

DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE

Projet :

**EULMONT PLU**

Mission :

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
ET TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME**

Document :

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



*Document conforme à celui annexé à la Délibération du conseil Municipal du ... / ... / ... 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

## INTRODUCTION

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques ou le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions ou opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagements des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

La commune d'EULMONT, afin de maîtriser son développement à la fois urbain et environnemental, doit déterminer et formaliser ses objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la formalisation des intentions de la municipalité pour les années à venir. Il définit ses priorités de développement à court et moyen terme.

La commune souhaite mener des actions dans les domaines suivants :

- 1- Habitat / Cadre de vie**
- 2- Activités**
- 3- Déplacement**
- 4- Environnement**

# HABITAT CADRE DE VIE

- **Evolution démographique** : favoriser une évolution démographique positive (+ 300 habitants dans 15/20 ans), renverser la tendance au vieillissement, redynamiser la population et favoriser le renouvellement des générations. Cette évolution démographique devra se faire à l'échelle du village c'est-à-dire au niveau du village ancien mais également par des extensions futures.  
Favoriser la mixité sociale notamment en proposant des programmes de logements intergénérationnels.
- **Cadre de vie** : conserver et préserver un cadre de vie agréable. La dimension de ruralité doit perdurer.
- **Zones de transition entre la trame urbaine et l'environnement** : préserver les zones existantes (notion d'écrin de verdure autour de la trame urbaine) et les réaménager.  
Favoriser une bonne intégration urbaine et architecturale de toute construction en périphérie ou à l'intérieur de ces zones (hauteur, emprise au sol, aspect extérieur,...).  
Revaloriser les vergers existants (en lien avec le remembrement), les rendre plus fonctionnels notamment en recréant des accès
- **Renforcer la centralité sociale** (écoles) notamment par l'intermédiaire d'une requalification urbaine.  
Maintenir et préserver **la centralité fonctionnelle** (mairie / église / médecin) **et historique**.  
Affirmer le centre polyvalent comme lieu de vie et le replacer au centre du village par le biais d'aménagements contigus.  
Créer un pôle de centralité secondaire au droit du projet Prés Harbois.
- **Caractéristiques du développement urbain** : Favoriser la densification de la trame urbaine (+ de densité et – d'étalement urbain) en utilisant/valorisant les dents creuses.  
Favoriser des localisations et des aménagements de zones de développement urbain qui garantissent une bonne exposition.  
Favoriser les principes bioclimatiques.  
Favoriser une bonne intégration urbaine et architecturale, intégrer la problématique de coteau. Ces zones doivent être pensées comme le prolongement du village.  
Favoriser l'harmonisation architecturale entre les extensions urbaines et le centre du village ancien (hauteur, gabarit, matériaux,...).  
Interdire l'urbanisation en deuxième rideau (pour des constructions et/ou réhabilitations) à vocation d'habitation afin de préserver l'organisation spatiale traditionnelle d'Eulmont.  
Favoriser une densité urbaine et sociale par la mise à disposition de parcelles de taille variable.
- **Entrées de village** : mettre en œuvre une requalification urbanistique, paysagère et sécuritaire des 2 entrées de bourg principales notamment par la création d'un front bâti structurant faisant référence au village rue.
- **Patrimoine bâti** : préserver l'identité historique d'Eulmont.  
Préserver les éléments patrimoniaux du village ancien.

# ACTIVITES

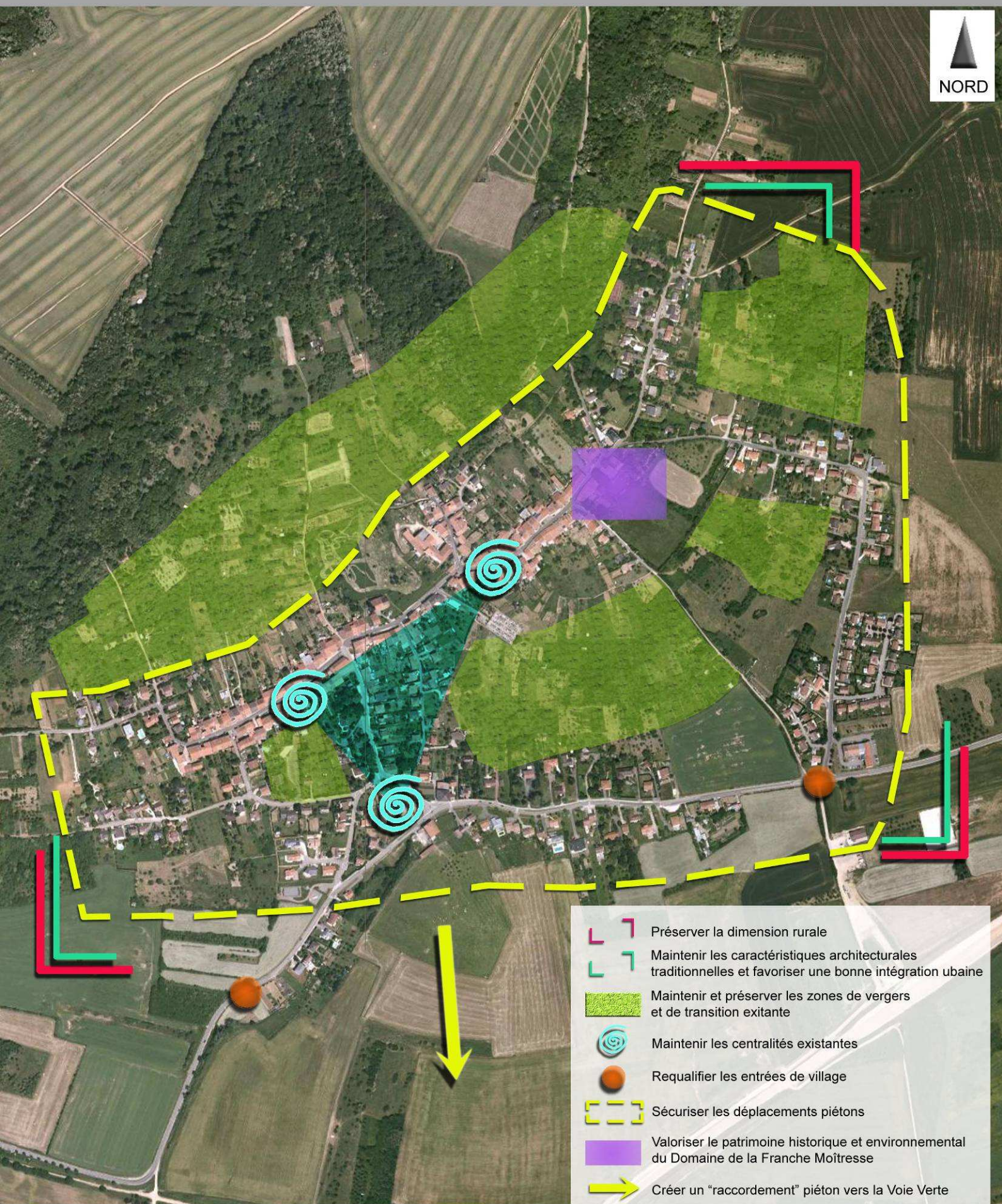
- **Evolution des activités** : maintenir et pérenniser des activités à l'intérieur de la trame urbaine existante et à venir. Ces activités devront être compatibles avec le cadre rural et l'ambiance villageoise d'Eulmont.  
La commune n'envisage pas la création d'une zone spécifique dédiée à l'activité, la spatialisation de l'activité est envisagée au droit des zones existantes et de façon diffuse à l'échelle du centre village.
- **Démarche architecturale** : favoriser une démarche d'intégration architecturale pour les futures constructions dédiées à l'activité (homogénéité des gabarits et des volumes des constructions).
- **Tourisme** : pérenniser et favoriser le développement de l'agrotourisme et du tourisme vert (chambres d'hôtes, tables d'hôtes,...).
- **Agriculture** : favoriser un développement de l'activité agricole en plaine et à l'extérieur du village. Les coteaux doivent conserver une dimension naturelle et paysagère.









# DEPLACEMENTS

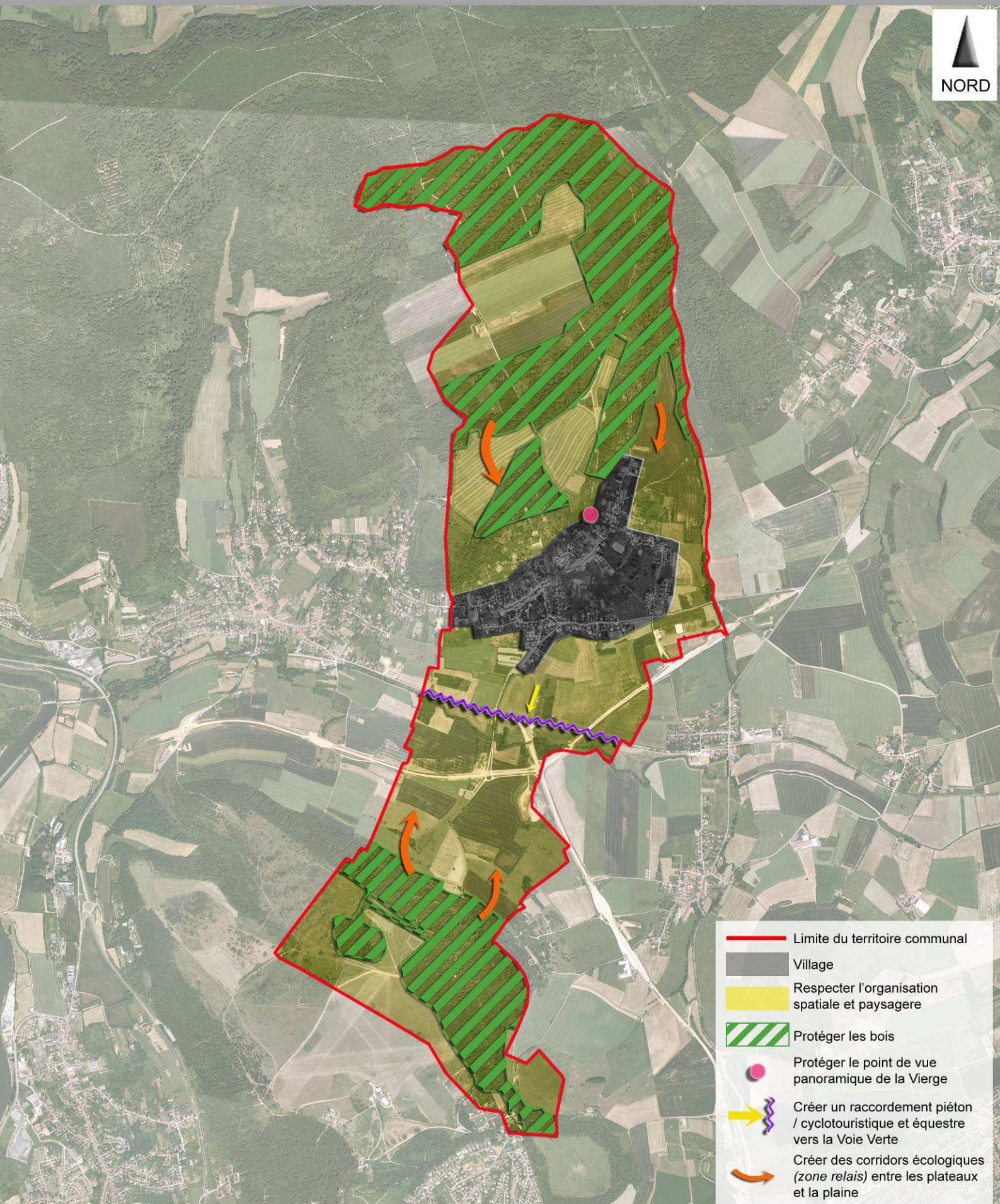
- **Stationnement** : anticiper la problématique du stationnement dans les extensions récentes sur les domaines publics et privés.  
Requalifier la traversée de la séquence urbaine de l'ancien village afin de revaloriser les usoirs à des fins de stationnement mais également de gestion et de partage du domaine public.
- **Déplacements piétons** : redonner la place aux piétons dans le déplacement d'Eulmont.  
Sécuriser ces déplacements notamment vers les équipements publics.  
Créer un « raccordement » piéton du village vers la Voie Verte.  
Créer un réseau de « pédibus ».
- **Cyclotourisme** : créer des connexions cyclables sécurisées à 2 échelles : intramuros et vers la Voie Verte.
- **Déplacements équestres** : favoriser les déplacements équestres.
- **Transports en commun** : accompagner tout projet intercommunal de transport en commun et de déplacement en lien étroit avec l'autorité compétente.

# ENVIRONNEMENT PAYSAGE

- Respecter l'organisation spatiale du territoire et l'équilibre entre les espaces agricoles, naturels et urbains.
- Réintroduire des haies et bosquets au niveau des espaces agricoles.
- Protection renforcée : mettre en œuvre une protection renforcée au droit de certains espaces de première importance : coteau naturel et plaine en les préservant de nouvelles constructions.  
Protéger également les ripisylves et certains jardins présentant un témoignage patrimonial, historique (Maison Héré – Franche Moïtresse).
- Trame verte : créer une trame verte à l'échelle du territoire communal.  
Préserver les zones de vergers, leur donner une dimension de lieu de vie. Cette notion induit un encadrement fort de toute construction de type abris de jardin.
- Créer un verger conservatoire (fruitiers + vignes).
- Coulées vertes : créer des coulées vertes/corridors écologiques entre le plateau de Malzéville et la plaine et préserver ceux existants. Idem au niveau du vallon de Gincey.
- Protéger le point de vue panoramique de la Vierge.
- Eaux pluviales : gérer l'écoulement et le ruissellement des eaux pluviales du coteau notamment par la création de fossés.
- Sources : protéger les différentes sources du territoire.
- Bois : maintenir la vocation des terres actuellement boisées



-  Préserver la dimension rurale
-  Maintenir les caractéristiques architecturales traditionnelles et favoriser une bonne intégration urbaine
-  Maintenir et préserver les zones de vergers et de transition existante
-  Maintenir les centralités existantes
-  Requalifier les entrées de village
-  Sécuriser les déplacements piétons
-  Valoriser le patrimoine historique et environnemental du Domaine de la Franche Moïtresse
-  Créer un "raccordement" piéton vers la Voie Verte



-  Limite du territoire communal
-  Village
-  Respecter l'organisation spatiale et paysagere
-  Protéger les bois
-  Protéger le point de vue panoramique de la Vierge
-  Créer un raccordement piéton / cyclotouristique et équestre vers la Voie Verte
-  Créer des corridors écologiques (zone relais) entre les plateaux et la plaine