

Projet de modification simplifiée N°1 du Plan
Local d'urbanisme de la commune de
Homécourt



Rapport de présentation

Sommaire

1.	Introduction.....	3
2.	Contexte et objectifs de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Homécourt	3
2.1.	Contexte communal.....	3
2.2.	Le plan local d'urbanisme actuel de la commune de Homécourt	4
2.3.1.	Cadre réglementaire.....	6
2.3.2.	Justification de la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Homécourt	7
3.	Contenu de la modification simplifiée du PLU	8
3.1.	Justification de la modification du zonage	8
	En conclusion :	15

1. Introduction

Le plan local d'urbanisme de la commune de Homécourt a été approuvé le 29 octobre 2008, modifié le 22 juin 2009, révisé le 21 avril 2011, modifié le 6 juillet 2015 et mis en compatibilité le 27 juin 2024.

Au 1er janvier 2017 en lien avec la loi NOTRe, la Communauté de Communes d'Orne Lorraine Confluences (OLC) a été créée. Elle est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Briey - CCPB (regroupant 7 communes, suite à la création de la commune nouvelle Val de Briey issue de la fusion des anciennes communes de Briey, Mancieulles et Mance), de celle du Pays de l'Orne – CCPO (regroupant 9 communes) et de celle du Jarnisy - CCJ (regroupant 24 communes) et de la commune isolée de Saint Ail.

Compétente notamment en matière d'urbanisme, d'aménagement de l'espace et de l'habitat, elle porte le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration.

Dans l'attente de sa réalisation, l'intercommunalité s'est dotée d'un cadre permettant aux communes membres de faire évoluer leur document d'urbanisme en vigueur pour permettre de modifier certaines pièces de leur document d'urbanisme (règlement écrit ou graphique, orientation d'aménagement et de programmation...).

Une mise en compatibilité du document d'urbanisme est en cours afin d'autoriser l'implantation d'un projet de salle polyvalente.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à la modification simplifiée N°1 du PLU de Homécourt, afin d'autoriser l'implantation du projet communal.

2. Contexte et objectifs de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Homécourt

2.1. Contexte communal

La commune de Homécourt, située dans la partie Nord du département de la Meurthe-et-Moselle fait partie de la communauté de communes Orne Lorraine Confluences.

Homécourt est située à environ 24km de Thionville, 68km d'Arlon en Belgique, 88km de Luxembourg-Ville au Luxembourg et à 30km de Metz. Nancy, chef-lieu du département de Meurthe-et-Moselle se situe à 76km de la commune de Homécourt.

Elle est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bassins Miniers Nord lorrains et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord meurthe-et-mosellan approuvé le 11 juin 2015 et modifié le 2 juillet 2019, en cours de révision.

D'après les données de recensement de l'INSEE, la population municipale compte 6 250 habitants en 2021. Elle a gagné 83 habitants depuis 2015, soit une augmentation de 1,34 %.

Parallèlement, la commune a gagné 69 ménages entre 2016 et 2022 pour compter 6 170 ménages en 2022.

En termes de logements, elle compte 3 255 logements en 2021, dont 88,00% de résidences principales. Le taux de vacance de 11,4 % est élevé par rapport aux 5 à 7% préconisé pour une fluidité sur le marché.

Au niveau économique, le territoire communal recense 991 emplois en 2021 et 74 établissements en 2021.

Le territoire de Homécourt est majoritairement constitué d'emprises urbanisées (244,78 ha soit 54,86% du territoire) et d'espaces forestiers et semi-naturels (41,75%).

Concernant les risques, certains secteurs de la commune sont soumis au risque inondation, au risque sismique (faible), au risque mouvement de terrain, à l'aléa retrait-gonflement des argiles (important) à l'aléa radon (moyen) ainsi qu'au risques miniers.

2.2. Le plan local d'urbanisme actuel de la commune de Homécourt

Le plan local d'urbanisme de la commune de Homécourt a été approuvé le 29 octobre 2008, modifié le 22 juin 2009, révisé le 21 avril 2011, modifié le 6 juillet 2015 et mis en compatibilité le 27 juin 2024.

Le projet politique de la ville défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'articule autour de 4 axes que sont :

1. Amélioration du cadre de vie

- Requalification du centre-ville (places Leclerc et Neruda Allende, ancien stade Lebrun)
- Création de zones 30 km/h pour apaiser la circulation
- Sécurisation des déplacements piétons et cyclistes
- Développement du stationnement (poches dans les secteurs Gare, Centre, Grande-Fin)
- Amélioration des entrées de ville et des voiries
- Accessibilité pour tous, y compris les personnes handicapées

2. Préservation et maîtrise du patrimoine

- Démolition des immeubles vétustes
- Réhabilitation qualitative des espaces libérés
- Valorisation des quartiers résidentiels et pavillonnaires

3. Valorisation des zones de loisirs

- Intégration d'équipements de loisirs dans les nouveaux quartiers
- Connexion aux espaces naturels comme la coulée verte le long de l'Orne

4. Protection de l'environnement

- Prise en compte des contraintes environnementales (aléas miniers, zones inondables, sites pollués)
- Urbanisation raisonnée et respectueuse de la biodiversité
- Développement des circulations douces

5. Maintien et développement des activités économiques

- Renforcement du tissu économique existant
- Accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activités
- Soutien aux commerces de proximité

6. Développement de l'urbanisation

- Création de zones à urbaniser à court et moyen terme
- Réponse à la forte demande de logements (notamment 2-3 pièces)
- Construction économe en énergie et matériaux
- Intégration de commerces et services dans les nouveaux quartiers

Ce projet politique se traduit au sein du règlement graphique et écrit.

Le découpage en zones du territoire communal est en cohérence avec le PADD. Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser :

- la zone UA, UB, UC, UCa, UCb, UCc, UE, UL et UX
- la zone 1AU, 1AUX et 1AUXs
- la zone 2AU, 2AUX

III - LES ZONES NATURELLES

Les zones agricoles et naturelles :

- la zone N1, N2, N3, N4, N5

Cadre réglementaire justifiant la procédure de modification simplifiée

2.3.1. Cadre réglementaire

Le code de l'urbanisme en vigueur à ce jour (article L 153-36) dispose que le recours à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est possible dès lors que l'EPCI ou la commune :

- « **décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le Programme d'Orientations et d'actions** »
- « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 » à savoir :

« - ne modifie pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- ne réduit pas 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 nuisances.

- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Une modification simplifiée peut être réalisée dans les cas suivants (article L 153-45 et L 153-41) :

Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- 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 ;
- soit de **diminuer des possibilités de construire** ;
- Soit **de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser** ;
- Soit d'appliquer **l'article L. 131-9 du présent code**.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article 153-45 du même code stipule par ailleurs que « Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

Plusieurs articles du code de l'urbanisme concernent la procédure de modification simplifiée :

- **L'article 153-40** souligne que : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées

mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- **L'article 153-47** stipule que « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- **L'article 153-48** dispose que « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

2.3.2. Justification de la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Homécourt

La collectivité souhaite engager une procédure de modification simplifiée afin de permettre l'implantation d'une salle polyvalente en faisant évoluer une zone UX en zone UE du PLU communal.

La modification simplifiée concernera donc les règlements graphique (zonage) et écrit.

Le projet d'évolution du PLU d'Homécourt ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit par un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, n'ouvre pas une zone à l'urbanisation et ne crée pas d'OAP valant création d'une ZAC.

Dès lors, l'évolution du PLU de la Commune de Homécourt n'est pas concernée par la procédure de révision.

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Aussi, l'article L. 153-41 du même Code dispose :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En revanche, l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme prévoit que « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (...) dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ».

En l'espèce, le projet de modification du PLU n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan.

Par conséquent, l'évolution du PLU de Homécourt est concernée par la procédure de modification simplifiée.

3. Contenu de la modification simplifiée du PLU

3.1. Justification de la modification du zonage

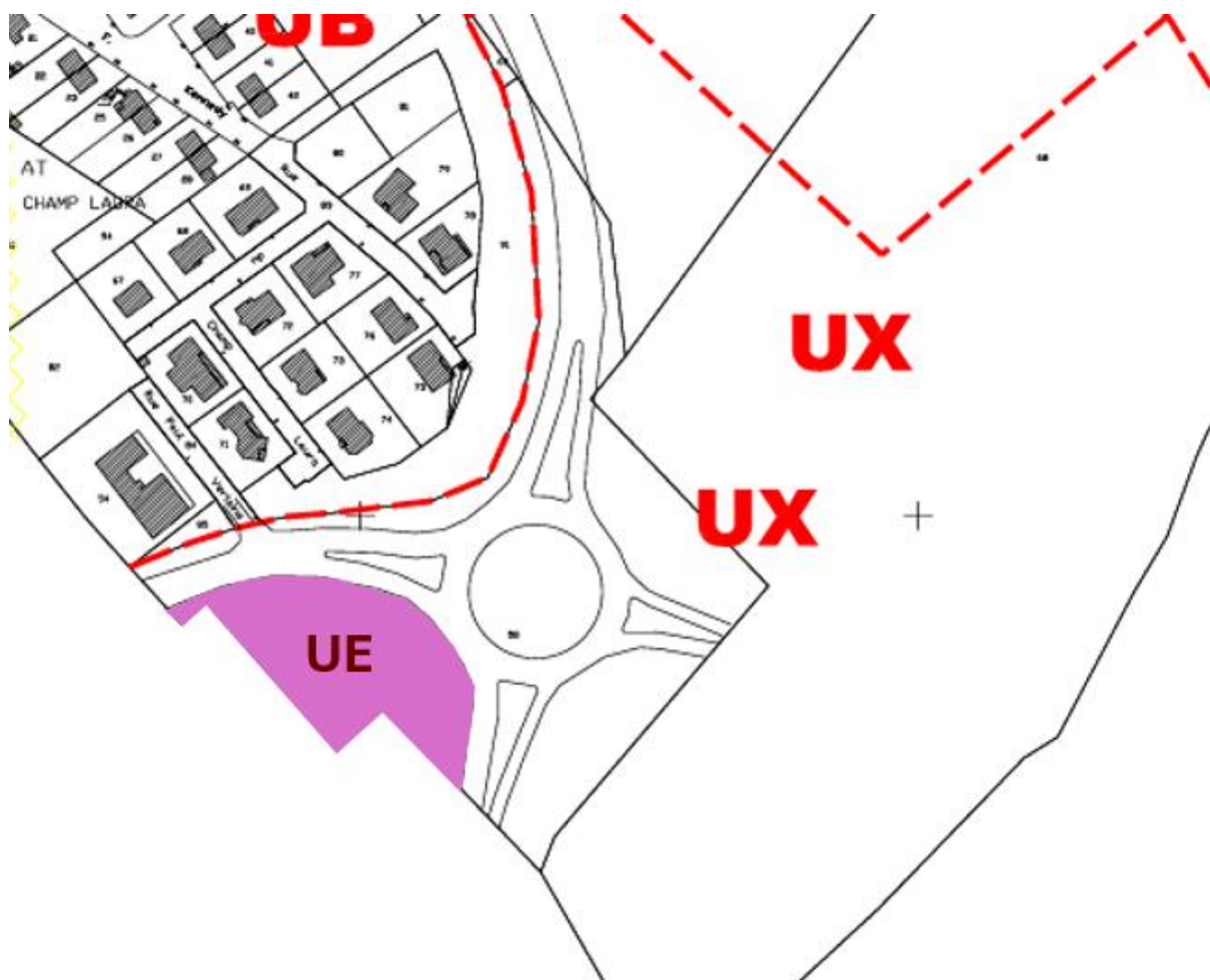
Le plan graphique fait l'objet d'une seule modification :

Zone UX, Sud de la commune d'Homécourt à proximité du site dit de la « cokerie ». : La parcelle sise section AT N°127 est concernée par l'évolution du zonage de la zone UX vers la zone UE afin de permettre l'implantation du projet communal.

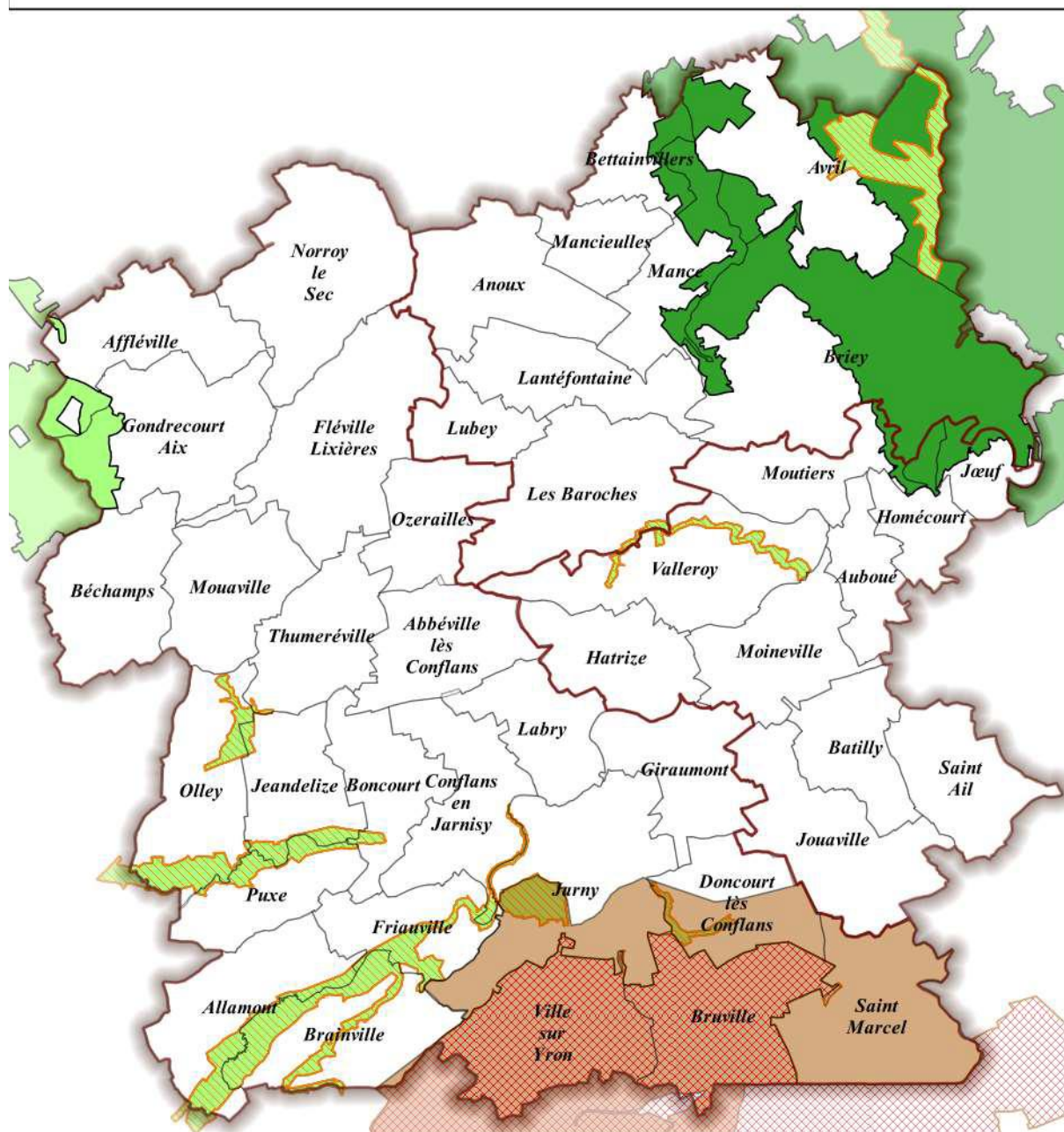
Justification de la modification :

Cette modification permettra l'implantation dans des conditions optimales d'un projet de salle polyvalente sur un site au zonage adapté.

Projet de modification simplifiée du zonage



Les zones d'intérêts écologiques



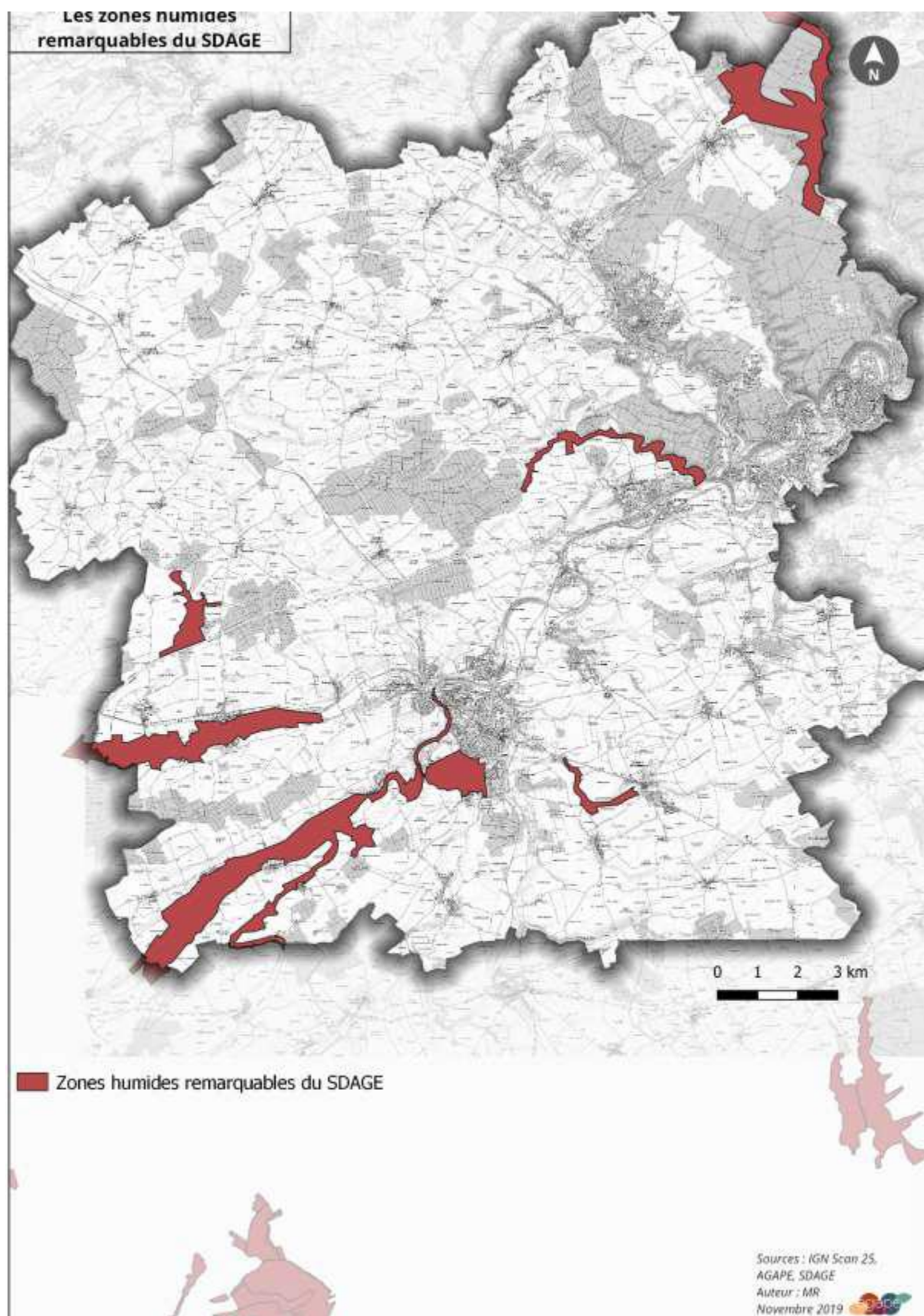
Zones de protection

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------|----------|
| Limite communauté de communes | Parc Naturel Régional | ZNIEFF 1 |
| NATURA 2000 | ENS | ZNIEFF 2 |

Sources : BDTopo 2015

Juillet 2016/ MR







Concernant **le radon**, plusieurs techniques peuvent être mises en œuvre pour réduire le radon dans les bâtiments :

- celles qui visent à empêcher le radon de pénétrer à l'intérieur en assurant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.), en mettant en surpression l'espace intérieur ou en dépression le sol sous-jacent ;

- celles qui visent à éliminer, par dilution, le radon présent dans le bâtiment, par aération naturelle ou ventilation mécanique, améliorant ainsi le renouvellement de l'air intérieur.

D'autres informations par commune peuvent être téléchargées sur le site internet suivant :

<https://www.irsnn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivitenaturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.XhdR-MhKi70>

D'après la carte de délimitation des **zones de sismicité**, Homécourt est concerné par de l'aléa très faible (zone 1), pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation.

Des informations sur le risque sismique sont disponibles sur les sites suivants :

- du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique (www.planseisme.fr),
- <http://www.georisques.gouv.fr/>

- Incidences sur les sites et paysage

Les modifications vont impacter la perception du paysage dans les secteurs concernés où les espaces non bâtis vont céder leur place à des espaces bâtis. Cependant, l'impact restera minimal.

- Incidences sur les incidences sur les ressources naturelles

Ressources agricoles et forestières

La modification simplifiée aura un impact mineur sur les ressources agricoles et forestières. En effet, le projet se situe sur un terrain actuellement exploité.

Ressource en eau

Aucun impact notable n'est identifié sur la ressource en eau.

-Assainissement

En termes d'assainissement, la commune de Homécourt est gérée par le syndicat Orne Aval.

La commune étant dotée d'un réseau d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux y est obligatoire.

- Energie

S'agissant d'activité industrielle, le projet peut engendrer une consommation énergétique plus élevée que la zone actuellement, celle-ci étant dépourvue d'installation.

- **Nuisances potentielles**

Le projet risque d'engendrer quelques nuisances telles que :

-Une faible augmentation des flux automobiles ;

- Liées aux travaux d'aménagement des sites qui peuvent également générer des nuisances temporaires liées à l'utilisation d'engins de chantiers, aux travaux de terrassements...Ces nuisances sont difficilement quantifiables, mais il est possible de s'en prémunir en respectant quelques précautions élémentaires qui seront imposés aux entreprises en charge des travaux : Les chantiers de travaux publics ou privés et de travaux relatifs aux bâtiments et à leurs équipements relèvent depuis la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, de l'initiative du maire et passent par une procédure de déclaration ou d'autorisation doivent (article R. 1336-10 du code de la santé publique). Ces nuisances seront limitées, le site étant éloigné de toute présence de populations riveraines.

En conclusion :

La modification simplifiée présentera majoritairement des impacts limités sur l'environnement.

- La consommation foncière est limitée et présente sur une zone destinée originellement à être consommée.
- Les enjeux liés aux risques devront être pris en compte dans le cadre du futur projet ;
- Des incidences résiduelles négatives pourront persister. In fine, l'impact global de la modification simplifiée sur l'environnement peut être considéré comme très faible.