

Commune d'EULMONT (54)

MODIFICATION 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 modification du PLU d'EULMONT.

M. le Président,



SOMMAIRE

Introduction.....	2
Titre 1 : Rappel du contexte local.....	3
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification du PLU.....	6

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.

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose que « le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet

[...] lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] du conseil municipal ».

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^{er} 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 / km².

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**.



2. Enjeux de la modification 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^{er} janvier 2017, a engagé une modification du PLU d'EULMONT.

Le règlement graphique doit être modifié pour adapter les Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF) en zones UA et UB pour répondre à des contraintes d'implantation de certaines parcelles. Il s'agit aussi de modifier le règlement (article 6) afin de réajuster des Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF) et d'organiser un recul sur toute la zone UB.

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

1. Modifications proposées

Suite à l'édification de plusieurs projets immobiliers et résidentiels sur la commune et au manque de lisibilité de certaines règles d'implantation et d'occupation du sol, il a été décidé de faire évoluer le zonage et le règlement du PLU pour clarifier les modalités d'implantation en zones UA et UB car celles-ci n'étaient pas homogènes, équitables et conformes à ce que souhaitaient les élus locaux.

Le règlement graphique doit donc être modifié pour adapter les Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF) en zones UA et UB pour répondre à des contraintes d'implantation de certaines parcelles.

Il s'agit aussi de modifier le règlement (article 6) afin de réajuster des Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF), d'organiser un recul sur toute la zone UB.

➤ Propositions de modifications

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 2013, la commune a souhaité conserver cette urbanisation caractéristique, préserver l'identité architecturale du village ancien et éviter l'urbanisation en 2^{ème} 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, et par le repérage par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ des alignements de façades mitoyennes traditionnelles remarquables (où s'appliquent des prescriptions particulières conduisant à maintenir leur identité architecturale).

Dans les « dents creuses » (terrains nus disponibles et viabilisés) en zone UA, des Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF) sont indiquées au plan pour règlementer les distances par rapport au domaine public et les profondeurs d'implantation.

Lorsqu'aucune indication graphique et littéraire n'est mentionnée, les constructions peuvent s'implanter comme bon leur semble, ce qui pose problème sur la parcelle 178 sise rue Saint Nicolas qui mesure jusqu'à 40 mètres de profondeur. Sur cette parcelle, si aucune indication ne contraint l'urbanisation, la future construction pourrait se retrouver en fort retrait par rapport à la rue et causer un décalage dans la perception urbaine de cette rue.

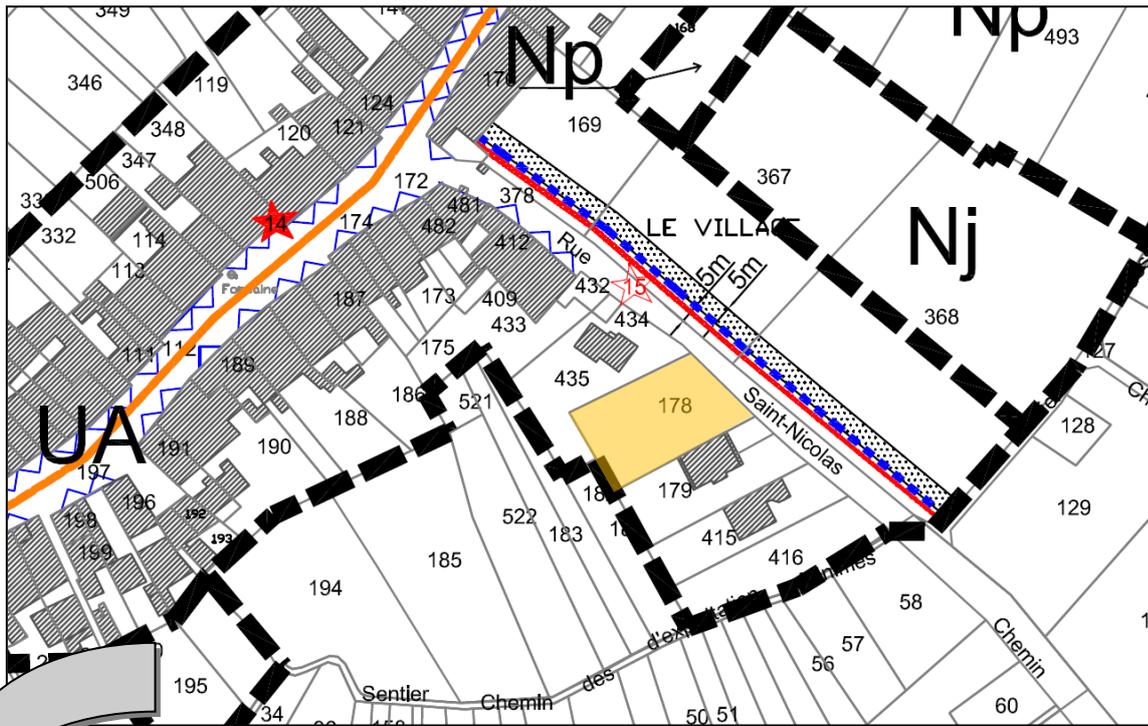
Pour pallier ce manquement, il est proposé, dans le cadre de la modification du PLU, de mettre en place sur la **parcelle 178** une **marge de recul** à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public, suivie d'une **Zone d'Implantation Obligatoire des Façades** (ZIOF) de 5 mètres de profondeur. La future construction devra obligatoirement s'y 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 largeur. Cette bande permettra d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant.

Il est à noter que ce même type de dispositif a déjà été inscrit en face de cette parcelle rue Saint Nicolas. Le fait de le mettre en œuvre sur la parcelle 178 ne fera que renforcer l'impression du front bâti et le relatif alignement du bâti dans cette rue.

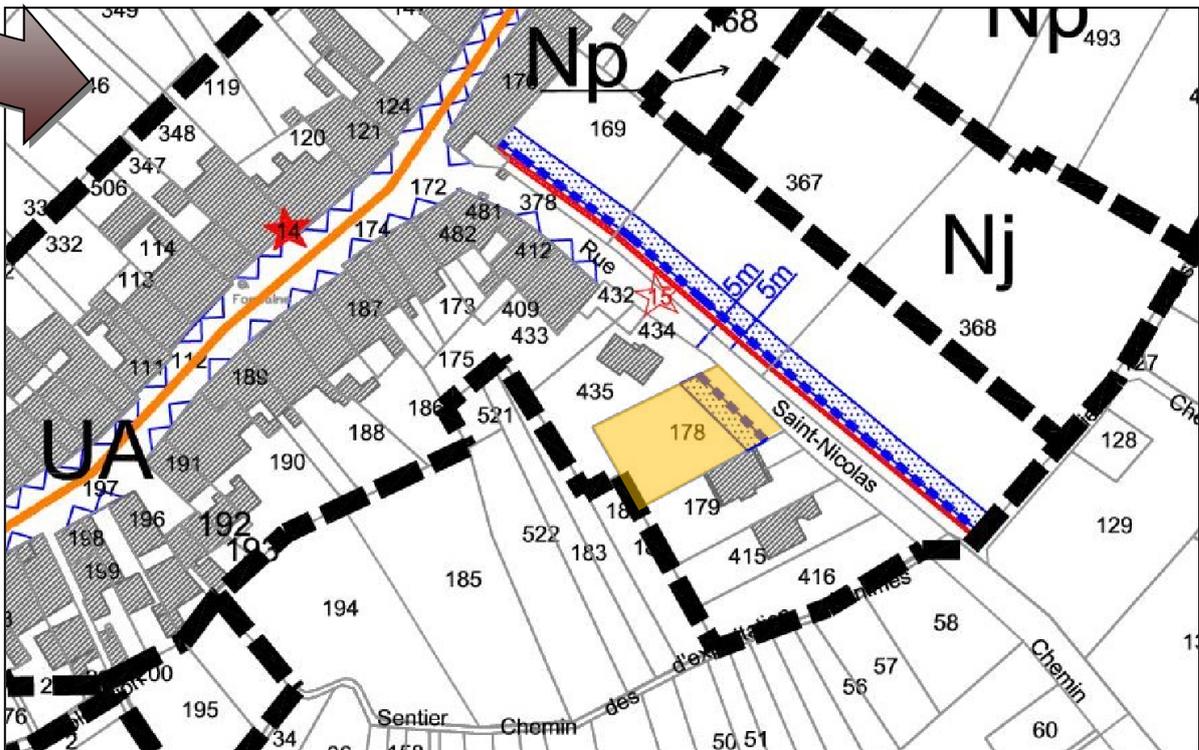
Cette mesure est intégrée dans la nouvelle rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UA.

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 modification du PLU.

AVANT MODIFICATION DU ZONAGE



APRES MODIFICATION DU ZONAGE



L'actuel règlement de la zone UA stipule les mentions suivantes. *Il va être modifié ainsi :*

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repéré au plan par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines et à l'alignement existant obligatoire.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée dans l'espace compris entre le nu du bâtiment contigu le plus en saillie et l'alignement.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rattachées ou d'annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.2.4. Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation ne s'appliqueront qu'aux façades présentant un intérêt architectural.

6.2.5. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions (de type abris de jardins, dépendances, annexes, garages isolés de la construction principale) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édiflée en totalité.

Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construites dans la partie arrière de l'unité foncière à condition que ces constructions soient liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation obligatoire.

6.4. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

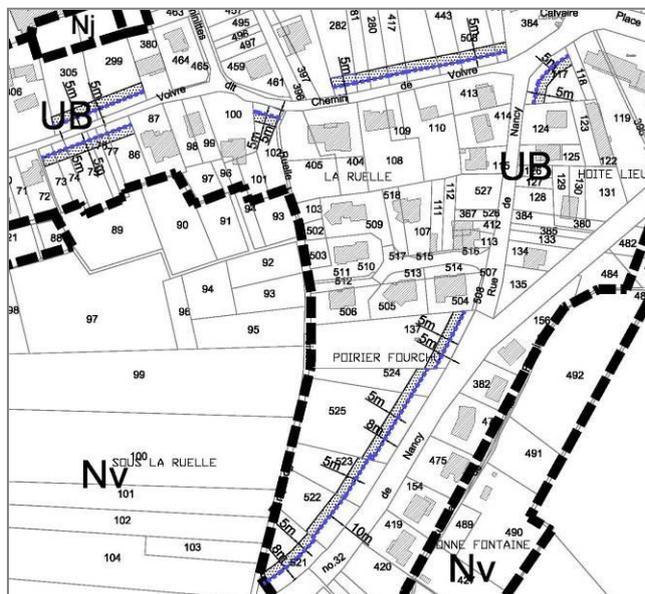
6.6. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

Zone UB

La zone UB correspond à la zone urbaine représentée par les extensions récentes notamment pavillonnaires. Elles sont relativement nombreuses et sont venues étoffer la trame ancienne principalement entre l'ancien village et la D 32. Il s'agit de zones pavillonnaires qui ne peuvent donc pas être gérées de façon similaire à celles du centre ancien.

Certaines parcelles de la zone UB comportent des marges de recul et des Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF) sur les terrains n'accueillant pour l'heure aucune construction. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 5 mètres (8 mètres ou 10 mètres par endroits) par rapport à la voie publique et la façade principale devra impérativement être édifiée à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de largeur. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant.

Depuis 2013, de nombreuses constructions se sont faites dans les « dents creuses », dont certaines qui n'étaient pas concernées par des marges de recul et des ZIOF. Par conséquent, les maisons récentes ont pu s'implanter sans tenir compte des règles d'implantation généralement données sur la commune.



Pour homogénéiser les règles d'implantation et redonner une cohérence d'ensemble sur la zone UB, il a été décidé de corriger le règlement écrit (article 6).

Le toilettage du règlement permet aussi de le mettre à jour par rapport à la législation. Depuis l'entrée en vigueur des lois Grenelle, un règlement de PLU « Grenelle » doit enfin contenir deux nouveaux articles :

- **Article 15 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**
- **Article 16 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le règlement est ainsi complété par les articles suivants :

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

La présente procédure permet de pallier ce manque et de doter le PLU de ces deux nouveaux articles introduits par le Grenelle dans les zones UA et UB concernées par la présente modification.

L'actuel règlement de la zone UB stipule les mentions suivantes. *Il va être modifié ainsi :*

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.1. Sauf dispositions particulières indiquées au plan, les constructions devront être édifiées dans le respect du recul minimal fixé à 5 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.2. Les façades principales des constructions pourront être édifiées sur une profondeur maximale de 10 mètres à compter de l'alignement du domaine public.

6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construites dans la partie arrière de l'unité foncière à condition que ces constructions soient liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation obligatoire.

6.4. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.6. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

2. Justifications de la modification du PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune d'EULMONT de faire modifier et de moderniser le règlement des zones UA et UB de son PLU, pour autoriser et encadrer l'implantation de nouveaux projets immobiliers.

Sur la base du droit des sols actuellement applicable, l'objectif de la présente modification est de compléter les dispositifs d'implantation des constructions grâce à l'ajout d'une bande constructible sur une « dent creuse » en zone UA, et grâce à la rectification des règles d'implantation dans le règlement de la zone UB (article 6 : suppression de la règle qui stipule que les constructions doivent être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles).

Au vu du Code de l'Urbanisme, il est donc nécessaire de procéder à une modification du PLU d'EULMONT.

Cette modification peut se faire pour les raisons suivantes :

- ✓ elle a pour seul objet d'adapter le zonage et de corriger le règlement
- ✓ elle ne remet pas en question l'économie générale du PADD de la commune.

L'enjeu de cette modification est d'adapter le règlement du PLU au regard des implantations. Cette évolution de PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc possible de procéder à sa modification.