parcelles, où les constructions se sont implantées sur le devant, sont caractéristiques de la région : en lanière. Cette disposition permet d'avoir un jardin ou un verger sur l'arrière.

Les constructions étant souvent implantées à la limite du domaine public, on peut ainsi constater qu'il existe très peu d'usoirs (quelques constructions de la rue de Lebeville), mais souvent des trottoirs.

On peut même noter que sur certains secteurs, notamment rue de Haroué, les constructions sont implantées à la limite de la chaussée, ce qui ne permet pas d'avoir de trottoir. Cette disposition rend la circulation des piétons et le croisement des véhicules très délicat.



*Rue de Lebeville et place de la Fontaine.*

## b) Extensions récentes

Les extensions récentes sont peu nombreuses au sein de la trame urbaine mais sont localisés à divers endroits du village :

- Chemin des Clérons : quatre constructions se sont implantées de part et d'autre de la voie. Il existe cependant des terrains disponibles de chaque côté des dernières constructions.
- Allée des Thuyas : pour l'heure, seules deux nouvelles constructions sont présentes de part et d'autre de la voie. Cependant, il est important de noter qu'il existe des anciennes constructions à l'intersection de l'allée des Thuyas et de la rue de Haroué, dont une semble abandonnée.



*Extensions récentes, chemin des Clérons.*

Par conséquent, il existe quelques terrains disponibles de part et d'autre de l'allée qui pourraient recevoir une urbanisation prochaine.

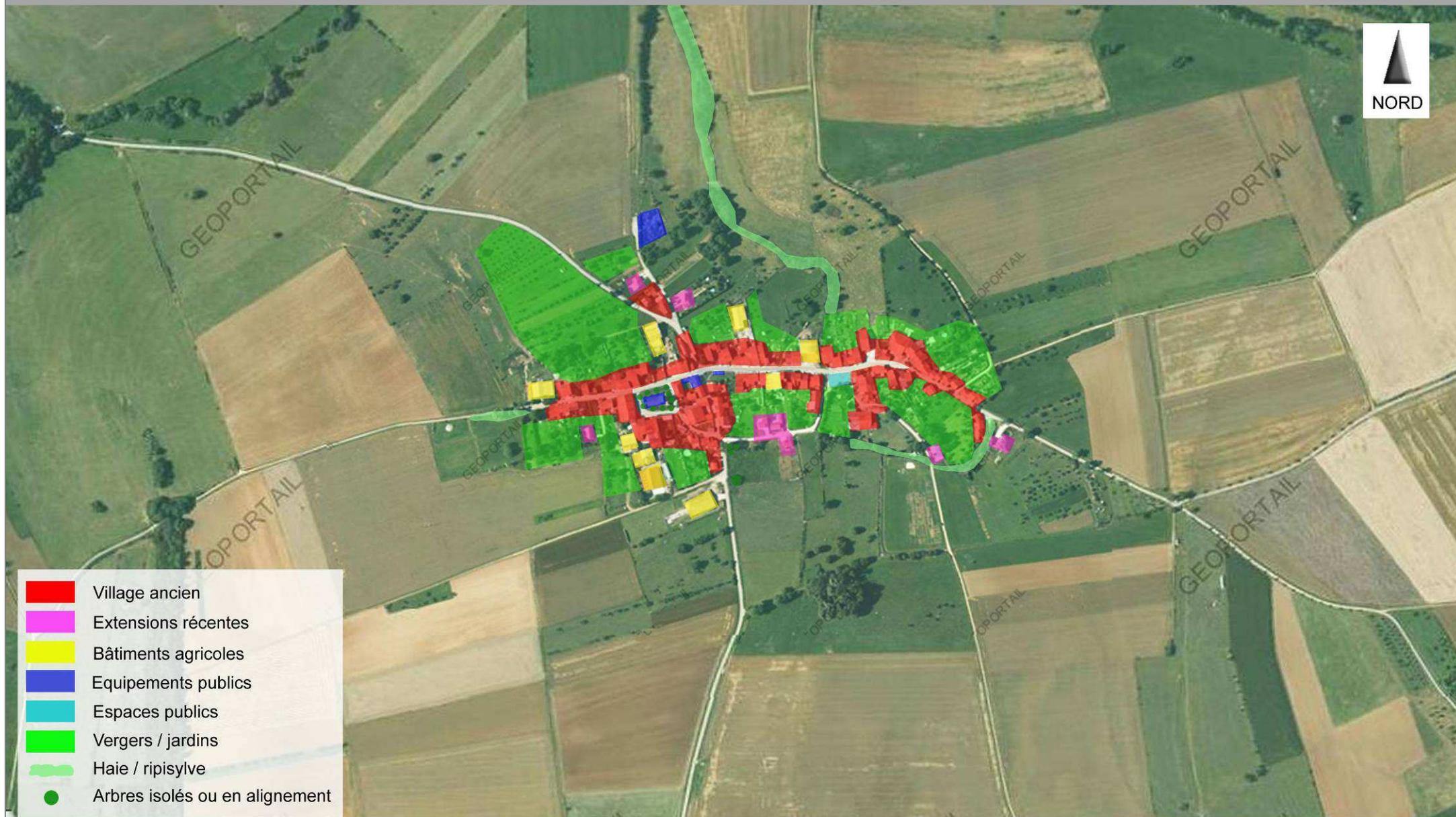
- Ruelle des Chenevières : celle-ci a été créée pour l'implantation d'une construction récente située en arrière de la trame bâtie. La parcelle située à l'intersection de la rue de Villers et la ruelle des Chenevières pourrait recevoir une nouvelle construction.

Les constructions citées ci-dessus présentent une architecture de type pavillonnaire mais respectant les caractéristiques de la région Lorraine. En effet, celles-ci présentent des toitures deux pans, avec un faîtage parallèle à la voie, en tuiles rouges à bruns pour la plupart. Elles sont souvent implantées sur le devant de la parcelle, afin de limiter les voies d'accès.

- A l'extrémité de la rue de Charmes et en entrée de village, en venant de Lebeuville : deux constructions présentent une architecture moins conventionnelle. La première est une maison de type « cube » de deux étages, avec une toiture quatre pans. La seconde présente une toiture à quatre pans, avec des tuiles noires et une façade de couleur vive (jaune ou orange). De par son architecture et sa teinte, elle présente un fort impact visuel, notamment en entrée de village.

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## STRUCTURE URBAINE



Source: Géoportail

Espace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

### c) Entrées de village

A VAUDEVILLE, on distingue trois entrées de village :

- en venant de Vaudigny, par la RD 67 : cette entrée est marquée par la présence d'un bâtiment agricole à gauche et par des espaces agricoles à droite. Elle n'a pas reçu d'aménagement particulier. Seuls deux arbres remarquables en bordure de voie sont présents à hauteur du panneau d'entrée en agglomération et un autre arbre, plus loin, au niveau de l'intersection avec le chemin du Clérons.



*Entrée de village en venant de Vaudigny,  
par la RD 67.*

- en venant de Haroué, par la RD 67 : cette entrée n'a pas de réelle identification. Elle est marquée par la présence d'un bâtiment agricole, à droite après le panneau d'entrée en agglomération. Une construction récente a été implantée à hauteur du panneau mais celle-ci est accessible par l'allée des Thuyas, l'arrière de jardin donnant sur la route départementale.



*Entrée de village en venant de Haroué,  
par la RD 67.*

- en venant de Lebeville ou Crantenoy, par un chemin communal : cette entrée est marquée par la présence d'une construction récente qui ne présente pas les caractéristiques architecturale de la Lorraine. Cette maison individuelle présente un fort impact visuel dans le paysage. Par ailleurs, celle-ci dissimule les constructions plus anciennes du village, présentes en arrière plan. En conséquence, cette entrée de village n'est pas réellement identifiée par un aménagement paysager ou des éléments naturels.



*Entrée de village en venant de Lebeville  
ou Crantenoy.*

#### d) Exploitations agricoles

VAUDEVILLE étant un village très rural, il existe de nombreuses exploitations disséminées au sein du ban. Ainsi, se distinguent les anciennes exploitations agricoles caractérisées par des bâtiments attenants à la maison d'habitation et les nouveaux bâtiments souvent en bardage métallique.

A titre d'exemple, il existe une ancienne exploitation agricole encore en activité présente rue de Lebeuville, entre la Mairie et la rue de Charmes. Celle-ci est caractérisée par des bâtiments anciens, où la grange et les annexes pour les animaux ont été positionnées de part et d'autre de la maison d'habitation.

Concernant les bâtiments plus récents, ce sont pour la plupart des bâtiments en bardage métallique fermé ou ouvert, présent en périphérie immédiate de la trame urbaine. Ils sont relativement nombreux, souvent situés en entrée de village : rue de Haroué, rue de Xirocourt ou à l'extrémité de la rue de Villers.

Cependant, on peut noter qu'il existe des hangars en bardage métallique au cœur du village, notamment rue de Lebeuville, entre la Mairie et le petit cours d'eau intermittent. Ce dernier a été construit en limite séparative de chaque côté et présente un fort impact visuel en raison de son architecture et de son volume imposant.

#### e) Espaces publics

Les espaces publics sont relativement présents au sein du village, malgré la taille et le nombre d'habitants de la commune.

Par conséquent, un espace public a été aménagé à l'intersection de la RD 67 et de la rue de Lebeuville. Celui-ci présente une double vocation : il s'agit d'un espace de rencontre (banc, plantation d'arbuste) mais aussi un espace à vocation de stationnement.

En revanche, la place, située à l'intersection de la rue de Charmes et de la rue de Lebeuville, ne présente pas de réelle identification ni de vocation. Celle-ci est actuellement utilisée pour l'arrêt des transports scolaires. Il s'agit aussi du point de collecte pour les matériaux recyclables.



*Aménagement public au cœur du village.*

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

**Parallèlement, toute réflexion devra prendre en compte les caractéristiques évoquées ci-dessus pour faire évoluer la trame urbaine, notamment la présence d'importantes zones de jardins autour du village.**

# VAUDEVILLE - Plan Local d' Urbanisme

## TRAME URBAINE



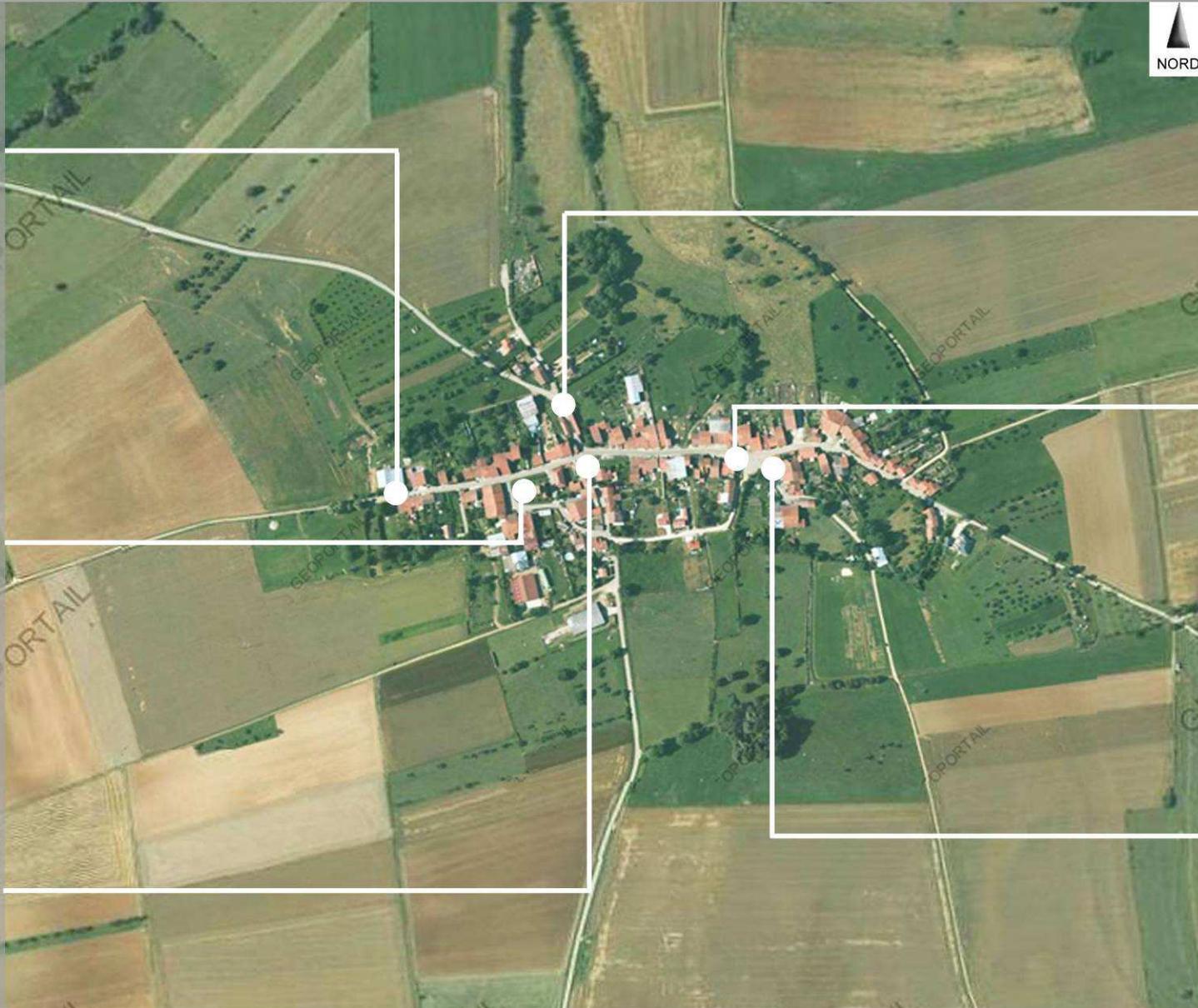
Rue de Villers



Eglise



Mairie



Rue de Haroué et  
rue de Xirocourt



Rue de Lebeville



Rue de Charmes

## **f) Voies de communication**

Le village de VAUDEVILLE est traversé par la RD 67 qui permet de rejoindre Haroué au nord-ouest et Vaudigny au sud.

Le territoire communal est traversé par la RD 9 au nord, selon une direction est-ouest. Celle-ci permet de rejoindre Crantenoy à Haroué.

Par ailleurs, l'est du territoire est traversé par la RN 57, qui permet de rejoindre rapidement Nancy et son agglomération au nord et les villes vosgiennes au sud, telles qu'Épinal. La RN 57 (à environ 5 km du village) se raccorde par la suite à l'autoroute A 330. Celle-ci permet de rejoindre par autoroute les grandes agglomérations de Lorraine (Lunéville, Nancy, Toul, Épinal, Metz...). L'échangeur le plus proche se situe à Crantenoy, commune limitrophe de VAUDEVILLE.

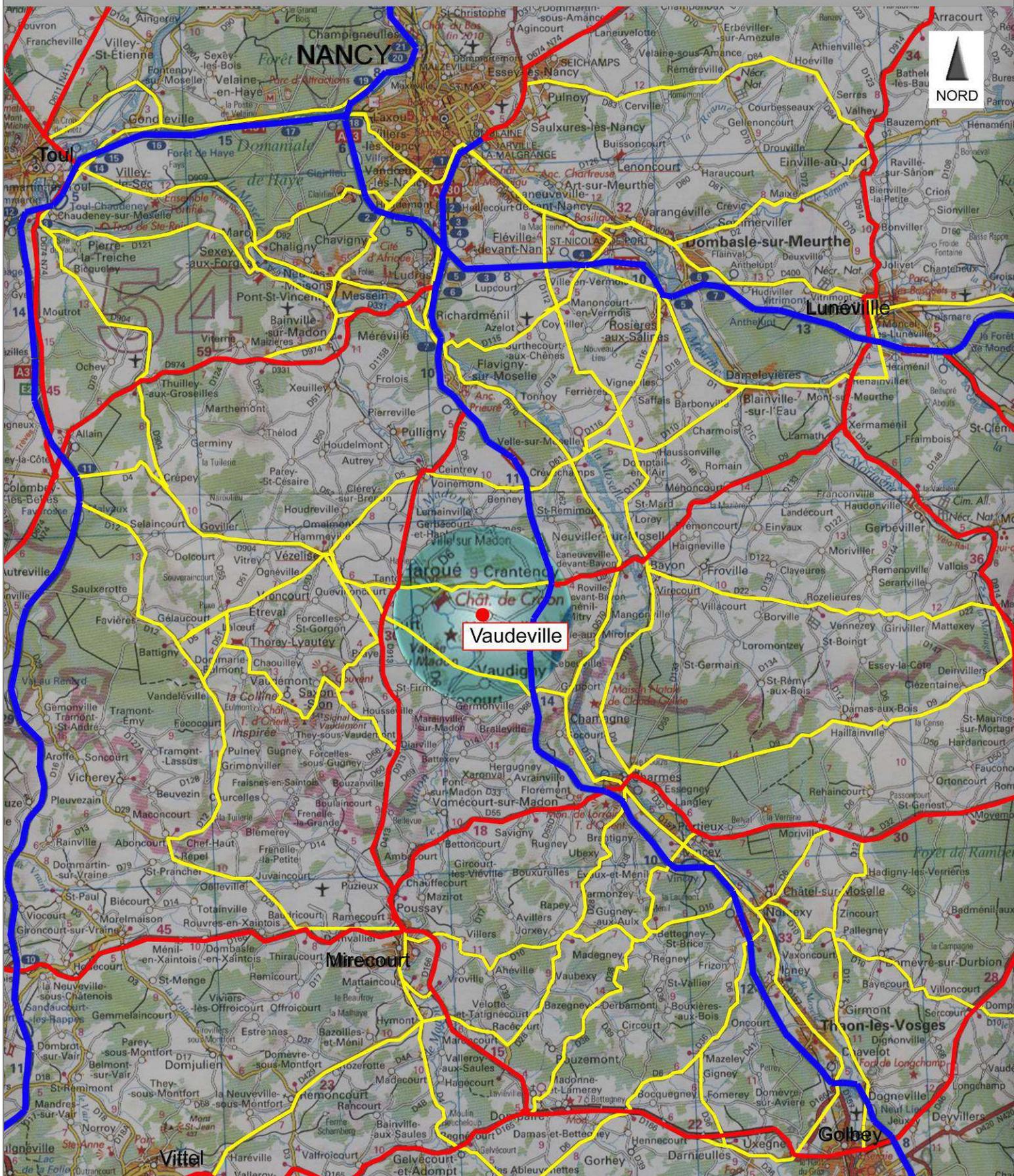
Des routes et chemins secondaires viennent se greffer au réseau principal. Ainsi, il existe des chemins qui permettent de rejoindre directement Crantenoy au nord-est ou Lebeuville au sud-est.

La commune bénéficie aussi du passage de plusieurs sentiers pédestres recensés au Conseil Général, dont un permet de traverser la commune du nord au sud et reliant Orme-et-Ville à Vaudigny. Le second traverse une partie de l'est du territoire et permet de rejoindre Crantenoy à Lebeuville.

Les gares les plus proches sont celles de Ceintrey et de Bayon (toutes deux situées à 10 km de VAUDEVILLE). Depuis ces gares, on peut rapidement rejoindre le centre-ville de Nancy (en moins de 45 min).

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## VOIE DE COMMUNICATION



Source: IGN

Echelle: 1/250 000°

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

### **g) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement**

- La structure urbaine de la commune est de type village-rue. Cependant, le développement de l'urbanisation a permis de créer plusieurs bouclages viaires.
- Le développement de l'urbanisation s'est opéré aux entrées de village et sur les chemins secondaires parallèles aux voies principales.
- Du point de vue des voies de communication, la commune de VAUDEVILLE est relativement bien desservie par les routes départementales ou nationales et bénéficie du passage de la RN 57 et d'un échangeur à proximité immédiate.

## 2.4-Logements

### a) Types de résidences

Source INSEE	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Nombre de logements	74	76	75	78	85	86
Résidences principales	45	54	54	62	70	70
Résidences secondaires	24	20	17	11	8	8
Logements vacants	5	2	4	5	7	5

Entre 1975 et 1999, l'urbanisation sur la commune de VAUDEVILLE a progressé de 14.8 %, ce qui représente 11 logements supplémentaires sur le ban communal.

Les résidences principales ont augmenté de 55.5 % sur la commune. Cette hausse a été progressive entre 1975 et 2007. Sur le terrain, cela se traduit par la construction de nouvelles maisons individuelles mais aussi par la réhabilitation d'ancien corps de ferme.

Les résidences secondaires ont nettement diminué au sein des logements : - 66.6 %. Cette baisse s'est réalisée au profit des résidences principales.

Les logements vacants ont tout d'abord diminué au sein du ban puis ont augmenté. En 2007, le nombre de logements vacants représentent 8.2 %, ce qui indique une faible pression foncière sur le territoire communal.

Il est à signaler que le cœur du village de VAUDEVILLE recèle de « **dents creuses** », c'est-à-dire d'espaces disponibles, libres de toute construction. Les « dents creuses » sont des terrains pas encore construits dans le secteur urbanisé mais desservis par les réseaux existants et accessibles par une voie carrossable (parcelles viabilisées en attente de construction). Celles-ci forment des trous dans l'alignement bâti et engendrent une discontinuité dans la trame urbaine.

Dans une optique de préservation de l'unité urbaine du village, il est donc judicieux de cibler ces espaces vacants et de veiller à leur comblement avant toute urbanisation extra-muros. Il paraît nécessaire de verrouiller les limites de l'urbanisation actuelle et de contrôler l'urbanisation future de manière à ne pas poursuivre une extension urbaine en chapelet.

Dans l'intérêt de la commune, il est important de ne pas dénaturer la typologie de village-rue. Pour ce faire, plusieurs solutions sont envisageables :

- réhabiliter les maisons laissées à l'abandon dans le centre ancien,
- combler les « dents creuses » existantes dans le centre ancien avant d'urbaniser à l'écart,
- définir une politique d'extension du village en s'appuyant sur la trame villageoise existante (respect de l'alignement bâti, de la typologie d'habitat, des matériaux,...).

Il ressort de l'analyse fine réalisée sur le terrain un potentiel de l'ordre de **20 parcelles constructibles** sans que la commune n'ait à réaliser de quelconques travaux d'aménagement. Ces 20 parcelles sont donc des « dents creuses » que la commune doit mettre à profit avant toute urbanisation.

La commune peut également compter sur le phénomène de vacance des logements qui s'élève actuellement à **5 constructions inoccupées**.

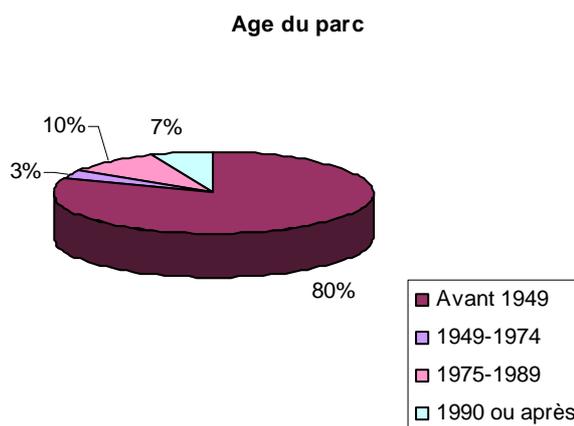
Au sein de la trame urbaine préexistante, les terrains disponibles viabilisés pourront permettre la réalisation d'environ 10 constructions (en appliquant un coefficient de pondération de 50 % correspondant à la rétention foncière que connaît la commune) et les logements vacants pourront permettre l'accueil d'une nouvelle population estimée entre 30 et 35 nouveaux habitants supplémentaires au maximum (en comptant 2,3 habitants en moyenne par foyer).

### b) Âge du parc

La commune de VAUDEVILLE dispose d'un parc de logements anciens, avec 80 % des constructions réalisées avant 1949.

Après 1949, le rythme des constructions s'est très nettement ralenti.

1975-1989 reste la période récente la plus importante en terme de construction.



### c) Confort du parc

Le caractère ancien du parc de VAUDEVILLE montre un confort satisfaisant, dans la mesure où plus de 95.7 % des logements possède une installation sanitaire (WC, bain ou douche) et 73 % possède le chauffage central individuel. Cependant, l'absence de chauffage central ne signifie pas absence complète de chauffage. Certains possèdent des chauffages d'appoint.

### d) Statut d'occupation

Le parc des résidences principales de VAUDEVILLE est caractérisé, en 2007, par :

- ✓ des logements exclusivement individuels (100 % de maisons),
- ✓ des logements composés essentiellement de 4 pièces ou plus (90 %),
- ✓ une prédominance de propriétaires (93 %).

### e) Logement : constat et perspectives de développement

- On constate depuis 1975 une augmentation du nombre de logements principalement au profit des résidences principales, mêlant construction neuve et réhabilitation d'anciens corps de fermes.
- La commune dispose d'un parc ancien avec 80 % des logements construits avant 1949.
- Le village est composé de 100 % de maisons individuelles.
- Le village présente un potentiel constructible non négligeable. Il est impératif de tenir compte de ce facteur pour mener une réflexion sur le développement urbain.
- La part des logements vacants est un facteur important que la commune devra prendre en compte dans ses prévisions d'évolution future. De même, l'adéquation entre le type d'offre de logements et la demande devra être précisément étudiée afin de ne pas amplifier ce phénomène.

## **2.5- Équipements**

### **a) Equipements publics**

La commune dispose des équipements habituels présents sur ce type de commune : une église, une mairie, un cimetière. La commune dispose aussi d'une salle polyvalente pouvant accueillir 60 personnes et d'une aire de jeux.

### **b) Vie scolaire et associative**

En ce qui concerne la vie scolaire, les enfants de la maternelle et du primaire vont à l'école de Haroué ou de Vézelize. Pour le collège, ils vont à Vézelize et pour le lycée, ils vont à Nancy et son agglomération selon les orientations professionnelles.

Concernant le transport scolaire, il existe un passage du TED à VAUDEVILLE organisé par la CG 54 (navette quotidienne en semaine matin et soir pour rejoindre Vézelize).

En ce qui concerne la vie associative, il existe :

- ✓ Les 3 Roses d'Or, pour les festivités du village,
- ✓ A.C.C.A., association de chasse.

### **c) Alimentation en eau potable**

La commune de VAUDEVILLE appartient au Syndicat des Eaux de Pulligny. La gestion s'effectue par affermage avec la SAUR.

La commune pour son alimentation en eau potable, est rattachée au Syndicat des Eaux de Pulligny qui exploite une source à Tramont-St-André et des puits à Neuville-sur-Moselle et Gripport. L'eau potable est captée dans la Moselle et la station de pompage est à Neuville. Par conséquent, la commune n'est pas concernée par un périmètre de captage.

Il existe des problèmes de débits sur la commune. Concernant l'état du réseau, une partie a été refaite au centre du village, rue de Vaudigny ainsi que les extensions récentes. Les nouvelles maisons récemment construites ont des conduites neuves.

### **d) Assainissement**

La commune de VAUDEVILLE ne dispose pas à ce jour d'un ouvrage collectif de traitement des eaux usées. La commune ne possède pas encore de système d'épuration et d'assainissement collectif. Les constructions ont des systèmes d'assainissement autonome individuel (fosse septique ou rejet dans le milieu naturel).

Une étude d'assainissement a été commencée. Une ébauche de zonage d'assainissement a été réalisée en 2005 mais celui-ci n'a pas été approuvé. Le système d'assainissement collectif serait probablement un système par lagunage.

### **e) Transport en commun**

Pour l'heure, il n'existe pas de passage des transports en commun sur la commune de VAUDEVILLE hormis le TED pour les scolaires.

Au niveau ferré, les gares les plus proches sont celles de Ceintrey et de Bayon (toutes deux situées à 10 km de VAUDEVILLE). Depuis ces gares, on peut rapidement rejoindre le centre-ville de Nancy (en moins de 45 min).

### f) Défense incendie

La commune présente des risques courants classiques. Le risque incendie est couvert par une défense extérieure contre l'incendie composée de poteaux d'incendie de 100 normalisés dont 4 ont un débit inférieur à 60 m<sup>3</sup>/h (non conforme aux exigences réglementaires). Il existe actuellement 7 poteaux d'incendie répartis sur la commune. Certains présentent quelques dysfonctionnements comme des problèmes de débit, de pression ou des difficultés d'accès.

### g) Télécommunications

#### ✓ Télévision :

Le réseau télévisé analogique est coupé depuis le 28 septembre 2010. La couverture numérique est opérationnelle sur la commune. Les habitants peuvent ainsi bénéficier de la TNT depuis cette date.

#### ✓ Internet Haut Débit :

Les tableaux ci-dessous indiquent la disponibilité des technologies xDSL sur la commune de VAUDEVILLE (source Ariase 2012).

Technologies ADSL	
Technologie	Disponibilité
Internet par ADSL	✓
Fibre optique	✗
Télévision Numérique Terrestre	✓
TV d'Orange	✓

✗ = non disponible / ✓ = disponible

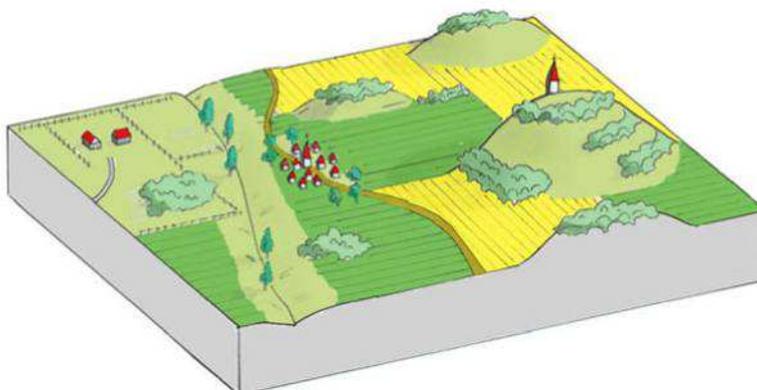
Le Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA) auquel est raccordée la commune de VAUDEVILLE est le NRA 4HA54 basé à Haroué. Ce NRA couvre les communes d'Affracourt, Crantenoy, Forcelles-Saint-Gorgon, Gerbécourt-et-Haplemont, Haroué, Ormes-et-Ville, Tantonville, VAUDEVILLE, Vaudigny et Xirocourt. Le central téléphonique 4HA54 est équipé pour l'ADSL, l'ADSL MAX, le ReADSL et l'ADSL2+. Il est dégroupé par un opérateur (Free). Le taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom pour la commune est supérieur à 95 %.

### 3- Milieu physique et naturel

#### 3.1- Relief

VAUDEVILLE est situé au cœur du pays géographique de la colline de Sion-Vaudémont. La colline de Sion est le centre de ce pays et représente une longue carène de navire renversée sur la plaine. Vu de Sion-Vaudémont (540 m), ce pays, composé de 120 villages, apparaît comme une plaine sans limites sauf à l'ouest.

La vallée du Madon, grande voie d'eau du pays, est bien encaissée, de sorte que la ligne des villages situés sur ses deux rives, à l'écart de la zone inondable, paraît privilégiée.



*Coupe schématique sur le paysage du Saintois.*

Le territoire communal de VAUDEVILLE s'étend sur des altitudes comprises entre 239 mètres et 362 mètres. Il apparaît donc un dénivelé de 123 mètres, soit une pente de l'ordre de 4 %.

L'ensemble du territoire présente cependant un relief très vallonné, notamment en raison de la présence des cours d'eau, qui ont incisé le plateau. Le ruisseau de Revau, moins encaissé, a permis la réalisation d'un petit vallon traversant le territoire communal d'est en ouest.

Par ailleurs, le petit ruisseau du Bas de la Taille qui traverse le village et qui rejoint le Revau, de façon perpendiculaire, a créé un petit vallon légèrement encaissé à partir du village.

Les altitudes les plus basses, inférieures à 250 mètres, apparaissent de part et d'autre du Madon et du ruisseau de Revau, petit cours d'eau qui vient entaillé le versant de façon perpendiculaire au Madon. Ainsi, le ruisseau de Revau forme un petit vallon encaissé, situé au nord du village.

Le versant formé par le passage du Madon est relativement abrupt. On peut ainsi constater une différence d'altitude de 40 mètres en moins de 150 m, soit une pente de plus de 26 %.

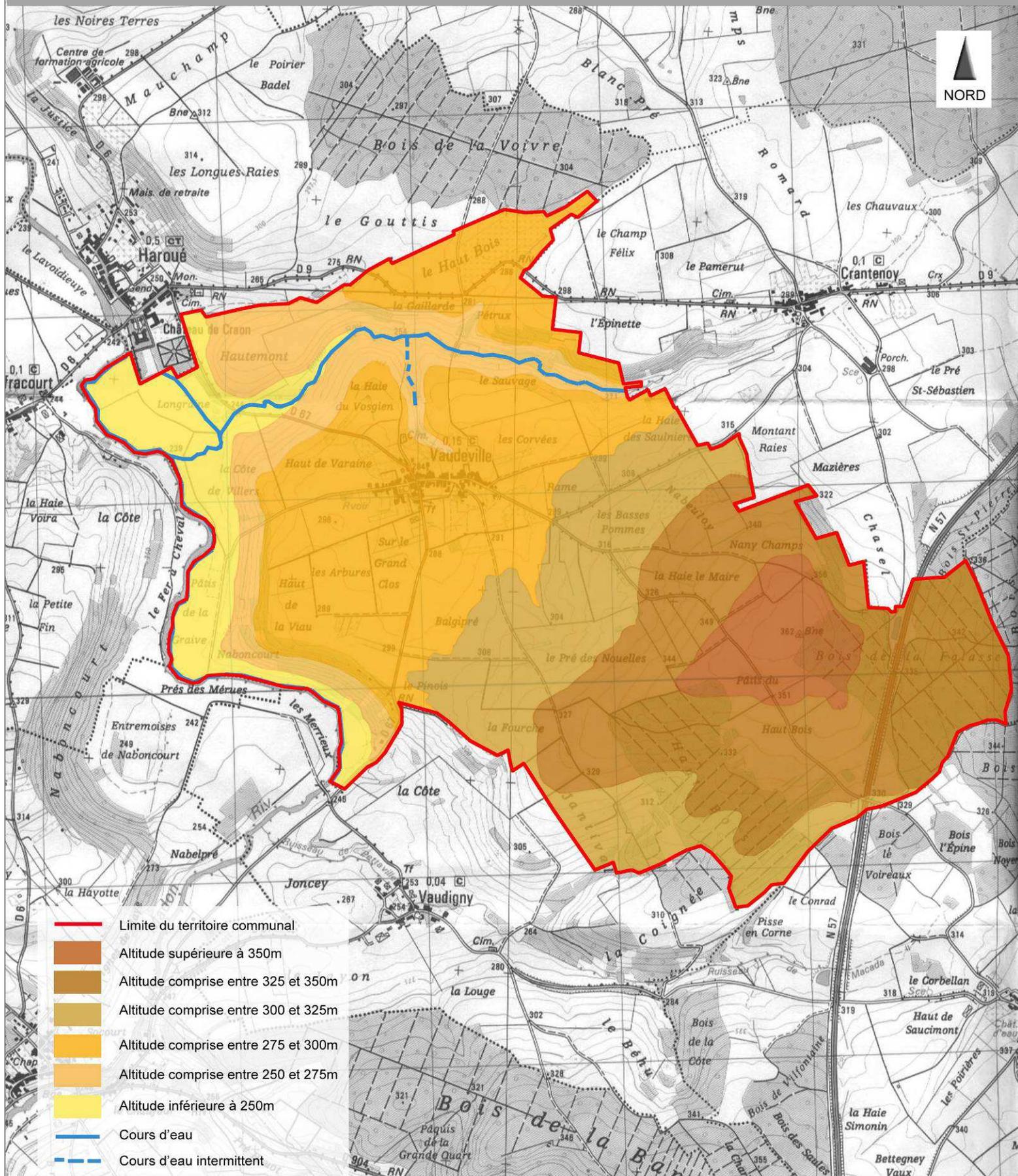
Les altitudes les plus hautes, borne à 362 mètres, se situent au sud-est du territoire communal, dans le bois de la Falasse.

Le village se situe sur des altitudes moyennes, comprises entre 275 et 300 mètres. Il se situe plus communément sur un plateau, à l'est du Madon.

Au final, le territoire communal de VAUDEVILLE est en pente progressive selon une direction sud-est/nord-ouest, du point le plus haut au point le plus bas.

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## TOPOGRAPHIE-HYDROGRAPHIE



- Limite du territoire communal
- Altitude supérieure à 350m
- Altitude comprise entre 325 et 350m
- Altitude comprise entre 300 et 325m
- Altitude comprise entre 275 et 300m
- Altitude comprise entre 250 et 275m
- Altitude inférieure à 250m
- Cours d'eau
- - - Cours d'eau intermittent

### **3.2- Risques naturels et servitudes**

#### **✓ Aléas et gonflements d'argiles**

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

#### **✓ Sismicité**

La commune de VAUDEVILLE est située dans une zone soumise à un risque sismique très faible.

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté :

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

#### **✓ Catastrophes naturelles**

La commune de VAUDEVILLE a fait l'objet d'un arrêté interministériel, concernant les catastrophes naturelles suivantes :

- 16 mai 1983 publié au J.O. du 18 mai 1983 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 8 avril 1983 au 12 avril 1983.
- 13 juin 1989 publié au J.O. du 21 juin 1989 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 4 décembre 1988 au 6 décembre 1988.
- 11 janvier 1983 publié au J.O. du 13 janvier 1983 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 8 décembre 1982 au 31 décembre 1982.
- 29 décembre 1999 publié au J.O. du 30 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.
- 30 mars 2006 publié au J.O. du 2 avril 2006 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus du 1er juillet 2003 au 30 septembre 2003.

#### **✓ Risques inondations**

Le territoire de la commune de VAUDEVILLE est sujet à des risques d'inondation.

En ce qui concerne les risques naturels inondables, un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations (PPRI) a été prescrit sur la vallée du Madon en janvier 2002. Il concerne le Madon et fait état du risque de débordement du cours d'eau. Ce document n'est cependant pas entré en vigueur.

Bien que la commune soit concernée par les débordements du Madon, aucun plan de prévention des risques n'est applicable à ce jour et la connaissance des inondations repose sur l'Atlas des Zones Inondées présenté à la commune en 2008 et réalisé par GINGER Environnement.

La commune figure donc dans l'Atlas des Zones Inondées du Madon diffusé le 1<sup>er</sup> mars 2002. En matière d'inondation, il y a donc lieu de prendre en compte l'Atlas des Zones Inondées (AZI) du Madon qui donne l'enveloppe des zones inondées par les crues de 1983 et 1996. L'Atlas n'est pas une carte des aléas des zones inondables, encore moins un PPRI. C'est cependant la meilleure connaissance disponible des inondations dans la vallée du Madon.

La commune est raccordée au dispositif d'annonce de crues, objet du règlement départemental d'alerte aux crues révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 14 décembre 2006.

La commune est traversée d'ouest en est par le ruisseau de Revau qui est un affluent en rive droite du Madon. On ne dispose pas d'informations précises concernant les crues de ce ruisseau.

En l'absence de prescriptions particulières, toute construction en zone inondable est guidée par le principe suivant :

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

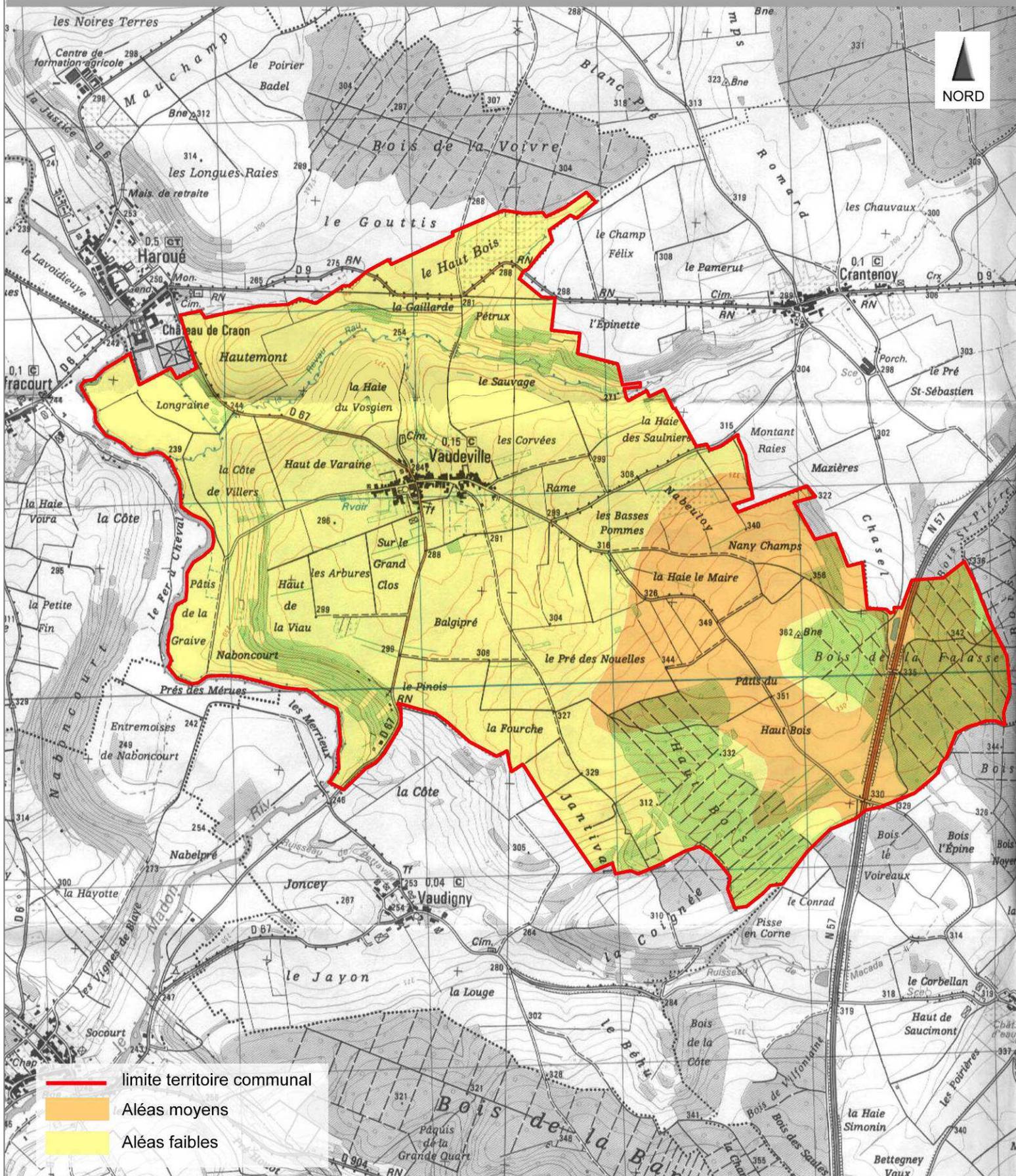
#### ✓ **Servitudes d'Utilité Publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de VAUDEVILLE concernent :

- *Forêt communal de VAUDEVILLE*  
(Code forestier – Articles de L151.1 à L151.6 et de R151.1 à R151.5)
- *Classement parmi les Monuments Historiques du Château de Craon*  
Les façades et les toitures du château, les deux pavillons d'entrée et des communs du XVI<sup>ème</sup> siècle, les douves, les groupes en pierre sculptés par Guibal ornant le parc et les balustrades, le grand escalier avec sa rampe en fer forgé à la jonction du corps principal et de l'aile est, les pièces suivantes avec leur décor : pièce située au R.D.C. de la tour d'angle sud-est, pièce située au R.D.C. De la tour d'angle sud-ouest, petit salon doré au 1<sup>er</sup> étage et la pièce contigüe.  
(Arrêté du 27.06.1983)
- *Liaison hertzienne Avrainville – Ludres*  
(Décret du 20.10.1987)
- *Site classé du parc du château d'Haroué et de la vallée du Madon*  
(Décret du 03.07.1990)
- *Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations*  
(Loi 69.7 du 03.01.1969 - Articles 4 et 5)
- *Aérodrome de Nancy – Ochey*  
Rayon de 24 km - Cote NGF de 482.00m  
(Arrêté Ministériel du 07.10.1986)

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## ALEAS DES RETRAITS ET GONFLEMENTS D'ARGILES



Source: IGN

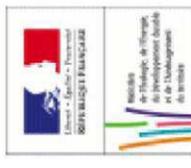
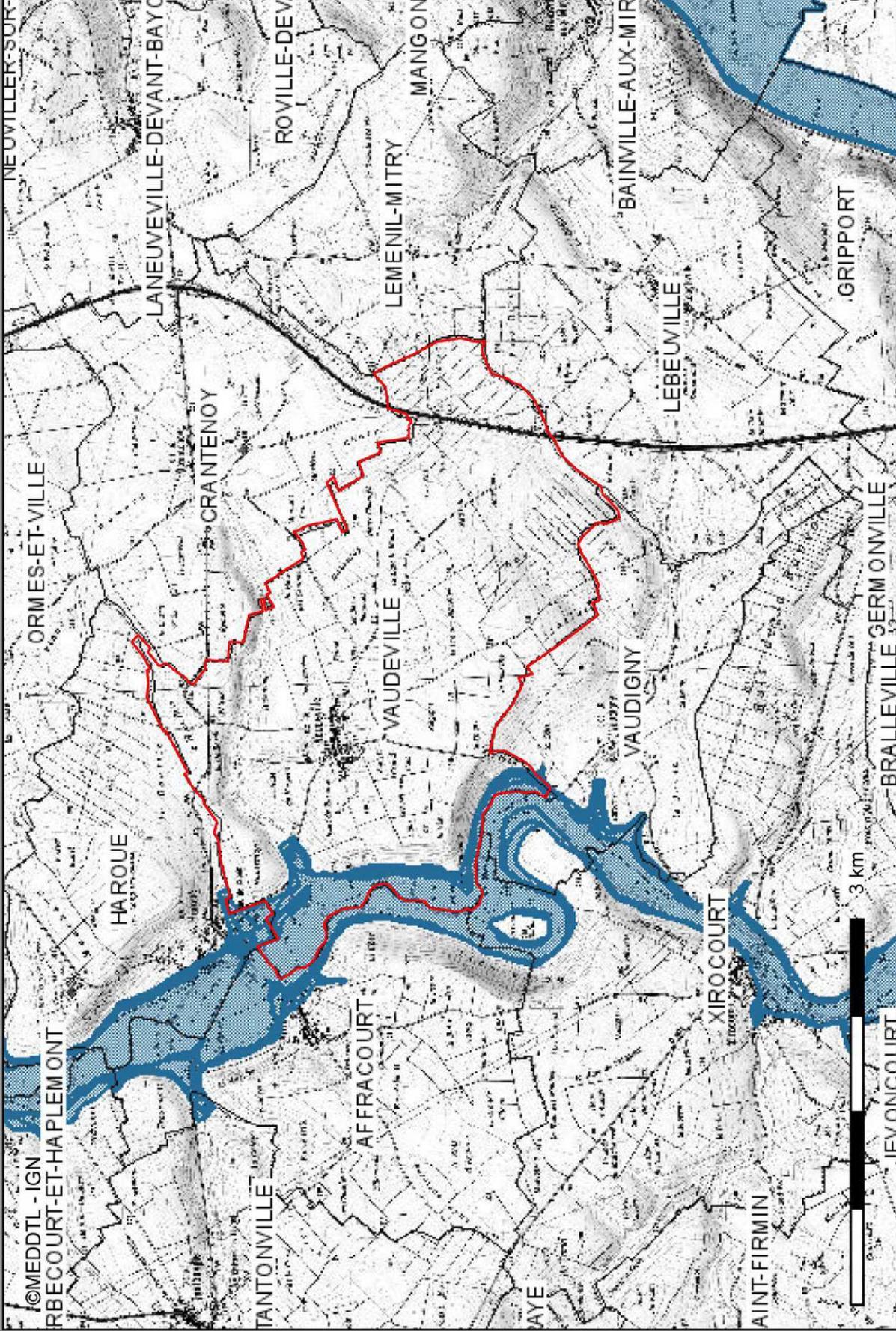
Echelle: 1/25 000°

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

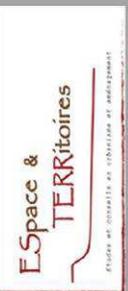
# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## ALEAS SISMIQUE ET INONDATION



- Limite territoire communal
- Ales inondation - Couche de synthèse
- Ales sismique de 2005
- Faible
- Modéré
- Moyen

Source: PRIM.NET



### 3.3- Eaux superficielles

- **Contexte communal**

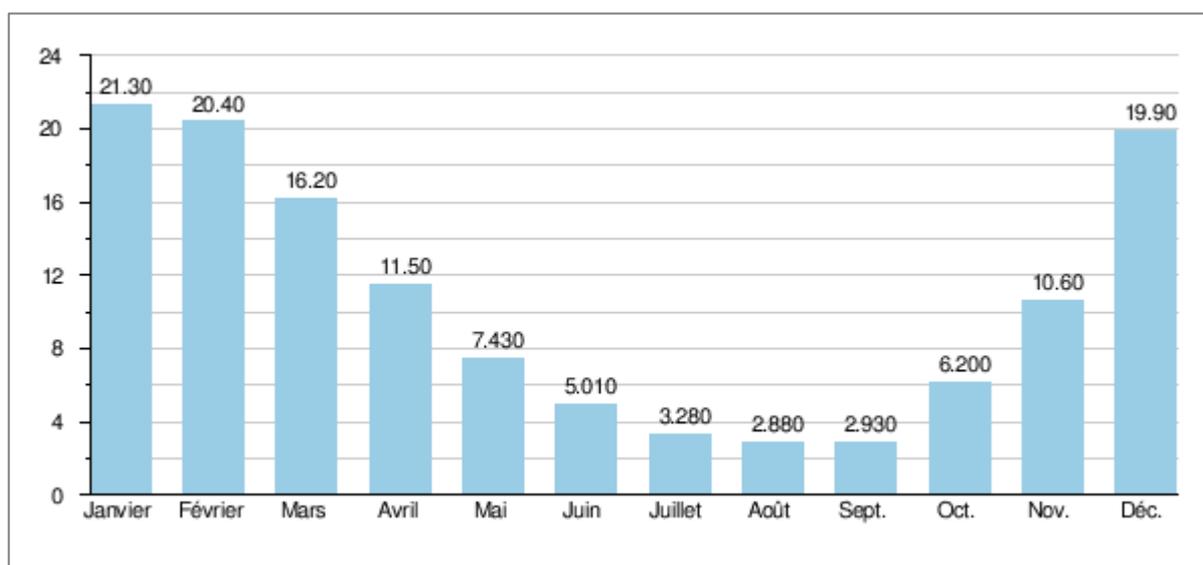
Le territoire communal de VAUDEVILLE est longé en limite ouest par le **Madon**.

Le Madon est un cours d'eau d'une longueur de 98 km : il naît dans les collines de la Vôge et se jette dans la Moselle à Pont-Saint-Vincent. Il appartient donc au bassin versant de la Moselle. Il s'écoule selon une direction nord-sud et traverse les départements des Vosges et de Meurthe-et-Moselle.

Le Madon est une rivière relativement abondante. Son débit a été observé sur une période de 44 ans (1964-2007), à Pulligny et est de 10.6 m<sup>3</sup> / seconde.



*Le Madon.*



*Débit moyen mensuel (en m³/s) mesuré à la station hydrologique de Pulligny - données calculées sur 44 ans.*

A VAUDEVILLE, le Madon longe le territoire communal du sud vers le nord, selon des méandres très accentués. Ainsi, les limites du territoire communal sont définies en fonction du Madon.

Le **ruisseau de Revau** traverse le territoire communal de VAUDEVILLE selon une direction est-ouest. Ce ruisseau prend naissance sur la commune de Crantenoy et se jette dans le Madon en limite de VAUDEVILLE. Autant dire que ce ruisseau n'existe que sur la commune.

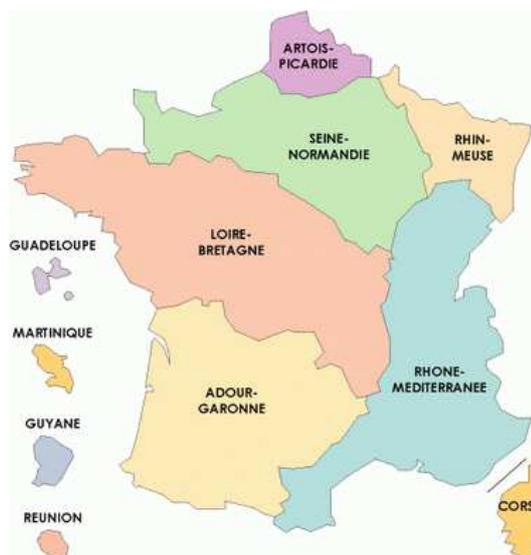
Le ruisseau de Revau est alimenté par un petit cours d'eau intermittent qui traverse le village : le **ruisseau du Bas de la Taille**. Pour celui-ci, il existe plusieurs sources situées au sud du village, derrière la rue de Charmes.



*Ruisseau du Bas de la Taille.*

• **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Approuvé par arrêté SGAR n°2009-523 du 27 novembre 2009 de M. le Préfet de la Région Lorraine, coordonnateur du bassin Rhin-Meuse, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.



**Bassins hydrographiques de France.**

Les principaux enjeux couverts par le SDAGE Rhin-Meuse sont les suivants :

❖ **Eaux, Nature et Biodiversité**

- ✓ Permettre à la faune, et en particulier aux poissons migrateurs, de se déplacer et de se reproduire dans les fleuves.
- ✓ Stopper la disparition des zones humides, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps, en recréer.

❖ **Eaux et Santé**

- ✓ Protéger les zones naturelles d'alimentation des captages d'eau potable d'ici 6 ans (fin 2015).
- ✓ Intensifier la recherche des substances chimiques et leurs effets dans les milieux naturels.

❖ **Eau & Organisation de l'espace du territoire**

- ✓ Rendre un espace de liberté aux cours d'eau pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme.
- ✓ Garder des terres non construites pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.
- ✓ Éviter les aménagements lourds comme les digues.
- ✓ Revégétaliser les rives des cours d'eau.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols en ville (parkings, routes...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

❖ **Eau & Dépollution**

- ✓ Achever la construction et la mise en conformité des stations d'épuration des villes moyennes. Dans les communes rurales, mettre en place des systèmes d'assainissement adaptés.
- ✓ Mieux connaître, réduire et éliminer les rejets toxiques dans l'industrie et l'artisanat.
- ✓ Former à des pratiques moins polluantes en agriculture, informer les consommateurs peu sensibilisés aux risques liés à l'usage des pesticides, encourager les communes qui s'engagent dans l'action « zéro pesticide ».
- ✓ Intensifier la baisse des nitrates dans les eaux souterraines.

❖ **Eaux et Rareté**

- ✓ Équilibrer les prélèvements dans la ressource en eau pour l'activité humaine et la capacité de renouvellement des nappes d'eaux souterraines.

❖ **Eaux et Europe**

- ✓ Prendre en compte dans le bassin Rhin-Meuse la dimension internationale et européenne de nos fleuves et nappes.

Le présent PLU devra être compatible avec le SDAGE.

### 3.4- Occupation du sol

La commune de VAUDEVILLE est essentiellement occupée par des espaces agricoles. Plus particulièrement, l'occupation du sol se décompose de la façon suivante :

Surface totale	Surface agricole	Surface forestière	Surface artificialisée
905 ha 100 %	723 ha 79.8 %	158 ha 17.4 %	24 ha 2.6 %

Source : Corine Land Cover

#### a) Espaces boisés

Les espaces boisés représentent environ 158 ha, soit 17.4 % du territoire communal.

VAUDEVILLE possède plusieurs massifs boisés dont les plus importants sont situés au sud-est de la commune. On y retrouve :

- le Bois de la Falasse, en limite sud-est du territoire communal,
- le Haut Bois, en limite sud du territoire communal,
- sur le versant de la vallée du Madon,
- au nord du ruisseau de Revau, à proximité immédiate.

A côté de ces massifs, il existe aussi quelques haies bocagères qui viennent ponctuer le paysage et les espaces agricoles.

Ces différents boisements sont rarement entrecoupés par des infrastructures de transport, seul le Bois de la Falasse est entrecoupé de la RN 57. Celle-ci a impacté, de façon notable, la forêt au niveau de la biodiversité.

#### b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles sont davantage présents sur le territoire communal de VAUDEVILLE, principalement sur le plateau. Ils sont situés tout autour du village. Ils occupent près de 80 % du territoire.

Ceux-ci représentent d'une part et principalement les terres labourées : cultures céréalières, colza... et d'autre part les surfaces toujours en herbe : prairies et pâturages.

Ces espaces voués à l'agriculture sont entrecoupés par plusieurs éléments anthropiques, infrastructures de transport : RD 9, RD 67 et RN 57.

Au niveau de l'économie agricole, 5 exploitations agricoles sont recensées au sein de la commune. Elles sont situées soit à l'intérieur même de la trame, en périphérie ou sont excentrées. Celles-ci, selon la nature de leur activité, engendrent des contraintes agricoles et peuvent être soumises au **Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.)** et générer un périmètre de recul d'inconstructibilité de 50 m ou soit être soumises au régime des **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)** et générer un recul d'inconstructibilité de 100 m.

Il s'agit de :

- M. Marchand Daniel, polyculture et élevage (R.S.D.),
- M. Petel Jean-Sylvestre, polyculture et élevage (R.S.D.),
- M. Mansuy Robert, polyculture et élevage (I.C.P.E.),
- M. Mansuy Jean-Marie, céréalier (R.S.D).
- EARL du Grand Clos (M. Dron Pascal), polyculture et élevage (R.S.D).

Les périmètres de recul de ces exploitations peuvent être cartographiés comme suit :

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## RECULS AGRICOLES



Source: Géoportail

Echelle: 1/5 000°

Les caractéristiques agricoles de la commune sont les suivantes :

<b>Nombre d'exploitations</b>	<b>7</b>	Terres labourables (ha)	<b>340</b>
<i>dont nombre d'exploitations professionnelles</i>	<b>5</b>	Superficie toujours en herbe (ha)	<b>158</b>
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	<b>7</b>	Nombre total de vaches	<b>509</b>
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	<b>12</b>	Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	<b>161</b>
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	<b>8</b>	Rappel : SAU (ha) en 1988	<b>NC</b>
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	<b>498</b>	Rappel : Superficie toujours en herbe (ha) en 1988	<b>NC</b>

*Données Agreste – Recensement Agricole 2000.*

Il est à noter que le nombre d'exploitants sur la commune est passé de 5 à 3 entre 2000 et 2008 (ce qui ne figure pas dans les données du recensement agricole 2000).

La SAU (Superficie Agricole Utilisée) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris les pâturages temporaires, les jachères, les cultures sous abri, les jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes. Sur VAUDEVILLE, la SAU est de 498 ha.

Concernant l'exploitation des sols, le dernier recensement agricole de 2000 indiquait une répartition 2/3 – 1/3 entre terres labourables et terres toujours en herbes (dédiées au pâturage ou à la fauche). Les prairies (pâture ou fauche) permettent une diversité intéressante en fonction de la pression exercée (notamment la charge du pâturage) sur celle-ci et du maillage de haies existant ou non. La commune ne possède pas de réel maillage de haies, cependant, celle-ci possède de nombreux bois et bosquets qui peuvent exercer la même fonction. Ces entités boisées permettent à la faune de se déplacer d'un secteur à l'autre à couvert, à l'abri des prédateurs. Ainsi, outre leur rôle de corridors écologiques, ces zones se révèlent être des réservoirs de biodiversité qu'il est important de préserver. A noter que certains secteurs pâturés sont soumis à des phénomènes d'inondations, en atteste la végétation présente par endroit composée d'espèces communes des milieux humides (joncs,...).

Les espaces cultivés dédiés aux cultures céréalières présentent un intérêt moindre que les précédents. En effet, ce type d'exploitation amène à une homogénéisation des milieux dont le potentiel écologique est, à terme, amené à diminuer. Cependant, quelques espèces notamment d'oiseaux tirent parti de ce mode d'exploitation lors des périodes de labours des terres pendant lesquels il trouve une nourriture abondante (le retournement des terres mettant à jour des nombreux insectes et lombrics).

Aucune zone particulière (AOC, VDQS,...) n'est présente sur la commune. Toutefois d'après l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité), la commune de VAUDEVILLE est inscrite dans le périmètre de l'Indication Géographique Protégée (IGP) pour la Bergamote de Nancy et la Mirabelle de Lorraine (classée en plus en AOR - Appellation d'Origine Réglementée).

### c) Vergers

Quelques vergers sont présents sur le territoire communal. Certains sont situés à proximité immédiate du village et permettent de créer une zone de transition douce entre la zone bâtie et les espaces agricoles, plus planes.

Il existe aussi des vergers plus importants au cœur des espaces agricoles, notamment à l'est du territoire, au lieu-dit les Basses Pommes.



*Les vergers entourant le village.*

#### **d) Zones urbanisées**

La zone urbanisée se situe approximativement au centre du territoire communal, sur les altitudes moyennes.

Plus communément, le village est posé sur des terres relativement hautes, qui ne sont pas touchées par les inondations du Madon.

VAUDEVILLE ne dispose pas de zone d'activités.

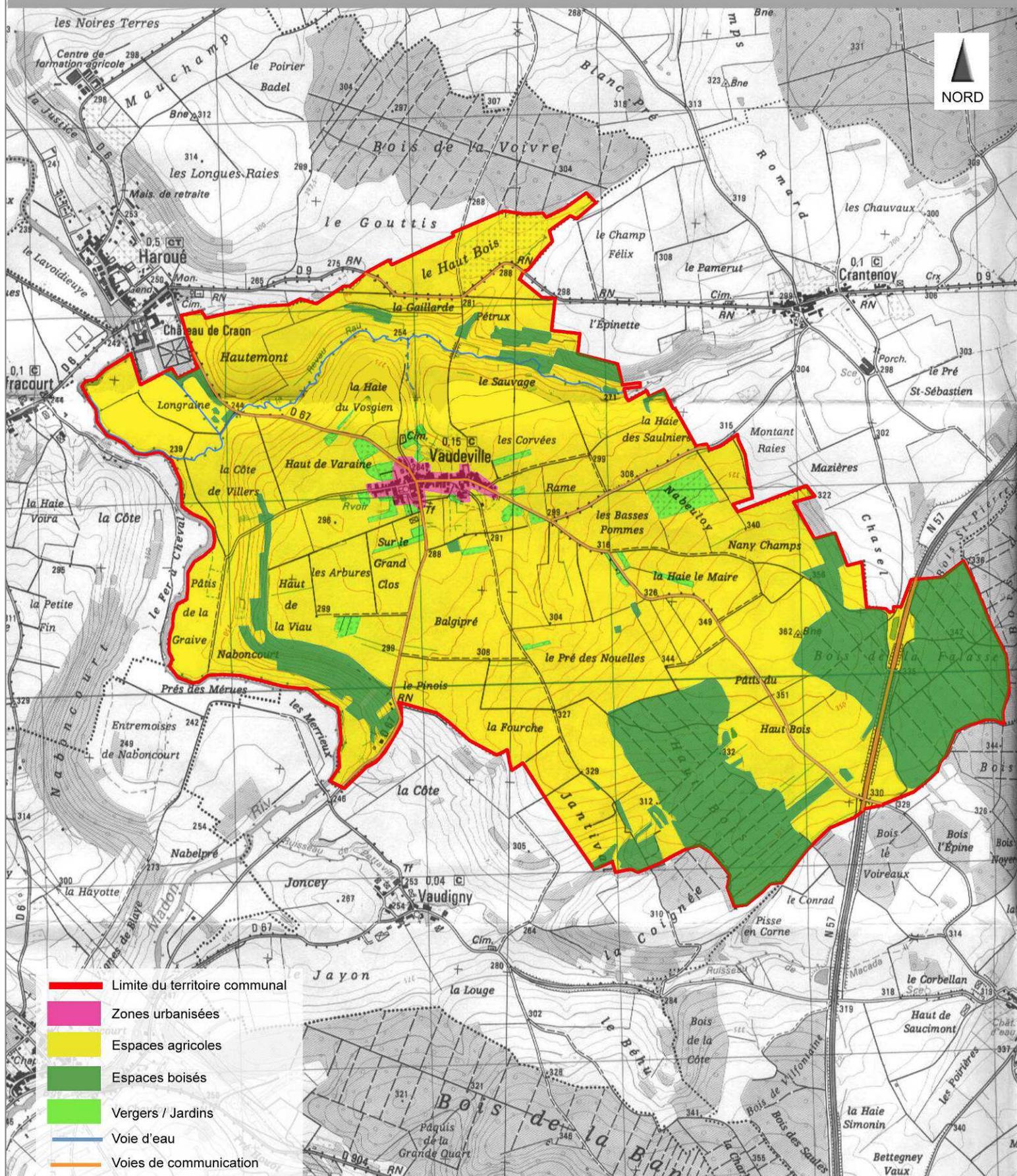
#### **e) Trame Verte et Bleue**

Introduites par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) dans le Code de l'Environnement (article L.371-1 et suivants), la Trame Verte et la Trame Bleue (TVB) visent à identifier ou à restaurer d'ici 2012, un réseau cohérent et fonctionnel, sur le territoire, permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie. Des « réservoirs de biodiversité » seront reliés par des corridors écologiques intégrant des milieux terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). A l'échelle de chaque région, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sera élaboré conjointement par l'État et la Région d'ici 2012. Ce document devra être pris en compte par les SCoT et les PLU.

A l'échelle du territoire communal, on note la présence de tels corridors écologiques, notamment entre les massifs boisés, les haies, les jardins, les vergers et les zones humides ou inondables. L'observation du ban communal permet de prendre conscience de la forte prédominance des espaces agricoles (80 % du finage communal), espaces pour la plupart cultivés de façon intensive et de la faible proportion des espaces boisés (17 % du finage communal). Des corridors écologiques naturels existent toutefois entre la ceinture verte autour de la trame urbaine, les espaces boisés et les zones humides. Aujourd'hui, sur le territoire communal, quelques boqueteaux, taillis, haies, vergers et arbustes constitutifs de la végétation ripisylve des cours d'eau permettent à la faune de se déplacer à couvert. C'est pourquoi la commune s'attache à préserver ces éléments qui sont devenus trop rares car détruits souvent par la main de l'homme (passage de la RD 67, de la RD 9 et de la RN 57 par exemple).

# VAUDEVILLE - Plan Local d' Urbanisme

## OCCUPATION DU SOL



Source: IGN

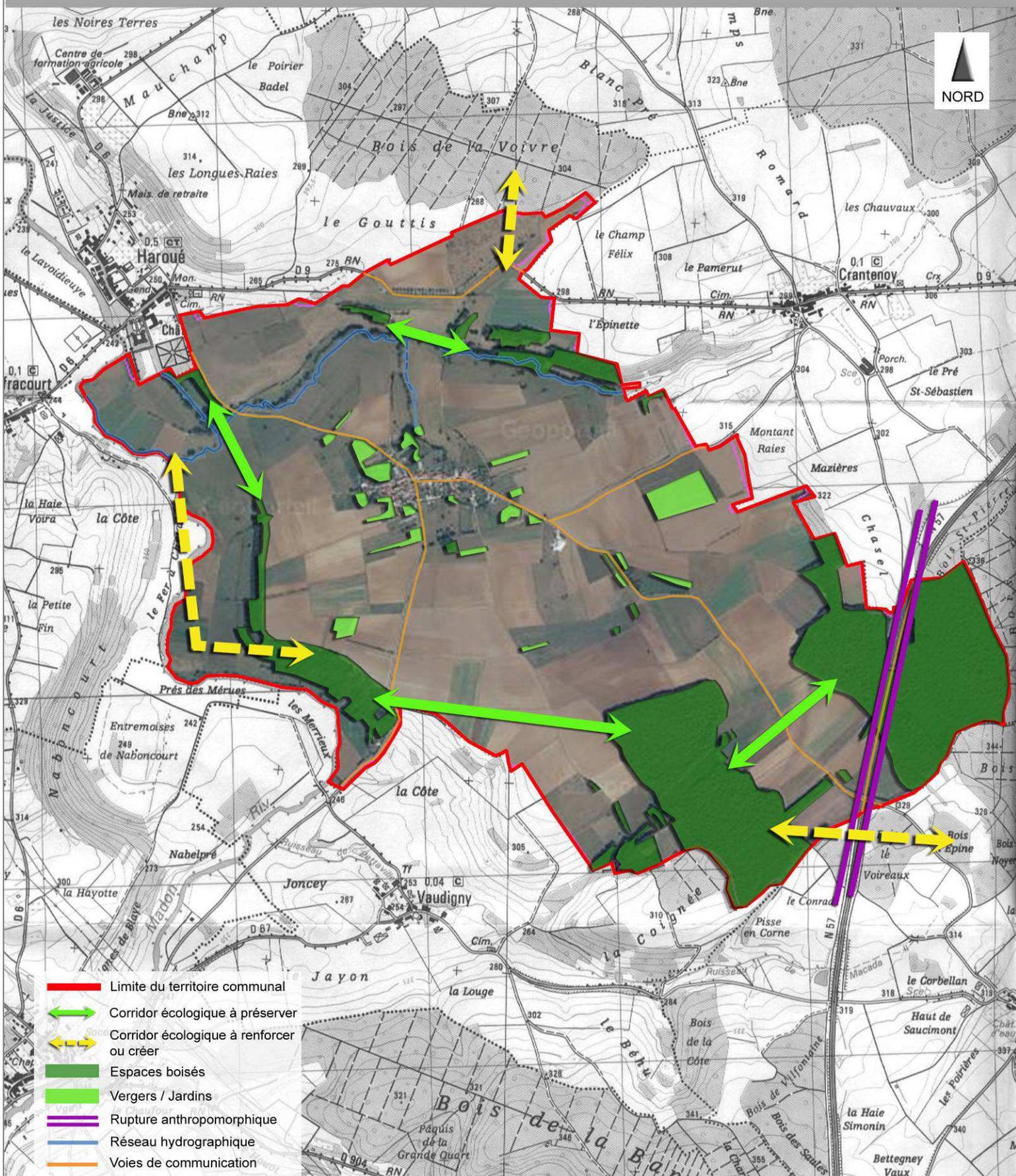
Echelle: 1/25 000°

ESpace &  
TERRitoires

ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME ET AMÉNAGEMENT

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## TRAME BLEUE - TRAME VERTE



Source: IGN

Echelle: 1/25 000°

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

### **3.5- Milieu naturel**

#### **a) Boisements**

Les quelques bois présents sur le territoire communal de VAUDEVILLE sont essentiellement composés de feuillus.

Se retrouvent ainsi le chêne sessile, le chêne pédonculé, le bouleau commun et l'érable sycomore.

Les haies bocagères, qui se retrouvent au sein des espaces agricoles, sont souvent composées d'érable champêtre, de fusain d'Europe, d'aubépine et de noisetier commun.

#### **b) Espaces agricoles**

Les espaces agricoles de la commune comportent quelques haies, qui permettent la présence de faune dans ces lieux.

On peut observer la présence de petits rongeurs tels que le mulot ou le campagnol des champs qui constituent une source de nourriture pour des rapaces tels que la buse variable également présente sur le territoire. Quelques autres espèces animales peuvent être aperçues dans ces parcelles comme la perdrix grise, la caille des blés ou encore le faisan.

#### **c) Vergers**

Dans les vergers, se retrouvent essentiellement les espèces rencontrées dans notre région, telles que les pommiers, poiriers ou quetschiers. Cependant, le mirabellier reste l'arbre fruitier le plus rencontré. Les vergers constituent des lieux privilégiés pour l'avifaune.

En effet, le verger Lorrain est traditionnellement de haute tige, ce qui permet à des rapaces de s'y percher pour chasser. On y trouve de plus, de nombreux oiseaux (fauvette grisette, pouillot véloce, pic vert...) frugivores ou insectivores.

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

#### **d) Milieu aquatique**

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

La **ripisylve**, située le long du Madon ou de Revau, représente une unité arborée de quelques kilomètres de long. Celle-ci est principalement composée de saules, d'aulnes d'aubépines,... Cette ripisylve représente un grand intérêt écologique (on y trouve diverses espèces d'oiseaux notamment la bergeronnette des ruisseaux) mais aussi hydraulique puisqu'elle permet de réguler le débit du ruisseau et ainsi limiter les crues. D'autres intérêts peuvent être mis en avant : rôle épurateur de l'eau, limitation de l'érosion des berges, corridor écologique...

### e) Milieux remarquables

#### ➤ Le Site Classé de l'ensemble formé par le Château d'Haroué, son parc et la vallée du Madon

Ce site est situé à 30 km au sud de Nancy et s'étend du sud de Haroué, sur environ 6 km. Il est traversé par le Madon, rivière au cours sinueux. La vallée, modelée par l'érosion, est formée au nord par un large aplat de prairies. Celle-ci se resserre à la faveur des coteaux qui la bordent puis s'évase en une forme circulaire.

Des prairies et quelques cultures occupent le fond parfaitement plat. Les coteaux sont couverts également de prés destinés à l'élevage.

Ce paysage forme une unité remarquable. Depuis l'arrière du château, la vue panoramique permet une vaste perspective, longue coulée de verdure terminée par les hauteurs forestières des Bois de la Banvoie et d'Arpontois. Nulle frontière visuelle ne vient cerner le parc à la française qui s'ouvre sur la campagne.



*Le Château d'Haroué.*

Les sites inscrits ont pour objet la sauvegarde de formations naturelles, de paysages, d'ensembles bâtis et leur préservation contre toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation ...). Cette mesure entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début des travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet, soit un avis simple sur les projets de construction, soit un avis conforme sur les projets de démolition. La Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages (CDSPP) peut être consultée dans tous les cas et le ministre chargé des sites peut évoquer les demandes de permis de démolir.

L'inscription des sites est relayée soit par le classement pour les sites naturels et ruraux, soit par les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager pour les ensembles bâtis. Elle introduit la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme.

Le classement est un degré supérieur de protection. Il fait obligation de maintenir pérennes les qualités qui font l'identité du site. Sur un site classé, les projets de travaux sont soumis à autorisation spéciale, soit du ministre chargé des sites après avis de la CDSPP, soit du préfet du département qui peut saisir la CDSPP mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ➤ Le Paysage Remarquable de la Colline de Sion Vaudémont et ses environs

Ce territoire appartient à l'unité paysagère des côtes et des buttes témoins de Lorraine. Plus précisément, le secteur de Sion appartient aux côtes de Moselle du Saintois. Il s'agit d'un paysage très ouvert, rural et verdoyant. Néanmoins, le paysage de ce territoire est riche de différentes valeurs : religieuse, historique, touristique, écologique et paysagère. Il offre aussi des points de vue remarquables.

En ce qui concerne le relief, il s'agit de calcaires du bajociens et du bathonien constitués de buttes témoins ou d'avant buttes des côtes de la Moselle, généralement boisées. Ces promontoires peuvent atteindre 500 mètres d'altitude. Autour, s'étendent des plaines marneuses et argileuses aux pieds des côtes.



*La colline de Sion - Vaudémont.*

La rivière du Madon est le cours d'eau le plus important de la zone. Il s'écoule vers le nord après avoir été alimenté par la Saule.

Les champs céréaliers sont l'élément végétal dominant dans le paysage. Les parcelles sont grandes et de formes plutôt rectangulaires. Des petits massifs boisés sont dessinés selon des formes diverses mais arrondis au sommet des buttes et dans la plaine au milieu des champs cultivés. Les petits vergers familiaux à proximité des villages permettent de créer une zone de transition douce entre l'espace bâti et les espaces naturels. Le mirabellier est très majoritaire en raison de la présence du fer dans le sol, qui est favorable à son développement.

La ripisylve, végétation présente le long des cours d'eau, est bien conservée.

### ➤ Les Espaces Naturels Sensibles du Madon

Il existe sur la frange ouest du territoire de VAUDEVILLE un Espace Naturel Sensible (ENS) recensé par le Conseil Général, à savoir l'ensemble du paysage des Vallées du Madon et du Brénon.

D'intérêt régional et d'une longueur de 12 km, le Madon est un cours d'eau à méandres et sur marnes. Le Madon coule très lentement sur ce tronçon et est interrompu par de nombreux barrages. La végétation des berges est très importante et forme plusieurs strates propices à l'installation d'une faune diversifiée. Il s'agit d'une très belle vallée tranquille, peu atteinte par les aménagements routiers.



*Le Madon.*

Le cours du Madon est entrecoupé de barrages et jalonné d'anciens moulins. Il présente une succession d'eaux calmes et souvent profondes, suivies de zones à fort courant. Ces variations permettent à de nombreuses espèces aux besoins différents de se côtoyer. Le Brénon, affluent du Madon, s'écoule quant à lui dans une vallée très encaissée bordée de prairies naturelles.

Les vallées du Madon et du Brénon offrent 116 hectares de prairies à colchiques d'automne. Ces prairies mésophiles, où pousse une végétation adaptée à des conditions moyennes d'humidité, doivent être protégées car elles sont rares.

Concernant le milieu physique, la nature des berges est de type graviers et terre, celles-ci sont très inclinées ou à pic et peuvent être stables ou érodées. Plusieurs espèces végétales sont recensées, telles que le plantain d'eau, l'aubépine, le frêne, le nénuphar jaune ou encore le roseau. Concernant les espèces animales, ont été remarqués des odonates, des poissons dont l'*Esox Lucius* (espèce protégée selon l'arrêté ministériel du 8.12.1988) et plusieurs oiseaux dont l'*Alcedo atthis*, protégé au titre de la Directive Oiseaux.

### ➤ Les Sites NATURA 2000

Le territoire communal de VAUDEVILLE jouxte une première **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) - NATURA 2000 - Directive habitats** dénommée « **Vallées du Madon et du Brénon** » au niveau d'Haroué. Elle est distante de 7 km à vol d'oiseau d'une seconde **ZSC - NATURA 2000 - Directive habitats** dénommée « **Vallée de la Moselle** » (secteur Châtel-Tonnoy) au niveau de Roville-devant-Bayon.

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont des sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la liste est fixée par arrêté du ministre en charge de l'environnement et dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifient la désignation de telles zones et par là même une attention particulière.

Ces zones protègent et identifient la faune et la flore typiques des vallées précitées.

La **ZSC - NATURA 2000 des Vallées du Madon et du Brénon** est une zone remarquable au niveau de la biodiversité. Elle est à préserver notamment pour la présence de colchiques d'automne reconnaissables grâce à leurs délicates fleurs roses.

Les prairies où fleurissent les colchiques des prés sont remarquables, ainsi que les bords de rivière où se dressent des saules et des aulnes. Ces derniers servent de refuge à de nombreuses libellules, dont la magnifique Cordulie à corps fin. Les bordures végétales sont aussi appréciées des chauves-souris comme le Petit rhinolophe et le Grand murin. À proximité, les amphibiens pionniers, pélodyte ponctué et crapaud calamite, suivent l'exploitation des carrières de Xeuilley. Parmi les mammifères, le Castor d'Europe, le plus gros des rongeurs d'Europe et strictement végétarien, cotoie les poissons d'eau douce dont les plus rares sont la Bouvière, la Loche de rivière et le Chabot.



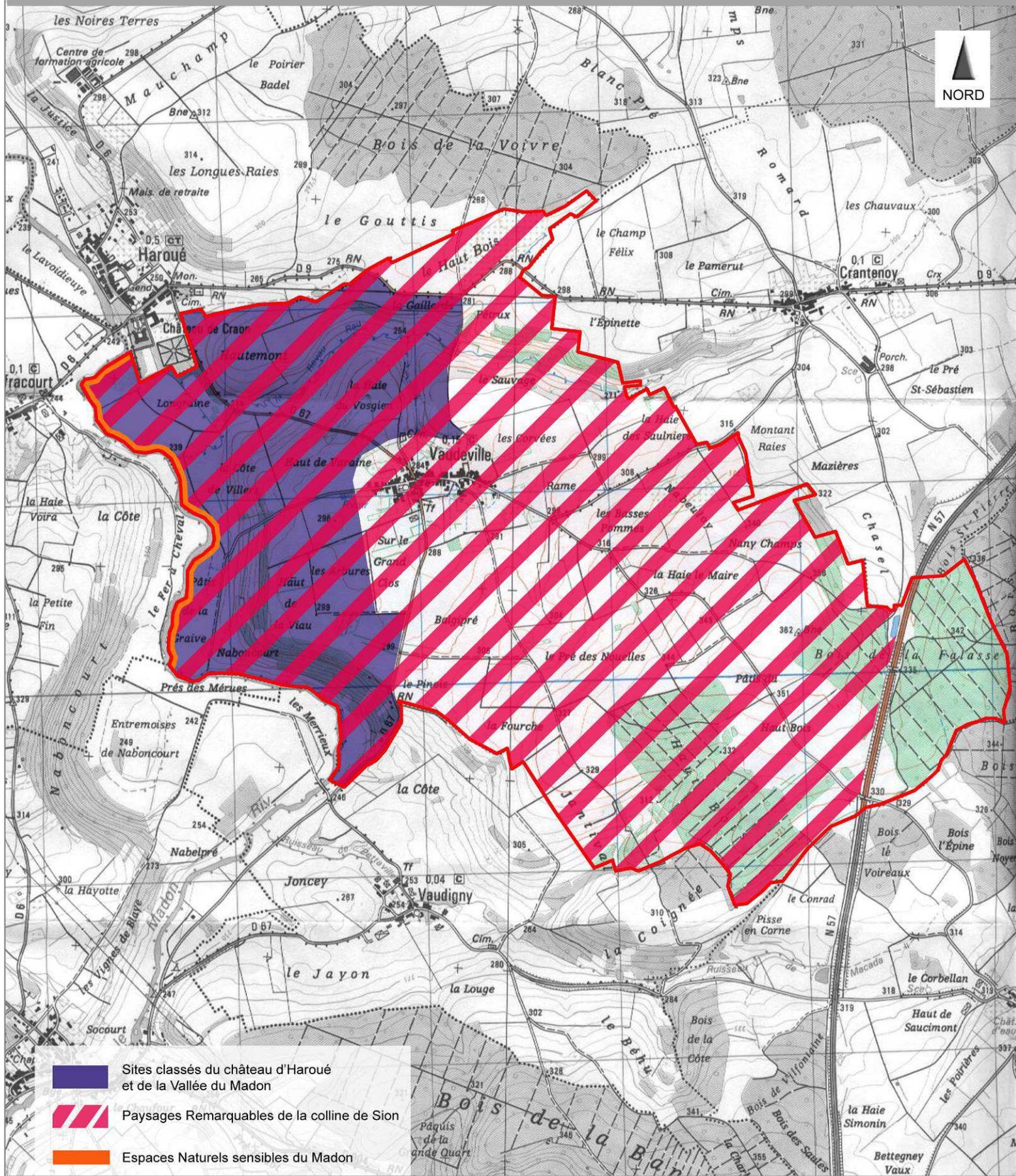
*Colchicum autumnale.*

La **ZSC - NATURA 2000 de la Vallée de la Moselle** couvre quant à elle l'ensemble de la vallée de la Moselle située entre Tonnoy et Châtel.

Le site suit le tracé de la vallée alluviale de la Moselle. Au sud du site, la vallée est large avec des pentes douces. C'est une cuesta appartenant au bassin parisien, composée de marnes et de quelques couches de calcaires et grès. Plus en amont les côtes bordant la vallée à l'ouest sont plus abruptes. La Moselle est considérée comme une vallée alluviale ayant gardé en grande partie son caractère naturel : ensemble de forêts alluviales, vastes prairies naturelles souvent humides, bras morts, dépressions inondées, rivière à dynamique hydraulique forte. C'est le plus grand ensemble à caractère naturel de la Moselle où sont conservés des milieux très diversifiés qui offrent une multitude d'habitats pour la faune et la flore.

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## PROTECTIONS PAYSAGERES



-  Sites classés du château d'Haroué et de la Vallée du Madon
-  Paysages Remarquables de la colline de Sion
-  Espaces Naturels sensibles du Madon

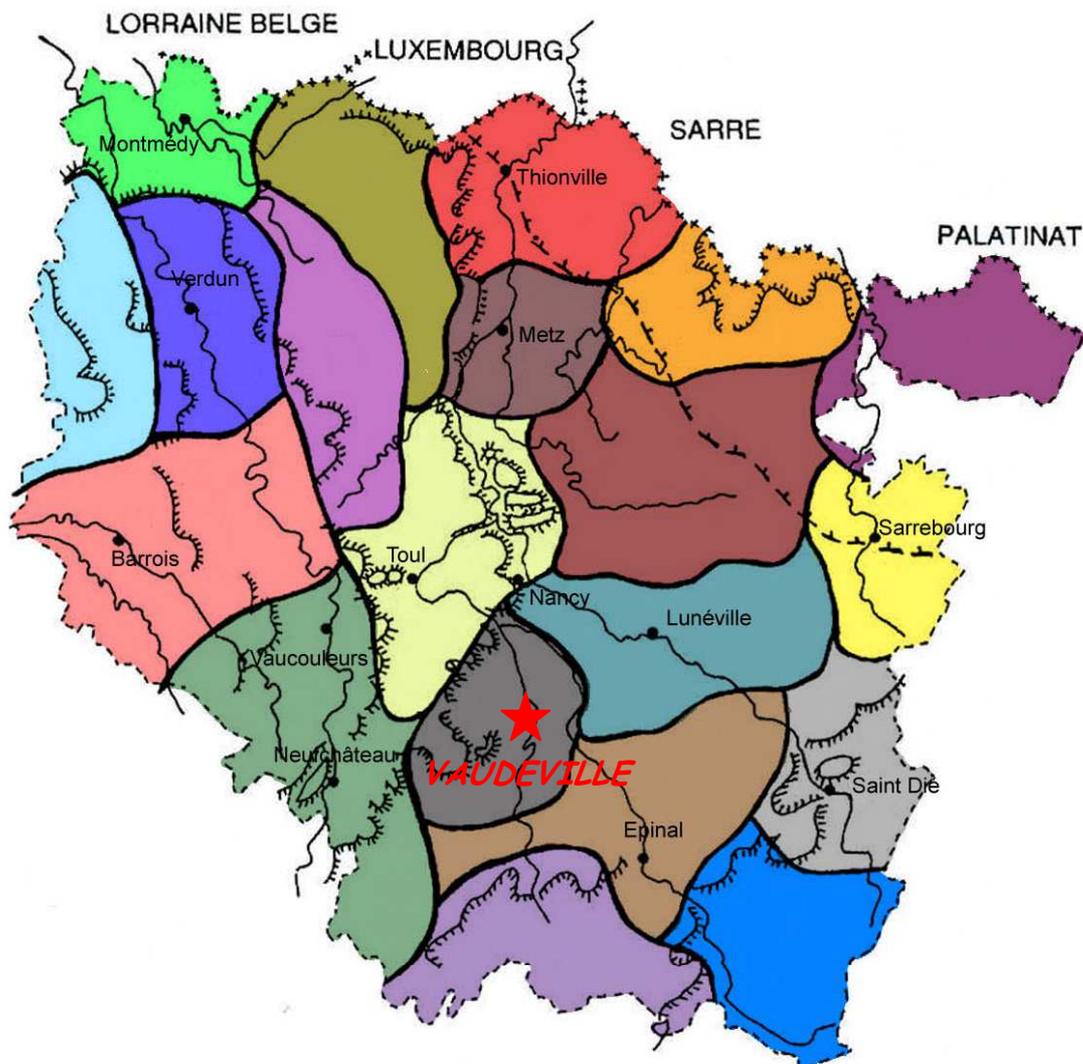
Source: IGN

Echelle: 1/25 000°

### 3.6- Paysage

La commune de VAUDEVILLE s'inscrit dans le pays géographique du Saintois.  
Du fait de ce contexte, deux unités paysagères sont relevées et une sous-unité se distingue.

## Les Pays de Lorraine



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

### **a) Plateau de Vaudeville**

Cette entité paysagère représente la plus grande partie du territoire communal. Elle se forme à partir du haut du versant créé par la vallée du Madon et le vallon du Revau. Il s'agit d'un espace largement ouvert qui permet d'avoir des points de vue à plusieurs kilomètres.

Ce plateau, essentiellement agricole avec très peu de bosquets, offre des perspectives visuelles très importantes sur l'ensemble de la plaine du Saintois mais aussi vers la Colline de Sion-Vaudémont, élément emblématique de la région.

En effet, la topographie de l'ensemble du territoire communal, en pente douce du sud-est au nord-ouest, permet ces points de vue remarquables.

Selon les saisons et les cultures, ces points de vue s'accompagnent d'une mosaïque de couleur, qui participe au l'ambiance naturel et champêtre du territoire.

De cette entité paysagère, se dégagent deux sous-unités représentées par la vallée du Madon et le vallon du Revau.

### **b) Vallée du Madon**

La vallée du Madon, très encaissée, offre des perspectives visuelles moindres en raison, d'une part, de la topographie du site et, d'autre part, des méandres de la rivière. Ainsi, les points de vue sont possibles uniquement selon la direction de la rivière, sud-nord.

Cependant, à hauteur de VAUDEVILLE, la vallée du Madon offre une vue imprenable sur le Château d'Haroué et son jardin. C'est pourquoi, il paraît essentiel de préserver cette vallée dans son état actuel et de très fortement limiter l'implantation de nouvelles constructions, y compris agricole.

### **c) Vallon du Revau**

Le Vallon créé par le ruisseau de Revau est beaucoup moins encaissé que la vallée du Madon. Cependant, la présence du ruisseau permet d'offrir un relief plus vallonné et une végétation qui permet de ponctuer le paysage.

En effet, le Revau est accompagné par une ripisylve riche en espèces végétales, ce qui évite l'homogénéité du secteur.

En raison de la topographie moindre, ce secteur permet d'offrir des perspectives visuelles intéressantes mais à distance mesurée.

### **d) Dysfonctionnements paysagers**

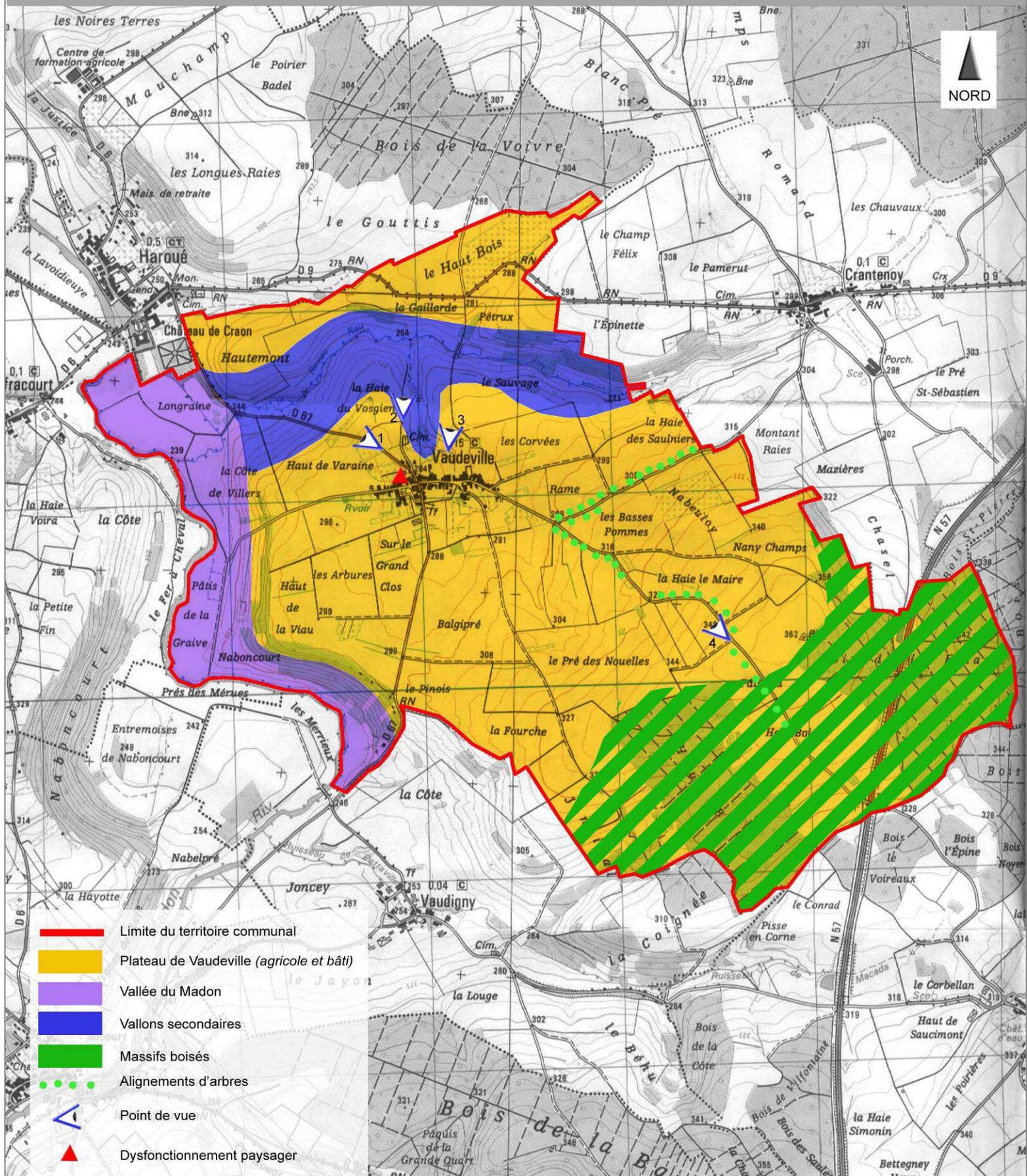
Peu de dysfonctionnements sont à relever sur le territoire communal de VAUDEVILLE. Il s'agit d'un secteur qui pour la plupart fait l'objet de stockages anarchiques et désordonnés : amas de matériaux, souvent à proximité des espaces agricoles.

### **e) Milieu naturel : constat et perspectives de développement**

- On constate, un environnement naturel et paysager d'une très grande qualité principalement au cœur du village, où sont présents vergers et jardins mai aussi sur les espaces naturels.
- Toute évolution urbaine devra se faire en totale harmonie avec le contexte naturel.
- Quelques éléments boisés et haies remarquables qui permettent d'organiser le paysage devront recevoir une protection particulière.

# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

## ENTITES PAYSAGERES



- Limite du territoire communal
- Plateau de Vaudeville (agricole et bâti)
- Vallée du Madon
- Vallons secondaires
- Massifs boisés
- Alignements d'arbres
- Point de vue
- Dysfonctionnement paysager

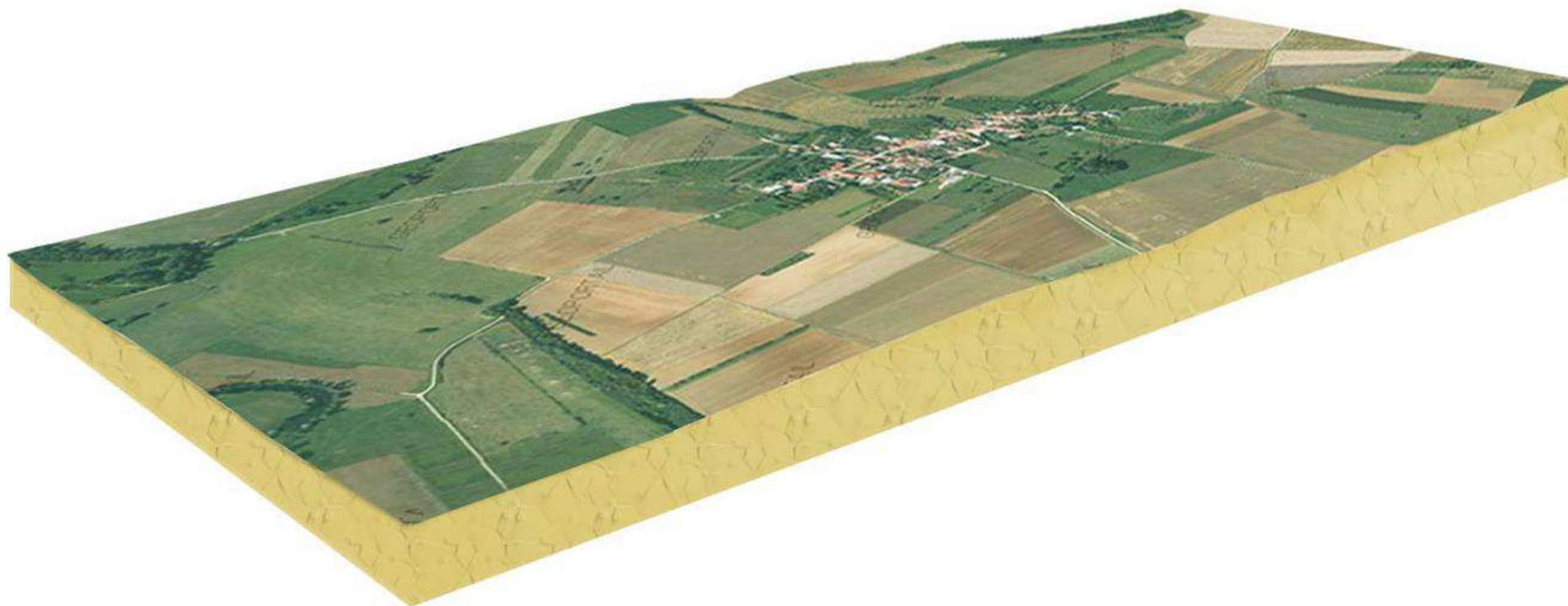
Source: IGN

Echelle: 1/25 000°

**ESpace & TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

**Cette présentation isométrique permet d'appréhender l'occupation du sol, l'organisation spatiale et le relief de la commune.**





*Point de vue n°1 depuis la cartographie des Entités Paysagères.*



*Point de vue n°2, depuis la cartographie des Entités Paysagères.*



*Point de vue n°3 depuis la cartographie des Entités Paysagères.*



*Point de vue n°4 depuis la cartographie des Entités Paysagères.*

## 4- Contraintes techniques et réglementaires

L'Etat doit porter à la connaissance des communes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Ces informations portent sur les dispositions particulières applicables au territoire communal. Il s'agit des directives territoriales d'aménagement, des servitudes d'utilité publique, des projets d'intérêt général, des opérations d'intérêt national, des études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement et des études techniques en matière d'inventaire général du patrimoine culturel.

L'ensemble de ces informations est présenté ci-dessous :

### I - DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme, modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (article 8), définit le cadre général dans lequel les collectivités locales agissent sur le cadre de vie.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

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

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

principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dans ce cadre, il serait souhaitable que la commune ne développe pas exagérément des zones d'habitat éloignées des services et infrastructures de transport. L'étalement urbain (coûteux pour tous à moyen et long terme) sera à maîtriser.

- La DDT attire l'attention de la commune sur les modifications apportées au droit de l'urbanisme par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 (ENL) portant engagement national pour le logement, modifiée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE). Celle-ci comporte des outils dans le cadre des documents d'urbanisme afin de faciliter la réalisation de logements sociaux :
  - pour les secteurs où un pourcentage de logements est imposé : la loi autorise les collectivités à délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme par un promoteur, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs répondant aux objectifs de mixité sociale.
  - secteurs avec majoration de coefficient d'occupation des sols (COS) : la loi permet de délimiter des secteurs des plans locaux d'urbanisme à l'intérieur desquels la réalisation de programme de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficiera d'une majoration de COS, dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat (article L.230-4-1 du Code de l'Urbanisme).
  - réunions des personnes publiques associées : la loi fait figurer au nombre des personnes publiques associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat (articles L.121-4 et L.123-6, L.127-1 du Code de l'Urbanisme). Le représentant de l'ensemble des organismes d'Habitat à Loyer Modéré est, à la demande de l'EPCI, consulté sur le projet de plan (article L.123-8 du Code de l'Urbanisme).
  - échancier prévisionnel dans le rapport de présentation : la loi permet au rapport de présentation de comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
  - analyse triennale au sein du conseil municipal : la loi prévoit d'organiser une analyse triennale de l'application du Plan Local d'Urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logement, et le cas échéant, de l'échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L.123-20 du Code de l'Urbanisme).
- les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme dits « d'ordre public » (R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21) restent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.
- La DDT attire l'attention de la commune sur les dispositions du Code de l'Urbanisme qui fixent le contenu minimal obligatoire du règlement du plan local d'urbanisme. Ce document doit dans ses articles 6 et 7, édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

## **II - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 27 novembre 2009.

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

## **III - SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE**

Le territoire de la commune n'est plus concerné par le schéma directeur de Nancy – Toul – Lunéville (caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002), ni par le schéma de secteur de l'agglomération nancéenne.

La commune est concernée par le principe de constructibilité limitée énoncé à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme qui s'applique depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002 : « l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 dispose, que dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation un zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».

La commune se situant dans une zone de périmètre de 15 km autour d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, les zones naturelles, agricoles et certaines zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme ne pourraient pas être ouvertes à l'urbanisation.

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

Toutefois, la commune est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle dont le syndicat mixte de gestion, prévu à l'article L.122-4 du Code de l'Urbanisme, a été créé par arrêté inter préfectoral (Meurthe-et-Moselle et Vosges) du 19 juin 2007.

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

- les zones naturelles et agricoles,
- les zones d'urbanisation futures dites « fermées » approuvées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002.

#### **IV - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

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

Il s'agit des servitudes concernant :

Forêt communal de VAUDEVILLE

(Code forestier – Articles de L151.1 à L151.6 et de R151.1 à R151.5)

Classement parmi les Monuments Historiques du château de Craon

les façades et les toitures du château, les deux pavillons d'entrée et des communs du XVI<sup>ème</sup> siècle, les douves, les groupes en pierre sculptés par Guibal ornant le parc et les balustrades, le grand escalier avec sa rampe en fer forgé à la jonction du corps principal et de l'aile est, les pièces suivantes avec leur décor : pièce située au R.D.C. de la tour d'angle sud-est, pièce située au R.D.C. De la tour d'angle sud-ouest, petit salon doré au 1er étage et la pièce contigüe.

(Arrêté du 27.06.1983)

Liaison hertzienne AVRAINVILLE – LUDRES (Décret du 20.10.1987)

Site classé du parc du château d'Haroué et de la vallée du Madon

(Décret du 03.07.1990)

Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations.

(Loi 69.7 du 03.01.1969 - Articles 4 et 5)

Aérodrome de NANCY - OCHEY (Arrêté Ministériel du 07.10.1986)

Rayon de 24 km - Cote NGF de 482.00m

#### **V - RISQUES**

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les risques connus, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, en particulier les articles L.110 et L.121-1.

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

##### **1) Catastrophes naturelles**

La commune a fait l'objet d'un arrêté interministériel, concernant des catastrophes naturelles suivantes :

- 16 mai 1983 publié au J.O. du 18 mai 1983 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 8 avril 1983 au 12 avril 1983.
- 13 juin 1989 publié au J.O. du 21 juin 1989 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 4 décembre 1988 au 6 décembre 1988.
- 11 janvier 1983 publié au J.O. du 13 janvier 1983 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 8 décembre 1982 au 31 décembre 1982.

- 29 décembre 1999 publié au J.O. du 30 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenues du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.
- 30 mars 2006 publié au J.O. du 2 avril 2006 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus du 1er juillet 2003 au 30 septembre 2003.

## 2) Risques inondations

La commune figure dans l'atlas des zones inondées du Madon diffusé le 1er mars 2002.

La commune est concernée par les débordements du Madon. Aucun plan de prévention des risques n'est prescrit et la connaissance des inondations repose sur l'atlas des zones inondables présenté à la commune en réunion le 6 mai 2008 et réalisé par GINGER Environnement.

Le territoire de la commune étant sujet à des risques d'inondation, il conviendra de tenir compte de ce risque dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (rapport de présentation, zonage et règlement).

La commune est raccordée au dispositif d'annonce de crues, objet du règlement départemental d'alerte aux crues révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 14 décembre 2006.

La commune est traversée d'ouest en est par le ruisseau « le Revau » qui est un affluent rive droite du Madon. Ne disposant pas d'informations concernant les crues de ce ruisseau, il faudra se rapprocher de la mairie et des habitants pour enquêter et réaliser une cartographie des zones ayant déjà été inondées pour les crues passées (crues historiques).

Le service de la police de l'eau (DDT) demande, qu'au moins, une bande de 10 mètres de large de part et d'autre de tous les cours d'eau soit inconstructible.

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

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

## 3) Risques retrait et gonflement des argiles

La commune est concernée par les aléas de retrait et gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000<sup>ème</sup> du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des prescriptions constructibles applicables principalement aux projets nouveaux. La présence de cet aléa sur la commune devra être évoqué dans le rapport de présentation et la carte des aléas devra figurer dans ce document. A contrario, le règlement et le zonage ne feront pas mention de ce phénomène.

## **VI - EAU - ASSAINISSEMENT**

### 1) Incendie et secours

La commune comprend 190 habitants et présente des risques courants classiques.

La commune est concernée par le risque incendie, celui-ci est couvert par une défense extérieure contre l'incendie composée de 6 poteaux d'incendie de 100 normalisés dont 4 ont un débit inférieur à 60 m<sup>3</sup>/h (non conforme aux exigences réglementaires)

Certaines constructions ont une défense incendie insuffisante dans les zones suivantes :

- Rue de Villers
- Rue de Haroué
- Allée des Thuyas
- Place de la Fontaine
- Rue de Charmes
- Rue de Lebeuville

Il y a lieu de rappeler que la défense extérieure contre l'incendie doit répondre aux prescriptions contenues dans la circulaire n° 465 du 10 décembre 1951, qui prévoit que chaque construction ou installation présentant un risque moyen (habitation) soit défendue par un point d'eau (hydrant sous pression, point de mise en aspiration naturel ou artificiel) assurant 120 m<sup>3</sup> en 2 heures.

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

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

Vous trouverez ci-joint la copie du rapport de visite des points d'eau effectuée en 2007 et 2008, ainsi qu'une copie des articles L.2211-1 et L.2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales ainsi que des circulaires relatives à la défense incendie (annexes n° 5).

## 2) Eau potable

La commune pour son alimentation en eau potable, est rattachée au Syndicat des eaux de PULLIGNY qui exploite une source à TRAMONT-St-ANDRE et des puits à NEUVILLER-SUR-MOSELLE et GRIPPORT.

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

Pour les zones constructibles :

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

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

## 3) Assainissement

La commune ne dispose pas d'un ouvrage collectif de traitement des eaux usées. Les immeubles non raccordables devront être dotés d'un assainissement autonome conforme à l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009.

L'agglomération de VAUDEVILLE ne dispose pas à ce jour de système d'épuration. Un zonage d'assainissement à été réalisé en 2005.

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

## **VII - SECURITE - SALUBRITE**

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

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

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

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

Vous avez la possibilité de prendre l'attache de la direction départementale des Territoires (DDT), de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) et de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) pour tout renseignement complémentaire concernant la législation ou la réglementation applicables.

## **VIII - NUISANCES SONORES**

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

## **IX - INFRASTRUCTURES/ACCES**

### **Infrastructures :**

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

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

### **Accès :**

#### **Définitions :**

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

Le terme accès est utilisé pour désigner :

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

#### **Dimension minimale des accès :**

La dimension minimale des accès à retenir est :

- pour une maison unifamiliale un chemin de 3,50 mètres de large est suffisant. Toutefois, ceci suppose que ledit accès ne pourra être utilisé que pour desservir cette seule construction ;

- pour deux maisons ou plus ou pour un bâtiment comportant plus de un logement (à fortiori pour des bâtiments artisanaux, industriels, commerciaux, de services... etc) la largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum, afin de permettre à deux véhicules de se croiser.

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

#### Dimension minimale des voies :

Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale par exemple, une largeur des voies de 5 mètres est suffisante.

La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

### **X - LIGNES ELECTRIQUES**

Vous trouverez ci-joint le plan du réseau d'alimentation moyenne tension de la commune, ainsi que les plans du réseau haute tension aérien.

Le service RTE Transport Électricité Est – Get Lorraine attire l'attention sur les éléments suivants relatifs aux ouvrages techniques spécifiques tels que les lignes HTB :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 ;
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et abattage d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

Il convient de contacter l'exploitant du réseau : RTE Transport Électricité Est – 8 rue de Versigny-TSA 30007 54608 VILLERS LES NANCY Cedex tél. : 03.83.92.22.88 pour :

- toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire ;
- pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE précités, conformément au décret 91.1147 du 14 octobre 1991 (y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis).

Il s'agit pour RTE, de vérifier la compatibilité des projets de construction et des travaux au voisinage de ses ouvrages, en référence à l'arrêté interministériel du 7 mai 2001 fixant les conditions techniques de distribution d'énergie électrique et le décret 65-48 du 8 janvier 1965.

RTE attire tout particulièrement l'attention sur le fait que les servitudes d'utilité publique de passage d'ouvrages de transport d'électricité ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Dans le cas de l'existence d'une ligne, les largeurs ci-dessous, de part et d'autres des ouvrages de RTE, ne devront donc pas faire l'objet d'un classement « espace boisé classé ».

Les largeurs à considérer sous les lignes sont les suivantes :

- lignes à 63 KV : 70 mètres (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 2 x 63 KV : 80 mètres (40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 150 KV : 100 mètres (50 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 225 KV : 120 mètres (60 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 2 x 225 KV : 160 mètres (80 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 400 KV : 160 mètres (80 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne),
- lignes à 2 x 400 KV : 200 mètres (100 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).

Les largeurs de tranchées peuvent être traitées au cas par cas.

## **XI - TELECOMMUNICATIONS**

Vous trouverez ci-joint les plans relatifs à la présence de câbles de télécommunications qui sont des servitudes privées ainsi que les liaisons hertziennes AVRAINVILLE – VAUDEVILLE et AVRAINVILLE – LUDRES.

## **XII - PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL**

### 1) Architecture

Veillez trouver ci-joint, en annexe, les éléments relatifs à l'architecture de la commune transmis par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

### 2) Environnement

Les services de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de Lorraine, pourront, éventuellement, apporter un complément d'information au porter à connaissance.  
<http://www.lorraine.ecologie.gouv.fr/>

### 3) Forêts

La commune possède une forêt communale sous régime forestier.

### 4) Économie agricole et aménagement foncier

Le nombre d'exploitants sur la commune est passé de 5 à 3 entre 2000 et 2008 et la superficie agricole de 648 à 646 ha au cours de la même période.  
Aucune zone particulière (AOC, VDQS, ...) n'est présente sur la commune.

## **XIII - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

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

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

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

Si la commune est susceptible d'avoir à réaliser une étude environnementale, afin de prévenir toute difficulté en fin de procédure, je vous conseille de prendre l'attache des services de la direction

régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de Lorraine suffisamment tôt avant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme.

#### **XIV - RESEAU ROUTIER**

Le territoire de la commune est traversé par la route départementale n°67.

#### **XV - DEPLACEMENTS ET SECURITE**

Vous trouverez en annexe une étude concernant notamment les caractéristiques de l'agglomération ainsi que les statistiques d'accidentologie sur la commune.

#### **XVI - RESEAU AERONAUTIQUE**

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

- Aérodrome de NANCY - OCHEY (Arrêté Ministériel du 07.10.1986)

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

#### **XVII - INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES BRUYANTES**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 fixant le classement bruit de RN 57, depuis l'autoroute A 330 jusqu'au département des Vosges en catégorie 2 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m).

Ce classement doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (zonage et annexes).

#### **XVIII - INSTALLATIONS CLASSEES**

Vous trouverez ci-joint copie des fiches concernant les activités figurant au fichier départemental des installations classées pour la commune.

#### **XIX - RESERVES FONCIERES**

Il conviendrait que la commune réfléchisse sur l'opportunité de prévoir dès ce stade les réserves foncières nécessaires à l'édification de constructions publiques futures (écoles, salles polyvalentes, terrains de sport, etc...) dont elle aurait le projet.

#### **XX – DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

La commune située dans le Saintois bénéficie de la proximité d'un accès à l'A330 en direction de Nancy (à environ 4 kms), et donc d'une accessibilité acceptable en temps vers les pôles d'emplois de l'agglomération de Nancy (et notamment vers les zones d'activités au sud de celle-ci). Ainsi en 1999, 56 % des actifs ayant un emploi de la commune travaillaient sur l'agglomération de Nancy ou sur les pôles d'emplois au sud de celle-ci.

Dans ce contexte favorable, la population de la commune de Vaudeville a continuellement progressé : 158 habitants en 1982, 172 habitants en 1999 et 190 en 2008 (soit +10,5%). L'indice de jeunesse (rapport nombre des moins de 20 ans sur nombre des plus de 60 ans) en 1990 est de 3,07 et reste très élevé en 1999 avec 2,67 (moyenne départementale : 1,21).

Parallèlement le solde naturel et le solde migratoire sont devenus positifs après 1990 et le parc de résidences principales a augmenté de 14,8% entre 1990 et 1999.

L'environnement de qualité (paysage, forte identité rurale) et la relative accessibilité aux pôles d'emplois rend cette commune et d'une manière générale tout ce territoire particulièrement attractif. En conséquence, il convient de vérifier que la commune, en termes d'équipements nécessaires sur place (ressources en eau, assainissement,...) détient une capacité d'accueil suffisante ou les moyens de l'atteindre. Si le niveau d'équipements de la commune s'avère très faible par rapport aux services et commerces, cela nécessitera une réflexion de niveau intercommunal à ce sujet.

Une politique de l'habitat locatif permettrait de mieux maintenir un certain équilibre démographique, alors que la seule urbanisation ponctuelle destinée à des propriétaires occupants (en 1999 87%) n'amène qu'un apport de population à un moment donné suivi dans les 15 ans d'une baisse forte de celle-ci par départ des jeunes.

Il s'agira par ailleurs d'éviter une consommation excessive de sol agricole par l'urbanisation (réflexion à avoir sur la taille des parcelles, proposition d'habitat groupé,...) et d'envisager l'expansion de la commune au plus près de sa partie agglomérée en évitant l'urbanisation linéaire en entrée de village (sauf si nécessité d'urbaniser un côté non bâti par souci de rationalisation des réseaux et de sécurité routière), enfin de vérifier le potentiel disponible en logements vacants récupérables (entre 1990 et 1999 la vacance avait progressé de 25%),

Enfin en 1999, seul 15% des actifs travaillaient sur la commune, et 82 % de ceux travaillant à l'extérieur se déplaçaient en voiture pour rejoindre leur lieu de travail. Il conviendrait, sachant que des communes voisines et généralement tout le territoire du Saintois souhaitent aussi développer leur urbanisation, qu'une réflexion sur les équilibres locaux soit engagée à une échelle suffisamment large notamment pour les déplacements à proximité de l'A330 (covoiturage, etc...), et que les besoins d'urbanisation soient mesurés en fonction de l'offre potentielle en services.

Le village garde une identité rurale assez préservée et son environnement immédiat est riche en vergers, jardins et haies qu'il conviendrait de préserver au mieux.

---

## **Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU**

---

## 0- Objectifs de la révision du PLU

La procédure de révision du PLU a été d'abord initiée afin de mettre à jour le document d'urbanisme actuel, à savoir le POS de 1993.

Elle a également eu pour but de permettre à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, de maîtriser l'extension urbaine, d'édicter des règles mesurées conduisant à une qualité urbaine et architecturale, de protéger le paysage et de gérer l'occupation du sol et la répartition entre urbain, environnement et agriculture. La commune souhaitait revoir les limites des zones urbaines et prévoir de nouvelles zones à urbaniser.

La révision du PLU a aussi été l'occasion d'appréhender le projet urbain de la commune sous un angle nouveau, celui du développement durable, et d'employer de nouveaux outils réglementaires.

Ce document nécessitait :

- ✓ la conduite d'un **projet de qualité** respectant et intégrant la préservation l'identité architecturale du village ancien tout en laissant une certaine liberté pour les extensions urbaines futures.
- ✓ la réflexion sur un développement harmonieux de l'urbanisation en débloquent des **terrains urbanisables** dans le temps pour évoluer en cohérence avec les objectifs de population fixée dans le PADD.
- ✓ la proposition d'un développement de l'urbanisation à court et à long terme, qui tienne compte des récents projets communaux et qui permettront de réaliser un **bouclage viaire** sur l'ensemble du village.
- ✓ la mise en œuvre d'une réelle **préservation de l'environnement** du fait de l'implantation de la commune dans le paysage naturel du Saintois, dont la qualité paysagère est forte. Le territoire communal bénéficie en outre d'un environnement patrimonial d'une très grande qualité du fait de la proximité du Château d'Haroué.
- ✓ des **ajustements réglementaires** au niveau des occupations du sol adaptées au cadre rural de la commune.
- ✓ le respect de l'**équilibre** entre les différents espaces présents sur le territoire communal (zones urbaines, paysagères, agricoles).
- ✓ la gestion de l'ensemble de la **problématique agricole**, à savoir le développement des exploitations et les déplacements des engins agricoles.

Aussi, il est nécessaire d'indiquer les secteurs, et les grands choix réglementaires qui leurs correspondent, permettant la mise en œuvre du projet communal via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, un zonage de la commune divisant son territoire en plusieurs zones est établi. Il existe différents types de zones :

➤ **Les zones urbaines, dites « zones U »**

Ce sont « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

➤ **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme définit comme pouvant « *être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Il y a deux types de zones AU :

- les zones 1AU, sont des secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « *d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU* » et ayant « *la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* » ;

- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; et on nomme généralement cette zone 2AU.

➤ **Les zones agricoles, dites « zones A »**

Il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

➤ **Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »**

Ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

## 1- Les zones urbaines

### 1.1- Définition

A VAUDEVILLE, le développement urbain a été guidé par la topographie, l'hydrographie et le tracé des voies de communication. Le bourg reprend la forme traditionnelle du village lorrain. Il dispose d'une morphologie urbaine assimilable à un village-rue. Le village est caractérisé par des séquences de maisons-blocs mitoyennes et alignées le long d'un axe principal structurant, la rue de Lebeuville. Le village est composé d'un noyau dense (centre ancien) et d'extensions égrainées aux extrémités, le long des voies de communication (constructions récentes).



*Silhouette du village, avec le clocher.*

A partir de ce constat, la définition des zones urbaines apparaît clairement. Il s'agit, d'une part, de la zone correspondant au village actuel : le centre ancien (zone UA), qui possède des caractéristiques architecturales traditionnelles lorraines bien préservées, ainsi que les extensions récentes (zone UB).

Ces zones sont suffisamment équipées (capacités suffisantes des réseaux AEP, EDF, desserte viaire,...) pour accueillir immédiatement des constructions dans les dents creuses restantes, ce qui permettra un développement progressif de la trame urbaine.

Ces zones sont assorties de plusieurs secteurs Nj correspondant à des secteurs de jardins, afin de préserver les jardins mais aussi les vergers.

### 1.2- Situation

#### Zone UA

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

- de la rue de Lebeuville et de la rue de Villers, axes principaux du village, orientés est-ouest. Les parcelles très profondes de la rue de Lebeuville, à vocation de jardins, ont permis de créer un sous-secteur : Nj. Cela permet d'aérer la trame en dégagant des espaces verts non bâtis.
- de la rue de l'Eglise.
- de la rue de Xirocourt.
- de la rue de Charmes.

Comme évoqué précédemment, le village de VAUDEVILLE, bourg rural et de tradition agricole, est caractérisé par des séquences de maisons-blocs mitoyennes et alignées le long des rues principales et disposant par endroits d'usoirs sur l'avant de la façade sur rue.

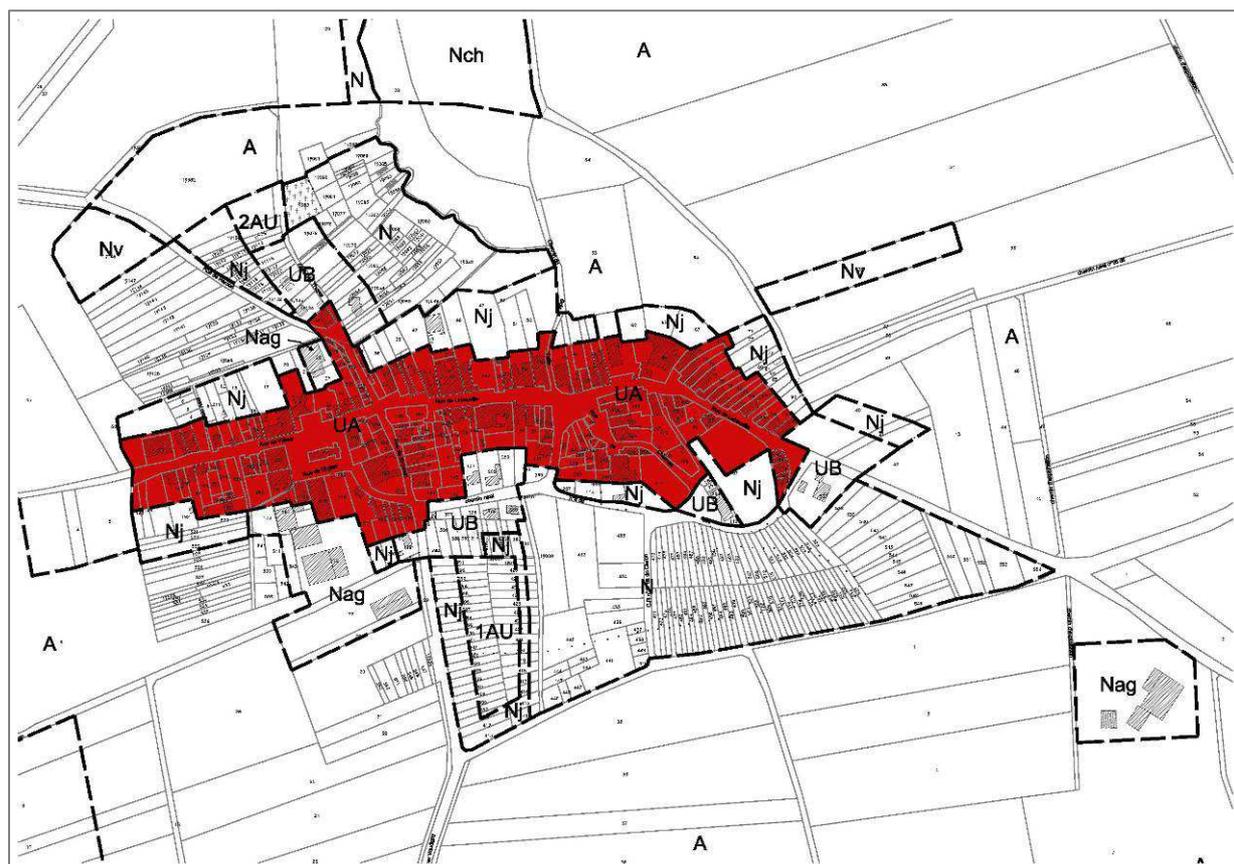
On peut y constater la présence de fronts bâtis et d'alignements de façades, ainsi qu'une densité très forte composée de bâtisses lorraines typiques, larges et profondes, précédées parfois d'un usoir sur l'avant. Le parcellaire est en lanière, étroit et profond.



*Alignements bâti, rue de Villers.*

Les constructions caractéristiques de l'**habitat lorrain** sont reconnaissables aux critères suivants :

- *faîtage parallèle à la voie,*
- *toiture à deux pans,*
- *maison-bloc sans annexe isolée, sans cour intérieure,*
- *maisons mitoyennes, généralement à 1 niveau + combles,*
- *jardin, potager ou verger sur l'arrière,*
- *éléments remarquables en façade comme des œils-de-bœuf, des niches pour statues, des encadrements de baies en pierre, des flamandes, etc...,*
- *portes de granges avec linteau droit ou cintré,*
- *façades enduites et toitures couvertes de tuiles dont la couleur s'échelonne du brun au rouge.*



### Zone UB

Il s'agit de la zone formée par les extensions récentes aux extrémités du village. Celle-ci est présente :

- au nord du village, au droit du cimetière, entre la rue d'Haroué et l'allée des Thuyas.
- en entrée de village du côté est, en venant de Crantenoy. Les parcelles le long de la rue de Lebeville ont été classées en secteur à vocation de jardins : Nj.
- au sud du centre du village, le long du chemin des Clérons.

Conformément à la forme traditionnelle du village lorrain, les extensions récentes sont relativement peu nombreuses et sont venues étoffer la trame ancienne principalement dans le prolongement du village ancien, aux extrémités du bourg, le long des voies de communication.

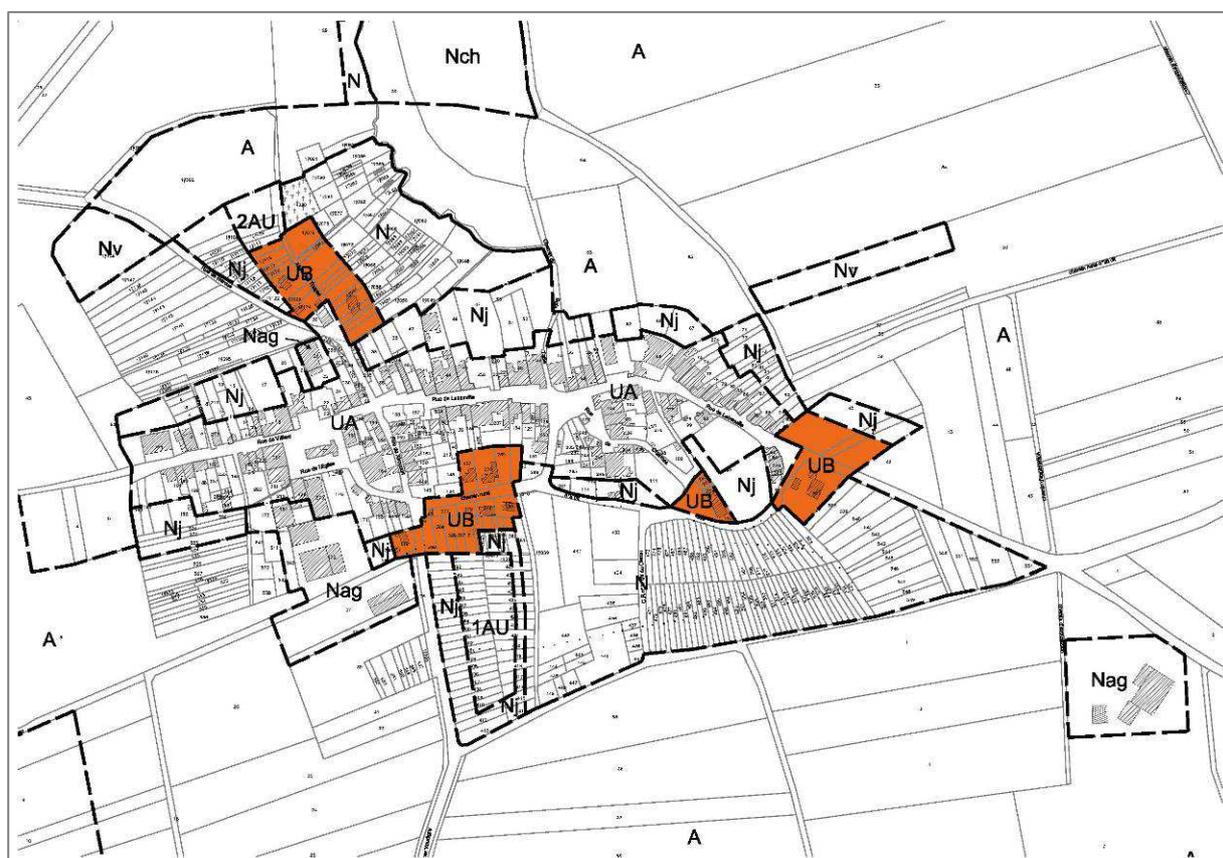
Etant donné le caractère pavillonnaire et l'architecture sans caractère référentiel marqué, les zones pavillonnaires ne peuvent donc pas être gérées de façon similaire à celles du centre ancien.

Les constructions de type **pavillonnaire** peuvent être définies par les paramètres suivants :

- *implantation en fort recul par rapport à l'alignement, au centre de la parcelle,*
- *jardin d'agrément tout autour de la maison,*
- *toiture multi-pans, ligne de faîtage parallèle et/ou perpendiculaire à la voie,*
- *architecture moderne,*
- *coloris d'enduits hétérogènes,*
- *fort remblais ou déblais du terrain naturel pour l'implantation de la construction,*
- *absence de mitoyenneté entre les constructions voisines,*
- *hétérogénéité ou absence de clôtures.*



**Pavillon allée des Thuyas.**



### **1.3- Objectifs P.L.U.**

Les zones urbaines et les secteurs de jardins représentent une surface de **11.91 hectares** : 8.90 ha pour la zone UA et 3,01 ha pour la zone UB.

A l'intérieur du périmètre de ces zones, l'urbanisation pourra s'y développer et le front bâti pourra y être prolongé dans certains quartiers du village. En effet, on compte un certain nombre de dents creuses. Elles sont plus nombreuses dans les extensions récentes (rue de Lebeville) que dans le village ancien.

Ces zones permettent l'accueil d'habitat mais également d'équipements publics, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux.

Ces différentes occupations du sol favorisent la mixité de ces zones, ce qui permettra d'éviter leur mono fonctionnalité.

En plus de ce principe de mixité, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines.

### Zone UA (8.90 ha)

Il s'agit de la zone urbaine composée de constructions anciennes, présente au droit du village ancien. On y retrouve des constructions caractéristiques de l'architecture lorraine, mitoyennes avec une densité forte.

La commune souhaite conserver cette urbanisation caractéristique, préserver l'identité architecturale du village ancien et éviter l'urbanisation en 2<sup>ème</sup> rideau par la mise en place d'un secteur de jardins, notamment à l'arrière de la rue de Lebeville, de la rue de Villers et de la rue de Charmes (classé en Nj).

La commune a également souhaité confirmer les limites de l'urbanisation existante et ne pas permettre la construction en dehors des parties actuellement urbanisées du village originel, ceci afin de ne pas étirer davantage le bourg le long des voies de communication et éviter l'étalement urbain.

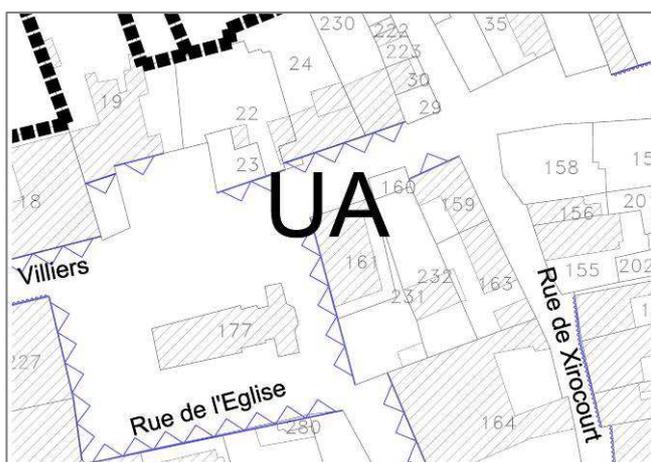
Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives afin de préserver le front bâti.
- stipuler que toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point distante d'au moins 3 mètres.
- fixer et limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 9 mètres à la faîtière afin de préserver une homogénéité des hauteurs de construction.
- fixer et limiter la hauteur des garages et celle des dépendances et abris de jardins à 3,50 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- fixer et limiter l'emprise au sol des abris de jardins, dépendances et garages isolés à 30 m<sup>2</sup> maximum afin de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- porter une attention particulière sur l'aspect des constructions afin de garantir une intégration optimale du bâti dans son environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, abords,...
- mettre en place une protection spécifique des éléments remarquables du patrimoine bâti : éléments architecturaux de façade ou de toiture, bâti ancien, lavoir, fontaine, calvaire, sculpture, statue, etc...

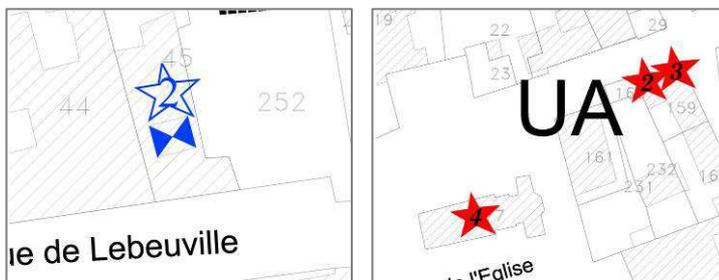
Afin d'aboutir à des objectifs de maintien du front bâti, **des outils supplémentaire d'aménagement** sont mis en place :

- les **façades traditionnelles remarquables** ont été identifiées par ce symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ .

La majorité des façades de la rue de Lebeville et de Villers sont concernées par ce symbole. S'y appliquent des prescriptions particulières conduisant à maintenir leur identité architecturale, leur alignement et leur gabarit.



- une **Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** est mise en place le long de la rue de Lebeuville (côté Crantenoy), en face de constructions anciennes existantes. Les constructions nouvelles devront obligatoirement s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à la voie publique et la façade principale devra impérativement être édifiée à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de profondeur. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant, en lien et en parfaite harmonie avec les édifices voisins.
- certains **éléments du petit patrimoine bâti** ont été identifiés. Il s'agit d'un lavoir, d'un calvaire, d'une fontaine, d'éléments de modénature de façades ou encore de flamandes (puits de lumière ouverts à travers la toiture). Fleurons du patrimoine local, une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme leur est appliquée.



### Zone UB (3.01 ha)

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

A l'inverse de la précédente zone (UA), l'architecture n'y est pas homogène et ne rappelle pas non plus l'architecture régionale. Du fait de l'organisation du bâti et de l'absence de constructions mitoyennes, la densité y est plus faible que dans le centre ancien. Malgré cette absence d'homogénéité, la commune a souhaité mettre en place différentes règles dont l'objectif affiché, sans aboutir à la création d'une homogénéité d'ensemble, est d'éviter la construction de bâtiments qui pourraient, du fait d'une architecture extrarégionale ou outrancière, dégrader la perception urbaine de la commune.

La zone UB offre un potentiel constructible qui représente une dizaine de logements. Dans les dents creuses, c'est-à-dire sur les terrains encore nus de toute construction, la commune souhaite développer une urbanisation en harmonie avec l'existant voisin mais aussi avec le village ancien. Par ailleurs, la commune étant soucieuse des espaces naturels environnants à vocation de jardins et de vergers, elle n'a pas souhaité développer la zone UB le long des voies de communication au-delà de la trame urbaine existante et au-delà de la couverture actuelle des réseaux (alimentation en eau potable et électricité). C'est pourquoi les limites de la zone UB ont été positionnées à la dernière construction existante de chaque entrée de village.

Les zones Nj projetées entre la trame urbaine et le grand paysage permettent de garder un espace de respiration non bâti (qui participe à la trame verte) participant à la préservation de la dimension rurale de la commune. Il paraît important de limiter les zones urbaines afin de ne pas accroître l'étalement des zones bâties le long de la voie avec un risque de banalisation accrue des entrées de village.

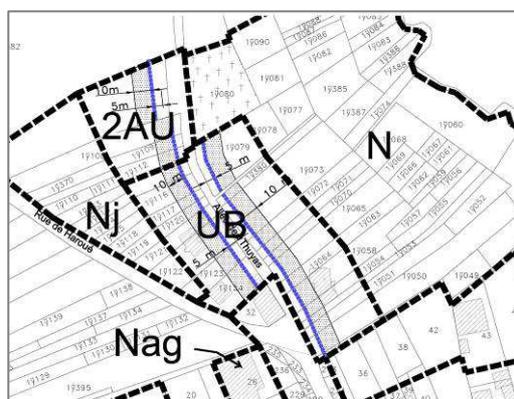
Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- édifier les constructions à l'alignement des voies de circulation ou au recul d'alignement indiqué au plan, afin de favoriser l'alignement des constructions et créer un front bâti. Cette disposition permet aussi le stationnement des automobiles sur les emprises privées lorsque les constructions seront édifiées en recul d'alignement.
- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou préserver une distance entre chaque limite séparative au moins égale à 3 mètres, afin de favoriser une certaine densité dans le secteur des extensions récentes, selon la même logique que le centre ancien. Cette disposition permet aussi d'économiser les espaces naturels et d'éviter l'étalement urbain.

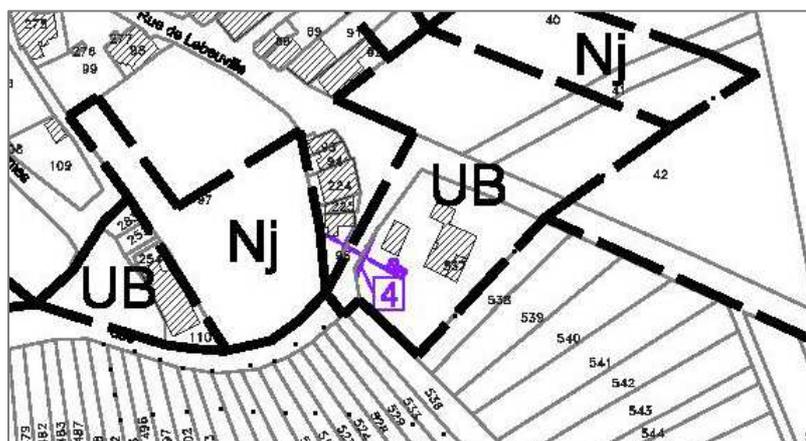
- fixer et limiter la hauteur absolue des constructions à 9 mètres à la faitière. Cette disposition permet de préserver une cohérence sur le village, notamment avec le village ancien et contribue à maintenir une unité d'ensemble.
- fixer et limiter la hauteur des garages et celle des dépendances et abris de jardins à 3,50 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- porter une attention particulière sur l'aspect extérieur des constructions afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, clôtures, abords, emploi d'énergies renouvelables,...
- réglementer le stationnement des véhicules sur des emplacements aménagés et en dehors des voies publiques avec des normes particulières (2 emplacements minimum par logement ou par unité foncière). Cette disposition permettra d'assurer le stationnement dans les zones d'extension récente, sur l'emprise privée.

Afin d'aboutir à ces objectifs, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- des **Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** sont créées le long de la rue de Lebeville et de l'allée des Thuyas. Les constructions nouvelles devront obligatoirement s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à la voie publique et la façade principale devra impérativement être édifiée à l'intérieur d'une bande allant de 10 à 15 mètres de profondeur selon le cas. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser le front bâti et de maintenir un relatif alignement des maisons.



- un **emplacement réservé n°4** est créé sur le chemin rural dit des Clérons afin d'élargir l'emprise du chemin pour permettre l'accès aux abords du ruisseau du Bas de la Taille et le retournement des véhicules.



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

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>ACCES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul> <p><b>VOIRIE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie en impasse à aménager avec placette de retournement.</li> </ul>	<p>- Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</p>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p><b>EAU POTABLE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p><b>ASSAINISSEMENT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositif autonome de traitement des eaux usées.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles et du plan d'alignement approuvé.</li> </ul>	<p>- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue et un alignement du front bâti.</p>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</li> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<p>- Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</p> <p>- Préserver l'identité urbaine du village ancien : alignement des façades et front bâti continu.</p>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL</b>	
- Abris de jardins, annexes et dépendances et garages isolés de la construction principale : 30 m <sup>2</sup> max	- <i> Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
- Hauteur maximale des constructions d'habitation : 9 m à la faîtière. - Hauteur maximale des constructions agricole : 12 m à la faîtière. - Hauteur absolue des dépendances et abris de jardin : 3,50 m.	- <i> Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans le village ancien.</i> - <i> Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.</i>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p><b>TOITURES-VOLUMES :</b></p> <p>- Pour les bâtiments sur rue, faitage placé parallèlement à la rue.</p> <p>- Toitures à 2 ou 4 pans.</p> <p>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge).</p> <p>- Toitures-terrasses interdites.</p> <p>- Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</p> <p><b>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</b></p> <p>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit ou pierre apparente.</p> <p>- Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement.</p> <p>- Fenêtres plus hautes que larges.</p> <p>- Bardage bois autorisé en façade.</p>	<p>- <i> Protection du patrimoine bâti.</i></p> <p>- <i> Préservation de l'harmonie générale des toits sur le village ancien.</i></p> <p>- <i> Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></p> <p>- <i> Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></p> <p>- <i> Préservation de l'harmonie générale.</i></p> <p>- <i> Préservation de l'unité architecturale traditionnelle du village.</i></p>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
- Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- <i> Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
- Éléments paysagers repérés au plan à conserver. - Essences arbustives locales à privilégier.	- <i> Protection du patrimoine végétal.</i> - <i> Favoriser l'intégration paysagère.</i>

✓ **Zone UB :**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>ACCES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul> <p><b>VOIRIE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie en impasse à aménager avec placette de retournement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li>   <li>- <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p><b>EAU POTABLE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p><b>ASSAINISSEMENT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositif autonome de traitement des eaux usées.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li>   <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite soit de l'alignement des voies automobiles, soit du recul d'alignement indiqué au plan.</li> <li>- Pour les unités foncières concernées par une Zone d'Implantation Obligatoire de Façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintenir une cohésion d'ensemble sur le village, notamment pour les extensions récentes.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</li> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Favoriser la mitoyenneté.</i></li>   <li>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i></li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
- Abris de jardins, annexes et dépendances et garages isolés de la construction principale : 30 m <sup>2</sup> max	- <i>Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</i>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
- Hauteur maximale de toute construction : 9 m à la faîtière. - Hauteur maximale des dépendances, des garages isolés et des abris de jardins : 3,50 m.	- <i>Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.</i> - <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge).</li> <li>- Toitures-terrasses interdites.</li> <li>- Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</li> </ul> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit de finition.</li> <li>- Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement.</li> </ul> <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des murets : 60 cm.</li> <li>- Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine bâti.</i></li> <li>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</i></li> <li>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></li> <li>- <i>Intégration des éléments liés à la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i></li> <li>- <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></li> <li>- <i>Préservation de l'harmonie générale.</i></li> <li>- <i>Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</i></li> <li>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
- Stationnement assuré en dehors des voies publiques. - Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements minimum par logement hors bâtiment.	- <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i> - <i>Gestion du stationnement dans les zones d'extensions récentes.</i>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
- Essences arbustives locales à privilégier.	- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i>

## 2- Les zones à urbaniser

### 2.1- Définition

C'est par l'intermédiaire des zones à urbaniser que la commune fixe son développement urbain futur. Elles permettent de planifier l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps (phasage et hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation). Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future à court terme non équipées ou partiellement équipées, destinées à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Les zones 2AU sont également des zones d'urbanisation future non équipées, mais destinées au développement de l'urbanisation à plus long terme. Les zones 1AU doivent d'abord recevoir un aménagement puis seulement les zones 2AU pourront être aménagées (nécessité de modification du PLU). L'urbanisation des zones 2AU reste donc une prévision à long terme qui permet à la commune d'envisager l'avenir du développement urbain à l'horizon 2020. Comme vu précédemment, le déclassement progressif des zones 2AU sera soumis à une modification du document d'urbanisme.

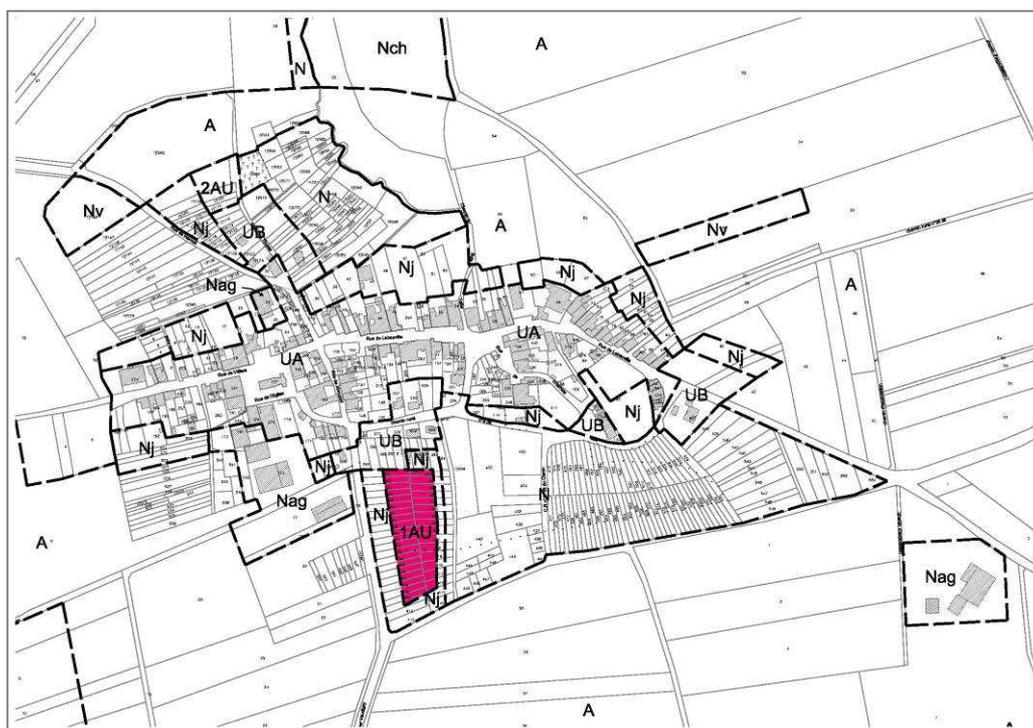
La commune de VAUDEVILLE souhaite réellement voir une arrivée progressive de la population afin de pouvoir intégrer favorablement ces nouvelles zones et les nouveaux habitants. Elle souhaite être en mesure de les accueillir en fonction des équipements actuels et des réseaux présents à proximité, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication. C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées de façon à recentrer la trame urbaine, créer des liaisons (viaires et douces) et permettre des bouclages au sein du bourg.

### 2.2- Situation

#### Zone 1AU

La zone d'extension future à court terme est présente sur un secteur au sud de la commune, au lieu-dit « le Cléron », plus précisément en parallèle à la route de Vaudigny, sur des terrains communaux, derrière l'actuelle zone UB. Les fonds de parcelles attenants à la zone 1AU ont été classés en secteurs à vocation de jardins : Nj. Les zones humides environnantes ont été classées en zone N (zone « Sur le Pâtis des Girons, le Cléron et le Not »).



# VAUDEVILLE - Plan Local d'Urbanisme

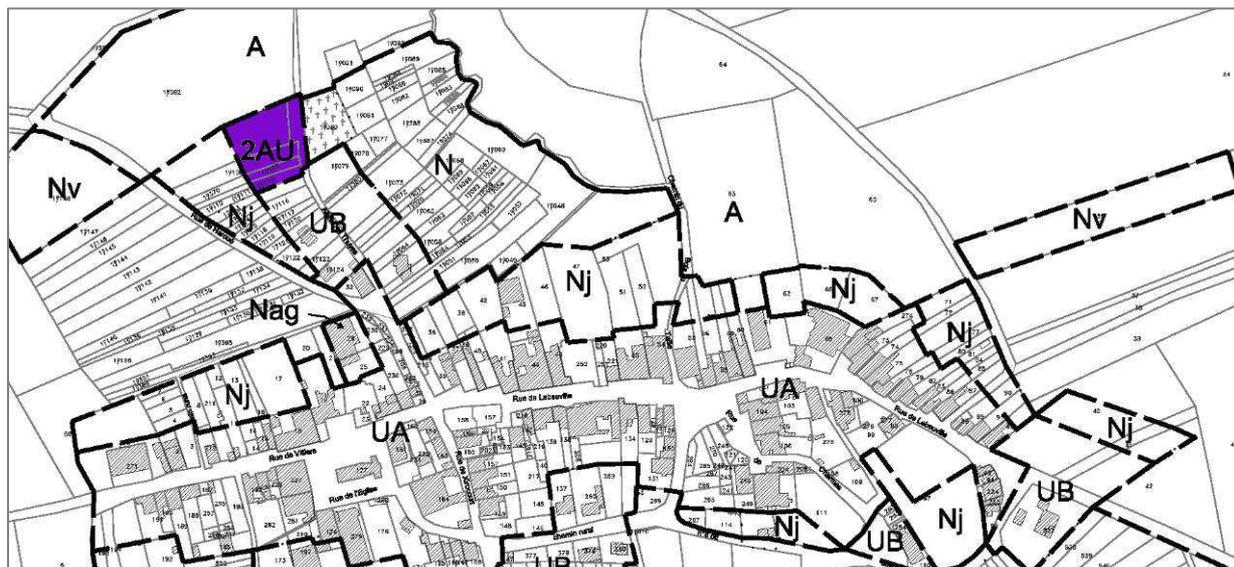
LOCALISATION DES ZONES A URBANISER



Source: Géoportail

## Zone 2AU

Destinée à recevoir des constructions futures et à compléter l'extension urbaine de VAUDEVILLE, une zone 2AU a été positionnée au bout de l'allée des Thuyas, en face du cimetière.



### 2.3- Objectifs P.L.U.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune de VAUDEVILLE souhaite maintenir une dynamique démographique en accueillant de nouveaux habitants. La commune souhaite réellement voir une arrivée progressive et raisonnable de la population. Elle souhaite être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

Les objectifs démographiques fixés au PADD sont de l'ordre de **+ 60 habitants dans 20 ans**, soit environ **250 habitants au total**, sachant que la commune compte 192 habitants en 2008. Cette ambition se justifie par la proximité de la commune d'un pôle urbain et économique de première importance qu'est Nancy (30 km – 30 min), la desserte proche d'axe majeur de communication qu'est la RN 57 (axe Nancy-Épinal) et le maintien d'une dynamique démographique amorcée dès les années 1975. Elle souhaite aussi prendre en compte dans son évolution les mutations sociétales ayant des répercussions sur le logement comme le desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation, foyers monoparentaux,...) induisant d'anticiper une capacité de mise à disposition de logements supérieur à l'accueil de nouveaux habitants stricto-census.

Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication. Bénéficiant déjà d'un fort potentiel constructible existant basé sur les dents creuses, la commune de VAUDEVILLE a souhaité mettre en place, par le biais du zonage du PLU, de nouvelles zones de développement futur ciblées stratégiquement sur le territoire communal.

Comme la commune recèle de dents creuses, c'est-à-dire d'espaces disponibles, libres de toute construction, elle souhaite en priorité mettre à profit les terrains pas encore construits dans les secteurs urbanisés mais déjà desservis par les réseaux existants et accessibles par une voie carrossable (parcelles viabilisées en attente de construction). Dans une optique de préservation de l'unité urbaine villageoise, il est donc judicieux de cibler ces espaces vacants et de veiller à leur comblement avant toute urbanisation extra-muros. Il paraît nécessaire de verrouiller les limites de l'urbanisation actuelle et de contrôler l'urbanisation future de manière à ne pas engendrer de mitage urbain.

Les besoins en matière de développement urbain peuvent être quantifiés comme suit :

- ✓ **Rappel de la population recensée en 2009** : 191 habitants
- ✓ **Augmentation ambitionnée dans le PADD** : 250 habitants au total = + 60 habitants dans 20 ans, ce qui correspond à 26 logements sur la base de 2,3 habitants/ménage (moyenne nationale du desserrement des ménages en 2007)

Préalablement à l'identification de zones de développement urbain, la commune a identifié le potentiel disponible intramuros soit par le biais des dents creuses soit par le biais des logements vacants.

<b>Potentiel constructible</b>	
Dents creuses	20
Logements vacants	5
Total recensé	25
<b>Total logements [pondération rétention foncière de 50 %]</b>	
	13
<b>Nombre d'habitants supplémentaires [application coeff. desserrement des ménages]</b>	
	30

Ces potentiels identifiés ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs d'évolution de population fixés dans le PADD. En comptabilisant les potentiels maximum, la trame urbaine actuelle (UA + UB) permet d'accueillir uniquement une trentaine de nouvelles personnes (à raison de 2,3 personnes/ménages). Ce potentiel est estimé, compte tenu de la rétention foncière, du desserrement des ménages et de la vacance actuels (*voir § 2.4- Logements*).

Aussi la commune a décidé de mettre en place **des zones d'ouverture à l'urbanisation** pour compléter le potentiel offert par les dents creuses et ainsi atteindre les objectifs démographiques inscrits au PADD (+ 30 habitants non couverts par le potentiel recensé). Dans ce sens, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication majeures. C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées dans la continuité de l'existant et sans développer de profondeur de façon à ne pas provoquer un étalement urbain le long d'axe viaire. En tant qu'outil de planification, le zonage permet de le faire grâce aux zones AU (à urbaniser). Ces zones AU représentent, au total, une surface de **1.11 hectares** : 0.78 ha pour 1AU et 0.33 ha pour 2AU. Elles permettent à elles-deux de couvrir les logements qui font défauts au potentiel constructible immédiat et d'atteindre les besoins établis en termes de logements :

**13 logements issu du potentiel constructible immédiat + 13 logements projetés dans le futur = 26 logements, ce qui correspond aux besoins en matière de développement urbain que s'est fixée la commune de VAUDEVILLE pour les 20 prochaines années, en cohérence avec les prescriptions de la Communauté de Communes du Saintois**

Les zones de développement futur ont été positionnées de façon à mettre en place un développement de qualité et cohérent avec l'existant, de concevoir un réseau induisant une jonction avec le village ancien et les extensions récentes. La réflexion sur le secteur « le Cléron » a d'ailleurs fait l'objet d'une étude détaillée exposée au travers l'esquisse d'un schéma d'intentions présenté sous la forme d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** jointe aux pièces constitutives du PLU.

### Zone 1AU (0.78 ha)

La zone 1AU permet de développer le village en assurant une liaison urbaine avec la trame bâtie existante et d'atteindre des objectifs de population envisagés dans le PADD : ceci induira le maintien du niveau des équipements publics tout en assurant le renouvellement des générations et redynamisera la population. La commune souhaite en effet favoriser la reprise de logements existants mais aussi maintenir un équilibre entre le centre ancien et les extensions urbaines.

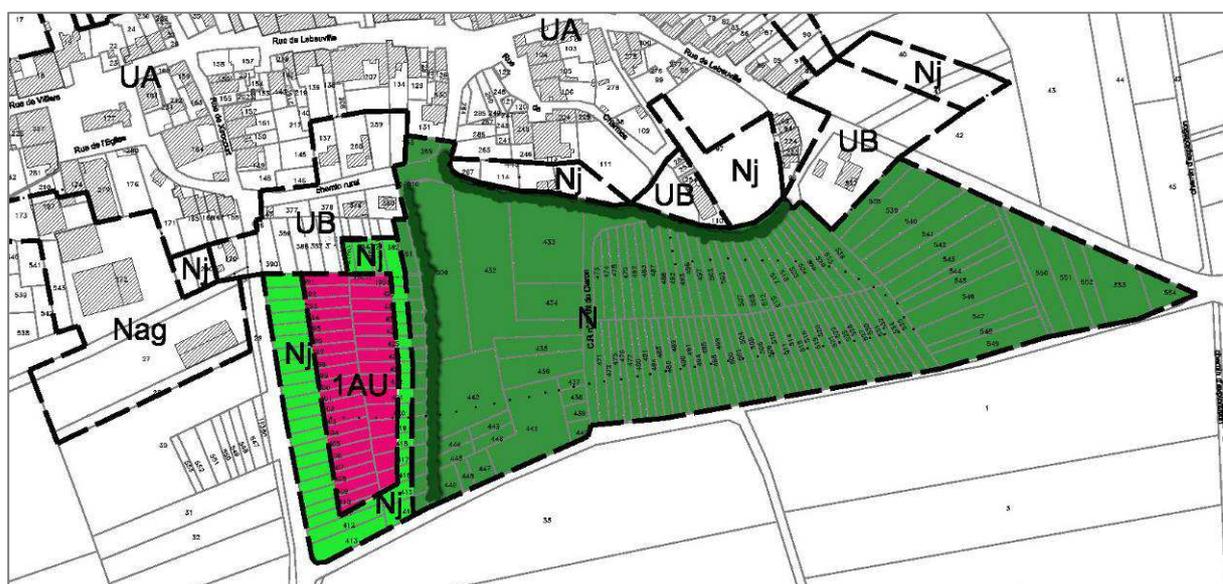
La zone 1AU permet l'accueil d'habitat bien évidemment mais également de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux, ce qui permettra d'éviter leur mono fonctionnalité. La logique est donc la même que pour la zone UB. Du point de vue de la composition urbaine, les règles concernant les conditions d'occupation du sol seront, elles aussi, identiques à celles de la zone UB : façade, volumétrie, implantation, emploi d'énergies renouvelables,...

Les arguments en faveur de la mise en œuvre d'une urbanisation future sur le secteur « le Cléron » sont les suivants :

- Maîtrise foncière totale des pâquis communaux
- Planification du développement villageois à long terme
- Niveau d'équipements publics cohérent sur l'ensemble du village
- Extension possible de la voirie et des réseaux en accord avec la densité bâtie à atteindre
- Mise en œuvre d'un itinéraire de desserte agricole au sud du village
- Limitation de la consommation des espaces agricoles pour l'extension urbaine car occupation actuelle des terres par des chènevières

La commune de VAUDEVILLE a souhaité mener une réflexion spécifique sur un secteur d'extension future, « le Cléron », selon les principes suivants :

- La zone 1AU prend place sur des pâquis communaux dont la municipalité de VAUDEVILLE dispose de l'entière **maitrise foncière**. Elle s'étend en direction de Vaudigny.
- La zone 1AU a été prévue de façon à **développer l'urbanisation à court terme**, en imposant une certaine **densité bâtie**, à savoir 14 logements à l'hectare (soit ici 11 logements sur environ 7 750 m<sup>2</sup>).
- La zone d'urbanisation future se développe au-delà d'une bande maintenue en Nj correspondant au **recul inconstructible** généré par le hangar agricole qui lui fait face.
- La zone 1AU a été pensée de manière à permettre la **continuité urbaine** par rapport aux zones contigües définies en UB (chemin des Clérons).
- Le principe général de cette entité urbaine est de créer un front bâti qui respecte deux principes : l'alignement autour d'une voie future faisant une **boucle viaire** au milieu des pâquis communaux et la **préservation d'une ceinture de jardins** autour de la zone de projet pour recréer un espace de transition entre le bâti et l'environnement naturel. C'est dans cet objectif que la périphérie de la zone 1AU a été classée en secteur à vocation de jardins : Nj.
- La commune souhaite recentrer la trame urbaine sur elle-même en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle. La commune possède un cadre de vie agréable, un environnement naturel riche et une grande qualité paysagère qu'elle souhaite préserver et valoriser dans le cadre de la révision du PLU. Une vaste zone verte en zone N est par ailleurs maintenue en pourtour de l'opération (partie est) pour contenir l'urbanisation, fixer les limites bâties par rapport au paysage agricole, économiser les espaces naturels et **protéger les milieux naturels humides** (« le Not »).



Maisons individuelles  
Densité moyenne : 14 logements / ha



Echelle : 1/2 000°

-  Zone de jardin
-  Orientation des constructions
-  Mitoyenneté préconisée
-  Zone naturelle préservée
-  Ruisseau et fossé existant
-  Cheminement piéton à créer

NOTA : le découpage parcellaire présenté correspond à une hypothèse d'implantation.



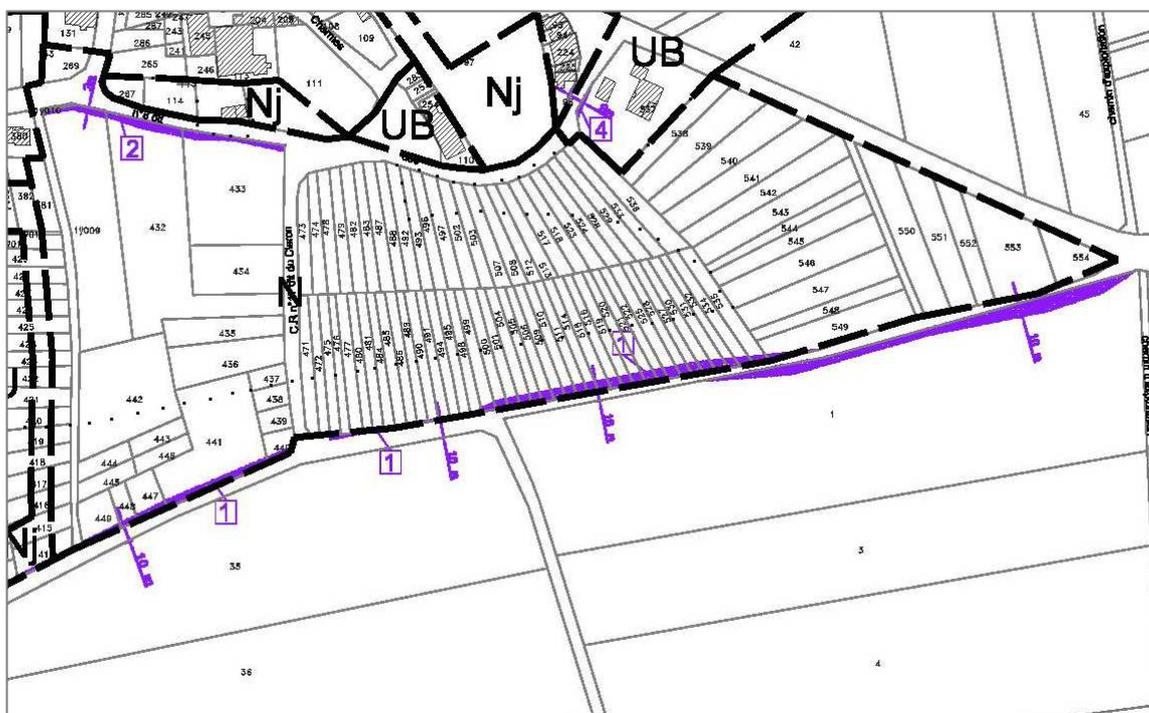
Le terrain de football actuel.



Les pâquis communaux du Not.

Afin d'aboutir à ces objectifs, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- un **emplacement réservé n°1** est délimité le long du chemin du Not afin de prévoir son élargissement. Le chemin du Not est identifié comme un chemin rural de desserte agricole permettant d'éviter la circulation des engins de grande largeur dans les rues des zones UA et UB. En effet, pour que ce chemin puisse permettre la circulation aisée des engins agricoles, il est nécessaire de lui donner une emprise de 10 mètres de large sur toute sa longueur (intégration du fossé, gestion du talus, création de la bande roulante). Il sera réalisé en finition "bicouche", ce qui en limitera le coût.
- un **emplacement réservé n°2** de 3 m de large est instauré pour accéder et entretenir les abords du ruisseau du Bas de la Taille et créer un chemin rural pédestre d'accès au terrain de football le long du ruisseau.



## Zone 2AU (0.33 ha)

La zone 2AU permet de poursuivre le développement urbain de la commune tout en le gérant dans le temps. Cette zone de développement futur sera ouverte à l'urbanisation seulement lorsque la commune modifiera son document d'urbanisme. Destinée à recevoir des constructions futures et à compléter l'extension urbaine de VAUDEVILLE, une zone 2AU a été positionnée au bout de l'allée des Thuyas, en face du cimetière. Cette zone permet de poursuivre le **développement urbain tout en le gérant dans le temps**. Une seule zone 2AU a été délimitée au nord du village de VAUDEVILLE. Il s'agit du prolongement de la zone UB de l'allée des Thuyas. Cette extension permettra sur 3 250 m<sup>2</sup> environ la construction de 2 à 3 pavillons et donc d'insuffler une restructuration urbaine de cette séquence du territoire communal sans altérer la morphologie concentrique de VAUDEVILLE.

Une marge de recul de 5 mètres et une Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.) a été mise en œuvre au droit de la zone 2AU de l'allée des Thuyas afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 5 mètres par rapport à la voie publique. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale, de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'anticiper les problèmes de stationnement : un recul de 5 mètres correspondant à la profondeur nécessaire pour stationner un véhicule perpendiculairement à la voie. De plus, la Z.I.O.F. créée au droit de ces parcelles permet de prolonger un front bâti le long de la voie de desserte afin de conserver l'esprit du village par une urbanisation maîtrisée. Dans cette Z.I.O.F., la façade principale de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de cette zone. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant voisin. Une profondeur de 10 mètres permettra d'accueillir des constructions d'architecture contemporaine avec décrochements de façades par exemple.

De part sa localisation géographique en entrée de village, l'enjeu de la zone 2AU réside dans l'économie des espaces naturels en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle, la préservation des zones de transition naturelles (jardins, vergers) entre la zone urbanisée et le grand paysage, et l'intégration des nouvelles maisons dans leur environnement paysager. L'objectif de la commune est de réserver cette zone à une urbanisation à long terme. Celle-ci ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'aménagement de la zone 1AU communale bien avancé, sous réserve qu'une demande suffisante soit identifiée.

En synthèse, la zone 2AU a été définie afin de mettre en œuvre une démarche urbanistique de qualité, réaliser un aménagement cohérent en lien avec le futur chemin d'accès au lagunage, préserver la centralité et éviter l'étalement urbain vers les espaces naturels. L'objectif premier de la zone 2AU est d'obtenir une cohérence du projet de développement urbain avec la zone urbaine existante, tout en sauvegardant les caractéristiques urbanistiques de la Lorraine.



*Les jardins de l'allée des Thuyas.*



*Le cimetière.*

Afin d'aboutir à ces objectifs, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- un **emplacement réservé n°3** est placé face au cimetière pour créer une aire de stationnement pour l'équipement public et permettre l'accessibilité des différents véhicules depuis la rue d'Haroué vers le futur lagunage.

**2.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone 1AU**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul> <p>VOIRIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie en impasse à aménager avec placette de retournement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> <li>- <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositif autonome de traitement des eaux usées.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite soit de l'alignement des voies automobiles, soit du recul d'alignement indiqué au plan.</li> <li>- Pour les unités foncières concernées par une Zone d'Implantation Obligatoire de Façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintenir une cohésion d'ensemble sur le village, notamment pour les extensions récentes.</i></li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</li> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mitoyenneté.</li> <li>- Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</li> </ul>
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abris de jardins, annexes, dépendances et garages isolés de la construction principale : 30 m<sup>2</sup> max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une cohérence d'ensemble avec la zone UB et contenir la densité sur une même unité foncière.</li> </ul>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale de toute construction : 9 m à la faîtière.</li> <li>- Hauteur maximale des abris de jardins et garages isolés : 3,50 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une cohérence d'ensemble avec la zone UB.</li> <li>- Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</li> </ul>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</li> </ul> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge).</li> <li>- Toitures-terrasses interdites.</li> <li>- Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</li> </ul> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit.</li> <li>- Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement.</li> </ul> <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des murets : 60 cm.</li> <li>- Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Préservation de l'unité architecturale traditionnelle du village.</li> <li>- Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</li> <li>- Respect des caractéristiques architecturales locales.</li> <li>- Possibilité d'intégrer des styles architecturaux plus contemporains et les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale (HQE).</li> <li>- Minimiser l'impact des installations liées aux énergies renouvelables.</li> <li>- Préservation de l'harmonie des coloris de façades sur l'ensemble de la commune, en particulier avec la zone UB.</li> <li>- Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</li> <li>- Favoriser l'intégration paysagère.</li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</li> <li>- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements minimum par logement hors bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i></li> <li>- <i>Gestion du stationnement dans les zones d'extensions récentes.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éléments paysagers repérés au plan à conserver.</li> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine végétal.</i></li> <li>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></li> </ul>

✓ **Zone 2AU**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite soit de l'alignement des voies automobiles, soit du recul d'alignement indiqué au plan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</li> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Favoriser la mitoyenneté.</i></li> <li>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i></li> </ul>

### 3- Les zones agricoles

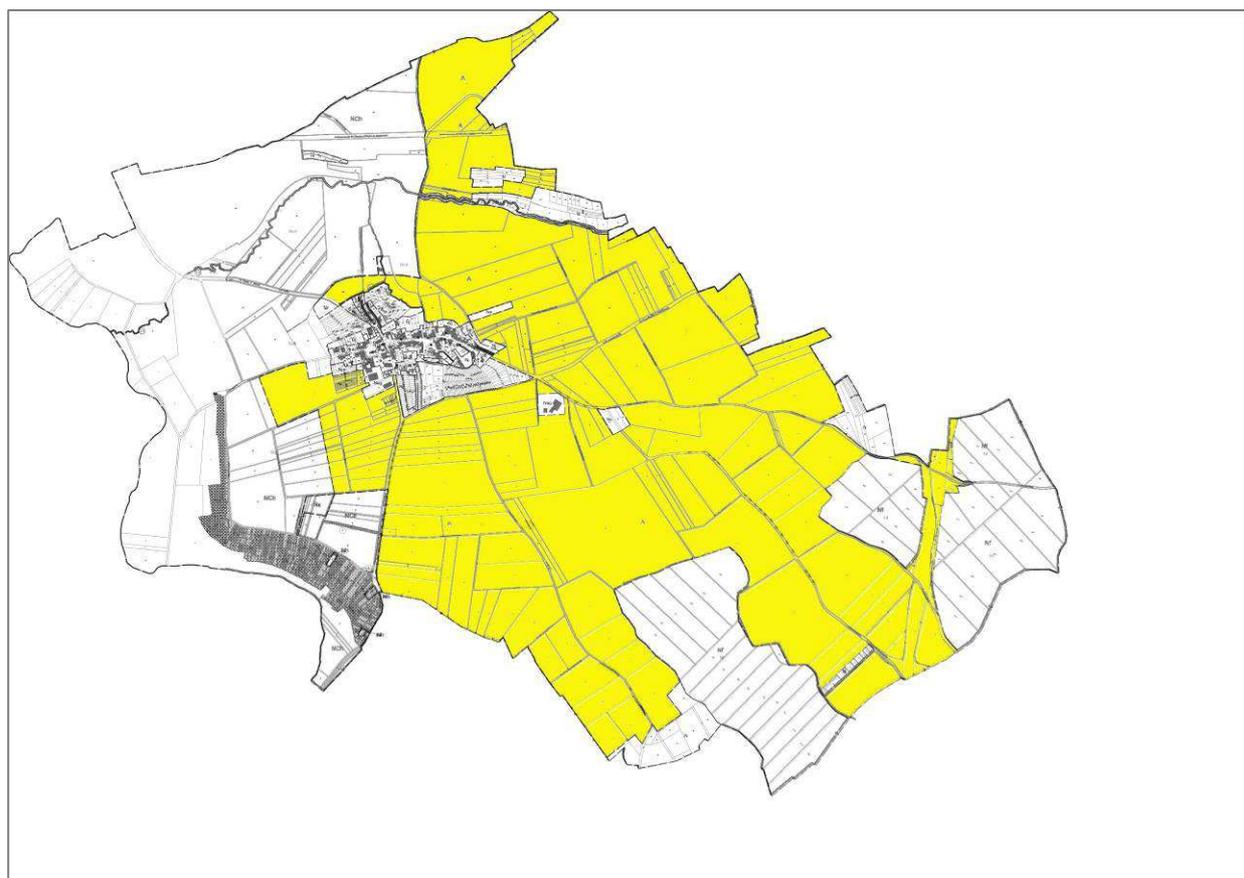
#### 3.1- Définition

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et économique du sol.

#### 3.2- Situation

##### Zone A

La zone agricole est localisée sur l'ensemble de la partie orientale du territoire communal. Elle s'étend notamment au nord, à l'est et au sud du village.



La zone agricole correspond à plus de 50 % du territoire communal. Elle recouvre l'ensemble du plateau agricole, espace largement ouvert qui permet d'avoir des points de vue à plusieurs kilomètres. En effet, ce plateau, essentiellement agricole avec très peu de bosquets, offre des perspectives visuelles très importantes sur l'ensemble de la plaine du Saintois mais aussi vers la Colline de Sion-Vaudémont, élément emblématique de la région.

La zone agricole concerne l'intégralité des zones non urbanisées, à l'exception des secteurs proches du chevelu hydrographique (classés pour leur part en N), du périmètre de protection du Château d'Haroué et du vallon du Madon (classé en Nch), de quelques secteurs de vergers, des zones forestières et des zones naturelles que la commune a souhaité préserver au vu de la topographie et des cônes de vue sur le paysage.

Ce zonage correspond au caractère rural et paysan du ban communal.

#### 3.3- Objectifs P.L.U.

Les zones agricoles A représentent, au total, une surface de **459.75 ha**.

**Zone A (459.75 ha)**

A l'intérieur de cette zone, les constructions sont interdites sauf celles liées à l'exploitation agricole et les installations nécessaires aux services publics. L'urbanisation y est donc très limitée de façon à protéger les terres cultivées.

Les zones A ont été positionnées de façon stratégique sur le territoire communal, avec une forte préoccupation paysagère et environnementale mais tout en permettant le développement des exploitations existantes et l'implantation de nouvelles exploitations.



*Hangar à la sortie du village.*

D'une part, la commune a réalisé un zonage agricole qui permette l'implantation de nouvelles exploitations mais aussi l'extension des exploitations existantes et qui reconnaît la valeur agronomique des sols. Il est rappelé qu'à l'occasion de l'élaboration du présent document, une concertation agricole a été mise en œuvre. Elle a permis d'échanger avec les exploitants agricoles dont le siège de l'exploitation est localisé sur le territoire communal, mais également avec les exploitants agricoles qui travaillent sur les terres du ban. Cette réunion de concertation avec les professionnels du monde agricole a permis de recenser les besoins de chaque exploitant et de décider d'un zonage en accord avec la profession agricole.



*Pâtures.*

Les 5 exploitations agricoles recensées sur la commune (hors zone villageoise) bénéficient d'un zonage spécifique à vocation « naturelle agricole » permettant une diversification agricole (Nag). Ce zonage permettra à l'exploitation agricole de faire aboutir ses projets d'extension et de diversification de type gîte rural, camping à la ferme, goûter à la ferme, vente de produits du terroir et de produits fermiers, mise en place de circuits courts de commercialisation, etc...

Le zonage a également été pensé et réfléchi de façon à préserver et mettre en valeur le paysage et l'environnement du territoire. En conséquence, une attention toute particulière a été portée aux lignes de crêtes et aux différents points hauts du ban communal. De plus, les espaces bénéficiant de perspectives paysagères monumentales ont été soustraits du classement agricole au bénéfice d'un classement naturel particulier (Nch). C'est le cas pour le périmètre des servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés, au titre de la présence du Château d'Haroué tout proche, et du vallon naturel protégé du ruisseau du Madon.

La volonté du document d'urbanisme n'est pas de stériliser l'activité agricole mais plutôt de valoriser l'outil de travail agricole. Il est d'ailleurs rappelé qu'un classement en zone N ne remet pas en cause l'exploitation des sols. Aussi, les plateaux agricoles dont la topographie limite l'impact paysager d'une nouvelle exploitation agricole ont pu être repérés en zone agricole.

En conclusion, la ligne de force de la répartition entre zone agricole et naturelle repose sur le lien direct avec la topographie et le paysage de la commune, ceci dans un but de préservation des secteurs à forte sensibilité paysagère. Par ailleurs, la commune est disposée à faire évoluer son document d'urbanisme dans l'éventualité de tout nouveau projet agricole.

Dans la zone agricole, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'intègrent dans le paysage, s'implantent en harmonie avec leur environnement immédiat et répondent à des impératifs de sécurité :

- nécessité d'implanter les constructions en recul de 10 mètres de l'axe des chemins et 21 mètres pour les voies et les routes départementales,

- nécessité d'implanter les constructions en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres en recul par rapport aux limites séparatives, afin de préserver une zone tampon à proximité des espaces naturels.
- interdiction d'implanter toute construction à moins de 30 mètres de l'emprise des espaces boisés classés, afin de préserver une zone tampon à proximité des espaces boisés classés.
- fixer la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation à 10 mètres, afin qu'elles n'impactent pas trop fortement le paysage et les points de vue.
- fixer la hauteur des garages, des dépendances et abris de jardins à usage familial à 3,50 mètres afin que leur hauteur ne soit pas supérieure à la construction principale.
- réglementer l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole, notamment en ce qui concerne les installations liées à l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).

Parallèlement, **un outil supplémentaire d'aménagement** est mis en place :

- concernant la zone A, un **emplacement réservé n°3** est créé afin de pouvoir permettre l'accessibilité des différents véhicules depuis la rue d'Haroué vers le futur lagunage.

**3.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone A**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul>	<p>- Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</p>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.</li> <li>- En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</li> </ul> <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</li> <li>- En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</li> </ul>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Faciliter l'écoulement des eaux pluviales et éviter les zones d'accumulation d'eau.</p>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à 21 m de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</li> <li>- Respect des distances et des reculs imposés par le département.</li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 m.</li> <li>- Les constructions ne devront pas être édifiées à moins de 30 m de l'emprise des Espaces Boisés Classés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones agricoles.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des habitations : 10 m toutes superstructures comprises.</li> <li>- Hauteur maximale des garages isolés et des abris de jardins : 3.50 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Minimiser l'impact des constructions à vocation d'habitation dans l'environnement agricole.</i></li> <li>- <i>Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> <li>- Accompagnement végétal des constructions à favoriser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Inciter la cohérence territoriale et l'unité paysagère.</i></li> <li>- <i>Garantir une insertion paysagère et environnementale de qualité.</i></li> </ul>

## 4- Les zones naturelles

### 4.1- Définition

La zone N correspond à la protection des espaces naturels en raison des nombreux enjeux environnementaux : qualité du paysage, caractère des éléments naturels (dimension environnementale) et occupation du sol (vergers, jardins, abords de cours d'eau).

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

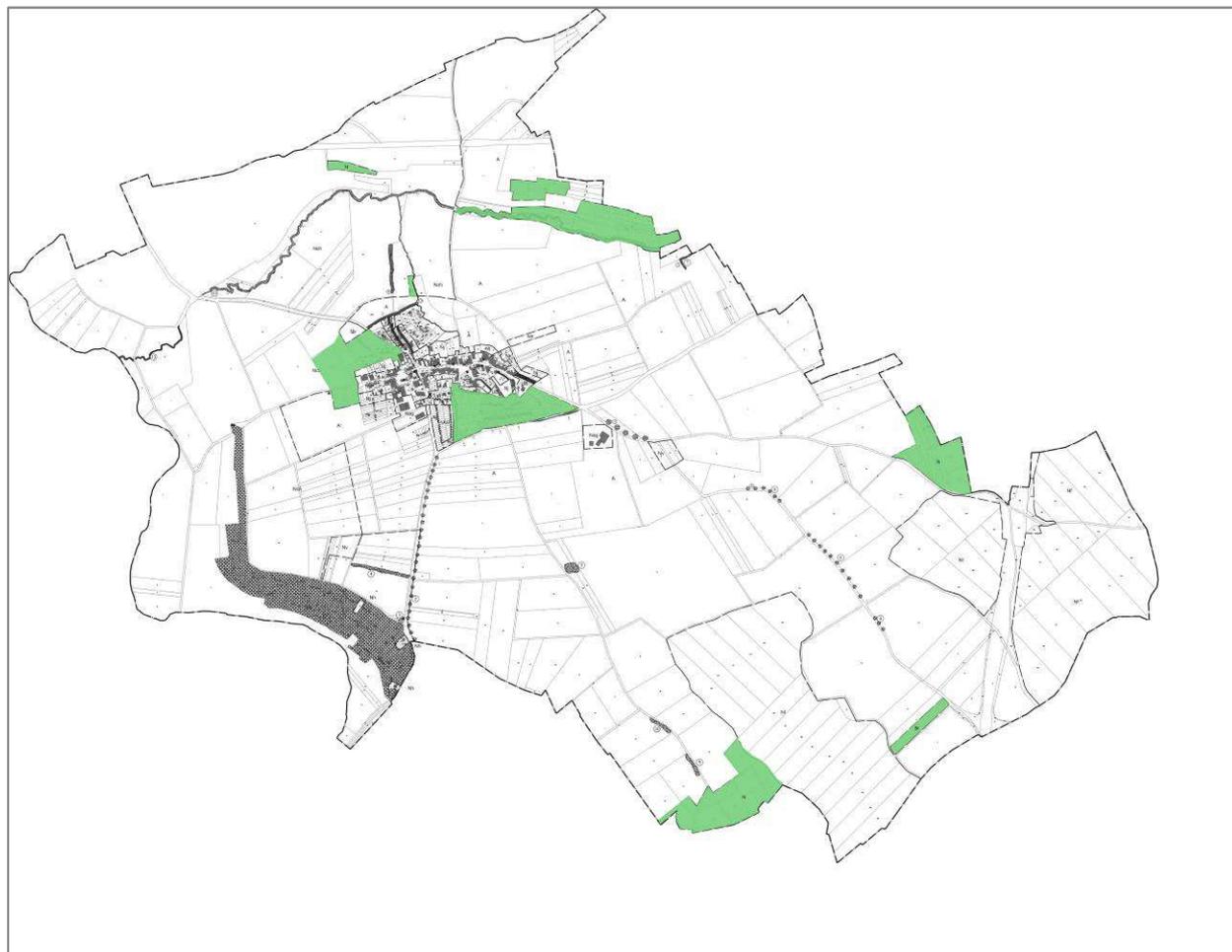
Plusieurs secteurs ont été définis dans le PLU :

- Nf : secteur à vocation de forêt,
- Nj : secteur à vocation de jardins,
- Nch : secteur de protection renforcée pour le Château d'Haroué et le vallon du Madon,
- Nag : secteur où la diversification agricole est autorisée,
- Nv : secteur à vocation de vergers,
- Nh : secteur d'habitat isolé.

### 4.2- Situation

#### Zone N

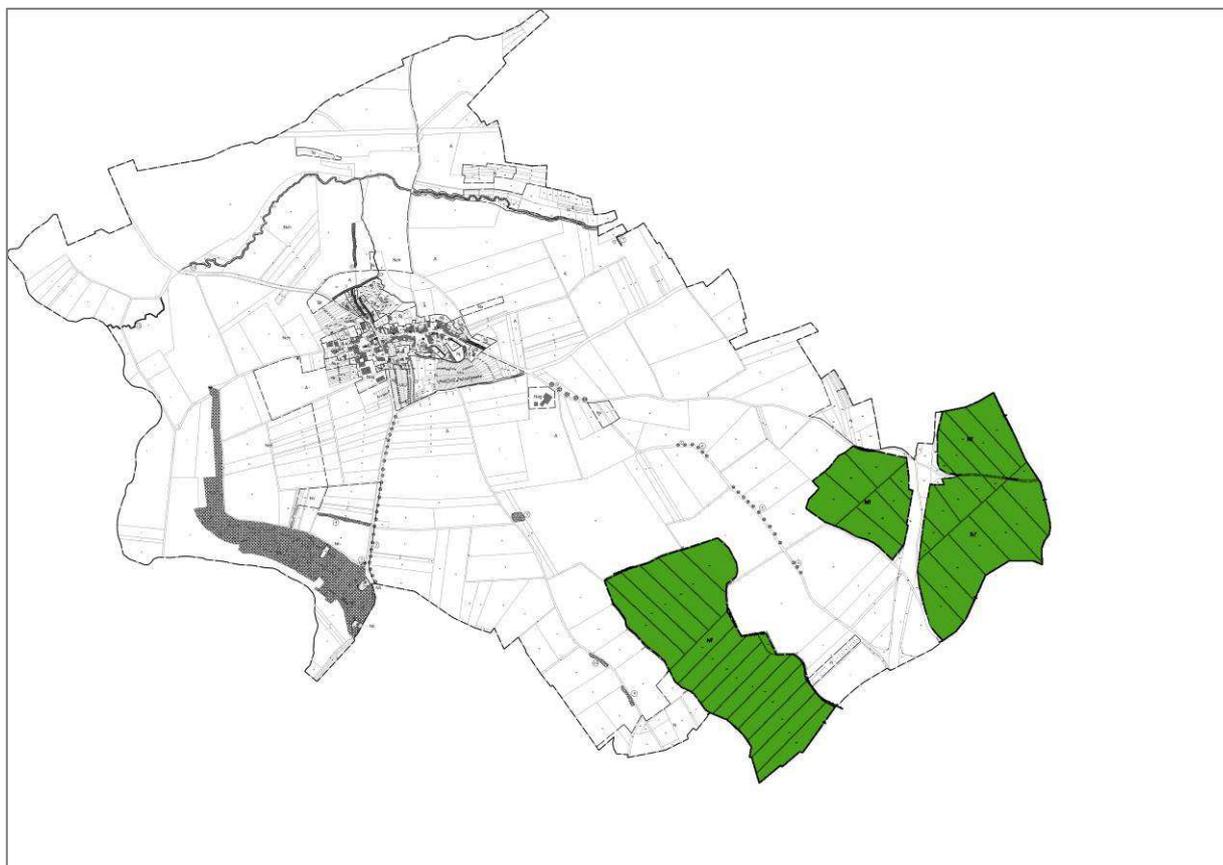
Ces zones sont situées en périphéries immédiates nord et sud du village de VAUDEVILLE, le long du ruisseau de Revau, ainsi qu'à deux extrémités du ban communal, du côté de Lebeuville et de Leménil-Mitry.



## Zone Nf

La zone naturelle à vocation forestière recouvre tous les espaces boisés du ban de VAUDEVILLE. Plusieurs secteurs de la commune ont fait l'objet de ce classement.

Les zones forestières ont été définies au sud du territoire communal, en limite avec les communes de Lebeuville et de Leménil-Mitry. Elles ont été positionnées au droit des espaces boisés et des forêts tels que le Bois de la Falasse et le Haut Bois.



## Zone Nj

Les secteurs de jardins Nj forment globalement une ceinture verte autour de la trame urbaine, hormis pour quelques rares secteurs qui accueillent pour leur part des espaces agricoles ou naturelles.

Correspondant aux secteurs occupés par des jardins d'agrément en fond de parcelles, les secteurs Nj s'étendent à l'arrière des rues de Lebeuville, de Villers et de Charmes. Ils prennent place également selon le même principe autour de la zone 1AU dite « le Cléron ».

Les secteurs de jardins permettent d'encadrer les arrières des parcelles qui sont voués aux jardins, vergers et terrains d'agrément. Ils forment une interface naturelle et non bâtie entre la trame urbaine du village originel et le grand paysage.

Les secteurs Nj ont été initiés en raison d'une occupation des sols différente de la zone bâtie :

- des **sous-secteurs Nj** ont été créés à l'arrière des constructions situées rues de Lebeuville, de Villers et de Charmes. Ces secteurs concernent des unités foncières très profondes, à vocation de jardins et de vergers. Ces secteurs ont été définis afin que des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne viennent pas s'implanter en 2<sup>ème</sup> rideau. Seule la construction d'abris de jardins ou de garages est admise. Ces zones permettent de préserver une zone tampon à l'arrière des constructions anciennes mais aussi de préserver une certaine intimité pour les habitants. En conséquence, par la mise en place

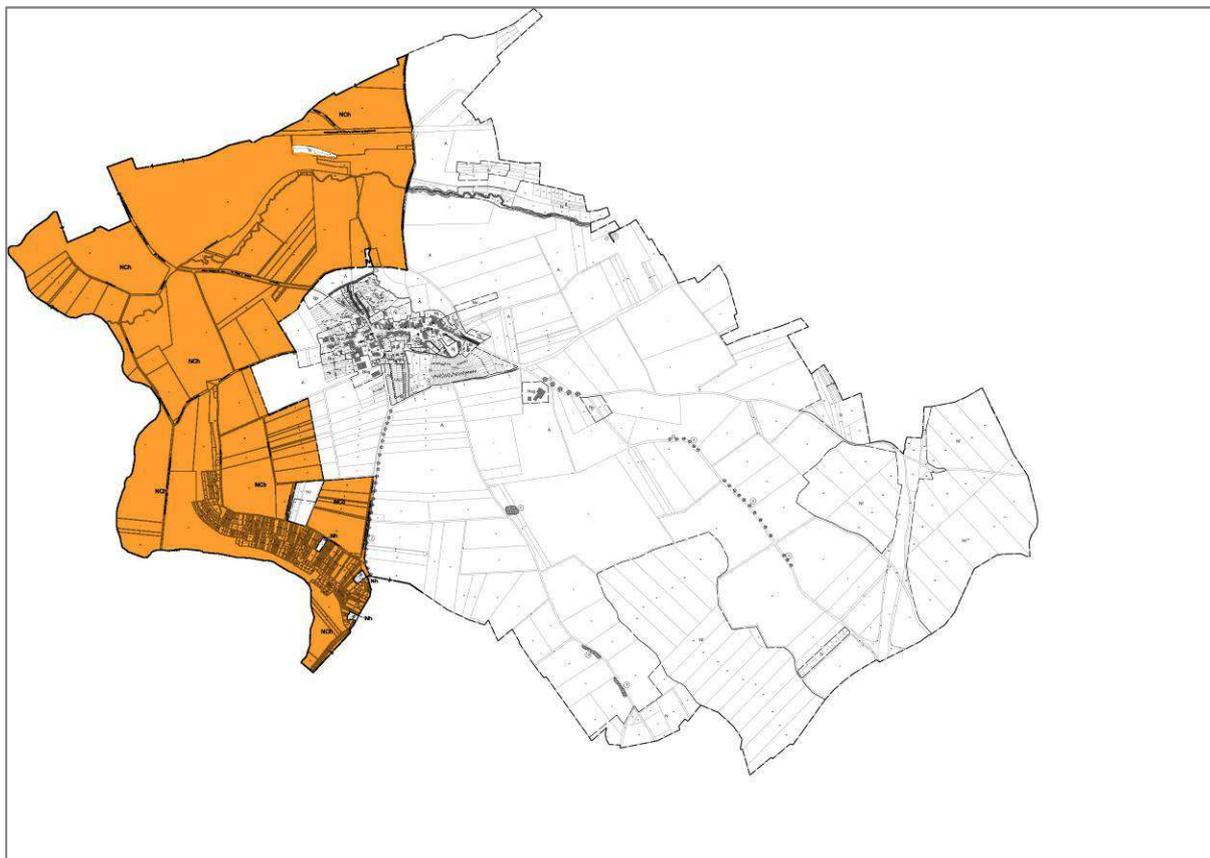
d'un secteur j, l'organisation urbaine traditionnelle demeurera harmonieuse et sera préservée.

- des **secteurs Nj** ont été créés à l'arrière des constructions situées le long de la rue de Lebeuville et de l'allée des Thuyas. Ces zones ont été définies afin de préserver une zone verte de transition entre la zone UB déjà construite et l'environnement naturel ou agricole. Ainsi, des zones tampon entre les différents espaces sont maintenues. Par conséquent, l'organisation urbaine demeurera cohérente et sera préservée de constructions en 2<sup>ème</sup> rideau. La démarche est la même qu'en zone UA.
- des **secteurs Nj** ont été créés en périphérie de la zone 1AU sur les pâquis communaux dans le but de préserver une ceinture de jardins autour de la zone de projet, limiter la superficie de la zone urbanisable, économiser l'espace naturel et recréer un espace de transition entre le bâti et l'environnement naturel.



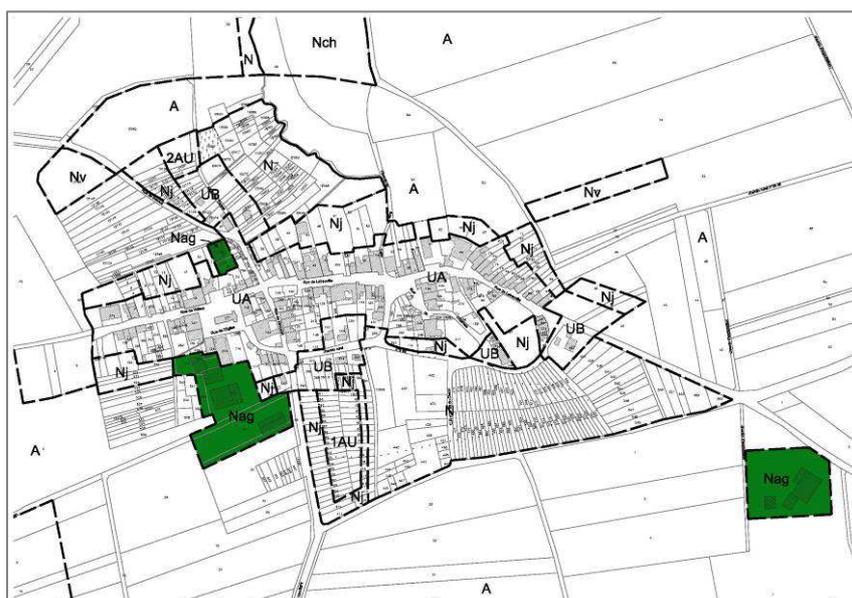
### Zone Nch

Cette vaste zone est située sur toute la partie occidentale du territoire communal, en limite avec le Madon, conformément à la délimitation des servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés, au titre de la présence du Château d'Haroué tout proche, et du vallon naturel protégé du ruisseau du Madon.



### Zone Nag

Cette zone a été définie sur plusieurs secteurs du village, au droit des exploitations et des bâtiments agricoles (ferme Mansuy à la Croisette, EARL du Grand Clos, ferme Marchand, hangar Petel).



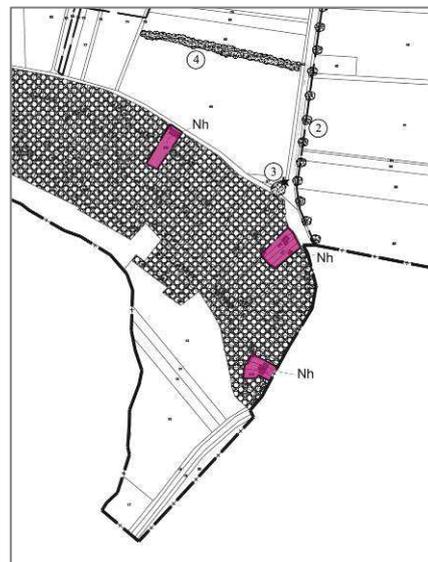
### Zone Nv

Cette zone est située sur plusieurs secteurs de la commune, à l'emplacement de vergers actuels : rue d'Haroué (lieu-dit « les Barres »), chemin d'Ormes (lieu-dit « les Corvées »), chemin de Lebeville (lieu-dit « les Poirières ») et chemin d'exploitation au sud du finage communal (lieu-dit « sur les Vignes »).



### Zone Nh

Ces zones comprennent les constructions isolées et mitées situées le long de la route de Vaudigny, dans le secteur dit « les Grandes Vignes ».



### **4.3- Objectifs P.L.U.**

Ces zones naturelles représentent, au total, une surface de **432.23 hectares** : 51.90 ha pour la zone N, 116.87 ha pour le secteur de forêts Nf, 5.23 ha pour le secteur de jardins Nj, 251.40 ha pour la zone Nch, 3.51 ha pour le secteur de vergers Nv, 0.48 ha pour la zone Nh et 2.84 ha pour la zone Nag.

La connaissance du territoire communal de VAUDEVILLE a fait apparaître plusieurs secteurs particuliers à dominante naturelle. En effet, il a été décidé par la commune d'identifier prioritairement toutes les zones naturelles présentant un intérêt écologique, paysager ou environnemental. La commune a ainsi défini divers types de zones naturelles, répondant à des objectifs précis d'occupation du sol et de préservation de l'environnement. Ces différents secteurs ont été définis sur la base de leur nature et de leur destination actuelle.

Il est à noter qu'une partie de la zone N (en particulier le secteur Nch) est concernée par les inondations du Madon, les occupations et utilisations du sol peuvent donc être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions par le biais du règlement de la zone N.

#### **Zone N (51.90 ha)**

D'une manière générale, la zone N correspond à une zone présentant des enjeux naturels et paysagers. Cette zone, qui forme une ceinture verte tout autour du village, représente donc un enjeu environnemental fort. En effet, l'objectif principal est de protéger le paysage, de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère et de verrouiller la constructibilité aux abords du village, afin de protéger ces espaces de toute construction. Les points de vue depuis le village et vers le village n'en seront que mieux préservés.

Ainsi, ce sont essentiellement le vallon du ruisseau de Revau, les zones humides liées au chevelu hydrographique de la commune (« le Not », « la Croisette »), les espaces naturels situés entre le village et le périmètre de sauvegarde du parc du Château d'Haroué, et les secteurs arborés comme « le Sauvage » et « le Haut Bois » qui bénéficient de ce classement et de cette protection optimale.

Cette protection s'appuie et se justifie par les éléments suivants :

- **Les vallons secondaires** : cette unité paysagère couvre l'ensemble du vallon du ruisseau de Revau. Du fait de la topographie, le village de VAUDEVILLE est situé dans un contexte de plateau agricole formé à partir du haut du versant créé par la vallée du Madon et le vallon du Revau. Le paysage au droit du Revau est très vallonné, le relief marque l'horizon. Les vallons encaissés génèrent des ambiances confinées et un rapport aux distances immédiat.
- **La ceinture verte autour du village** : les classements en zones N et Nj permettent de préserver un écran de verdure et un espace tampon autour du village. Cet écran végétal permet de diminuer l'impact visuel d'une construction qui serait perçue depuis les axes de communication. La ceinture verte étant la première perception lointaine du village, elle participe donc à son identité. Sa protection est importante.
- **Les lignes de crêtes** : il s'agit du tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux. Ces crêtes sont à la fois des lignes d'horizon et des lignes de points de vue. L'impact de toute construction pourrait être dommageable pour le paysage et pourrait être visible à une échelle supra communale car le territoire s'inscrit dans une entité paysagère qui dépasse les limites administratives de la commune.
- **Le chevelu hydrographique** : le ruisseau de Revau est un affluent en rive droite du Madon. Il est alimenté par le ruisseau du Bas de la Taille. Une partie de la zone urbaine de VAUDEVILLE étant parcouru par ce ruisseau qui peut être intermittent selon les saisons, les secteurs proches du chevelu hydrographique ont été classés en zone naturelle. De réelles « zones tampon » ont ainsi été créées par le biais du zonage N de part et d'autre des cours d'eaux, ruisseaux et fossés de la commune. Elles permettront ainsi d'éviter toute construction (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), qu'elle soit agricole ou non, sur ces secteurs à forts enjeux environnementaux.

- **Les zones naturelles à enjeux** : les zones humides principalement liées aux ruisseaux et aux rus comme le Bas de la Taille sont protégées. Les zones inondables dues au ruissellement des eaux de pluie sont préservées et repérées en zone naturelle. Par conséquent, tout le chevelu hydrographique est classé en zone N. Tous ces éléments permettent de mettre le présent document en compatibilité avec le SDAGE.
- **La prise en compte du périmètre de protection du parc du Château d'Haroué sur le ban communal** : le périmètre de sauvegarde du parc du Château d'Haroué est classé en zone Nch afin de mettre en place une protection spécifique au titre des servitudes de protection des sites et des monuments naturels.

La protection de ces éléments à forte sensibilité paysagère a guidé le zonage qui s'est traduit graphiquement en fonction de la topographie. Dans la même logique que les justifications de la zone agricole et en complément de celles-ci par effet inverse, les secteurs non identifiés en zone agricole reçoivent une vocation naturelle. Il s'agit toujours de préserver l'environnement et le paysage qui sont de première importance sur le secteur. Par ailleurs cette volonté de protection a été totalement portée par la commune dans son PADD.

De principe, au niveau réglementaire, aucune construction ne peut venir s'implanter dans cette zone, y compris les bâtiments agricoles. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le territoire communal de VAUDEVILLE présente de nombreux enjeux environnementaux. Sont présents sur le ban des alignements d'arbres et des haies qu'il serait préférable de préserver dans leur écrin naturel d'origine. Ceux-ci sont des lieux d'accueil important tant pour la faune que pour des espèces variées de la flore. A ces enjeux s'ajoutent également des enjeux paysagers non négligeables. Les haies, les arbres remarquables ou les bosquets permettent de structurer le paysage, d'éviter l'homogénéisation et la stérilisation des espaces naturels. Ils jouent aussi un rôle hydraulique majeur grâce à l'infiltration des eaux de pluie et constituent un lieu d'habitat privilégié pour la faune et l'avifaune.



*Pâquis autour du village.*

De ce fait, les éléments boisés (hors arbre isolé ou haie qui bénéficient d'une protection particulière - cf. Titre 3) et les espaces présentant un intérêt environnemental et paysager important, notamment autour de la trame urbaine, au niveau de la transition entre les espaces, ont été classés en zone N pour garantir le maintien de la destination actuelle. En complément de ce classement, la commune a souhaité mettre en place, sur la base de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des arbres isolés, des bosquets, des haies et des vergers notables dans le grand paysage. Un réel maillage végétal a donc été constitué à l'échelle du territoire afin de protéger les trames vertes et bleues.

L'association de ces classements permet de mettre en avant le travail de protection des eaux superficielles mis en œuvre par la profession agricole (mise en place de zones non traitées, bandes enherbées...).

Enfin, le classement en zone N de 12 % du territoire s'inscrit dans la continuité d'une politique communale basée sur une ligne directrice visant au mariage entre l'activité agricole, le cadre de vie et la protection du patrimoine bâti et paysager. Le site où est implanté le village est un plateau agricole très ouvert. Il se caractérise par une ambiance naturelle prononcée qu'il faut préserver dans le cadre du PLU.

En conclusion, la définition des zones naturelles du territoire n'est que la transposition technique de cette politique affirmée et des éléments environnementaux et paysagers identifiés sur le ban communal.

### Zone Nf (116.87 ha)

Cette zone, qui suit la limite communale sud, a été positionnée au droit de la forêt. Dans cette zone, seules seront autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt et les abris de chasse.

### Zone Nj (5.23 ha)

Le secteur Nj a pour objectif la préservation d'un espace de transition entre la zone urbanisée du village et la zone A. Il s'agit essentiellement de secteurs de jardins d'agrément et de vergers.

Le secteur Nj possède une place très importante au cœur du projet de la commune. En effet, le village se positionne dans un territoire vallonné où toute nouvelle construction induit d'importants impacts sur les paysages. Comme la plupart des villages traditionnels lorrains, le village de VAUDEVILLE possède une « ceinture verte » composée de vergers et jardins situés sur les arrières des parcelles, sur les pentes du vallon.



*Jardins autour du village.*

Le secteur Nj est situé aux franges de la trame urbaine, en arrière des constructions d'habitation des rues de Lebeuville et de Villers. Cet espace naturel de transition entre les secteurs construits et les secteurs à dominante agricole ou naturelle remplit donc le rôle de « zone tampon ». Les zones Nj permettent dans un premier temps de limiter d'éventuels problèmes liés à la proximité d'engins agricoles ou de bétail par rapport aux habitations. En outre, ces zones constituent, du fait de l'hétérogénéité des milieux qui les composent, un réservoir de biodiversité. Enfin, la présence arborée des jardins et des vergers permet d'atténuer l'impact visuel des constructions en redonnant du relief aux paysages et en les masquant quelque peu.

Dans le secteur Nj, seuls les abris de jardins, dépendances, annexes et garages isolés de la construction principale sont autorisés à la construction (avec des conditions particulières de hauteur et d'emprise au sol). Ces dispositions réglementaires visent à préserver le découpage parcellaire en lanières typiquement lorrain. Elles sont également prises dans le but de ne pas dénaturer le paysage aux abords du village et de faciliter l'intégration paysagère des franges du village à cet endroit. Par ailleurs, l'objectif est triple :

- Maintenir une espace de transition entre le bâti et l'espace naturel (ceinture verte).
- Préserver certains secteurs de jardins et de vergers.
- Permettre aux habitants de se réapproprier ces secteurs « verts » en leur permettant de construire des édicules d'emprise au sol limitée afin de stocker le matériel nécessaire à l'entretien des jardins et vergers.

Les zones naturelles à vocation de jardins et de vergers se situent à l'arrière-plan du village. Le secteur Nj a donc pour objectif la préservation d'un espace de transition entre la zone urbanisée et le grand paysage, ainsi que l'aération de la trame urbaine en dégagant des espaces verts non bâtis. Ce secteur permet d'éviter également toute construction en double rideau. Il permettra en outre de conserver des espaces de jardins à l'arrière des habitations.

### Zone Nch (251.40 ha)

Au regard de la réglementation et des servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés, le périmètre de sauvegarde du parc du Château d'Haroué a été intégré au zonage et une réglementation particulière lui a été attribuée.

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la protection, l'utilisation et à l'entretien du vallon du Madon et du parc du Château d'Haroué.



Château d'Haroué.

### Zone Nag (2.84 ha)

Le classement au titre du patrimoine écologique et paysager du territoire communal justifie de lui-même la définition des zones naturelles sur l'intégralité du ban. En effet, l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme définit les zones N des PLU comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Par ce classement, la commune souhaite limiter la construction en dehors des zones actuellement construites et des zones agricoles afin de garantir la pérennité des différents écosystèmes accueillant de nombreuses espèces protégées.

Toutefois, l'objectif de la commune étant de garantir la pérennité des exploitations agricoles du ban communal et leur développement, des secteurs Nag ont été définis autour de sites agricoles particuliers. Le secteur Nag correspond à un secteur où la diversification agricole est admise. Le classement en Nag permet à la commune de gérer les exploitations agricoles présentes sur le ban, en tenant compte de leurs projets et leur éventuel développement. Le positionnement et le dimensionnement de ce type de secteur sont l'aboutissement d'une concertation approfondie et constructive avec l'ensemble des agriculteurs qui ont été invités à exposer leurs éventuels projets. Par ce biais, la commune a ainsi pu prendre en compte les projets et les anticiper au travers du présent document afin de permettre leur réalisation. Les secteurs Nag permettront ainsi aux exploitants présents et futurs de se développer et de diversifier leur activité.

Ainsi, les exploitants auront la possibilité de créer des hébergements hôteliers et des locaux commerciaux pour la vente de produits du terroir qui seront liés à leur activité agricole, tels que des gîtes ruraux ou des tables d'hôtes. Ils pourront aussi créer des bureaux et des entrepôts à condition que ces activités soient directement liées à l'activité agricole. Par ailleurs, des constructions à usage d'habitation et non liées à l'exploitation ne pourront pas venir s'implanter auprès des bâtiments agricoles ni dans la zone Nag.

Pour rappel, les exploitations agricoles génèrent des contraintes spécifiques liées à la nature de leur activité. Certaines sont soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et engendrent un périmètre de recul inconstructible de 100 m autour des bâtiments, tandis que d'autres relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), qui a pour conséquence de créer un périmètre de recul inconstructible de 50 m. Ces périmètres de sécurité ont été établis en raison des nuisances qu'une exploitation agricole peut produire : olfactives, acoustiques, pollution des sols, ... Les inclure en zone A reste délicat dans la mesure où l'activité des exploitants sera limitée et où seuls des bâtiments agricoles seront autorisés.

La commune a donc voulu créer un secteur qui tienne compte de la présence de ces constructions agricoles et de la diversité de leurs activités éventuelles. En effet, la commune a souhaité trouver un équilibre entre le développement de l'activité agricole et la préservation de la qualité paysagère du ban ainsi que de son patrimoine écologique. Le zonage Nag permettra à l'exploitation agricole de faire aboutir ses projets d'extension et de diversification. Dans cette zone, l'exploitant agricole pourra construire des habitations, des hébergements hôteliers, des commerces, des bureaux mais aussi des entrepôts, à condition qu'ils soient tous liés directement à l'exploitation agricole. De cette façon, des



*Exploitation agricole dans le village.*

constructions à usage d'habitation non liées à l'exploitation ne pourront pas venir s'implanter auprès des bâtiments agricoles ni dans la zone Nag.

Plusieurs zones Nag ont été définies au droit des exploitations et des bâtiments agricoles (ferme Mansuy à la Croisette, EARL du Grand Clos, ferme Marchand, hangar Petel) présents sur la commune.

Concernant la construction de nouveaux bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes sur le ban, la commune a souhaité mettre en place une démarche urbanistique et architecturale afin de favoriser une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement et à proximité immédiate des constructions d'habitations.

### Zone Nv (3.51 ha)

Il s'agit d'une zone de vergers où seuls les abris de vergers, réserves et cabanes sont autorisés selon des conditions précises d'emprise au sol et de hauteur des constructions. De cette façon, l'occupation des sols actuelle est préservée, aucune construction à vocation agricole ou d'habitation ne viendra perturber cette organisation paysagère.

La commune souhaite avant tout protéger les vergers à forte sensibilité paysagère, préserver une zone de transition douce entre la zone bâtie présente au centre du territoire communal et les espaces agricoles.

Concernant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, seuls les abris de vergers et les cabanes seront autorisés dans des conditions strictes de hauteur et d'emprise au sol.

### Zone Nh (0.48 ha)

Le secteur Nh correspond aux constructions à usage d'habitation, isolées et écartées de village actuel. Il s'agit d'un habitat mité et excentré que la commune ne souhaite pas voir se généraliser. En effet, ce type d'implantation ne permet pas l'intégration des populations au village. Il s'agit ici d'un secteur comprenant les constructions isolées et mitées situées le long de la route de Vaudigny, dans le secteur dit « les Grandes Vignes ». Il est situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal et suit la vallée du Madon.

Dans cette zone, on applique le principe de restriction, à savoir l'autorisation d'extensions mesurées sur les constructions existantes et les dépendances des habitations existantes dans la zone.

La volonté de la commune est d'interdire la création de nouvelles habitations en permettant toutefois des modifications ou extensions mesurées des constructions existantes afin de ne pas léser les propriétaires de ces constructions. Dans le secteur Nh, les extensions mesurées des constructions existantes et les dépendances nouvelles des habitations existantes dans la zone ne devront pas dépasser en hauteur absolue la hauteur et le gabarit du volume principal préexistant. Les extensions et les dépendances des constructions existantes devront obligatoirement être mitoyennes et accolées à la construction principale, elles seront limitées à 20 % de surface de plancher supplémentaire par unité foncière maximum.

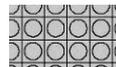
La commune a de plus souhaité apporter une protection forte au niveau des espaces boisés et végétaux (vignes) et y limiter les possibilités de construction. De cette façon, aucune construction nouvelle ne viendra s'implanter dans les vignes afin de garantir leur maintien, leur cadre paisible pour le développement de la biodiversité.

Afin d'aboutir à cet objectif, **un outil supplémentaire d'aménagement** est mis en place :

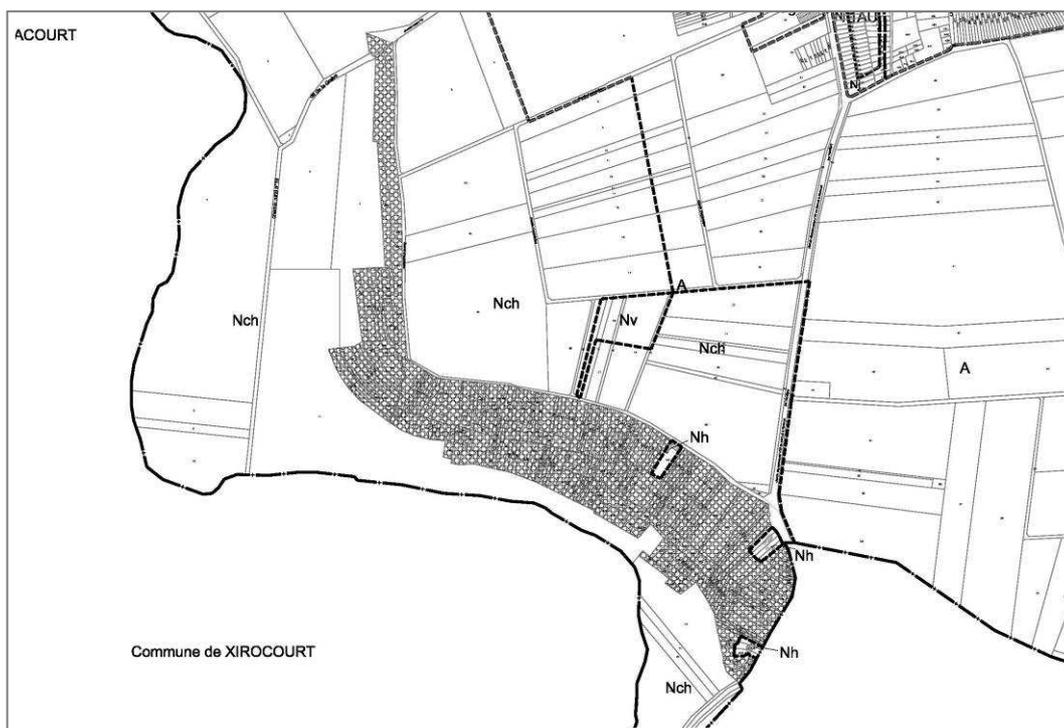
- des **Espaces Boisés Classés** (EBC) sont positionnés au droit des éléments végétaux et des anciennes vignes, au sud-ouest du territoire, dans le secteur dit « les Grandes Vignes ». Ces éléments ont été préservés de façon à respecter les éléments boisés qui jouent un rôle paysager et naturel important au sein du territoire communal.

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements.



Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan , les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421.4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222.1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222.6 du même Code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.



**4.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone N**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.</li> <li>- En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</li> </ul> <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</li> <li>- En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Faciliter l'écoulement des eaux pluviales et éviter les zones d'accumulation d'eau.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à 21 m de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</i></li> <li>- <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones naturelles.</i></li> </ul>

Articles concernés	Justifications
séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 m.	
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abris de jardins : 30 m<sup>2</sup> max</li> <li>- Cabanes de vergers : 20 m<sup>2</sup> max</li> <li>- Abris de chasse : 20 m<sup>2</sup> max</li> <li>- Extensions mesurées des constructions existantes : + 20 % de surface de plancher max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préservation du caractère naturel.</i></li> <li>- <i>Minimiser l'impact des nouvelles constructions dans leur environnement naturel.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des abris de jardins : 3,50 m.</li> <li>- Hauteur maximale des cabanes de vergers : 3 m.</li> <li>- Hauteur maximale des abris de chasse : 3 m.</li> <li>- Hauteur maximale des extensions des constructions existantes : limite avec l'existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Minimiser l'impact des nouvelles constructions dans leur environnement naturel.</i></li> <li>- <i>Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éléments paysagers repérés au plan à conserver.</li> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine végétal.</i></li> <li>- <i>Inciter la cohérence territoriale et l'unité paysagère.</i></li> </ul>

## 5- Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA	8.90	8.90
UB	3.01	3.01
1AU	X	0.78
2AU	X	0.33
A	X	459.75
N Nag Nf Nj Nch Nh Nv	51.90 2.84 116.87 5.23 251.40 0.48 3.51	432.23
<b>TOTAL</b>	X	<b>905</b>

Pour mémoire, rappel des surfaces du POS :

ZONES	SUPERFICIE EN HECTARES
UA	14
NC	448
NCa	26
1ND	140
2ND	280
<b>TOTAL</b>	<b>908</b>

---

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

---

## 1- L'environnement bâti

### 1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti

Le découpage du territoire communal en différentes zones garantit la pérennité de la destination actuelle tout en préservant les caractéristiques de chaque secteur de la commune.

La commune a souhaité différencier le village ancien des extensions récentes par un zonage spécifique et préserver les caractéristiques des constructions anciennes à l'aide d'outils d'aménagement spécifiques, telle qu'une zone d'implantation obligatoire des façades, un recul obligatoire et des règles architecturales particulières. Ainsi, l'identité architecturale et urbaine de VAUDEVILLE sera préservée et l'implantation de nouvelles constructions dans chaque zone devra scrupuleusement respecter son règlement.

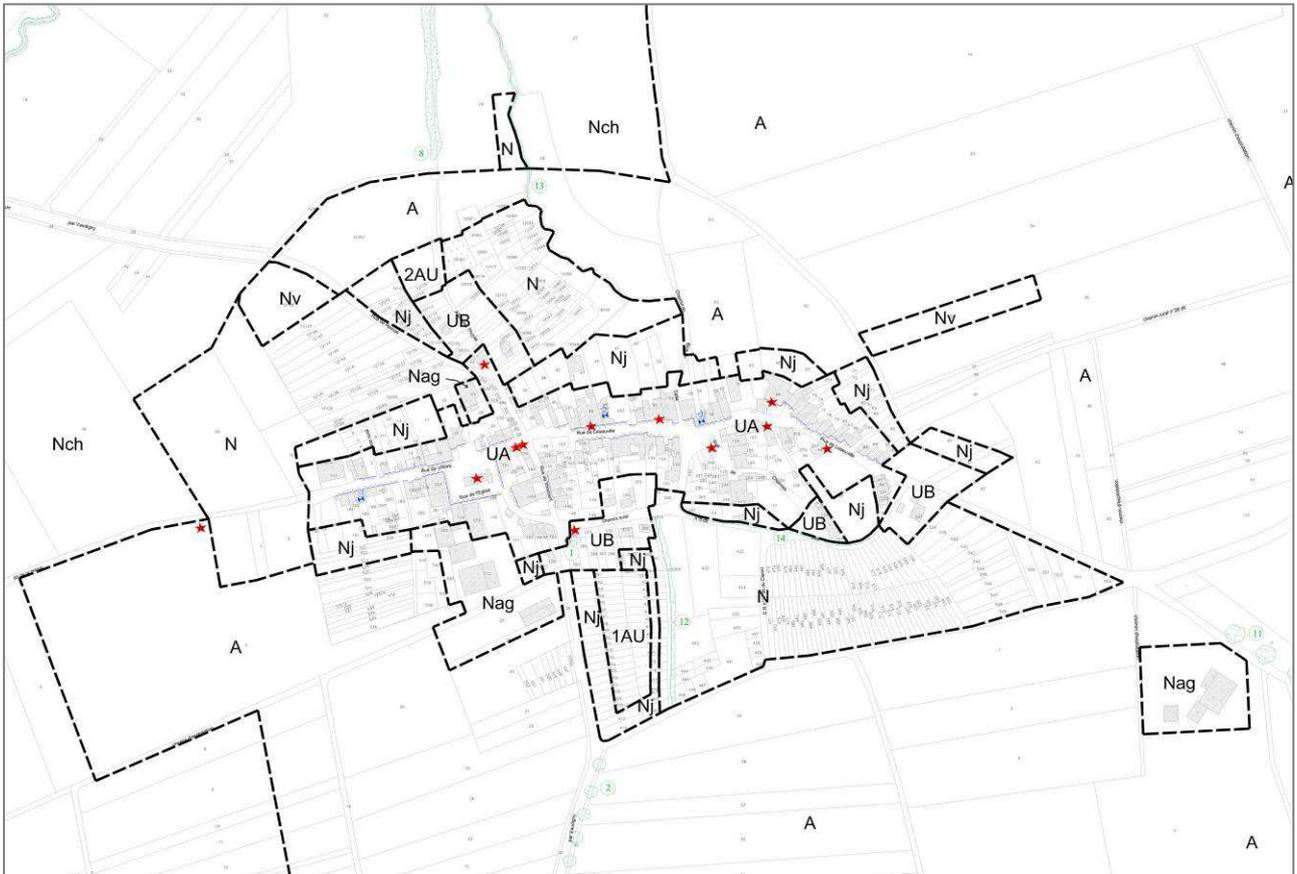
Les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) permettront de développer l'urbanisation en cohérence avec l'existant, de réaliser de nouveaux bouclages viaires mais aussi de préserver les espaces naturels en évitant l'étalement urbain.

Par ailleurs, une zone d'urbanisation future a fait l'objet d'une Orientation Particulière d'Aménagement afin de garantir au mieux l'aménagement du secteur dans son environnement urbain et à proximité d'un environnement naturel. Cette Orientation Particulière d'Aménagement a été conçue de manière à aboutir à une organisation spatiale traditionnelle et à structurer l'urbanisation autour d'un réseau viaire prédéfini. Elle a été réalisée selon plusieurs objectifs, tels que la mise en place d'un contournement au village, la valorisation d'une entrée de village ou encore la création de zone de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Le règlement a été élaboré de façon à pérenniser les caractéristiques architecturales et urbanistiques du village et à intégrer de façon harmonieuse toute nouvelle construction.

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

- Au vue des caractéristiques urbaines du village, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont propres à chaque **typologie du bâti**, ce qui en garantit leur préservation et leur intégration dans chaque quartier de la commune.
- Au-delà de permettre une occupation multifonctionnelle de l'espace induisant, au final, un tissu urbain mixte, ces règles gèrent les conditions d'occupation du sol de façon spécifique. Ce qui se traduit au niveau de l'aspect extérieur avec le respect de l'identité architecturale au niveau du village et **le maintien du front bâti continu** ou d'une certaine hauteur. Ces règles permettent de conserver la forme et l'organisation du village. Il en est de même pour les outils d'aménagement mis en place comme la Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F), le recul obligatoire ou les règles architecturales particulières.
- Enfin, quelques **éléments du patrimoine bâti et des éléments de toiture** ont été identifiés. En effet, certaines constructions ont été préservées tout comme certains petits éléments patrimoniaux. C'est pourquoi, la commune a souhaité préserver et protéger ces éléments. Ce sont des calvaires ou des façades remarquables. Les éléments de toiture représentent des flamandes situées sur les toits et qui sont bien conservées. La commune souhaite préserver au maximum cet élément du patrimoine dans la mesure où ils se raréfient dans la région. Une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme leur est appliquée.



A ce titre sont identifiés les éléments du patrimoine bâti (liste exhaustive) :

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
1	Calvaire		Rue d'Haroué	UA
2	Fontaine		Rue de Villers	UA

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
3	Lavoir		Rue de Villers	UA
4	Église		Rue de l'Église	UA
5	Calvaire		Chemin des Clérons	UB
6	Pierre sculptée		n° 9 rue de Lebeville	UA
7	Pierre sculptée		n° 15 rue de Lebeville	UA

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
8	Fontaine		Rue de Charmes	UA
9	Façade du XVIII <sup>ème</sup> siècle		n° 31 rue de Lebeville	UA
10	Pierre sculptée		n° 26 rue de Lebeville	UA
11	Pierre sculptée		n° 32 rue de Lebeville	UA
12	Calvaire	Photo non disponible	Route de Vaudigny	Nch
13	Fontaine	Photo non disponible	Chemin de la Graive	Nch
14	Réservoir	Photo non disponible	Chemin de la Graive	Nch

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
<b>15</b>	<b>Réservoir</b>		Chemin de la Graive	<b>A</b>

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
<b>1</b>	<b>Flamande</b>	<i>Photo non disponible</i>	n° 11 rue de Villers	<b>UA</b>
<b>2</b>	<b>Flamande</b>		n° 11 rue de Lebeville	<b>UA</b>
<b>3</b>	<b>Flamande</b>	<i>Photo non disponible</i>	n° 21 rue de Lebeville	<b>UA</b>

Concernant ces éléments, le règlement du présent PLU prévoit que :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est autorisé sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'objectif est de protéger mais aussi de mettre en valeur le patrimoine local.

## 2- L'environnement naturel

### 2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel

Le zonage du PLU de VAUDEVILLE différencie les zones agricoles destinées à l'exploitation du fait de leur richesse potentielle, les zones naturelles à protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent ainsi que les zones de diversification agricoles permettant la vente des produits du terroir ou la création d'hébergement hôtelier lié à l'activité agricole.

Cependant, le zonage différencie aussi les secteurs de protection du Château d'Haroué.

Au regard de ce zonage et du projet communal envisagé au titre du PADD, on peut noter un faible impact sur le milieu naturel des zones d'urbanisation future (1AU ou 2AU). En effet, celles-ci ont été localisées de façon limitrophe à la trame urbaine. Ces espaces restent dans l'ensemble « compacts » et limités en superficie. Leur principe d'aménagement a été conçu de façon à recentrer la trame urbaine, à éviter l'étalement urbain le long des voies de communication et à épargner les espaces naturels.

Le territoire communal offre un cadre de vie exceptionnel et bénéficie d'une qualité tant du point de vue paysager qu'écologique. La commune de VAUDEVILLE se situe dans le paysage emblématique de la Colline de Sion Vaudémont, dont la préservation est primordiale dans l'intérêt environnemental de la commune lors de l'urbanisation mais aussi dans le cadre du développement touristique, à l'échelon local mais aussi régional.



*La colline de Sion.*

La colline de Sion, véritable belvédère naturel dont l'altitude dépasse les 542 mètres, est le centre du pays du Saintois. Il s'agit d'un long tertre en forme de coque de navire renversée et de fer à cheval qui domine la plaine. Considérée comme une butte témoin, elle a résisté à l'érosion qui est à l'origine du plateau lorrain.

Appelé Saintois au nord de Mirecourt et Xaintois au sud, le pays dont VAUDEVILLE fait partie est marqué par une succession de faibles reliefs, limités d'un côté par la vallée de la Moselle. Le territoire où se situe VAUDEVILLE est caractérisé par une plaine argileuse et marneuse où subsiste une butte témoin calcaire, la Colline de Sion. Cette plaine est traversée par le Madon et est bornée par les côtes calcaires de Moselle. Vu de la Colline de Sion Vaudémont, ce pays de 120 villages paraît telle une plaine sans limites sauf à l'ouest : au niveau du sol, sur le large affleurement d'argiles et calcaires liasiques, le relief ne manque pas de variété.

Ainsi, les zones naturelles et des secteurs à vocation de vergers ou à forte protection paysagère, localisées à divers endroits du ban (espaces boisés classés, secteur de vergers, jardins, zone de protection du château,...) ont pour objectif de préserver ce milieu naturel, paisible et d'une grande sensibilité paysagère.

Le zonage du PLU met donc l'accent sur une préservation très forte du patrimoine paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition des zones avec une zone agricole qui recouvre plus de la moitié de la superficie du territoire, une vaste zone naturelle de protection du Château d'Haroué et du Madon, un secteur forestier identifié et une attention particulière apportée aux zones humides.

Même si les espaces naturels ne font pas l'objet de protection environnementale réglementaire, la commune a souhaité par le biais de la révision de son Plan Local d'Urbanisme protéger et mettre en valeur son environnement par de nombreuses mesures et règles. Ceci s'illustre notamment dans le classement de l'ensemble des espaces boisés et naturels en zone naturelle.

En effet, par son zonage, la commune souhaite préserver la **qualité paysagère** de la vallée du Madon, ainsi que sa qualité écologique. En effet, cette entité possède, au-delà de ses qualités paysagères, de nombreuses **qualités écologiques**. Ainsi, en dehors des espaces actuellement urbanisés, les nouvelles constructions seront très limitées :

- ✓ des constructions pourront voir le jour dans les zones A, sous certaines conditions, et notamment d'être directement liées à l'activité agricole.
- ✓ la construction d'abris de jardin sera autorisée avec un encadrement de l'emprise au sol et de la hauteur en Nj et Nv.
- ✓ les constructions liées aux activités forestières et les abris de chasse seront autorisées en zone Nf uniquement, avec un encadrement de l'emprise au sol et de la hauteur.
- ✓ les extensions des constructions existantes sont autorisées mais strictement encadrées en zone Nh.

Les seules incidences négatives que le PLU engendrera sur l'environnement sont, comme dans tout projet d'urbanisation, l'augmentation des **espaces artificialisés** à l'échelle du territoire mais aussi l'imperméabilisation des sols. Mais la conception des zones a été faite de manière à placer les constructions sur le devant des parcelles, limitant ainsi l'artificialisation des sols.

Les espaces boisés font l'objet d'un classement en Nf limitant très fortement toute constructibilité. Hormis pour les zones agricoles qui ont été identifiées et délimitées en concertation avec les exploitants agricoles présents sur le territoire, le reste de ban communal est, quant à lui, classée en zone naturelle (N ou Nch). Ce classement permettra de préserver notamment l'intérêt paysager des jardins d'ornement du Château d'Haroué et l'intérêt écologique des vallons secondaires qui présentent un fort potentiel écologique. Ce sont notamment les trames bleues et vertes qui peuvent présenter des habitats intéressants pour des espèces animales ou végétales. Le zonage en N permettra d'éviter des modifications nuisibles au milieu naturel. De même, l'interdiction de toute construction (en dehors des secteurs identifiés qui font l'objet d'un règlement particulièrement adapté) permettra de préserver la qualité paysagère du territoire.

- **Évaluation des incidences NATURA 2000**

Il est à noter que le territoire communal bénéficie d'un environnement de qualité recevant plusieurs protections paysagères. A ce titre, on rappelle que le territoire communal jouxte une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) NATURA 2000 (Directive habitats) à 2 km au nord du village de VAUDEVILLE, à Haroué.

Ce site, qui englobe notamment toute la vallée du Madon, est classé et identifié pour son milieu floristique et faunistique (colchique d'automne, castor, crapaud, libellule, etc...). Sa vulnérabilité est donc intrinsèque au lit de la rivière et à ses berges. A cet égard, le PLU de la commune de VAUDEVILLE permet de préserver des milieux accueillants des essences végétales et des espèces animales dont l'importance est reconnue à l'échelle nationale. En conséquence, le projet de PLU **n'impactera pas les zones NATURA 2000.**

- **Espaces agricoles et naturels**

La configuration topographique du ban communal de VAUDEVILLE propose un paysage de plateau agricole et une ceinture verte immédiate constituée de jardins d'agrément. Le paysage est donc caractérisé par la présence de jardins aux alentours du village. Ils constituent un espace de protection au sein duquel s'est développé l'habitat. C'est pourquoi le zonage du PLU intègre des secteurs Nj et Nv particuliers pour attester de cette occupation.

L'implantation de nouvelles constructions sans réflexion préalable aurait pour conséquence de dénaturer fortement ce paysage de grande qualité. C'est pour cette raison que la commune a délimitée des zones A, dans des secteurs moins sensibles d'un point de vue paysager, dans lesquelles de nouvelles constructions (uniquement liées à l'agriculture) pourront voir le jour sous certaines conditions (notamment sur la volumétrie des bâtiments et leur aspect extérieur).

Par conséquent, la révision du PLU de VAUDEVILLE engendre **très peu de déprise agricole ou naturelle**. En effet, toutes les terres, agricoles ou forestières sont maintenues en l'état. Le développement de l'urbanisation a été prévu prioritairement dans les dents creuses préexistantes, puis à proximité immédiate de la zone bâtie de façon compacte, sur une majorité de pâquis communaux (terrains non agricoles assimilables à des chènevières), sans ronger le paysage alentour. Au regard de ce zonage et du projet communal envisagé au titre du PLU, on peut noter un faible impact sur le secteur naturel conduisant à terme à une conversion de certaines terres en zone ouverte à l'urbanisation. Toutefois, ces espaces sont limitrophes à la trame urbaine et restent cohérents avec l'existant.

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

Le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante :

- **délimitation de zones de vergers et/ou de jardins** dans la trame urbaine à l'intérieur desquelles seuls les abris de jardins, dépendances et garages sont autorisés (avec des conditions de hauteur et d'emprise au sol). L'intérêt paysager et l'homogénéité de ces zones sont ainsi préservés. La préservation de ces éléments assure une transition plus douce entre les espaces naturels et bâtis.
- **protection des espaces naturels à l'ouest du village**, notamment dans le périmètre du Château d'Haroué, qui permettent de contenir l'urbanisation du village et donc de préserver sa forme traditionnelle mais aussi de préserver le paysage en périphérie du château de toute construction, même agricole.  
La préservation de ces éléments assure une transition plus douce entre les espaces naturels et bâtis.
- **protection des zones humides**, par l'intermédiaire de zones naturelles destinées à maintenir l'occupation des sols actuelle et éviter la construction de nouveaux bâtiments sur ces secteurs. Les cours d'eau et leurs milieux connexes représentent des milieux intéressants pour nombre d'espèces animales comme les odonates, les amphibiens, etc... ou encore les espèces végétales. Ce classement permettra d'éviter toute construction, de prévenir toute destruction de la ripisylve et de limiter les risques de catastrophes naturelles liées aux inondations des constructions.
- **protection des trames vertes et bleues**,... afin de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels. Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition, leur surface ou leur localisation ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme les zones humides, la ripisylve ou les haies. La préservation de ces éléments est essentielle pour la pérennisation et la préservation des populations animales et/ou végétales.
- **protection des terres agricoles** par l'interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone.
- **mise en place de protection des haies, bosquets**,... afin de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels. Cette protection se fait au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés sont présents dans les espaces naturels mais aussi au cœur de la trame urbaine.  
Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition ou leur surface (trop petit) ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme les arbres isolés ou les haies. Il est donc difficile de les intégrer dans une zone spécifique.

Le tableau ci-après présente quelques-uns de ces éléments (liste exhaustive) :

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
1	Tilleul		Chemin des Clérons	UB

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
2	Alignement de mirabelliers		Route de Vaudigny	A
3	Tilleul sauvage	<i>Photo non disponible</i>	Route de Vaudigny	Nch
4	Haie	<i>Photo non disponible</i>	Route de Vaudigny	Nch
5	Bosquet	<i>Photo non disponible</i>	Chemin de Charmes	A
6	Alignement de mirabelliers		Route de Lebeuville	A
7	Bosquet	<i>Photo non disponible</i>	La Haie des Saulniers	A
8	Boqueteau		La Haie le Vosgien	Nch
9	Bosquet	<i>Photo non disponible</i>	Jeantival	A
10	Bosquet	<i>Photo non disponible</i>	Jeantival	A
11	Alignement de mirabelliers		Croisette	A

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	Zone PLU
12	Végétation ripisylve		Abords du fossé et du chemin Le Cléron	N
13	Végétation ripisylve		Berges du ruisseau de Revau et du ruisseau du Bas de la Taille Le Haut de la Vigne La Gaillarde Les Rouceux	Nch N
14	Végétation ripisylve		Berges du ruisseau du Bas de la Taille Le Cléron	N

Ainsi le règlement du présent PLU prévoit que :

*. Les éléments paysagers repérés au plan devront être conservés.  
Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.*

L'objectif est de protéger mais aussi de mettre en valeur le patrimoine naturel.

## **2.3- Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le PLU de la commune, afin d'être entièrement compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse approuvé le 27 novembre 2009, prévoit différentes préconisations pour les futures constructions. Au-delà, les objectifs du SDAGE ont eux-mêmes étaient intégrés aux réflexions du PLU et se retrouvent dans ce document au travers différentes orientations.

Le PLU a ainsi veillé à :

- **préserver** les cours d'eau et leurs abords en interdisant leur construction (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs...).
- **limiter** l'étalement urbain et privilégier la densification du bâti. Par cette mesure, la commune souhaite limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- **protéger** la végétation rivulaire (ripisylve,...) source de biodiversité et élément primordial dans le maintien des berges.
- **privilégier** l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol par la création de dispositifs appropriés (puisards...) afin de limiter les perturbations du régime des eaux et l'engorgement des réseaux d'eau pluviale.
- **limiter** la pollution des eaux superficielles et souterraines par l'obligation de création de dispositifs d'assainissement individuels ou groupés qui pourront être raccordés au réseau collectifs et à la station de traitement lorsqu'elle sera réalisée.

Objectifs et dispositions du SDAGE Rhin-Meuse pris en compte	Mesures et prescriptions du PLU de VAUDEVILLE
<p><b>Eaux, Nature &amp; Biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Permettre à la faune, et en particulier aux poissons migrateurs, de se déplacer et de se reproduire dans les fleuves.</li> <li>✓ Stopper la disparition des zones humides, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps, en recréer.</li> </ul>	<p><i>Classement de 48 % de la superficie du territoire communal en zones naturelles (N + sous-secteurs) pour respecter l'environnement et favoriser le maintien des trames vertes et bleues.</i></p> <p><i>Classement de 13 % de la superficie du territoire communal en zone naturelle forestière (Nf) pour tenir compte de l'importance des massifs boisés et protéger les espaces naturels forestiers.</i></p> <p><i>Mise en place de mesures de protection sur les éléments boisés, les bosquets, les buissons et les haies (notamment situés dans les zones humides) au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme afin de préserver ces corridors écologiques et de maintenir leurs différents rôles hydrologiques (rôle tampon, limitation des risques de ruissellement, métabolisation des polluants...). Le classement en Éléments Remarquables du Paysage (ERP) empêche ainsi leur éventuelle destruction.</i></p>

<p><b>Eaux &amp; Santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Protéger les zones naturelles d'alimentation des captages d'eau potable d'ici 6 ans (fin 2015).</li> <li>✓ Intensifier la recherche des substances chimiques et leurs effets dans les milieux naturels.</li> </ul>	<p><i>Protection des eaux potables de toute urbanisation et veille de la pollution de la source.</i></p>
<p><b>Eau &amp; Organisation de l'espace du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rendre un espace de liberté aux cours d'eau pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme.</li> <li>✓ Garder des terres non construites pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.</li> <li>✓ Éviter les aménagements lourds comme les digues.</li> <li>✓ Revégétaliser les rives des cours d'eau.</li> <li>✓ Limiter l'imperméabilisation des sols en ville (parkings, routes...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</li> </ul>	<p><i>Limitation dans les différentes zones de l'emprise au sol des constructions pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration directe de l'eau dans le sol.</i></p>
<p><b>Eau &amp; Dépollution</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Achever la construction et la mise en conformité des stations d'épuration des villes moyennes. Dans les communes rurales, mettre en place des systèmes d'assainissement adaptés.</li> <li>✓ Mieux connaître, réduire et éliminer les rejets toxiques dans l'industrie et l'artisanat.</li> <li>✓ Former à des pratiques moins polluantes en agriculture, informer les consommateurs peu sensibilisés aux risques liés à l'usage des pesticides, encourager les communes qui s'engagent dans l'action « zéro pesticide ».</li> <li>✓ Intensifier la baisse des nitrates dans les eaux souterraines.</li> </ul>	<p><i>Prise en compte du zonage assainissement existant sur la commune et du futur projet de mise en place d'un système d'assainissement collectif (lagunage) à l'échelle communale.</i></p> <p><i>Les petits ruisseaux ne faisant pas l'objet d'un PPRI, les zones humides et inondables (zones d'expansion de crues) ont été repérées et gérées en les intégrant en zone N. Aussi, aucune construction autre que les extensions de constructions existantes, annexes liées à l'habitation existante ou construction nécessaire aux services publics ne sera autorisée en bordure des ruisseaux et cours d'eau.</i></p>

<p><b>Eaux &amp; Rareté</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Équilibrer les prélèvements dans la ressource en eau pour l'activité humaine et la capacité de renouvellement des nappes d'eaux souterraines.</li></ul>	<p><i>Interdiction de construire en bordure des ruisseaux et cours d'eau (à moins de 10 m).</i></p> <p><i>Repérage des zones humides. Attestation d'un statut de protection renforcée pour ces zones naturelles à enjeux environnementaux.</i></p>
<p><b>Eaux &amp; Europe</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Prendre en compte dans le bassin Rhin-Meuse la dimension internationale et européenne de nos fleuves et nappes.</li></ul>	<p><i>Prise en compte des zones humides principalement liées aux ruisseaux et aux fossés.</i></p> <p><i>Classement de tout le chevelu hydrographique en zone N donc protégé de toute urbanisation pour limiter la pollution des cours d'eau.</i></p>