

Commune d'EULMONT (54)

REVISION ALLEGEE DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Notice de Présentation

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax: 03 83 50 53 78

### Dossier Diffusion

**Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 / 06 / 2017 portant approbation de la révision allégée du PLU d'EULMONT.**

**M. le Président,**



## SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>Titre 1 : Rappel du contexte local.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la révision allégée du PLU.....</b>	<b>6</b>

## Introduction

La commune d'EULMONT dispose actuellement d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé initialement le 02/07/2012 et modifié de manière simplifiée le 11/02/2013.

Il est possible de procéder à une révision « allégée » à objet unique du PLU, rendu possible par l'article L123-13 qui précise :

I. Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12. Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

## **Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL**

## 1. Rappel du contexte local

Village de la vallée de l'Amezule au nord-est de Nancy, la commune d'EULMONT se situe à 9 km de l'agglomération nancéienne. Elle appartient au canton de Malzéville et à l'arrondissement de Nancy. Elle fait également partie de la **Communauté de Communes de Seille et Mauchère & Grand Couronné** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La superficie du territoire communal est de 808 hectares.

Commune à caractère rural, EULMONT compte 980 habitants selon les dernières données INSEE de 2013, soit une densité de 123 habitants / km<sup>2</sup>.

Située à flanc de colline, EULMONT a une origine difficile à établir, mais le suffixe « *mont* » indique une origine moyenâgeuse. Ethymologiquement, EULMONT signifie « *endroit où il fait bon vivre* ». La commune d'EULMONT bénéficie en effet d'une grande qualité paysagère qui apparaît comme primordiale de protéger en l'état et de valoriser. Le paysage eulmontois est caractérisé par la présence de vergers aux alentours du village. Ils constituent un espace de protection au sein duquel s'est développé l'habitat. De plus, ils jouent un rôle non négligeable dans la limitation de l'érosion à la base des coteaux.

La commune est desservie par l'ancienne route D 32 qui passe aux pieds du village ancien. La route de Nomeny est une ancienne route départementale déclassée en 2011, suite à la mise en service de la voie de l'Amezule (contournement routier des communes de Lay-Saint-Christophe, EULMONT, Dommartin-sous-Amance et Agincourt). La création de la voie de l'Amezule a permis de délester la route de Nomeny d'une grande partie de son trafic. A partir des années 1980, des constructions pavillonnaires sont venues s'installer en contrebas du village-rue d'origine, sur les pentes du coteau et le long de la route de Nomeny. De nouveaux logements et équipements se sont installés le long de la voie depuis l'ouverture de la voie de l'Amezule.

La commune d'EULMONT figure au cœur du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud 54**.

*Vue sur EULMONT.*



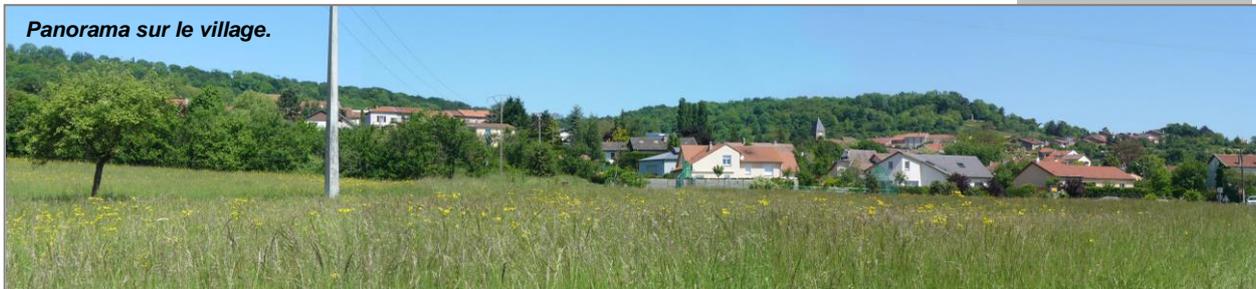
*Les hauteurs du village.*



*L'église d'EULMONT.*



*Panorama sur le village.*



## 2. Enjeux de la révision allégée du PLU

Soucieuse de faire évoluer le PLU d'EULMONT, la Communauté de Communes du Grand Couronné, EPCI compétent en matière d'urbanisme sur le territoire jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017, a engagé une révision allégée du PLU d'EULMONT.

Le PLU doit être révisé selon la procédure de révision allégée afin de déclasser une partie de zone de jardins Nj en zone urbaine UA dans le village ancien (réduction d'une zone naturelle justifiant le choix d'une telle procédure).

**Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS  
DES POINTS OBJETS DE LA  
REVISION ALLEGEE DU PLU**

## 1. Modification proposée

Afin de corriger une erreur d'appréciation et de régulariser une situation existante, il s'agit de déclasser une partie de zone de jardins Nj en zone urbaine UA dans le village ancien.

En effet, un garage d'environ 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qui sert de stockage chemin de l'Arrière Val a été classé abusivement en zone Nj, ce qui ne lui permet pas d'envisager une évolution architecturale, une extension ou un changement de destination. Il a donc été acté de le reclasser en zone UA afin de lui faire bénéficier des mêmes règles et des mêmes opportunités d'évolution que les bâtiments voisins déjà inscrits en zone UA.

### ➤ Proposition de modification

#### Zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Celui-ci est constitué principalement de la rue du Chêne, de la rue de la Vierge, de la rue Saint Nicolas et de la rue du Château. Cette zone urbaine est composée des constructions anciennes présentes au droit du village originel. On y retrouve des constructions caractéristiques de l'architecture lorraine, mitoyennes, alignées, implantées selon une densité forte.

Dans son PLU de 2012, la commune a souhaité 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 de secteurs de jardins (classés en Nj) notamment à l'arrière de la rue du Chêne, de la rue de la Vierge et de la rue du Château. Les secteurs Nj correspondent à des secteurs de jardins localisés à de multiples endroits de la commune pour servir d'espaces tampons entre le village et le grand paysage. Ils prennent place à l'arrière de parcelles en lanières très longues et profondes, afin d'éviter l'urbanisation en 2<sup>ème</sup> rideau, et en cœur d'îlot pour assurant un espace tampon entre deux zones urbanisées.

Le chemin de l'Arrière Val donne au croisement de la rue du Chêne, de la rue de Nancy et de la rue du Château. Il fait partie intégrante du noyau villageois ancien. A partir d'une profondeur déterminée, la zone UA a été arrêtée pour basculer en zone Nj dans le but d'éviter toute construction en double rideau et de conserver des espaces de jardins à l'arrière des habitations.

Or, un **hangar situé chemin de l'Arrière Val** se trouve aujourd'hui contraint de respecter les obligations réglementaires applicables aux zones de jardins, c'est-à-dire que dans le secteur Nj, seuls les abris de jardin sont autorisés à la construction. L'emprise au sol y est limitée à 12 m<sup>2</sup> extensions comprises, et la hauteur absolue des abris de jardin ne peut excéder 2,50 mètres. Ce grand garage de 80 m<sup>2</sup> n'est pas un abri de jardin, et il ne peut pas être considéré en tant que tel.



Il ne s'agit ni d'une urbanisation nouvelle, ni d'une construction en 2<sup>ème</sup> rideau car le bâti existant est desservi par un chemin public viabilisé. Ne pas l'inscrire en zone urbaine UA reviendrait à commettre une erreur manifeste d'appréciation qui est ainsi rectifiée par le biais de la présente révision allégée.



La définition technique du 2<sup>ème</sup> rideau est une seconde parcelle située à l'arrière d'une première parcelle donnant sur rue. Cette seconde parcelle est généralement enclavée : elle ne dispose pas d'accès direct sur rue, sauf à passer sur le terrain des voisins de devant par servitude de passage ou avec obligation de reborder la parcelle arrière sous forme d'un « drapeau », auquel cas un accès sur rue est préservé. Dans le cas du hangar situé chemin de l'Arrière Val, il ne s'agit pas de construction en second rideau puisqu'il est situé le long d'une voie publique. On peut accéder à ce bâti directement par le chemin. On ne peut donc pas parler de second rideau dans le cadre de ce bâtiment qui est d'ailleurs orienté vers le chemin, bien qu'il soit lié à la maison qui fait l'angle de la rue du Chêne (même propriété et même parcelle n°57).

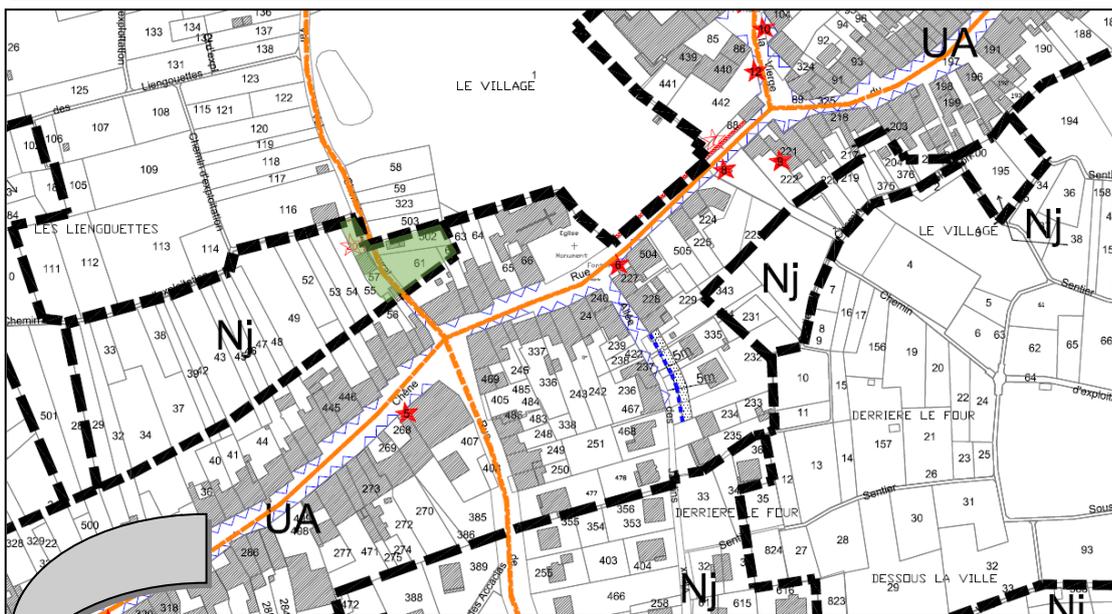
De plus, au niveau de la viabilité, le chemin de l'Arrière Val est desservi en eau potable jusqu'à ce garage d'après le plan du réseau d'adduction d'eau potable (AEP) du Syndicat des Eaux du Grand Couronné datant de 2011. Le garage et son terrain d'assiette se trouvent également inscrits dans le zonage d'assainissement collectif de la commune d'EULMONT datant de 2006. Ces critères permettent d'envisager un autre classement que la zone Nj dévolue aux abris de jardin.

Fort de ce constat, il est donc proposé de reclasser la parcelle concernée et ses parcelles voisines de l'autre côté du chemin de l'Arrière Val en zone UA : parcelles 57 et 502 en totalité, parcelles 61 et 62 pour partie. Pour ces dernières, l'intégralité des terrains repasse ainsi en zone urbaine UA.

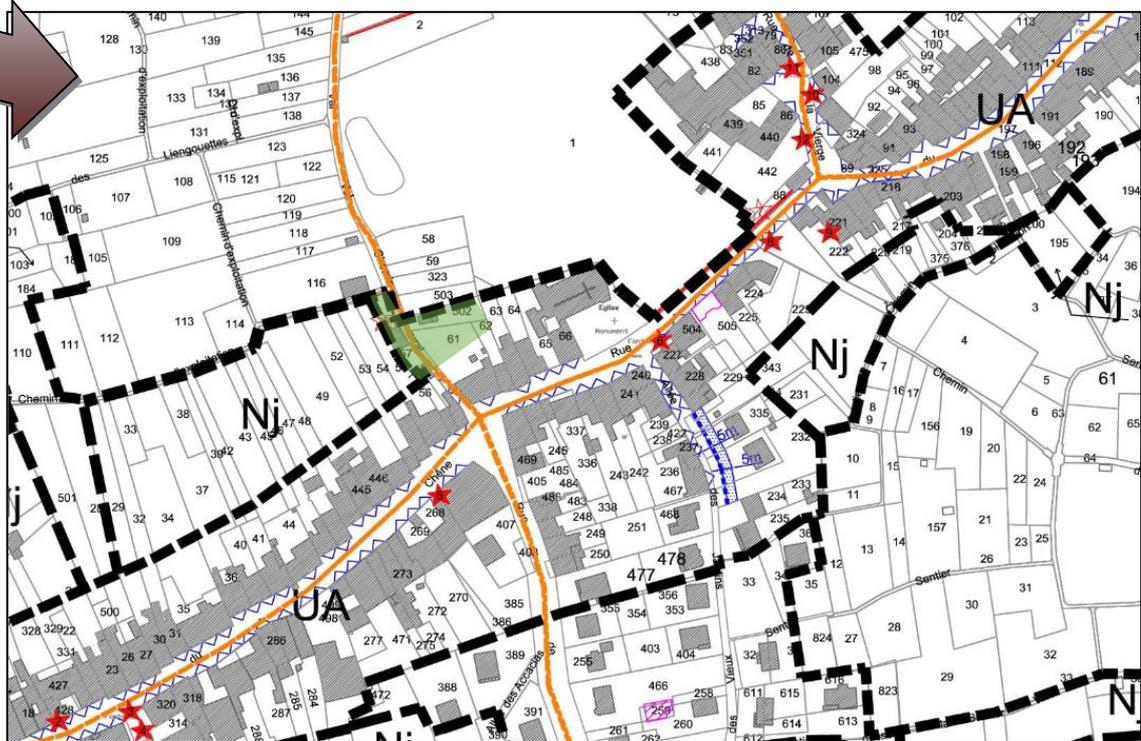
Le zonage ainsi présenté transforme et réintègre 1 110 m<sup>2</sup> de zone Nj en zone UA.

Les extraits du zonage qui suivent permettent d'appréhender visuellement les changements envisagés, et ainsi de constater concrètement les différences apportées entre le document actuellement en vigueur, et les corrections en vue de la révision allégée du PLU.

### AVANT MODIFICATION DU ZONAGE



### APRES MODIFICATION DU ZONAGE



## 2. Synthèse des surfaces par zone

Le tableau ci-après reprend les surfaces du zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en 2013, amendées avec les modifications de surfaces qui font suite à la déclaration de projet pour l'extension d'ASP (procédure en cours en 2016).

Apparaissent en **rouge** les modifications apportées via la présente révision allégée.

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA	X <b>+0,11</b>	11,68 <b>11,79</b>
UB	X	31,11
UX	X	0,72
1AU 1AU EP	1,10 0,68	1,78
A	X	132,74
N Nag Nf Nj Nl Nn Np Nv	254,06 1,15 180,17 10,23 <b>-0,11</b> 15,85 107,76 1,08 60,61	630,91 <b>630,80</b>
<b>TOTAL</b>	X	<b>808,94</b>

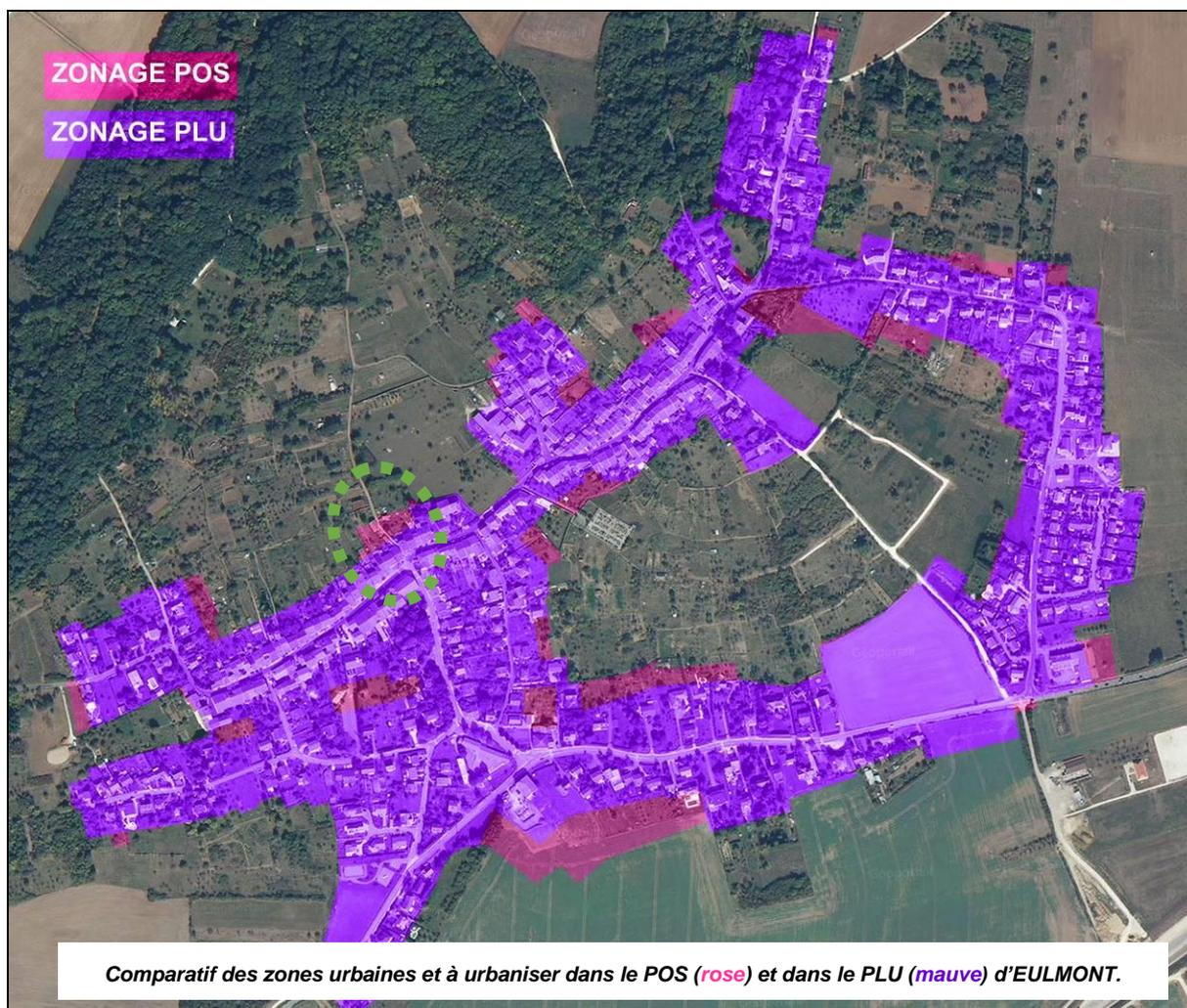
### 3. Justifications de la révision allégée du PLU

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune d'EULMONT de corriger le zonage pour adapter une situation existante, à savoir réintégrer un bâtiment inscrit en zone Nj dans la zone correspondante au village ancien, UA. L'enjeu de cette révision allégée porte donc uniquement sur le réajustement du périmètre de la zone UA afin de tenir compte de la couverture des réseaux (eau, assainissement) vis-à-vis d'un bâtiment existant.

#### ▪ Comparaison avec le POS

Quand on compare l'emprise du POS de 1997 et celle du PLU de 2013, on s'aperçoit que la zone concernée par la présente révision allégée était inscrite en zone UA dans le POS. Elle a fait l'objet d'un déclassement dans le PLU pour des raisons d'économie d'espaces et de valorisation des terrains d'agrément proches de l'église (la notion de jardins d'agrément n'existait pas dans le POS de 1997). Le périmètre constructible du PLU était plus restrictif, sans parfois tenir compte de la réalité du terrain et de la préexistence de bâtiments.

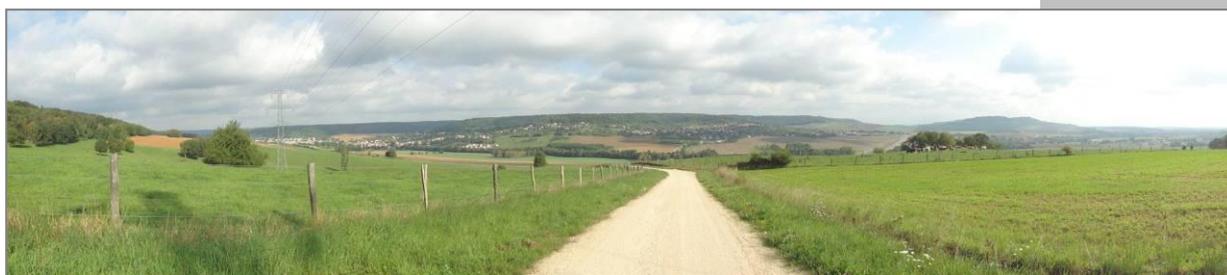
La présente révision allégée a pour objectif de régulariser une situation existante. Toutefois, l'emprise initiale du POS n'est tout à fait reprise : la correction de zonage par le biais de la révision allégée ne prend en compte que l'emprise nécessaire au droit du chemin de l'Arrière Val (parcelles 57 et 502 en totalité, parcelles 61 et 62 pour partie) afin de ne pas rouvrir à l'urbanisation des terrains enclavés et trop éloignés du domaine public.



Ces propositions ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme d'EULMONT. Il est donc possible de procéder à sa révision allégée sous forme de procédure à objet unique.

## ▪ Incidences sur l'environnement

Le plateau de Malzéville est référencé au sein du réseau européen de sites écologiques Natura 2000. Ce site de 450 ha aborde la mise en œuvre d'un large programme d'actions pour préserver sa biodiversité exceptionnelle : reptiles en voie de raréfaction, orchidées protégées, papillons ou amphibiens remarquables, etc... Sa particularité tient à la nature de son sol constitué en grande majorité de pelouses calcaires. Deux exploitants, un berger indépendant et le lycée agricole de Pixérécourt y font paître leurs moutons. Cette activité, tout comme le fauchage tardif, contribuent à préserver la biodiversité du site. La Communauté Urbaine du Grand Nancy (CUGN) a initié de plus la mise en place d'un programme d'actions et d'animations afin d'informer et de sensibiliser le public à l'écologie urbaine et au développement durable. Parmi ces actions, il est prévu de créer des sentiers d'interprétation et de découverte, de baliser les circuits pédestres et d'inventorier les gîtes à chiroptères, dans une optique de valorisation et de sauvegarde de cet écosystème naturel.



*Vallée de l'Amezule vue depuis le plateau de Malzéville.*

La commune d'EULMONT accueille sur son territoire une partie du plateau de Malzéville ainsi que son coteau, à l'extrémité sud du ban communal. Dans son projet de zonage par le biais du PLU, la commune a choisi de maintenir cette partie du territoire (au sud de l'Amezule) en zone naturelle, afin de respecter l'environnement naturel du plateau de Malzéville, le paysage sur la vallée de l'Amezule, la biodiversité, la faune et la flore remarquables qui s'y trouvent.

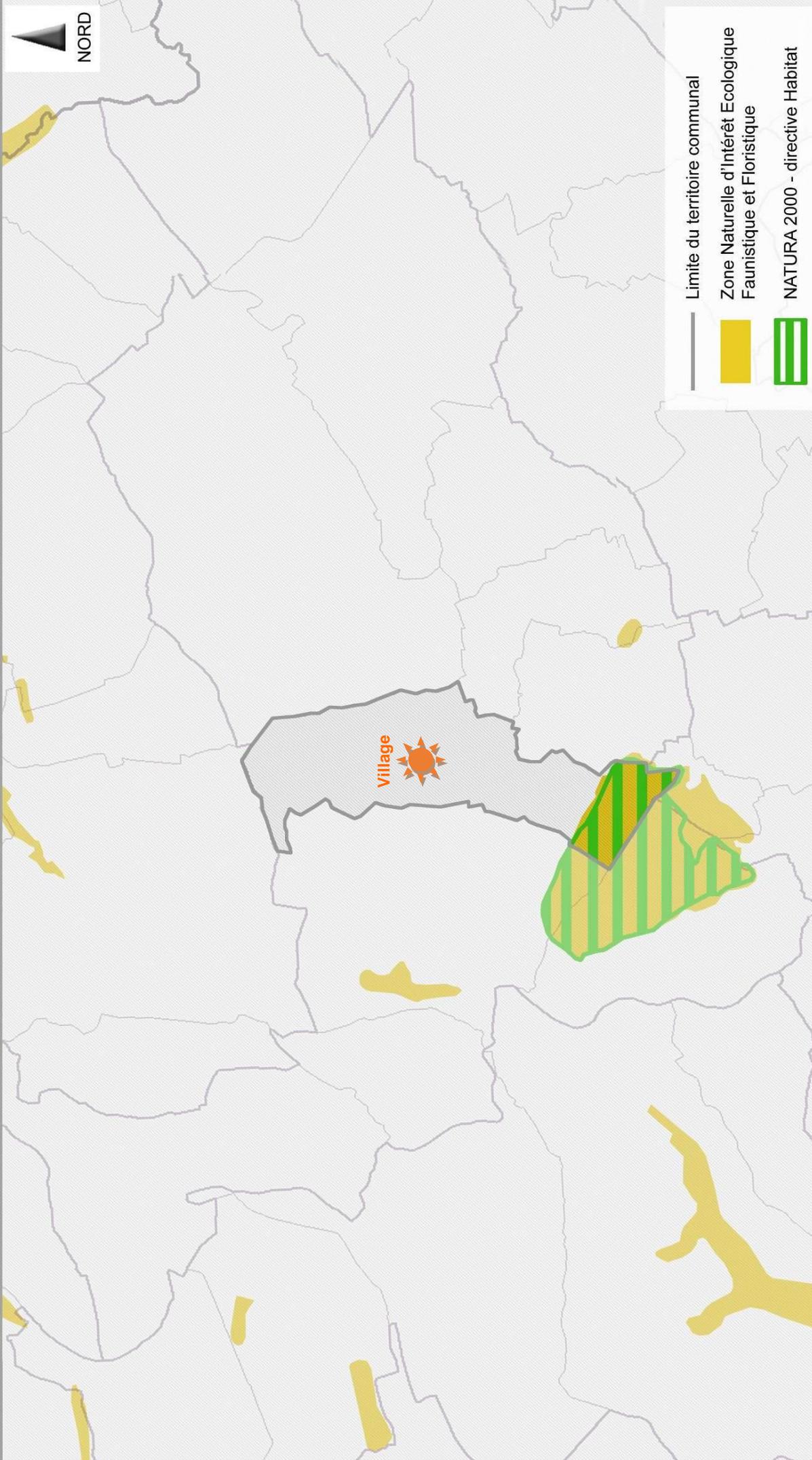
La présente révision allégée propose de réintégrer 0,11 ha de zone naturelle jardins (Nj) en zone UA. L'ampleur, la situation géographique et la réalité de l'urbanisation préexistante sur ce secteur (présence d'un grand hangar de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) n'entraîneront aucun impact ni sur le plateau de Malzéville et ni sur son aspect environnemental (Site d'Importance Communautaire au titre de la Directive Habitat - Natura 2000 situé à 2 km à vol d'oiseau de la zone réintégrée en UA et de l'église). Ceci sera essentiellement dû à l'éloignement du secteur par rapport au plateau de Malzéville, au passage de l'Amezule entre le site et le coteau et au caractère compact de la trame urbaine préexistante.

La zone Nj à transformer en UA est non seulement de très faible ampleur mais en plus localisée au cœur du village historique d'EULMONT sur le coteau. La topographie assez marquée du village permet par endroit d'apprécier de larges perspectives visuelles vers la vallée de l'Amezule. Du fait de sa position à mi-hauteur sur le flanc de vallée, celui-ci reste aussi fortement perceptible des alentours. Cependant, la ceinture boisée que constituent les nombreux vergers, ainsi que la trame boisée présente à l'intérieur du village permettent de limiter grandement l'impact paysager de celui-ci. Il est tout de même intéressant de noter une différence de perception entre le village ancien et les extensions récentes, ces dernières impactant plus largement le paysage du fait de leur positionnement central sur les parcelles, de l'espace qu'elles occupent et de la diversité de leur couleur de toitures.

Le découpage précédent était plutôt arbitraire et ne correspondait ni à une réalité physique ni à une réalité naturelle. Le reclassement en UA de ces 4 parcelles semble beaucoup plus cohérent et logique à la fois d'un point de vue fonctionnel, urbain, paysager et environnemental.

# EULMONT - Plan Local d'Urbanisme

NATURA 2000



Source : DREAL Lorraine