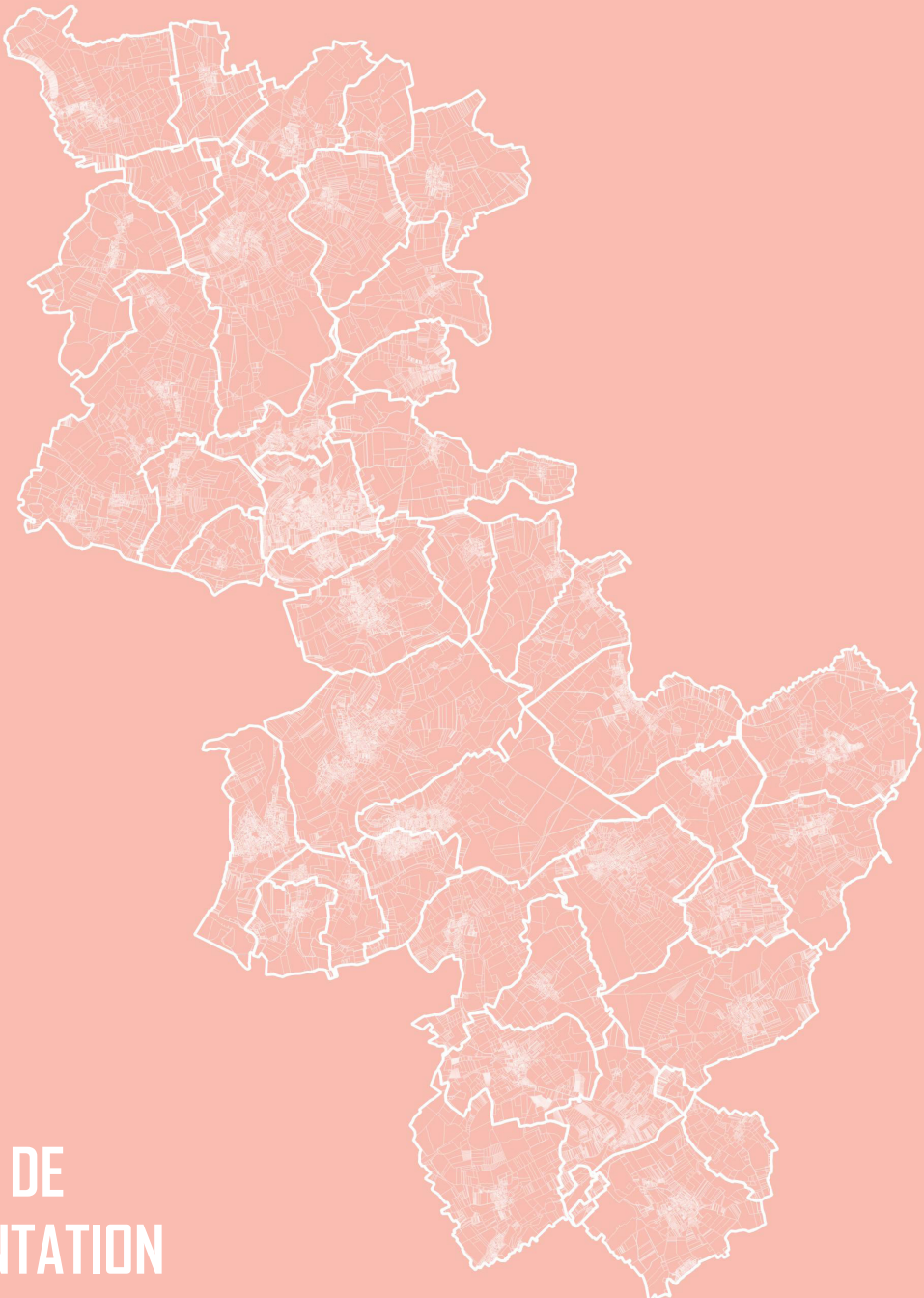
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUi SECTEUR GRAND COURONNÉ

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SEILLE ET GRAND COURONNÉ



NOTICE DE PRÉSENTATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEILLE ET GRAND COURONNÉ
47 rue Saint-Barthélémy
54280 CHAMPENOUX

Rapport réalisé par
Nord-Est Géo Environnement

123 rue Mac Mahon
54000 NANCY
nege.associes@gmail.com

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE - P/4 -

1.1 CONTEXTE TERRITORIAL : LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEILLE ET GRAND COURONNÉ **- P / 5 -**

1.2 CONTEXTE URBANISTIQUE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR GRAND COURONNÉ **- P / 6 -**

1.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE AU DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN : LE CADRE LÉGAL **- P / 6 -**

1.4 LES MODIFICATIONS DU PLUi ENVISAGÉES **- P / 6 -**

1.5 COHÉRENCE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES AVEC LE PADD DU PLUI SECTEUR GRAND COURONNÉ **- P / 9 -**

2. LES MOTIFS VISÉS PAR LA PROCÉDURE - P/11 -

MOTIF n°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, étude de densification, modification de l'OAP et diminution de la surface de la zone urbaine - P / 12 -

MOTIF n°2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, étude de densification, modification de l'OAP et diminution de la surface de la zone urbaine - P / 25 -

MOTIF n°3 : Fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de Mazerulles. - P / 37 -

MOTIF n°4 : Diminution de la surface de la zone 1AU avec redéfinition de l'OAP en conséquence - P / 40 -

MOTIF n°5 : Modification des emplacements réservés (suppressions, modifications et ajouts) des communes de Mazerulles, Laître-sous-Amance, Eulmont, Cerville, Raucourt, Lenoncourt. - P / 44-

MOTIF n°6 Correction d'une erreur matérielle de classement au sein du règlement graphique de la commune de Laître-sous-Amance. - P / 66 -

MOTIF n°7 : Identification sur le règlement graphique d'un logement isolé oublié à Buissoncourt - P / 70 -

MOTIF n°8 : Ajout d'un ERP au titre de l'article L.151-19 à Haraucourt - P / 71 -

MOTIF n°9 : Modification du règlement écrit pour autoriser l'implantation de carports à l'avant de la construction principale - P / 72 -

MOTIF n°10 : Modification de la réglementation des toitures applicables aux secteurs urbains et aux zones à urbaniser- P / 74 -

3. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS CADRES - P/80 -

4. LES INCIDENCES ATTENDUES - P/87 -

5. CONCLUSION - P/90-

1. PRÉEMBULE

1. PRÉEMBULE

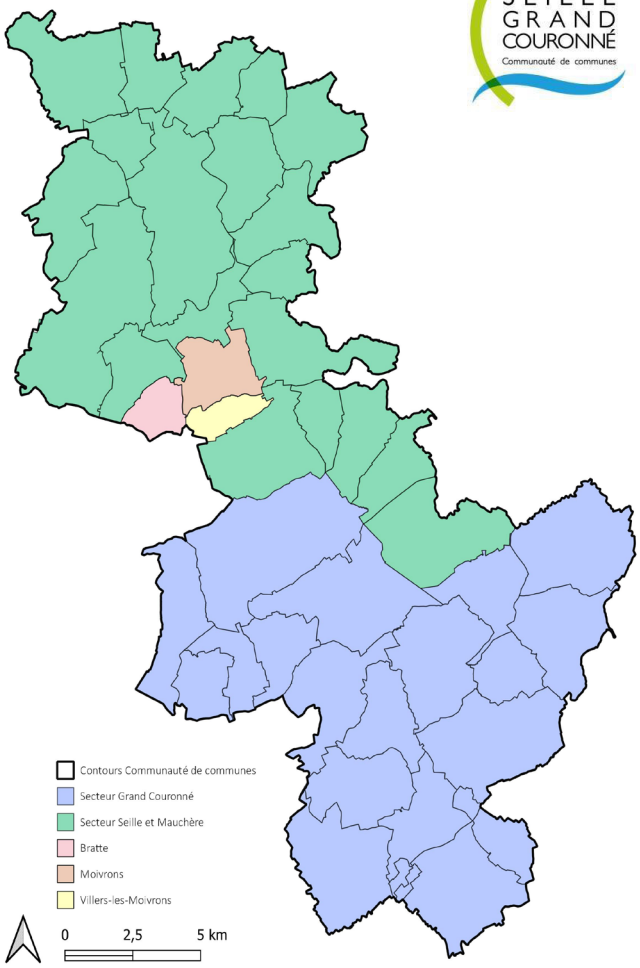
1.1 CONTEXTE TERRITORIAL : LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEILLE ET GRAND COURONNÉ

Source : Extrait du rapport de présentation du PLUi

Le 1er janvier 2017, la Communauté de communes du Grand Couronné (Champenoux et alentours) et la Communauté de communes de Seille et Mauchère, sa voisine (Nomeny et alentours), ont fusionné, intégrant également les communes isolées de Bratte, Moivrons et Villers-les-Moivrons. Cette fusion s'est opérée dans le respect de l'organisation territoriale retenue en 2016 par le Préfet de Meurthe-et-Moselle et de l'avis de la Commission Départementale de Coopération Intercommunale.
À l'interface entre les départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, la Communauté de Communes Seille et Grand Couronné (CCSGC) regroupe 42 communes le département de la Meurthe-et-Moselle : Abaucourt, Agincourt, Amance, Armaucourt, Arraye-et-Han, Belleau, Bey-sur-Seille, Bouxières-aux-Chênes, Bratte, Brin-sur-Seille, Buissoncourt, Champenoux, Cerville, Chenicourt, Clémery, Dommartin-sous-Amance, Éply, Erbéviller-sur-Amezule, Eulmont, Gellenoncourt, Haraucourt, Jeandelaincourt, Laître-sous-Amance, Laneuvelotte, Lanfroicourt, Lenoncourt, Létricourt, Leyr, Mailly-sur-Seille, Mazerulles, Moivrons, Moncel-sur-Seille, Nomeny, Phlin, Raucourt, Réméréville, Rouves, Sivry, Sornéville, Thézey-Saint-Martin, Velaine-sous-Amance, Villers-lès-Moivrons.

Le territoire communautaire d'une superficie de 345,11 km² pour 18 894 habitants constitue un espace entre urbanité et ruralité. La présente procédure concerne le PLUi couvrant le secteur de l'ancienne Communauté de communes du Grand Couronné.

Situé en 2e couronne au Nord Est de Nancy, le caractère rural du secteur du Grand Couronné lui vaut le nom de «poumon vert de l'agglomération nancéenne». Son positionnement géographique lui permet de bénéficier de la proximité et de l'attractivité de l'agglomération du Grand Nancy.
Son passé agricole a marqué et façonné le territoire. L'activité agricole y est encore bien représentée.



Le secteur du Grand Couronné regroupe 19 bourgs et villages et s'étend sur 15 000 ha. La population par commune est très variable avec 68 habitants pour la commune la plus petite (Ebréviller-sur-Amezule) et 1 412 habitants pour la plus grande (Bouxières-aux-Chênes).

Le secteur du Grand Couronné se structure autour de deux pôles principaux que sont Bouxières-aux-Chênes et Champenoux, les deux communes les plus peuplées du territoire.

1.2 CONTEXTE URBANISTIQUE : LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La Communauté de Communes Seille et Grand Couronné a approuvé deux projets de PLUi élaborés conjointement :

- Le PLUI secteur Seille approuvé le 13 mai 2020. Ce dernier a depuis fait l'objet de procédures d'évolution visant une meilleure adaptabilité des règles.
- Le PLUI secteur Grand Couronné, approuvé le 21 janvier 2021, ce dernier a également depuis fait l'objet de procédures d'évolution visant une meilleure adaptabilité des règles. Depuis son approbation, le PLUi du secteur Grand Couronné a fait l'objet de 8 procédures de modification simplifiée. Ces procédures ont été approuvées par le conseil communautaire le 23 novembre 2023. Ces évolutions ont permis d'apporter des premiers ajustements en ce qui concerne le règlement graphique et le règlement écrit.

L'élaboration de ces documents d'urbanisme a été lancée respectivement sur les anciens territoires de Seille et Mauchère et du Grand Couronné à la fin de l'année 2015. En 2017, ces deux intercommunalités ont fusionné ainsi que trois communes isolées : Bratte, Moivrons et Villers les Moivrons. L'élaboration des PLUi s'est donc poursuivie en parallèle sur les secteurs des deux anciens territoires.

La procédure de modification de droit commun n°1 concerne le PLUi du secteur Grand Couronné et est menée par la Communauté de communes Seille et Grand Couronné.

L'élaboration du PLUi secteur Grand Couronné avait permis à la collectivité d'analyser finement les dynamiques territoriales à l'œuvre et, dans une démarche prospectif, de bâtir son projet d'avenir. Le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD) a été établi en étroite concertation avec l'ensemble des élus locaux. Cette vision commune a permis, sur la base des grands enjeux identifiés par le diagnostic, de définir deux grandes orientations stratégiques pour traduire le projet politique :

- **Orientation n°1** : **Renforcer et développer l'attractivité et les dynamiques socio-économiques enregistrées sur le Grand Couronné.** Le secteur du Grand Couronné enregistre des dynamiques socio-économiques positives sur les tendances observées lors de l'élaboration du document. Dans ce cadre, le projet politique consiste à créer des conditions favorables au maintien de ces dynamiques.
- **Orientation n°2** : **Maintenir l'identité du Grand Couronné au travers de la mise en valeur du paysage et du cadre de vie et la protection de l'environnement**. Le territoire du Grand Couronné dispose d'un cadre de vie de qualité, un patrimoine bâti (ex : patrimoine de la reconstruction etc.) et naturel (zones humides, ENS, ZNIEFF etc.) riche et varié. Il s'agit au niveau du PLUi, de veiller à la préservation de ce patrimoine dans les choix réalisés en matière de développement et de veiller à la valorisation de ce patrimoine.

Ce projet vise donc à conforter l'attractivité du secteur tout en veillant à préserver le cadre de vie apaisé et les milieux remarquables qu'il abrite.

La présente procédure ne doit pas remettre en cause ces orientations.

1.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE AU DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN : LE CADRE LÉGAL

Afin de permettre une meilleure adaptabilité de son PLUi la collectivité a souhaité de nouveau avoir recours à une procédure d'évolution. Ainsi, le Président de la CCSGC a émis un arrêté en date du 24 avril 2024 pour prescrire une modification de droit «classique» - aussi appelée «modification de droit commun» du PLUi dans le but d'adapter les pièces réglementaires.

Cette présente notice expose les différents motifs d'évolution du PLUi menés pour répondre aux évolutions réglementaires attendues. La modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le champ d'application de la procédure de modification commun du PLUi est défini par les articles du Code de l'Urbanisme. Ce dernier fixe un cadre précis et définit les conditions de la mise en œuvre de la modification de droit commun. Le recours à cette procédure doit donc répondre aux conditions fixées par le législateur, «*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*» - **Article L.153-36** du Code de l'Urbanisme.

Si, la nature des modifications envisagées ne relèvent pas d'une révision (générale ou simplifiée), « *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*.» - **Article L.153-37** du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, «*lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones» - Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.*
L'article L.153-41 dispose «Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] 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.»

Ainsi, la procédure de modification ne peut pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du PLUi, c'est-à-dire lorsque l'évolution de ce dernier a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ou encore ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLUi.

La procédure de modification de droit commun se compose de 5 grandes étapes qui sont présentées ci-après :

Étape n°1 : Engagement de la procédure par arrêté du Président de la Communauté de communes.

Étape n°2 : Constitution du dossier de modification avec l'élaboration de la notice de présentation de la modification simplifiée du PLUi et de l'étude au cas par cas,

Étape n°3 : Notification et transmission du dossier de modification du PLUi aux Personnes Publiques Associées (PPA) et de la demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Grand Est et le cas échéant saisine de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

Étape n°4 : Enquête publique afin de recueillir les avis de la population sur le projet de modification. Le dossier d'enquête publique comprend la notice de présentation, l'arrêté engageant la procédure, les avis des PPA et la décision de la MRAe et les mesures de publication,

Étape n°5 : Intégration des modifications éventuelles au sein du dossier de modification du PLUi,

Étape n°6 : Délibération du conseil communautaire approuvant le PLUi modifié.

Étape n°7 : Transmission du dossier approuvé au Préfet et caractère exécutoire du PLUi modifié.

1.4 LES MODIFICATIONS DU PLUi ENVISAGÉES

Le tableau suivant synthétise toutes les modifications à apporter au PLUi et la justification du choix de procédure. Celles-ci sont détaillées dans la PARTIE 2 de cette présente notice.

Le projet de modification comporte 10 motifs. Ces derniers relèvent de la procédure de modification de droit commun décrite à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme et porte sur les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU de Moncel-sur-Seille,
- Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU de Haraucourt,
- Fermer à l'urbanisation de la zone 1AU de Mazerulles,
- Diminuer de la surface de la zone 1AU de Laître-sous-

Amance,
- Apporter des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment en lien avec l'évolution des zones à urbaniser,
- Apporter des modifications au règlement graphique et notamment de diminuer la surface de la zone urbaine,
- Créer des Éléments remarquables du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Définir, créer et modifier des emplacements réservés,
- Modifier le règlement des toitures et des éléments techniques sur l'ensemble des zones,
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit,
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement graphique.

MOTIFS	OBJECTIFS	PIÈCES À MODIFIER
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP DU PLUi		
LES OUVERTURES À L'URBANISATION		
1	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Haraucourt et modification de l'OAP. Dans ce cadre une étude de densification est réalisée. Diminution de la surface de la zone urbaine.	**Règlement graphique** de Haraucourt **et OAP.**
2	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Moncel-sur-Seille et modification de l'OAP. Diminution de la surface de la zone urbaine.	**Règlement graphique** de Moncel-sur-Seille **et OAP.**
FERMETURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 1AU MAZERULLES		
3	Fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de Mazerulles.	**Règlement graphique** de Mazerulles **et OAP.**
DIMINUTION DE L'EMPRISE D'UNE ZONE 1AU		
4	Diminution de la surface de la zone 1AU avec redéfinition de l'OAP en conséquence.	**Règlement graphique** de Laître-sous-Amance **et OAP.**
DÉFINIR, CRÉER ET MODIFIER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		
5	Modification des emplacements réservés (suppressions, modifications et ajouts) des communes de Mazerulles, Laître-sous-Amance, Amance, Eulmont, Cerville, Raucourt, Lenoncourt.	**Règlement graphique** des commune de Mazerulles, Laître-sous-Amance, Amance, Eulmont, Cerville, Raucourt, Lenoncourt.
LES ERREURS MATÉRIELLES		

6	Correction d'une erreur matérielle de classement au sein du règlement graphique de la commune de Laître-sous-Amance. Des parcelles rattachées actuellement au secteur «UB» doivent être reclassées au secteur «UA».	**Règlement graphique** de Laître-sous-Amance
7	Identification sur le règlement graphique d'un logement isolé oublié lors de l'élaboration du PLUi en zone Agricole (A) afin de lui permettre la réalisation d'extensions et d'annexes.	**Règlement graphique** de la commune de Buissoncourt.
8	Correction de règlement graphique de la commune de Haraucourt afin d'identifier une bâtisse remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui a été oublié lors de l'élaboration du PLUi.	**Règlement graphique** de la commune d'Haraucourt.
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUi		
9	Modification du règlement écrit pour autoriser l'implantation de carports à l'avant de la construction principale..	Dispositions générales applicables à toutes les zones **du Règlement écrit**.
10	Modification de la réglementation des toitures applicables aux secteurs urbains et aux zones à urbaniser	Dispositions générales applicables à toutes les zones ainsi que toutes les zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU) **du Règlement écrit**.

1.5 COHÉRENCE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES AVEC LE PADD DU PLUi DE LA CCSGC

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable -le PADD- n'est pas seulement une des pièces constitutives du PLUi. Il s'agit de la pièce centrale du document puisqu'il retranscrit le projet de territoire, la vision d'avenir des élus de la collectivité. Communément appelé «**la clef de voûte**» du PLUi, le PADD permet lors de sa construction de définir la stratégie d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 années à venir. Il est ainsi établi pour une durée suffisamment longue afin que la volonté politique qui a présidé à sa rédaction ait le temps de se traduire dans le temps.

Le PADD constitue un document d'objectifs et de cadrage qui détermine un ensemble d'orientations générales (cadre de vie, environnement, paysage, mobilités, habitat, équipements, économie, etc.) constitutives d'une politique locale d'urbanisme cohérente et les nécessité d'un développement durables.

Le PADD du PLUi de la CCSGC secteur Grand Couronné a été construit lors de l'élaboration du PLUi et a fait l'objet d'un débat, sans vote, en Conseil communautaire.

Le PADD est ainsi la feuille de route de la collectivité dans la concrétisation de sa politique d'aménagement. En outre, toutes les procédures d'évolution envisagées ne doivent pas porter atteinte aux orientations générales du PADD, auquel cas, une révision s'impose.

Les précédentes procédures d'évolution (modifications simplifiées) du PLUi n'ont pas remise en question les orientations du PADD.

La présente procédure de modification de droit commun n'a pas vocation à remettre en cause les orientations du PADD du PLUi, au contraire, certains motifs concourent à répondre aux objectifs qui y sont fixés. Ainsi les modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD.

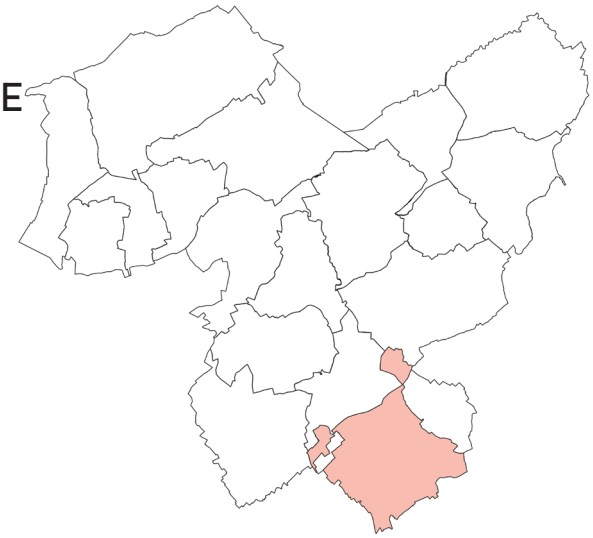
Le tableau ci-dessous reprend les grandes orientations du PADD avec les différents motifs de la procédure de modification de droit commun.

Orientations du PADD	Compatibilité des motifs avec le PADD du PLUi de la CCSGC
Orientation n°1 : Renforcer et développer l'attractivité et les dynamiques socio-économiques enregistrées sur le Grand Couronné A : En matière d'habitat, le projet est d'adapter le parc de logements (existant et à venir) aux besoins de la vie contemporaine. B : En matière de transports et de services à la population, il s'agit de maintenir une offre de services adaptée aux besoins de la population. C : En matière de développement économique, la collectivité souhaite promouvoir un modèle économique collaboratif, circulaire et solidaire. **Orientation n°2** : Maintenir l'identité du territoire du Grand Couronné au travers la mise en valeur du paysage et du cadre de vie et de la protection de l'environnement A : Offrir un cadre de vie qui prend appui sur des éléments paysagers forts B Permettre un développement du territoire qui intègre les enjeux environnementaux C : Se fixer un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	**Les motifs n°1 et 2** concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU. **>>** Afin de répondre à l'orientation n°1 et notamment en ce qui concerne les besoins liés au développement de l'habitat, certains zones à urbaniser doivent être revues. Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 1AU. Ces ouvertures ne remettent pas en cause en PADD. Elles constituent une réponse aux besoins et aux objectifs identifiés au sien du PLUi. **Le motif n°3** concernant la fermeture à l'urbanisation d'une zone 1AU **Le motif n°4** concernant la diminution de la surface d'une zone 1AU **>>** Afin d'adapter sa stratégie d'aménagement aux réalités du terrain, certaines zones sont revues (fermeture et diminution). La fermeture de la zone de Mazerulles est compensée par la nouvelle zone 1AU qui fait l'objet d'une procédure de révision allégée menée en parallèle. **Le motif n°5** concernant la redéfinition de certains emplacements réservés **>>** La redéfinition de certains emplacements réservés visent à répondre aux besoins des territoire afin de satisfaire d'intérêt général et in fine, d'agir en faveur de l'amélioration de la qualité de vie (développement des mobilité douces, amélioration et sécurisation routière, développement du stationnement au sein des villages etc.) tout en préservant la qualité environnementale et paysagère du territoire. **Les motifs n°6 à 8** concernant la correction d'erreurs matérielles **>>** Ces modifications doit permettre de corriger des erreurs, principalement des oublis. **Les motifs n°9 et 10** concernant les évolutions du règlement écrit. **>>** Ces évolutions permettent une meilleure application des règles sur le territoire. Elles visent à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme tout en conservant l'équilibre entre : • La qualité architecturale et paysagère : respecter les gabarits des formes urbaines et les tonalités afin de contribuer à la fabrique du patrimoine de demain. • La liberté : permettre aux propriétaires d'exprimer leurs désirs et concrétiser leurs projets. • La sécurité : garantir de manière sérieuse aux riverains le respect de leur cadre de vie et leur éviter le risque d'une altération majeur de la valeur de leur bien. Les motifs visés par la procédure de droit commun ne remettent pas en cause les orientations du PADD et sont établis en cohérence avec celles-ci.

2. LES MOTIFS VISÉS PAR LA PROCÉDURE

2. LES MOTIFS VISÉS PAR LA PROCÉDURE

1 OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU D'HARAUCOURT DIMINUTION DE LA ZONE URBAINE



CONTEXTE

La commune d'Haraucourt est située à l'extrême Sud de la CCSGC. Elle s'inscrit au sein du plateau en rive droite de la Meurthe. Constitué initialement autour de son Église, la commune s'est développée au fil du temps selon la configuration du village-rue lorrain. Le village est au carrefour des routes départementales 80 et 81 qui permettent aux habitants de rejoindre aisément les axes structurants menant vers les centralités du territoire et la métropole du Grand Nancy.
Son histoire est, comme pour toute la région, marquée par les bouleversements du XXe siècle.
L'économie du village a longtemps reposé sur l'activité agricole. Un tournant s'opère au cours du siècle dernier avec le développement des exploitations salines, une industrie à la campagne, qui a permis le développement économique. En effet, le sous-sol, contient un important gisement de sel qui a été exploitée au XXe siècle par dissolution du minerai. Cette activité n'a pas été sans impact pour la commune cette activité a laissé d'importants effondrements aujourd'hui remplis d'eau sur le ban communal. Toute la partie Ouest et Sud-Ouest du territoire, soit environ 650 ha, est répertoriée ainsi comme zone à risques d'effondrements miniers.
L'activité agricole demeure aujourd'hui encore présente mêlant exploitations céréalières, bovines, ovines et laitières. Plusieurs exploitations sont encore présentes sur la commune limitant ainsi certaines possibilités de développement urbain en raison de l'application de la règle de réciprocité générées par ces dernières.

Depuis les années, le village connait un nouvel essor avec une augmentation régulière de sa population liée à son qualité de vie rurale préservée et à sa proximité avec la métropole nancéienne. Alors qu'en 1968, la commue comptait 490 habitants, elle en compte 733 en 2021 (selon l'INSEE). Sur la période récente, 2015-2021, cette évolution est marquée par une augmentation de 14 habitants (et une augmentation en parallèle du nombre de ménages (+21 ménages entre 2015 et 2021).
Néanmoins, un vieillissement de la population s'observe, conformément aux tendances générales avec une diminution de la taille moyenne des ménages et une évolution dans leur composition.

- **733 habitants en 2021**
- **Localisation attractive**
- **Cadre de vie préservé**
- **Présence d'équipements rayonnant**
- **Répondre au parcours résidentiel des ménages**

LE PROJET COMMUNAL INSCRIT AU SEIN DU PLUi

Le projet politique inscrit au sein de PADD lors de l'élaboration du PLUi est de renforcer et développer l'attractivité et les dynamiques socio-économiques enregistrées sur le Grand Couronné tout en conservant la qualité de vie et la protection de la biodiversité.

De par sa situation stratégique, son accessibilité et son cadre de vie rural préservé, la CCSGC bénéficie d'une attractivité lui permettant d'afficher une hausse démographique continue depuis les années 1960. La collectivité comptait 12 015 habitants en 1968 contre 18 894 en 2021 selon l'INSEE. L'EPCI est d'ailleurs l'un des seuls du Sud 54 à afficher une hausse démographique. Cette hausse lui permet un renouvellement régulier de sa population. Dans le détail, les dynamiques démographiques s'expliquent en premier lieu par une dynamique naturelle positive permettant un renouvellement continue

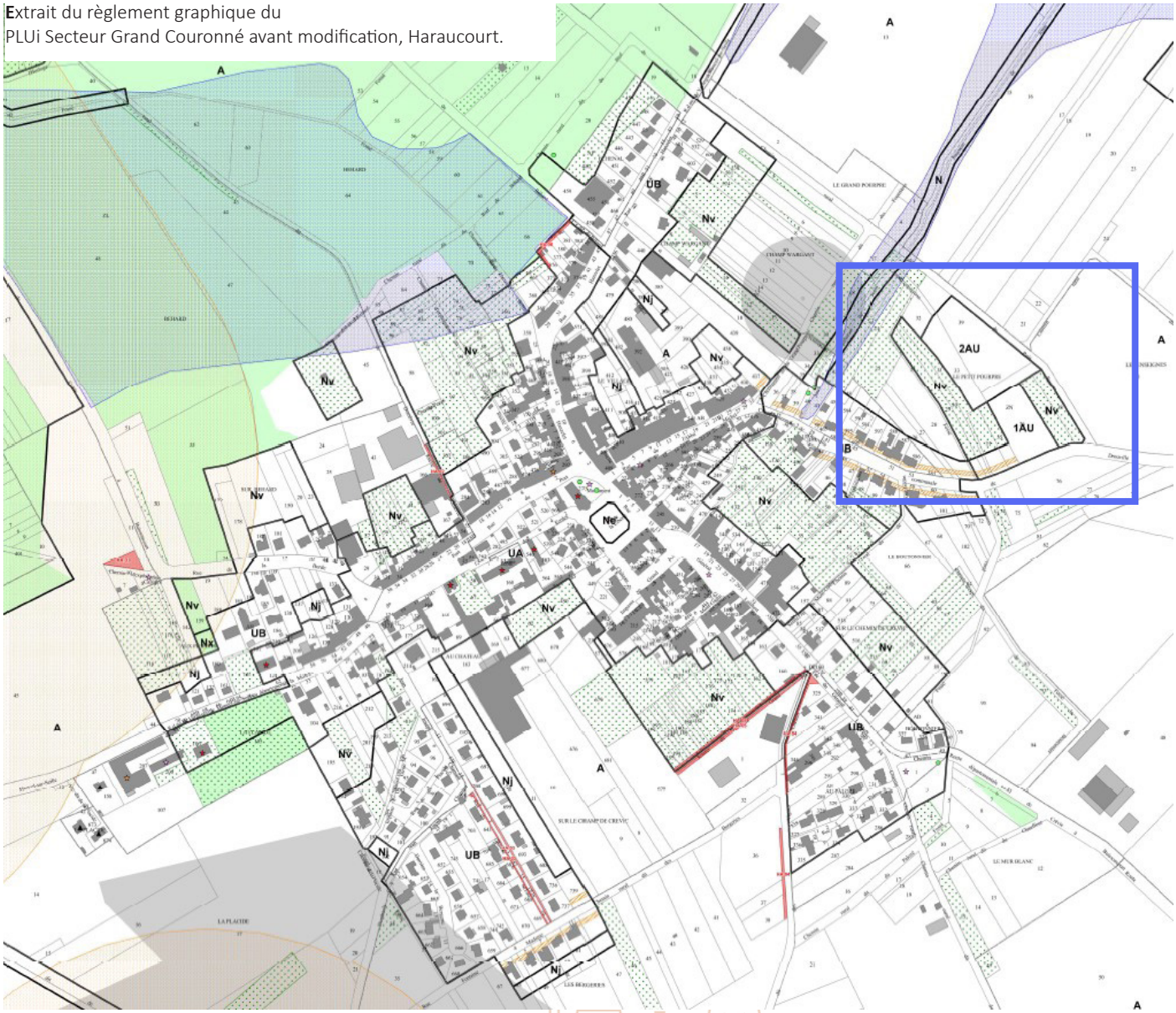
de sa population permettant d'atténuer les effets du vieillissement constaté de la population.

Ces éléments de contexte permettent de constater également une hausse du nombre de ménages. Bien qu'il y ait une hausse du nombre de ménages, engendrant incontestablement de nouveaux besoins en logements, il y a une diminution de la taille de ces derniers. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que la diminution de la taille moyenne des ménages n'est pas une tendance propre au territoire. Ce constat se retrouve à toutes les échelles du territoire national. Les évolutions sociétales et les pratiques des ménages ne sont plus les mêmes qu'il y a 30 ans. La progression des divorces, la parentalité plus tardive, moins d'enfants par ménage, etc. sont à la base d'une diminution de la taille moyenne des ménages.
Pour autant, à l'échelle de la CCSGC, la taille moyenne des ménages observées demeure encore «élevée» par rapport aux moyennes observées avec 2,45 personnes en moyenne par ménage, signe de l'attrait du territoire pour les familles.

Afin de maintenir ce niveau d'attractivité, il s'agit dans le cadre du PLUi, de créer les conditions favorables au maintien de ces dynamiques.
Force est de constater que l'attrait du territoire pour les ménages se traduit par une pression foncière mais immobilière importante.

D'après les données issues du dernier recensement de l'INSEE, en 2021, le territoire compte 476 logements vacants (5,8%). Sachant que ce chiffre peut être revue à la baisse dans la mesure où en milieu rural, la donnée INSEE est généralement plus élevée concernant la vacance des logements que les réalités. Dans ce contexte de tension du marché, l'élaboration du PLUi secteur Grand

Extrait du règlement graphique du
PLUi Secteur Grand Couronné avant modification, Haraucourt.



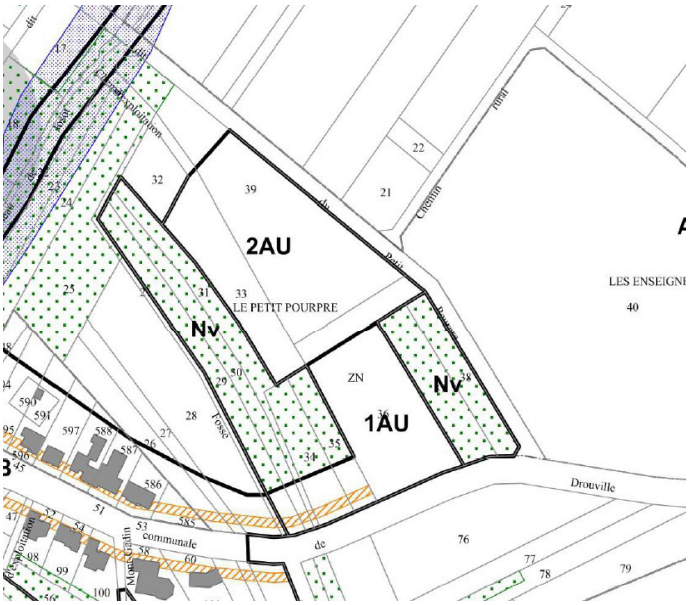




Figure : extrait du règlement graphique du PLUi Secteur Grand Couronné et de l'OAP.

Couronné a permis à la collectivité d'établir sa stratégie foncière et immobilière à horizon 2030. Ce projet repose sur l'équilibre entre la réponse à apporter aux besoins actuels et à venir des ménages, la préservation du cadre de vie mais aussi la préservation des milieux naturels remarquables du territoire.

Le projet politique inscrit au sein de PADD lors de son élaboration est de renforcer et développer l'attractivité et les dynamiques socio-économiques enregistrées sur le Grand Couronné tout en conservant la qualité de vie et la protection de la biodiversité.

C'est dans ce contexte que s'inscrit Haraucourt. La commune présente une attractivité intéressante et qui se confirme à chaque recensement depuis une cinquantaine d'années. Cet essor a permis à la commune le maintien et le développement de ces équipements, notamment ceux liés à la petite enfance (école, périscolaire etc.). Ces équipements rayonnent au-delà des limites communes et profitent également aux communes voisines. Ils constituent un atout certain et sont souvent déterminants dans l'accueil de familles (en atteste la taille moyenne des ménages à Haraucourt : 2,36 personnes, ce qui est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale. La commune souhaite donc continuer à accueillir de jeunes ménages pour maintenir ses équipements mais également assurer le renouvellement de la population et une mixité générationelle sur la commune.
Le projet décliné à l'échelle communale a donc été pensé en conséquence de sorte à traduire les ambitions du PADD. En ce sens, un travail fin a été réalisé avec les élus communaux de sorte à trouver un équilibre entre renouvellement urbain, pérennisation de l'activité agricole, prise en compte des risques et nuisances connues et maintien de son attractivité.

De ce travail, afin d'apporter une réponse satisfaisante aux objectifs démographiques visés, il en résulte un objectif de production de logements de 50 logements réparti comme suit pour la période 2018-2030 :

>> 15 logements par comblement des dents creuses,
>> 8 logements situés en U extension,
>> 2 logements par mutation du bâti existant,
>> 24 logements en extension urbaine.

La commune est fortement contrainte par l'exploitation du sel, la présence de périmètres de réciprocité et de cavités, entraînant ainsi de fortes limitations à la constructibilité. C'est pourquoi, la commune a souhaité se concentrer sur un secteur se présentant comme le seul endroit où la commune peut encore se développer en extension.
Ce secteur est situé sur la route de Drouville et la route de Réméreville. Le foncier était à l'époque de l'élaboration du PLUi, maîtrisé en quasi-totalité par la commune.
Néanmoins, au regard de l'importance de l'opération, le projet a été phasé, scindant ainsi la zone en 1AU et 2AU.
La zone 2AU étant une réserve foncière en attente du remplissage de la zone 1AU et de l'extension des réseaux.

- La zone 1AU représente une surface de 0,6 ha. Cette zone est actuellement en cours d'aménagement et fait l'objet d'un permis d'aménager (PA 54 250 22N0001 autorisé le 17 mars 2023).
- La zone 2AU, constituant la seconde phase de l'opération, représente une surface de 0.95 ha.

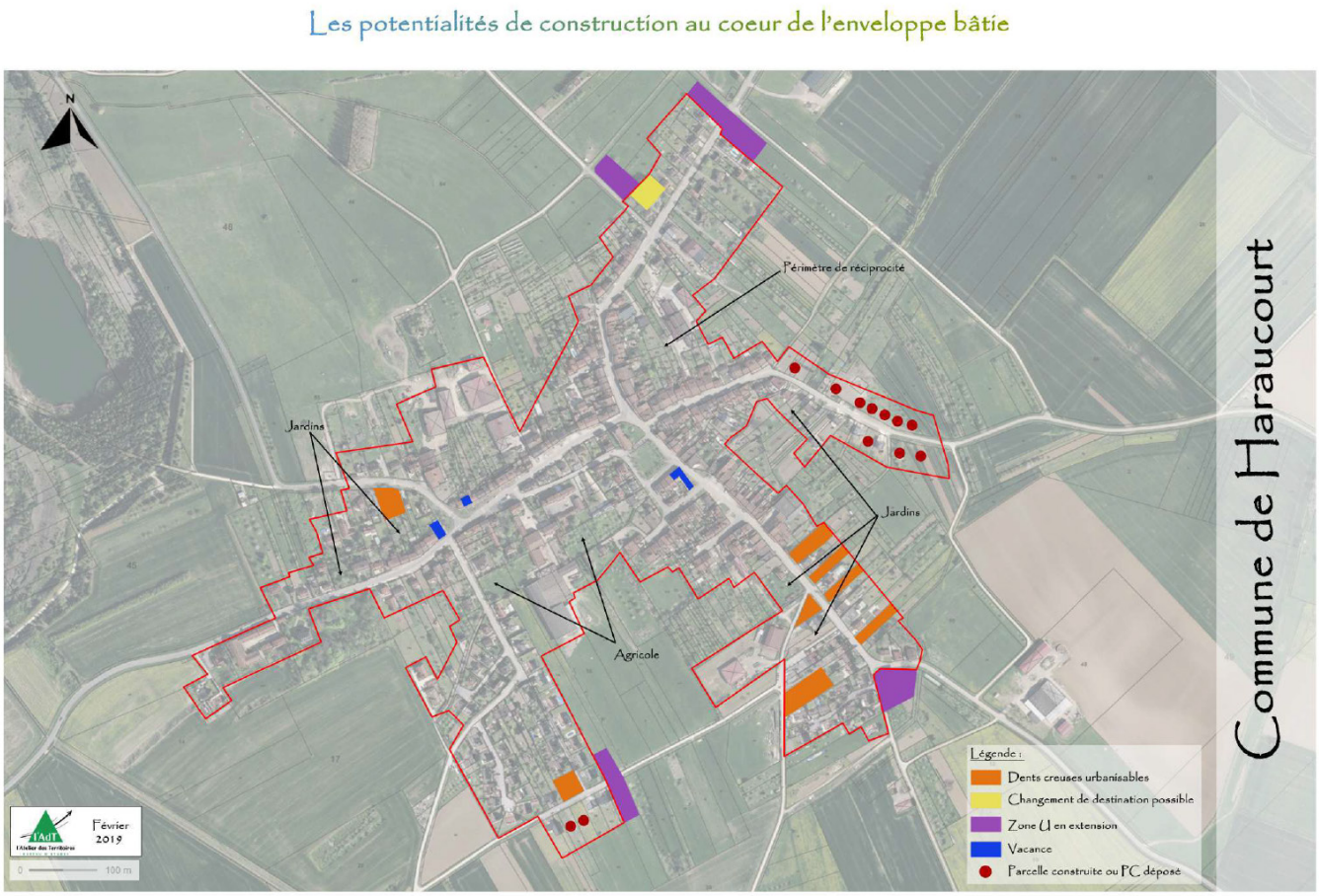


Figure : extrait du rapport de présentation du PLUi Secteur Grand Couronné, étude des potentialités de l'enveloppe urbaine menée avec les élus communaux .

Au total, la zone représente 1,55 ha pour un total de 24 nouveaux logements. Afin de répondre aux tendances démographiques observées et à venir, la zone doit permettre une diversification de l'offre de logements afin d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée en ce sens.

Afin de permettre le bouclage de cette opération, maintenant que la zone 1AU est en cours d'aménagement, l'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.
L'aménagement de la première partie a été réalisée en anticipant l'aménagement d'ensemble de la zone (extension et calibrage des réseaux, desserte interne etc.).

Néanmoins, l'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par trois critères, qui sont cumulatifs :

- La consommation foncière, en application de la loi Climat et Résilience (Aout 2021),
- Le besoin en logements à horizon 2030 (pas de temps du PLUi),
- Le bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE : BILAN DE L'ARTIFICIALISATION

La modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier est placée au cœur des politiques publiques et n'a cessé de se renforcer depuis une quarantaine d'années. Elle est au cœur des réflexions et des ambitions. Cet objectif a été renforcé par la loi Climat et Résilience (aout 2021), qui exige une réduction de 50% de la surface agricole et naturelle consommée entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021.

La Communauté de communes a récemment réalisé son rapport relatif à l'artificialisation des sols. La commune, afin d'objectiver son bilan a utilisé trois méthodologies provenant chacun de source de données différentes :

données nationales, données de l'OCS GE2 et données locales et OCS GE2.

De ce bilan, il en résulte que «*compte tenu de la typologie urbanistique du territoire (deux PLUi, un PLU et des communes dépendants du RNU), ainsi que les projections à moyen terme (élaboration du PLUi Seille et Grand Couronné), il semble cohérent d'intégrer les objectifs de réduction de consommation d'ENAF et d'artificialisation dans le futur PLUi. En effet, ce futur document ayant vocation à homogénéiser l'ensemble du territoire, l'intégration de l'objectif ZAN durant son élaboration permettra d'établir une stratégie commune*». (extrait de la délibération du 26 septembre 2024).

Suivant les sources de données utilisées, le bilan de la consommation des ENAF pour la commune d'Haraucourt varie. Les fichiers fonciers du CEREMA indiquent que la commune a consommé, entre 2011 et 2022, 2,6 ha, principalement à destination de l'habitat.

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI

Cette analyse consiste à mettre en parallèle le travail effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUi et le mettre à jour avec les élus communaux. En 2019, un travail précis avait été réalisé afin d'identifier les potentialités de l'enveloppe urbaine conformément aux attendus du rapport de présentation au sens de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Cet article dispose que le rapport de présentation : « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques*.»
C'est à l'issue de ce travail que l'objectif de production logements pour Haraucourt a été affiné entre les possibilités offertes par le tissu existant et le besoin d'identifier une zone en extension. Il en résulte que sur les 50 logements à produire, 50% est situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et 50% en extension.

Sur la base de ce travail, cette démarche a été renouvelée en décembre 2024 avec les élus communaux. Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au document d'urbanisme de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants. L'élaboration de cette analyse ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité.

Dans ce cadre, un travail fin est indispensable. Une analyse à la parcelle basée sur la connaissance des élu et le croisement des différents enjeux (urbains, environnementaux etc.) a été réalisée. Cette démarche a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des interstices urbains non construits (communément appelés « dents creuses » notamment. Il convient néanmoins de rappeler que le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des dents creuses a été l'occasion :

- de mettre à jour le travail effectué lors de l'élaboration du PLUi en 2019,
- requestionner le tracé de la zone urbaine, certaines dents creuses ne pouvant être urbanisées, n'ont pas d'intérêt à rester en zone urbaine.
- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain.

BILAN DES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE

La commune compte une seule zone 1AU. Cette dernière est en cours d'aménagement (PA 54 250 22N0001 autorisé le 17 mars 2023).

L'OPPORTUNITÉ DE REDÉFINIR LES POURTOURS DE LA ZONE URBAINE

L'étude de l'analyse des potentialités de densification du tissu bâti a permis de vérifier la cohérence générale du tracé et de cibler quelques espaces ayant été intégré à la zone urbaine mais qui sont en réalité inconstructibles. **Ainsi, quatre secteurs sont reclassés en zone naturelle**

Pour réaliser cette analyse, les pourtours de l'enveloppe urbaine utilisés sont ceux correspondant aux limites de la zone urbaine du PLUi. À l'intérieur de ce périmètre a été analysée chaque parcelle non bâtie.

La recherche de densité apparaît comme un processus efficace pour lutter contre l'étalement urbain. Celle-ci permet de concentrer les efforts de production de logements, d'équipements, de services ou de locaux commerciaux au sein des zones déjà urbanisées et de limiter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles ou naturelles. Elle se retranscrit à travers la production de nouvelles constructions ou des opérations plus denses dans le tissu existant et par la reconstruction du tissu urbain sur lui-même. Cette solution pour limiter l'étalement urbain se fait de deux manières :

- La récupération des bâtiments vacants, dégradés, insalubres ou en friche qui peuvent être réhabilités ou démolis en l'absence d'intérêt patrimonial et en fonction de leur degrés de dégradation.
- Le comblement d'interstices urbains non bâtis. Ces espaces se présentent comme étant les espaces résiduels non bâtis de l'aménagement : terrains vacants communément appelés « dents creuses », friches ferroviaires, etc.

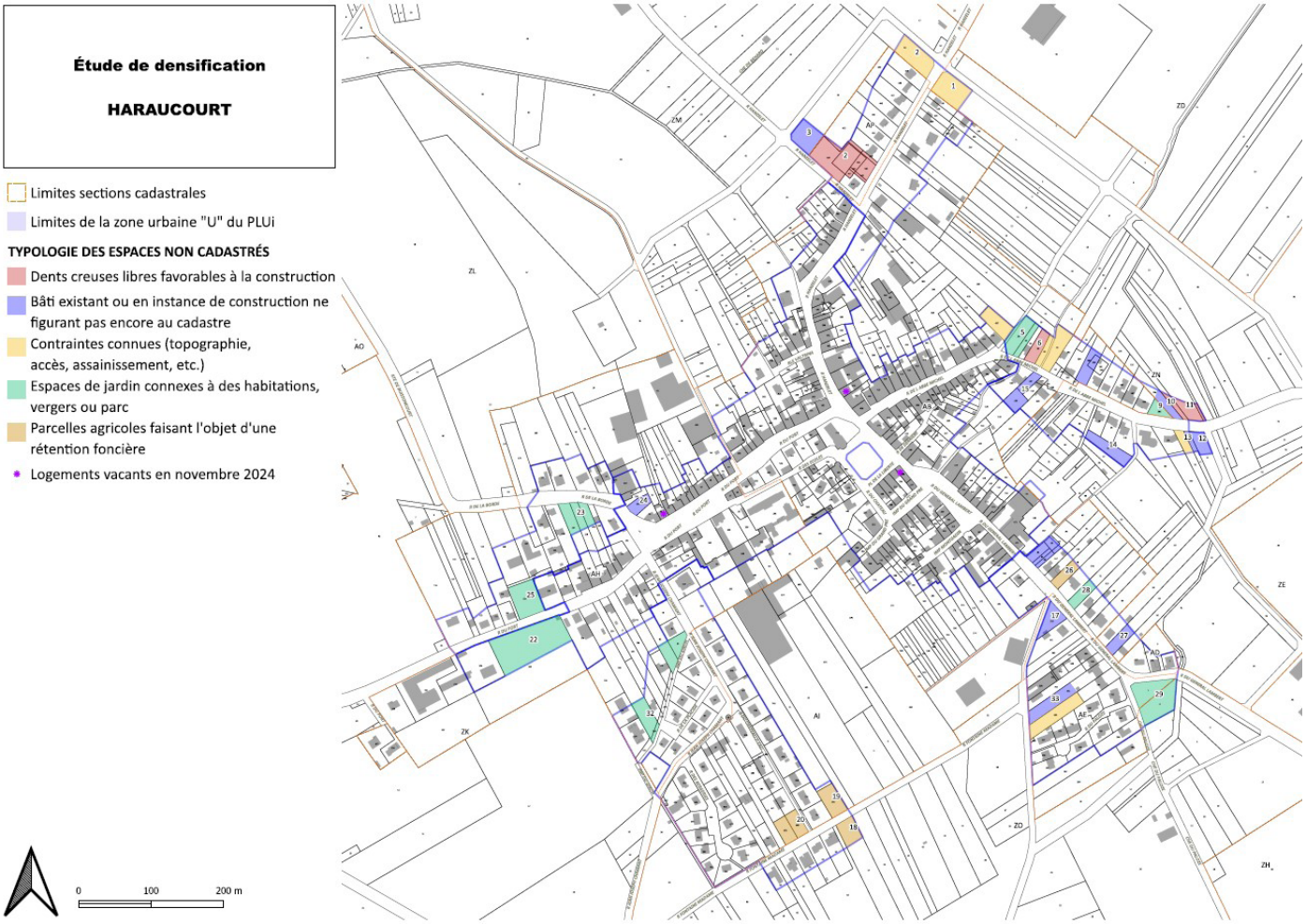
L'ensemble des potentialités constitue donc un « **champ des possibles** », au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.).
La rétention foncière, phénomène bien connu des élus locaux, se définit comme «la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ». Ce phénomène est une réalité incontestable, bien connue des élus locaux, principalement en zone rurale voire même périurbaine. Dans la réalité des faits, elle s'explique par des indivisions ou successions non résolues, des propriétaires ne souhaitant pas voir de nouvelles constructions à côté de leur maison, des réserves pour les enfants etc. Le Juge Administratif s'est déjà prononcé sur l'utilisation du coefficient de rétention foncière. Il apparaît à la lecture jurisprudentielle, que le juge est réceptif à cette notion à la condition que le phénomène soit dûment constaté et explicité dans le rapport de présentation, et que le coefficient retenu demeure proportionné au phénomène observé (TA Pau, 14 avril 2015, préfet des Pyrénées atlantiques – commune de Boeil-Bezing, req. n° 1302093). Néanmoins, la rétention foncière est une notion à utiliser avec précaution, surtout en milieu rural. En effet, d'après la méthodologie du CEREMA, «sur les petites communes, un taux de rétention foncière n'a aucun sens. A moins de 30 parcelles, il vaut mieux raisonner en nombre de terrains qu'en pourcentage».

Ainsi, la cartographie et le tableau sur les pages suivantes présentent les résultats de l'analyse.
Les espaces non bâtis ont été catégorisés de la façon suivante :

- **Dents creuses libres favorables** à la construction, et donc pouvant accueillir des logements,
- **Des parcelles déjà bâtis** ou en cours de construction mais apparaissant pas encore au cadastre,
- Des parcelles libres mais dont l'urbanisation est rendu difficile voir même impossible en raison **de contraintes connues** (accès, servitudes, périmètres de réciprocité etc.).
- Des parcelles libres mais occupées en réalité par des **jardins connexes à des habitations, des parc ou des vergers.** Leur urbanisation n'est que très peu probable et pas nécessairement souhaitable. Ces espaces concourent à la qualité de vie du village et permet de maintenir des espaces de respiration et de nature au sein du tissu bâti.
- **Des parcelles ayant une vocation agricole** mais faisant l'objet d'une forte rétention ou d'un indivision. La probabilité que ces dernières soient bâties à horizon 2030 est quasi nulle.

Toutes ces parcelles identifiées par ce code couleur au plan **sont actuellement constructibles et situées à l'intérieur de la zone urbaine.**

À cette analyse a également été étudiée la situation de la vacance des logements afin de la confronter au plan de 2019 mais également aux données issues du dernier recensement



Id cartographique	Potentiel en nombre de logements	Rétention	Remarques	Occupation	Surface en ha	Potentiel retenu à horizon 2030
1	0	Oui	Ne pourra pas être construire en raison du récent bâtiment d'élevage qui s'est implanté. Ce bâtiment génère un périmètre de réciprocité.	CONTRAINTE	0,14 ha	Non
2	0	Oui	Ne pourra pas être construire en raison du récent bâtiment d'élevage qui s'est implanté. Ce bâtiment génère un périmètre de réciprocité.	CONTRAINTE	0,14 ha	Non
3	0	-	-	BÂTI	-	-
4	0	-	Impossibilité de construire en raison du dimensionnement du chemin d'accès.	CONTRAINTE	0,09	**Non, reclassement en zone agricole**

Id cartographique	Potentiel en nombre de logements	Rétention	Remarques	Occupation	Surface en ha	Potentiel retenu à horizon 2030
5	0	Oui		JARDIN	0,13 ha	Non
6	**1**	**-**	**En vente**	LIBRE	**0,06 ha**	**Oui**
7	0	-	Parcelle inconstructible en raison du ruisseau et la bande des dix mètres. Décision du Tribunal Administratif qui reconnaît la présence d'un ruisseau.	CONTRAINTE	0,14 ha	Non
8	0	-	-	BÂTI	-	Non
9	0	Oui	Jardin connexe à une habitation. Les propriétaires ont récemment fait l'acquisition de cette parcelle pour établir leur jardin.	JARDIN	0,04 ha	Non
10	0	-	-	BÂTI	-	Non
11	**1**	**Oui**	**-**	**LIBRE**	**0,09 ha**	**Oui**
12	0	-	-	BÂTI	-	Non
13	0	-	Configuration parcellaire trop étroite	CONTRAINTE	0,03 ha	Non
15	0	-	-	BÂTI	-	Non
16	0	-	-	BÂTI	-	Non
17	0	-	-	BÂTI	-	Non
18	0	Oui	-	AGRICOLE	0,08 ha	Non
19	0	Oui	-	AGRICOLE	0,09 ha	Non
20	0	Oui	-	AGRICOLE	0,06 ha	Non
21	0	Oui	-	AGRICOLE	0,06 ha	Non
22	0	-	Espace protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	JARDIN	0,43 ha	**Non Reclassement en zone naturelle**
23	**2**	**-**	**-**	JARDIN	**0,13 ha**	**Oui**
24	0	-	-	BÂTI	-	Non
25	0	-	Espace protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	JARDIN	0,15 ha	Non
26	0	Oui	-	AGRICOLE	0,06 ha	Non
27	0	-	-	BÂTI	-	Non

28	0	-	Espace protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	JARDIN	0,05 ha	Non
29	0	-	Entrée de commune qualitative à conserver	JARDIN	0,25	**Non Reclassement en zone agricole**
30	0	-	Contrainte technique liée aux réseaux (assainissement) qui la rend inconstructible.	CONTRAINTE	0,13 ha	Non **Reclassement en zone naturelle jardin**
31	0	-	Espace protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	JARDIN	0,09 ha	Non
32	0	-	Espace protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	JARDIN	0,1 ha	Non
33	0	-	-	BÂTI	0,11 ha	Non
34	**3**	**Non**	**Actuellement en vente**	**LIBRE**	**0,3 ha**	**Oui**

et/ou agricole. Ces quatre secteurs représentent une surface de 0,9 ha.
L'analyse des capacité de densification du tissu bâti indique que sur les 34 gisements analysés, seulement 4 peuvent être retenus. Ces dents creuses peuvent potentiellement accueillir au total 7 logements. Ces possibilités, bien qu'intéressantes, limitent la commune dans son développement.

LE BESOIN D'OUVRIR À L'URBANISATION LA ZONE 2AU : ENGAGEMENT DE LA SECONDE PHASE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

La zone 2AU, délimitée sous forme de réserve foncière à l'époque de l'élaboration du PLUi, a été pensée comme étant un bouclage de la première phase de l'opération d'aménagement amorcé sur la zone 1AU.

Le permis d'aménager accepté de la zone 1AU a été conçu conformément à l'OAP avec la prévision d'un bouclage grâce à l'urbanisation de la zone 2AU. Les réseaux sont calibrés en conséquences et la desserte interne est conçue en ce sens.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Lors de l'élaboration du PLUi, une évaluation environnementale a été réalisée. Cette analyse a permis d'apprécier les effets du projets sur l'environnement et d'appliquer le cas échéant la séquence «Éviter, Réduire et compenser».
De manière globale, la zone n'intersecte pas une zonage de protection environnementale (type NATURA 2000) ou un périmètre d'inventaire (ZNIEFF de type I et II).
La ZNIEFF de type II la plus proche se situe à 2,8 km de la zone et la ZNIEFF de type I la plus proche à 5,6 km.
Par ailleurs, la zone n'est pas concernée par la présence d'une zone humide.

Les zones 1AU et 2AU étaient initialement occupées par un compartiment agricole type prairie. La zone 1AU étant en cours d'aménagement, elle est destinée à être occupée à court terme par des constructions à usage d'habitation.

Les enjeux relevés par l'évaluation environnementale étaient qualifiés de «moyen à fort», notamment en raison de la présence d'une prairie avec des vergers. En application de la séquence «ERC», des mesures ont été prises :

- Grand verger classé en secteur spécifique naturelle verger «Nv» : **ÉVITER**
- La haie limitrophe est maintenu : **RÉDUIRE**
- Afin d'assurer une intégration du projet dans le paysage mais aussi assurer une transition entre la zone urbaine en devenir et les espaces agricoles alentours, l'OAP permet d'assurer une gestion qualitative des franges urbaines : **RÉDUIRE**

- Un bassin de gestion des eaux pluviales doit être prévu dans le projet et est inscrit dans l'OAP : **RÉDUIRE.**

L'application de la séquence «ERC» permet ainsi d'assurer la préservation des enjeux environnementaux qui ont été soulevés.

La modification et le travail d'analyse des capacités de densification du tissu bâti ont permis de retravailler les pourtours de la zone urbaine. Ce requestionnement a mis en évidence que des parcelles n'auraient pas dû être classées en zone constructible lors de l'élaboration du PLUi. Certaines sont en effet inconstructibles en raison de servitude, d'accès etc. alors même qu'elles soient situées au sein des zones urbaines.

Finalement le reclassement en zone naturelle et/ou agricole de ces parcelles conduit indirectement à une compensation de la surface ouverte à l'urbanisation der la zone 2AU qui représente 0,95 ha.

Ces parcelles situées au sein de la zone U (notamment en U extension) ne pouvant être construites représentent une surface de 0,9 ha. Finalement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, bien que consommant des terres, est presque compensée grâce aux reclassement de parcelles qui pour certaines présentent des intérêts écologiques certains (vergers remarquables notamment).

L'ouverture à l'urbanisation emporte :

- La modification du règlement graphique,
- La modification de l'OAP.

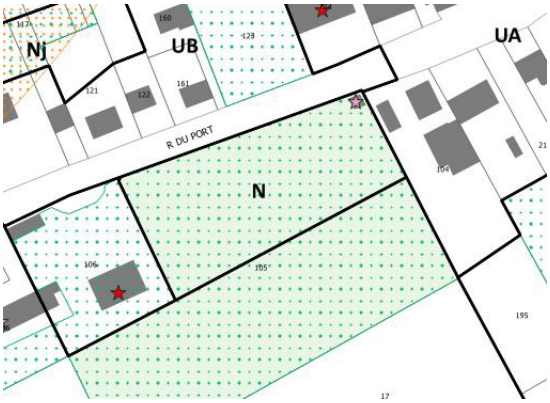
LES ÉVOLUTIONS ATTENDUES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



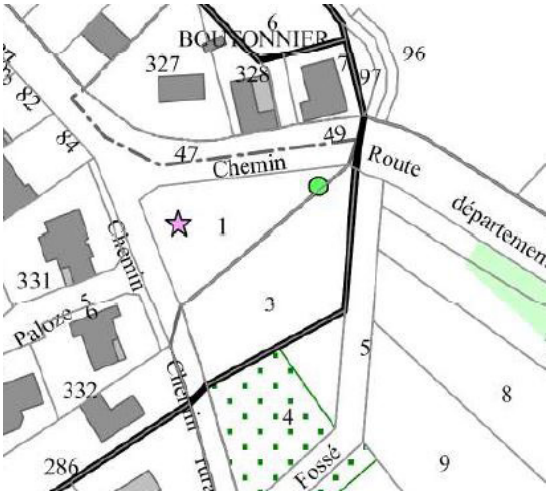
ZONAGE AVANT MODIFICATION



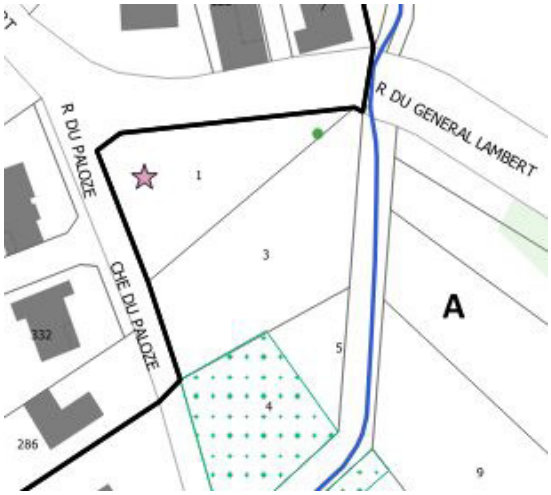
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



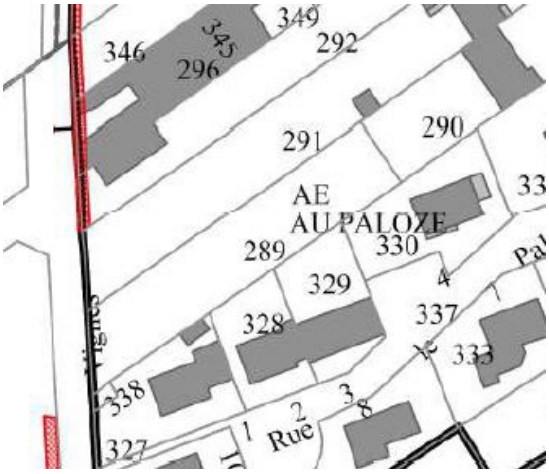
ZONAGE AVANT MODIFICATION



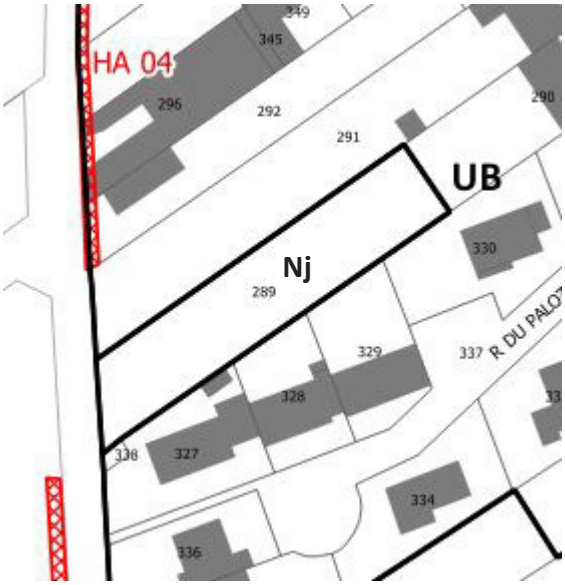
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



La bande d'implantation obligatoire des façades est supprimée en raison du reclassement en zone agricole de la parcelle

ZONAGE APRÈS MODIFICATION : Diminution de la zone urbaine et ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en 1AU



OAP AVANT MODIFICATION

HARAUCOURT - Sentier du Petit Pourpre / Voie communale de Drouville






PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Vocation principale de la zone : habitat individuelle et groupé
Surface de la zone : 1,53 ha
Densité minimale imposée par le SCoT : 15 logements / ha
Estimation du nombre attendusde logements : 24 logements

Insertion architecturale, urbaine paysagère et qualité environnementale.

Les constructions seront limitées à 3 mètres à l'égout de toiture et 6.50 mètres à la faîtière, 3.50 mètres à l'acrotère afin de limiter l'impact de la zone dans le paysage.
La réalisation d'habitats groupés favorise la mixité sociale ainsi que la diversité architecturale de la zone. Le traitement paysager de l'ensemble des limites de la zone est obligatoire. Ce traitement devra intégrer un cheminement doux au niveau de la limite Ouest de la zone.
Les plantations présentes à l'Est de la zone le long du sentier du Petit Poupre seront maintenues. Les vergers situés à l'Ouest de la zone seront préservés.
Un bassin de gestion des eaux pluviales devra être aménagé au point bas de la zone et traité de manière paysagère.
L'entrée de la zone sera traitée via un aménagement paysager.
Energie : une orientation intelligente des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs photovoltaïques et/ou éoliens intégrés aux constructions est autorisée.
Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales est demandée (noues, infiltrations, récupérations...).
Déchets : l'implantation des systèmes de tri devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Prévention des risques

Sans objet

Stationnement

Des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Transport en commun

Pas de transport en commun, hors transport scolaire, à proximité.

Voies et réseaux

Les parcelles seront desservies par une voirie interne depuis la route communale de Drouville jusqu'à un espace public faisant office d'aire de retournement. L'aménagement de la zone 1AU devra prévoir un accès à la zone 2AU par cette voie. Les cheminements doux seront largement développés dans l'ensemble de la zone de manière à relier cette dernière avec son environnement et notamment le sentier du Petit Pourpre.



OAP APRÈS MODIFICATION

HARAUCOURT - Sentier du Petit Pourpre / Voie communale de Drouville






PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Vocation principale de la zone : Habitat- mixité des typologies de logements (individuel, mitoyen etc.)
Surface de la zone : 1,53 ha
Densité minimale imposée par le SCoT : 15 logements/ha
Estimation du nombre attendu de logements : 24 logements

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et qualité environnementale

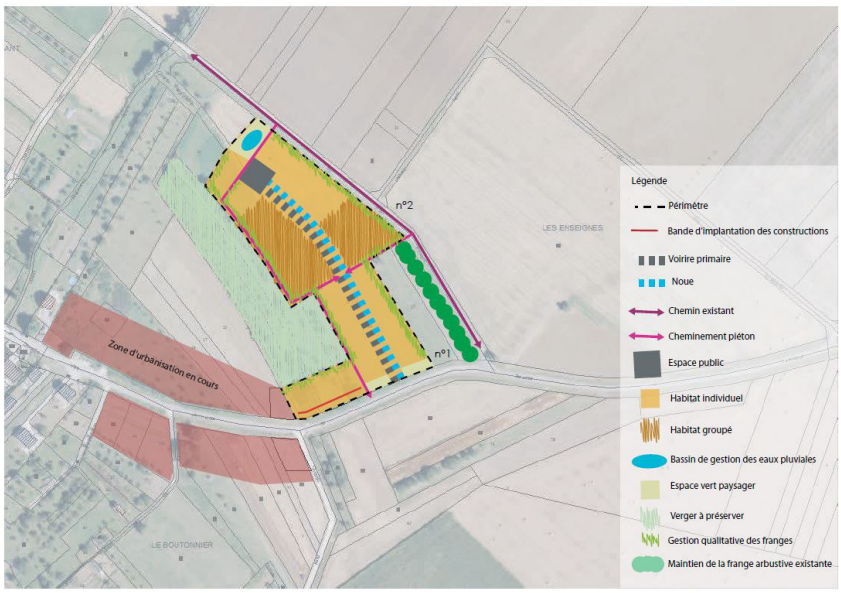
Les constructions seront limitées à 3 mètres à l'égout de toiture et 6.50 mètres à la faîtière, 3.50 mètres à l'acrotère afin de limiter l'impact de la zone dans le paysage.
La mixité des typologies de logements favorise la mixité sociale ainsi que la diversité architecturale de la zone. Le traitement paysager de l'ensemble des limites de la zone est obligatoire. Ce traitement devra intégrer un cheminement doux au niveau de la limite Ouest de la zone.
Les plantations présentes à l'Est de la zone le long du sentier du Petit Poupre seront maintenues.
Les vergers situés à l'Ouest de la zone seront préservs.
Un bassin de gestion des eaux pluviales devra être aménagé au point bas de la zone et traité de manière paysagère.
L'entrée de la zone sera traitée via un aménagement paysager.
Energie : Une orientation intelligente des logements devra être proposée.
Eau : en matière de gestion des eaux pluviales, une gestion durable et environnementale des eaux pluviales à la par celle est demandée (noues, infiltrations, récupérations etc.).
Déchets : l'implantation des systèmes de tri devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Voies et réseaux

Les parcelles seront desservices par une voirie interne depuis la route communale de Drouville jusqu'à un espace public faisant office d'aire de retournement. L'aménagement de la zone n°1 devra prévoir un acccès à la zone n°2 par cette voie. Les cheminements doux seront largement développés dans l'ensemble de la zone de manière à relier cette dernière avec son environnement et notamment le sentier du Petit Pourpre.



2 OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONCEL-SUR-SEILLE ET DIMINUTION DE LA ZONE URBAINE

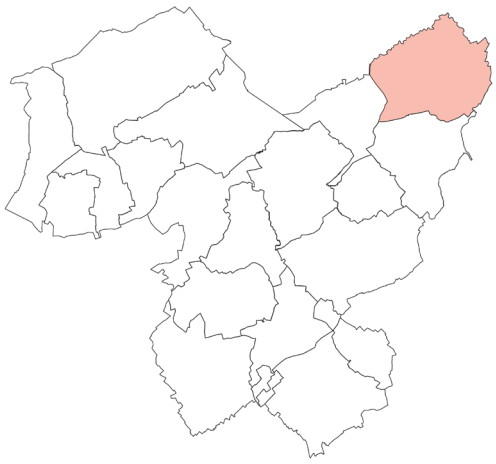
CONTEXTE

La commune de Moncel-sur-Seille est située à l'est de la CCSGC. La commune est limitrophe avec le département mosellan. Principalement occupé par des terres agricoles et des bois, le ban communal couvre une surface d'environ 12 km².

Elle s'inscrit au sein du plateau lorrain vers la Seille et dans un relief vallonné propice à la découverte de grands panoramas et de séquences bâties assez intimistes. Le ban communal est alors occupé par des espaces agricoles mais aussi des espaces naturels et forestiers d'intérêt. L'inscription topographique du village constitue tout à la fois une opportunité pour le développement d'un cadre de vie de qualité et un enjeu en termes d'intégration paysagère.
Historiquement, le territoire communal a accueilli des carrières de gypse, exploitées pour la fabrication de plâtre et également une carrière de gypse transparent qui a fourni des ornements à plusieurs églises de Nancy.

La commune est traversée par la route départementale 674 qui lui permet d'accéder à l'agglomération nancéenne en moins de 20 minutes. Depuis les années 1960, le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter avec un bon observé entre 1975 et 1990. Alors qu'en 1972 la commune comptait 311 habitants, elle en compte 530 en 2021 selon le dernier recensement disponible de l'INSEE. Ce contexte démographique s'est accompagné d'une extension du tissu bâti dans la continuité du centre-village. Ce développement a pris la forme de petites enclaves pavillonnaires au Sud et à l'Est de la commune tandis qu'il a suivi le linéaire de la route départementale au Nord-Ouest.

La qualité de vie et la proximité avec l'agglomération nancéenne permettent à la commune de maintenir un niveau d'attractivité. Afin de répondre aux besoins de ses habitants, la commune compte plusieurs équipements et notamment une école (comportant deux classes élémentaires), une bibliothèque et le CCAS.
La commune compte également la présence d'une boulangerie, de nombreux artisans, une infirmière et des agriculteurs.
Plusieurs associations sont également présentes contribuant à la vie communale et au lien social entre les habitants : l'association Sports et Loisirs de Moncel, Association de promotion de la musique ou encore l'association les Coteaux de Moncel ayant pour objectif la réhabilitation d'anciennes vignes du village.



- **530 habitants en 2021**
- **Localisation attractive**
- **Cadre de vie préservé**
- **Présence d'équipements locaux**
- **Répondre au parcours résidentiel des ménages**

LE PROJET COMMUNAL INSCRIT AU SEIN DU PLUi

Le projet politique inscrit au sein de PADD lors de l'élaboration du PLUi est de renforcer et développer l'attractivité et les dynamiques socio-économiques enregistrées sur le Grand Couronné tout en conservant la qualité de vie et la protection de la biodiversité.

De par sa situation stratégique, son accessibilité et son cadre de vie rural préservé, la CCSGC bénéficie d'une attractivité lui permettant d'afficher une hausse démographique continue depuis les années 1960. La collectivité comptait 12 015 habitants en 1968 contre 18 894 en 2021 selon l'INSEE. L'EPCI est d'ailleurs l'un des seuls du Sud 54 à afficher une hausse démographique. Cette hausse lui permet un renouvellement régulier de sa population. Dans le détail, les dynamiques démographiques s'expliquent en premier lieu par une dynamique naturelle positive permettant un renouvellement continue de sa population permettant d'atténuer les effets du

vieillissement constaté de la population.

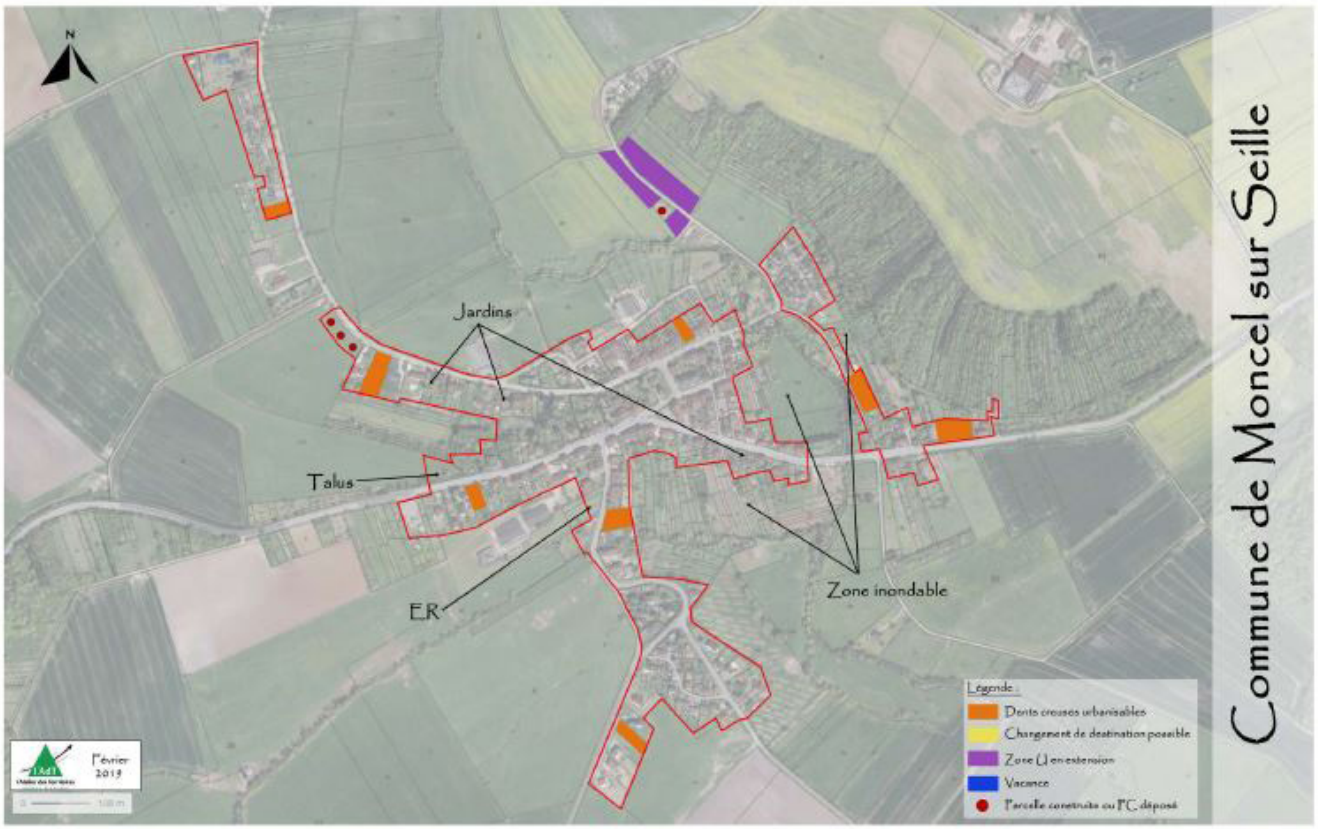
Ces éléments de contexte permettent de constater également une hausse du nombre de ménages. Bien qu'il y ait une hausse du nombre de ménages, engendrant incontestablement de nouveaux besoins en logements, il y a une diminution de la taille de ces derniers. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que la diminution de la taille moyenne des ménages n'est pas une tendance propre au territoire. Ce constat se retrouve à toutes les échelles du territoire national. Les évolutions sociétales et les pratiques des ménages ne sont plus les mêmes qu'il y a 30 ans. La progression des divorces, la parentalité plus tardive, moins d'enfants par ménage, etc. sont à la base d'une diminution de la taille moyenne des ménages.
Pour autant, à l'échelle de la CCSGC, la taille moyenne des ménages observée demeure encore «élevée» par rapport aux moyennes observées avec 2,45 personnes en moyenne par ménage, signe de l'attrait du territoire pour les familles.

Afin de maintenir ce niveau d'attractivité, il s'agit dans le cadre du PLUi, de créer les conditions favorables au maintien de ces dynamiques.
Force est de constater que l'attrait du territoire pour les ménages se traduit par une pression foncière mais immobilière importante.

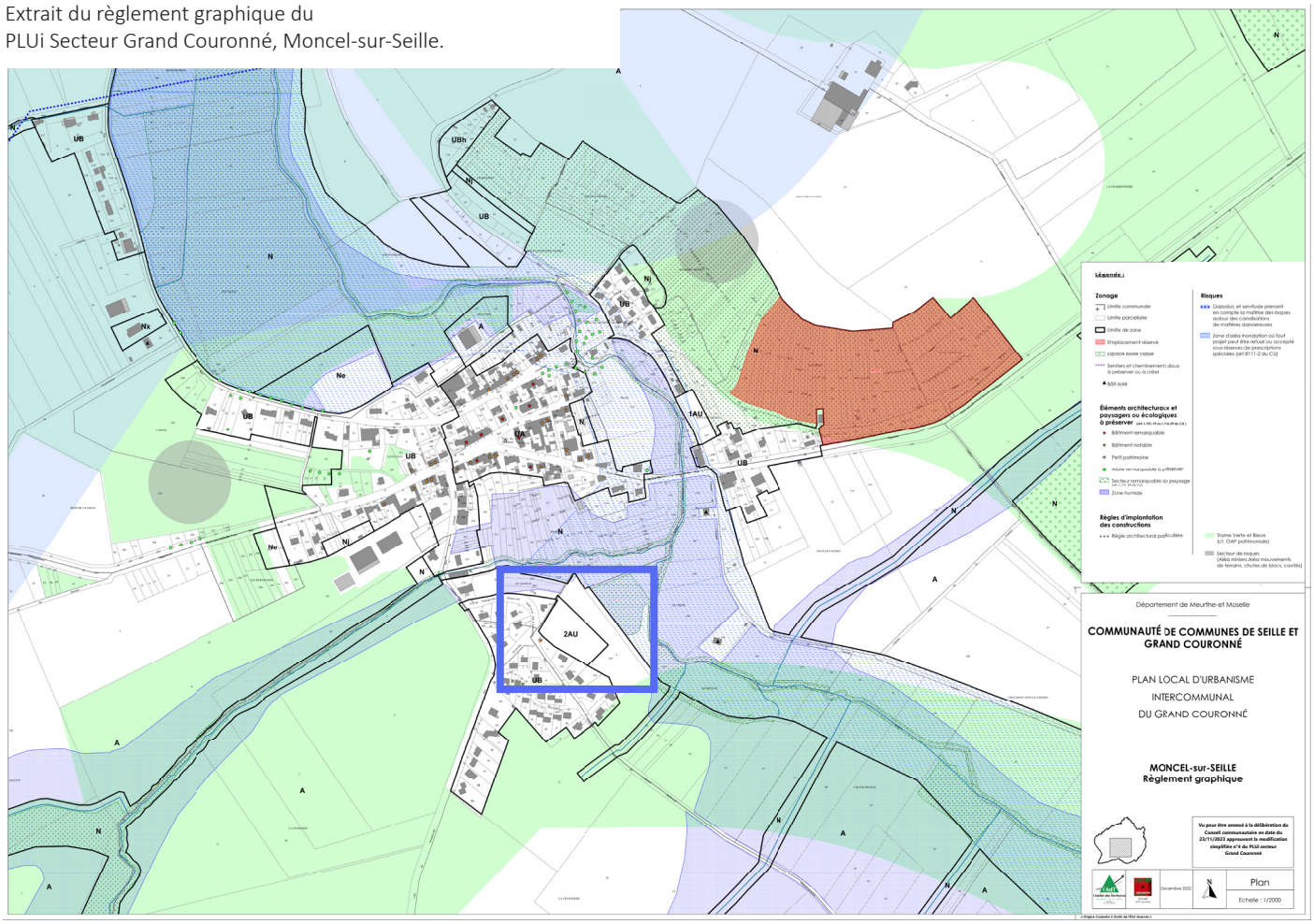
D'après les données issues du dernier recensement de l'INSEE, en 2021, le territoire compte 476 logements vacants (5,8%). Sachant que ce chiffre peut être revue à la baisse dans la mesure où en milieu rural, la donnée INSEE est généralement plus élevée concernant la vacance des logements que les réalités. Dans ce contexte de tension du marché, l'élaboration du PLUi secteur Grand Couronné a permis à la collectivité d'établir sa stratégie foncière et immobilière à horizon 2030. Ce projet repose sur l'équilibre entre la réponse à apporter aux besoins actuels et à venir des ménages, la préservation du cadre de vie mais aussi la préservation des milieux naturels remarquables du territoire.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la commune de Moncel-sur-Seille. En effet, la commune présente une attractivité intéressante et qui se confirme à chaque recensement depuis une cinquantaine d'années. Cette hausse a permis à la commune le maintien et le développement de ces équipements. Ces équipements rayonnent au-delà des limites communales et profitent également aux communes voisines. Ils constituent un atout certain et sont souvent déterminants dans l'accueil de familles en atteste la taille moyenne des ménages à Moncel-sur-Seille : 2,55 personnes, ce qui est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale. La commune souhaite donc continuer à accueillir de

Les potentialités de construction au coeur de l'enveloppe bâtie



Extrait du règlement graphique du
PLUi Secteur Grand Couronné, Moncel-sur-Seille.



jeunes ménages pour maintenir ses équipements mais également assurer le renouvellement de la population et une mixité générationnelle sur la commune.

Le projet intercommunal, décliné à l'échelle communale, a donc été pensé en conséquence de sorte à traduire les ambitions du PADD et le projet politique des élus. En ce sens, un travail fin a été réalisé avec les élus communaux de sorte à trouver un équilibre entre renouvellement urbain, préservation des milieux naturels remarquables, pérennisation de l'activité agricole, prise en compte des risques et nuisances connues et maintien de son attractivité.

De ce travail, afin d'apporter une réponse satisfaisante aux besoins des ménages et aux objectifs démographiques visés, il en résulte un objectif de production de logements de 38 logements réparti comme suit pour la période 2018-2030 pour Moncel-sur-Seille :

>> 12 logements par comblement des dents creuses,

>> 9 logements situés en U extension,

>> 4 logements au sein d'une zone 1AU située en densification,

>> 13 logements en extension urbaine (2AU).

Cette répartition indique que près de 58% des logements sont situés en extension du tissu bâti existant.
La zone 1AU représentait une surface de 0,3 ha. Cette zone est actuellement urbanisée et est considérée comme étant en densification du tissu bâti. Bien que située en densification, cette zone avait été classée en 1AU car son urbanisation était conditionnée à l'extension des réseaux.
La zone 2AU, constituait une réserve foncière en cas d'atteinte des capacités de la zone 1AU et du tissu bâti. Sa surface représente une surface de 0,75 ha.

Depuis l'approbation du PLUi, la zone 1AU a été construite. Le secteur Ub situé en extension urbaine fait actuellement l'objet de projets. Afin de poursuivre ses objectifs de développement, répondre aux besoins de tous et assurer le renouvellement de sa population, la collectivité a souhaité procéder à l'ouverture à l'urbanisation de sa zone 2AU.

La zone 2AU étant une réserve foncière en attente du

remplissage de la zone 1AU.

- La zone 1AU représentait une surface de 0,3 ha. Cette zone est actuellement urbanisée et est considérée comme étant en densification du tissu bâti. Bien que située en densification, cette zone avait été classée en 1AU car son urbanisation était conditionnée à l'extension des réseaux.
- La zone 2AU, constituait une réserve foncière en cas d'atteinte des capacités de la zone 1AU et du tissu bâti. Sa surface représente une surface de 0,75 ha.

Au total, ces deux zones représentent 1,05 ha pour un total de 19 logements. Afin de répondre aux tendances démographiques observées et à venir, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre une diversification de l'offre de logements afin d'apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages. L'orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée en ce sens en disposant que le futur projet devra favoriser la recherche de la mixité concernant les typologies de logements.

Néanmoins, l'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par trois critères, qui sont cumulatifs :
- La consommation foncière, en application de la loi Climat et Résilience (Aout 2021),
- Le besoin en logements à horizon 2030 (pas de temps du PLUi),
- Le bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE : BILAN DE L'ARTIFICIALISATION

La modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier est placée au cœur des politiques publiques et n'a cessé de se renforcer depuis une quarantaine d'années. Elle est au cœur des réflexions et des ambitions. Cet objectif a été renforcé par la loi Climat et Résilience (aout 2021), qui exige une réduction de 50% de la surface agricole et naturelle consommée entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021.

La Communauté de communes a récemment réaliser son rapport relatif à l'artificialisation des sols. La commune, afin d'objectiver son bilan a utilisé trois méthodologies provenant chacun de source de données différentes : données nationales, données de l'OCS GE2 et données locales et OCS GE2.

De ce bilan, il en résulte que «*compte tenu de la typologie urbanistique du territoire (deux PLUi, un PLU et des communes dépendants du RNU), ainsi que les projections à moyen terme (élaboration du PLUi Seille et Grand Couronné), il semble cohérent d'intégrer les objectifs de réduction de consommation d'ENAF et d'artificialisation dans le futur PLUi. En effet, ce futur document ayant vocation à homogénéiser l'ensemble du territoire, l'intégration de l'objectif ZAN durant son élaboration permettra d'établir une stratégie commune*». (extrait de la délibération du 26 septembre 2024).

Suivant les sources de données utilisées, le bilan de la consommation des ENAF pour la commune de Moncel-sur-Seille varient. Les fichiers fonciers du CEREMA indique que la commune a consommé, entre 2011 et 2022, 3,3 ha, principalement à destination de l'habitat.

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BÂTI

Cette analyse consiste à mettre en parallèle le travail effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUi et le mettre à jour avec les élus communaux. En 2019, un travail précis avait été réalisé afin d'identifier les potentialités de l'enveloppe urbaine conformément aux attendus du rapport de présentation au sens de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Cet article dispose que le rapport de présentation : « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques*.»

C'est à l'issu de ce travail que l'objectif de production logements pour Moncel-sur-Seille a été affiné entre les possibilités offertes par le tissu existant et le besoin d'identifier une zone en extension.

Sur la base de ce travail, cette démarche a été renouvelée en décembre 2024 avec les élus communaux. Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au document d'urbanisme de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation des tissus urbains existants. L'élaboration de cette analyse ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité.

Dans ce cadre, un travail fin est indispensable. Une analyse à la parcelle basée sur la connaissance des élu et le croisement des différents enjeux (urbains, environnementaux etc.) a été réalisée. Cette démarche a permis d'apprécier la part du développement lié à l'habitat que peut absorber le tissu urbain existant par le comblement des interstices urbains non construits (communément appelés « dents creuses » notamment. Il convient néanmoins de rappeler que le résultat de cette analyse ne peut être exhaustif en raison de la non-maîtrise foncière des parcelles potentiellement mobilisables (les dents creuses) et du caractère non figé du marché immobilier. Leur urbanisation est dépendante de la volonté des propriétaires de vendre et/ou bâtir leur terrain. Néanmoins, ce référentiel des dents creuses a été l'occasion :

- de mettre à jour le travail effectué lors de l'élaboration du PLUi en 2019,
- requestionner le tracé de la zone urbaine, certaines dents creuses ne pouvant être urbanisées, n'ont pas d'intérêt à rester en zone urbaine.
- de porter un nouveau regard sur le tissu urbain.

Pour réaliser cette analyse, les pourtours de l'enveloppe urbaine utilisés sont ceux correspondant aux limites de la zone urbaine du PLUi. À l'intérieur de ce périmètre a été analysée chaque parcelle non bâtie.

La recherche de densité apparaît comme un processus efficace pour lutter contre l'étalement urbain. Celle-ci permet de concentrer les efforts de production de logements, d'équipements, de services ou de locaux commerciaux au sein des zones déjà urbanisées et de limiter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles ou naturelles. Elle se retranscrit à travers la production de nouvelles constructions ou des opérations plus denses dans le tissu existant et par la reconstruction du tissu urbain sur lui-même. Cette solution pour limiter l'étalement urbain se fait de deux manières :

- La récupération des bâtiments vacants, dégradés, insalubres ou en friche qui peuvent être réhabilités ou démolis en l'absence d'intérêt patrimonial et en fonction de leur degrés de dégradation.
- Le comblement d'interstices urbains non bâtis. Ces espaces se présentent comme étant les espaces résiduels non bâtis de l'aménagement : terrains vacants communément appelés « dents creuses », friches ferroviaires, etc.

L'ensemble des potentialités constitue donc un « **champ des possibles** », au regard du contexte urbain et des faisabilités de mise en œuvre des projets (complexité parcellaire, rétention foncière à prévoir, contraintes connues, etc.).
La rétention foncière, phénomène bien connu des élus locaux, se définit comme «la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ». Ce phénomène est une réalité incontestable, bien connue des élus locaux, principalement en zone rurale voire même périurbaine. Dans la réalité des faits, elle s'explique par des indivisions ou successions non résolues, des propriétaires ne souhaitant pas voir de nouvelles constructions à côté de leur maison, des réserves pour les enfants etc. Le Juge Administratif s'est déjà prononcé sur l'utilisation du coefficient de rétention foncière. Il apparaît à la lecture jurisprudentielle, que le juge est réceptif à cette notion à la condition que le phénomène soit dûment constaté et explicité dans le rapport de présentation, et que le coefficient retenu demeure proportionné au phénomène observé (TA Pau, 14 avril 2015, préfet des Pyrénées atlantiques – commune de Boeil-Bezing, req. n° 1302093). Néanmoins, la rétention foncière est une notion à utiliser avec précaution, surtout en milieu rural. En effet, d'après la méthodologie du CEREMA, «sur les petites communes, un taux de rétention foncière n'a aucun sens. A moins de 30 parcelles, il vaut mieux raisonner en nombre de terrains qu'en pourcentage».

Ainsi, la cartographie et le tableau sur les pages suivantes présentent les résultats de l'analyse.
Les espaces non bâtis ont été catégorisés de la façon suivante :

- **Dents creuses libres favorables** à la construction, et donc pouvant accueillir des logements,
- **Des parcelles déjà bâtis** ou en cours de construction mais apparaissant pas encore au cadastre,

- Des parcelles libres mais dont l'urbanisation est rendu difficile voir même impossible en raison **de contraintes connues** (accès, servitudes, périmètres de réciprocité etc.).
- Des parcelles libres mais occupées en réalité par des **jardins connexes à des habitations, des parc ou des vergers.** Leur urbanisation n'est que très peu probable et pas nécessairement souhaitable. Ces espaces concourent à la qualité de vie du village et permet de maintenir des espaces de respiration et de nature au sein du tissu bâti.
- **Des parcelles ayant une vocation agricole** mais faisant l'objet d'une forte rétention ou d'un indivision. La probabilité que ces dernières soient bâties à horizon 2030 est quasi nulle.

Toutes ces parcelles identifiées par ce code couleur au plan **sont actuellement constructibles et situées à l'intérieur de la zone urbaine.**

Cette analyse a également permis d'étudier la situation de la vacance des logements afin de la confronter au plan de 2019 mais également aux données issues du dernier recensement de l'INSEE.

Au total, l'étude des potentialités restantes au sein du tissu bâti indique que depuis l'approbation du PLUi, 9 logements ont été construits ou son en cours de construction par comblement des dents creuses. Ces 9 logements sont donc à soustraire des 15 logements identifiés dans le projet communal. En effet, afin de respecter les objectifs de production de logements affichés au sein du PLUi, il reste un delta de 6 logements à produire en densification à horizon 2030.

Étude de densification

MONCEL-SUR-SEILLE

Limites sections cadastrales

Limites de la zone urbaine "U" du PLUi

TYPOLOGIE DES ESPACES NON CADASTRÉS

Dents creuses libres favorables à la construction

Bâti existant ou en instance de construction ne figurant pas encore au cadastre

Contraintes connues (topographie, etc.) ou procédures en cours (bien sans maître, etc.)

Espaces de jardin connexes à des habitations

Projets communaux



Étude de densification

MONCEL-SUR-SEILLE

Limites sections cadastrales

Limites de la zone urbaine "U" du PLUi

TYPOLOGIE DES ESPACES NON CADASTRÉS

Dents creuses libres favorables à la construction

Bâti existant ou en instance de construction ne figurant pas encore au cadastre

Contraintes connues (topographie, etc.) ou procédures en cours (bien sans maître, etc.)

Espaces de jardin connexes à des habitations

Projets communaux



0 100 200 m

Id cartographique	Potentiel en nombre de logements	Rétention	Remarques	Occupation	Surface en ha	Potentiel retenu à horizon 2030
1	0	Oui	-	BÂTI	-	Non
2	0	-	Projet communal en cours de réflexion.	PROJET COMMUNAL	0,35 ha	Non
3	**2**	**-**	**-**	**JARDIN**	**0,18 ha**	**Oui**
4	0	Oui	Présence d'un talus rendant sa construc-tibilité compliquée. Par ailleurs, le terrain ne propose pas une qualité résidentielle satisfaisante car il est limitrophe à la route départementale.	CONTRAINTE	0,29 ha	Non Reclassement en zone agricole
5	0	-	-	BÂTI	-	Non
6	0	-	Ne peut être construite en raison du périmètre de réciprocité généré par l''exploitation (ICPE - 100mètres).	CONTRAINTE	0,09 ha	Non Reclassement en zone agricole
7	0	-	-	BÂTI	-	Non
8	0	Oui	Situation d'indivision complexe.	JARDIN	0,1 ha	Non
9	0	-	-	BÂTI	-	Non
10	0	-	-	BÂTI	-	Non
11	0	Oui	Parcelle achetée par la propriété voisine récemment pour en faire son jardin.	JARDIN	0,14 ha	Non
12	0	-	-	BÂTI	-	Non
13	**1**	**-**	**En vente**	**LIBRE**	**0,05 ha**	**Oui**
14	0	Non	Configuration parcel-laire contraignante, largeur trop étroite et accès vers les bâti-ments agricoles.	CONTRAINTE	0,05 ha	Non
15	0	Oui	-	JARDIN	0,14 ha	Non
16	0	Oui	Bien sans maître, procédure en cours. Ne sera pas construire à court et moyen terme.	CONTRAINTE	0,06 ha	Non
17	0	Oui	-	JARDIN	0,21 ha	Non Reclassement en zone naturelle jardin
18	0	-	-	BÂTI	-	Non

19	0	Oui	-	JARDIN	0,06 ha	Non
20	0	-	-	BÂTI	-	Non
21	0	Oui	-	JARDIN	0,11 ha	Non
22	0	-	Parcelle située en second rideau, ce qui ne rend pas possible sa constructibilité par le règlement écrit du PLUi.	CONTRAINTE	0,13 ha	Non
23	0	Oui	-	JARDIN	0,08 ha	Non
24	0	Oui	-	JARDIN	0,06 ha	Non
25	0	-	Parcelle de sédentarisation des gens du voyage.	BÂTI	-	Non
26	0	-	-	JARDIN	0,05 ha	Non
27	0	-	-	JARDIN	0,06 ha	Non
28	0	-	Parcelle située en second rideau, ce qui ne rend pas possible sa constructibilité par le règlement écrit du PLUi.	CONTRAINTE	0,11 ha	Non
29	**1**	**-**	**-**	**JARDIN**	0,06 ha	Oui
30	**1**	**-**	**Ancienne grange qui présente un potentiel de mutation du bâti existant.**	**BÂTI**	**0,03 ha**	**Oui**
31	**1**	**-**	**En vente**	**LIBRE**	**0,09 ha**	**Oui**
32	**0**	**-**	Bien sans maître, procédure en cours, ne sera pas construite à court et moyen terme.	**CONTRAINTE**	**0,15 ha**	**Non**
33	-	-	Réhabilitation d'un ancien corps de ferme pour y réaliser des logements séniors, une cantine mutualisée avec l'école ainsi que des services de santé.	PROJET COMMUNAL	**0,1 ha**	-

Le travail d'identification des potentialités restantes indique que le tissu urbain peut potentiellement accueillir 5 nouveaux logements à horizon 2030 par comblement des dents creuses et mutation du bâti existant. Par ailleurs, la réhabilitation d'un ancien corps de ferme va permettre à la commune de diversifier son parc immobilier grâce à la réalisation de logements seniors.

Concernant la vacance des logements, celle-ci est maîtrisée sur la commune. Au contraire, il est constaté une certaine tension du marché immobilier, signe de l'attractivité certaine de la commune. Le dernier recensement de l'INSEE indique une vacance de 6% en 2021. Dans la réalité, après échanges avec les élus, cette vacance est moindre en 2024 et traduit la tension du marché.
Par ailleurs, la commune mène une politique active concernant la récupération des biens sans maître. Cette démarche permet à la commune de viser le renouvellement de son tissu urbain.

Ainsi, les potentialités du tissu urbain sont limitées pour continuer de répondre aux besoins des ménages et aux tendances démographiques observées.

BILAN DES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE

La commune compte une seule zone 1AU. Cette-ci a été définie en densification du bâti. Lors de l'élaboration du PLUi, la zone n'était pas desservie par les réseaux. Depuis, elle a été aménagée.
Le zonage de la commune comporte également une zone «U extension» permettant l'accueil de plusieurs logements. Des projets sont en cours sur cet espace. Dans le cas où ces projets n'aboutissent pas, cette zone sera requestionnée dans le cadre de l'élaboration générale du PLUi de la CCSGC.

L'OPPORTUNITÉ DE REDÉFINIR LES POURTOURS DE LA ZONE URBAINE

L'étude de l'analyse des potentialités de densification du tissu bâti a permis de vérifier la cohérence générale du tracé et de cibler quelques espaces ayant été intégrés à la zone urbaine mais qui sont en réalité inconstructibles (second rideau etc.).

Ainsi, trois secteurs sont reclassés en zone naturelle et/ou agricole. Ces trois secteurs représentent une surface de 0,59 ha.

LE BESOIN D'OUVRIR À L'URBANISATION LA ZONE 2AU

La zone 2AU, délimitée sous forme de réserve foncière à l'époque de l'élaboration du PLUi. Son objectif est donc de permettre à la commune de poursuivre ses objectifs de développement et à la CCSGC de continuer à traduire son projet politique et sa stratégie globale de développement.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Lors de l'élaboration du PLUi, une évaluation environnementale a été réalisée. Cette évaluation a permis d'apprécier les effets du projets sur l'environnement et d'appliquer le cas échéant la séquence «Éviter, Réduire et compenser».
La commune est concernées par les périmètres de protection suivants :

- Périmètre ZNIEFF de type 1 «Gîte à chiroptères à Moncel-sur-Seille» (Id : 410008851),
- Parimètre ZNIEFF de type 1 «Marais de Moncel-sur-Seille» (id : 410000466),
- Périmètre de réserve biologique intégrale «Capitaine Monté» (id : FR2400180).

La commune n'abrite pas un site NATURA 2000. La plus proche est celle de la Vallée de la Seille qui se situent à 3,5 km en amont de Moncel-sur-Seille.

La commune forme ainsi un secteur à enjeux du territoire. De nombreux réservoirs de biodiversité national ou régional et d'intérêt local y sont concentrés. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi une évaluation environnementale a été réalisée. Elle a permis d'analyser les incidence de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire du Grand Couronné.
La démarche «Éviter, Réduire, Compenser» a été appliquée afin d'aboutir à des conclusions positives sur le PLUi en matière de préservation environnementale. Dans le cas de la commune de Moncel-sur-Seille, les mesures suivantes ont été prises :

- Plusieurs secteurs ont fait l'objet de sondages afin de déterminée la présence ou non d'une zone humide et permettre ainsi d'applique la démarche «ERC». Dans ce cadre, la commune de Moncel-sur-Seille avait diminué la superficie souhaitée de la zone 2AU afin d'éviter la zone humide. La zone 2AU n'est pas concernée par la présence d'une zone humide : **ÉVITER**
- Les vallées de la Loutre Noire et de la Seille sont classées en zone naturelle : **ÉVITER**
- L'urbanisation de la commune est limitée à la

zone urbaine existante ou en continuité directe. Elle n'affecte pas les vergers, ni les fonds de vallon prairiaux : **ÉVITER**

- La zone 2AU est occupée par un espace agricole. Cette prairie est recensée au sein du registre parcellaire graphique. Elle ne comporte pas des éléments de la nature ordinaire. : **ÉVITER**
- La zone 2AU n'est pas concernée par la zone inondable : **ÉVITER**

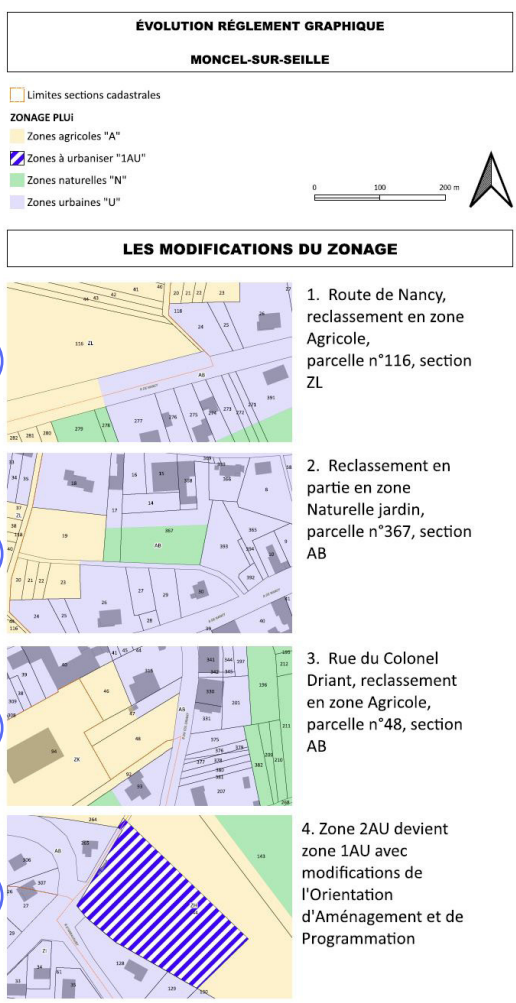
Les périmètres de ZNIEFF sont étendus à la quasi intégralité du ban communal, englobant la parcelle de la zone 2AU. La nature des évolutions portées n'implique cependant aucune atteinte à l'intégrité de ces zones, de leur faune,de leur flore et des différents habitats. L'application de la séquence «ERC» permet ainsi d'assurer la préservation des enjeux environnementaux qui ont été soulevés.

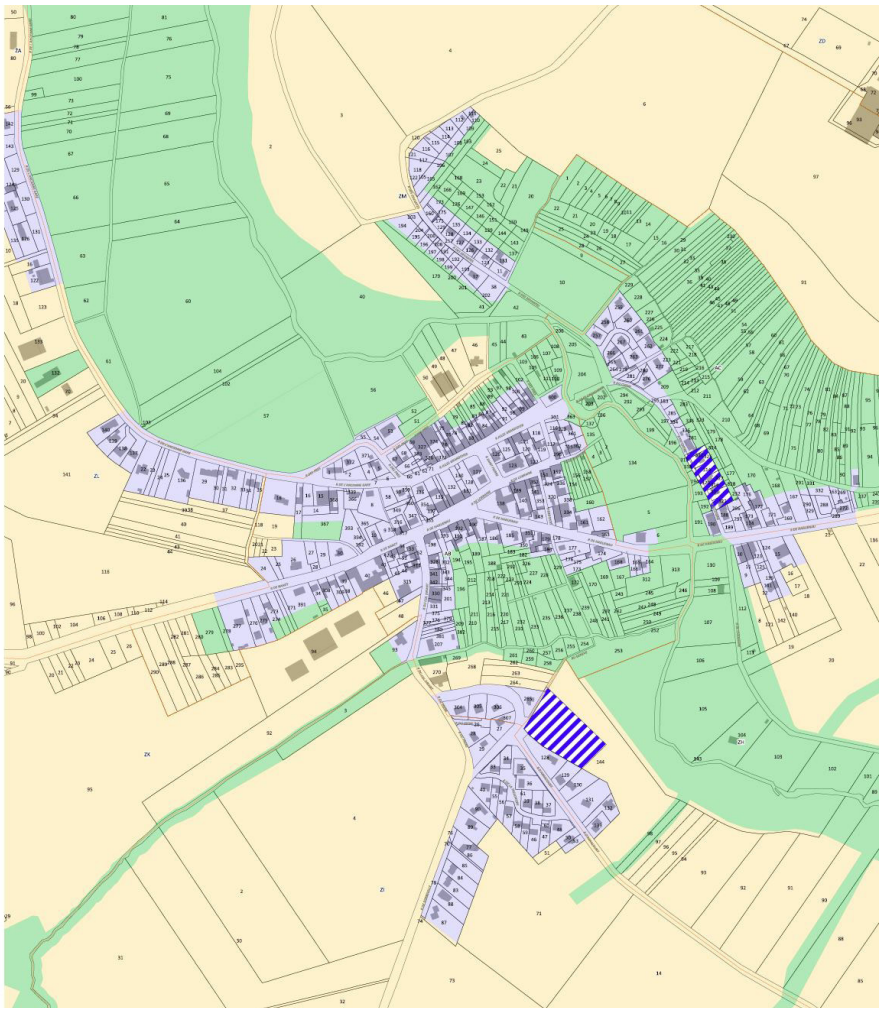
La modification et le travail d'analyse des capacités de densification du tissu bâti ont permis de retravailler les pourtours de la zone urbaine. Ce requestionnement a mis en évidence que des parcelles n'auraient pas dû être classées en zone constructible lors de l'élaboration du PLUi. Certaines sont en effet inconstructibles en raison de leur localisation, d'accès etc. alors même qu'elles soient situées au sein des zones urbaines. Finalement le reclassement en zone naturelle et/ou agricole de ces parcelles conduit indirectement à une compensation de la surface ouverte à l'urbanisation der la zone 2AU qui représente 0,75 ha. Ces parcelles situées au sein de la zone U (notamment en U extension) ne pouvant être construites représentent une surface de 0,51 ha. Finalement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, bien que consommant des terres, est en grande partie compensée grâce aux reclassement de parcelles.

BILAN DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.

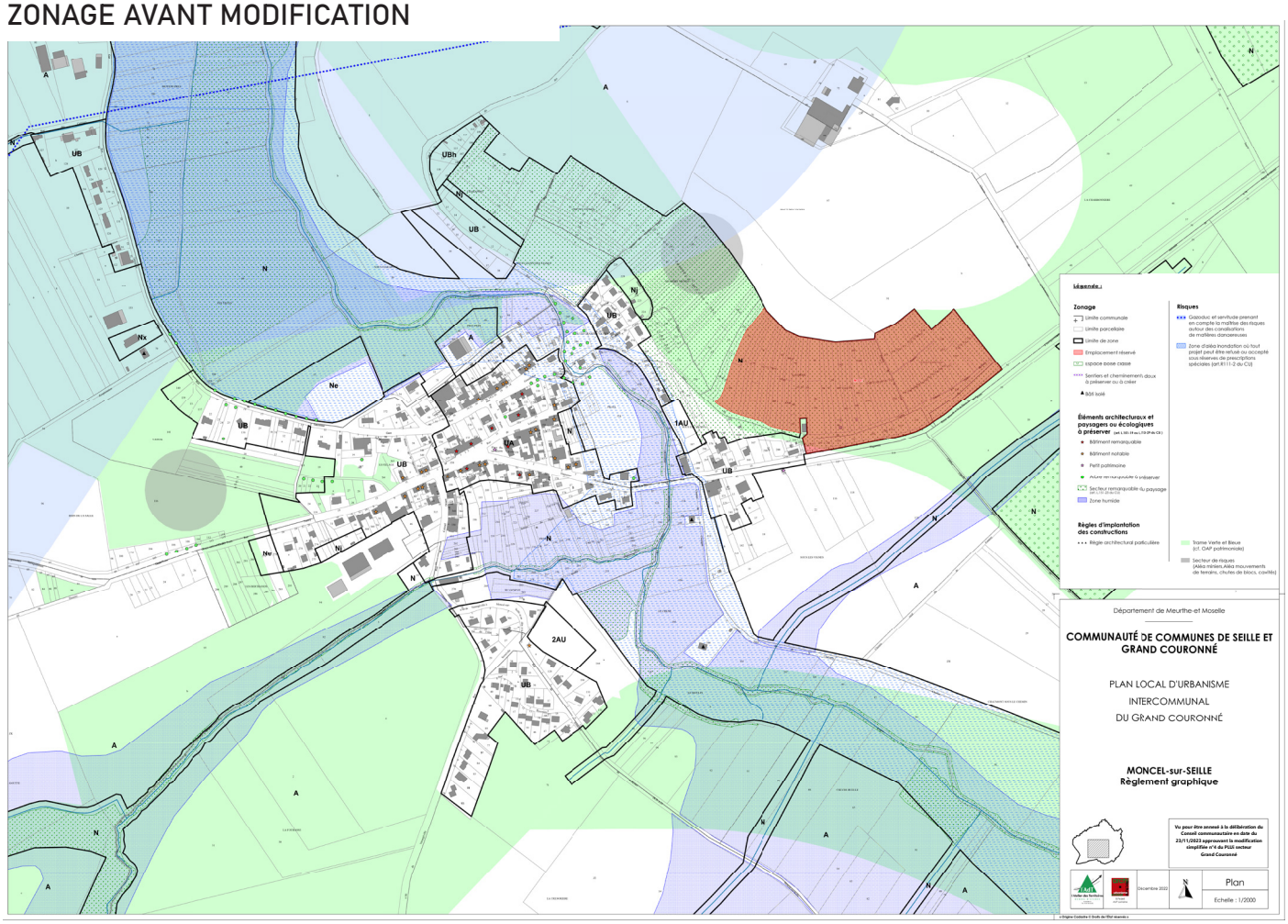
Le plan ci-dessous permet de résumé les différentes évolutions apportées au règlement graphique.

Quatre secteurs sont reclassés en zone naturelle, zone agricole et zone de jardins. Ces quatre secteurs représentent une surface de 0,51 ha dont 0,5 sont considérées comme étant en extension de la zone urbaine (U extension).En parallèle, la zone 2AU actuelle d'une superficie de 0,75 ha est ouverte à l'urbanisation et est classée en zone 1AU.

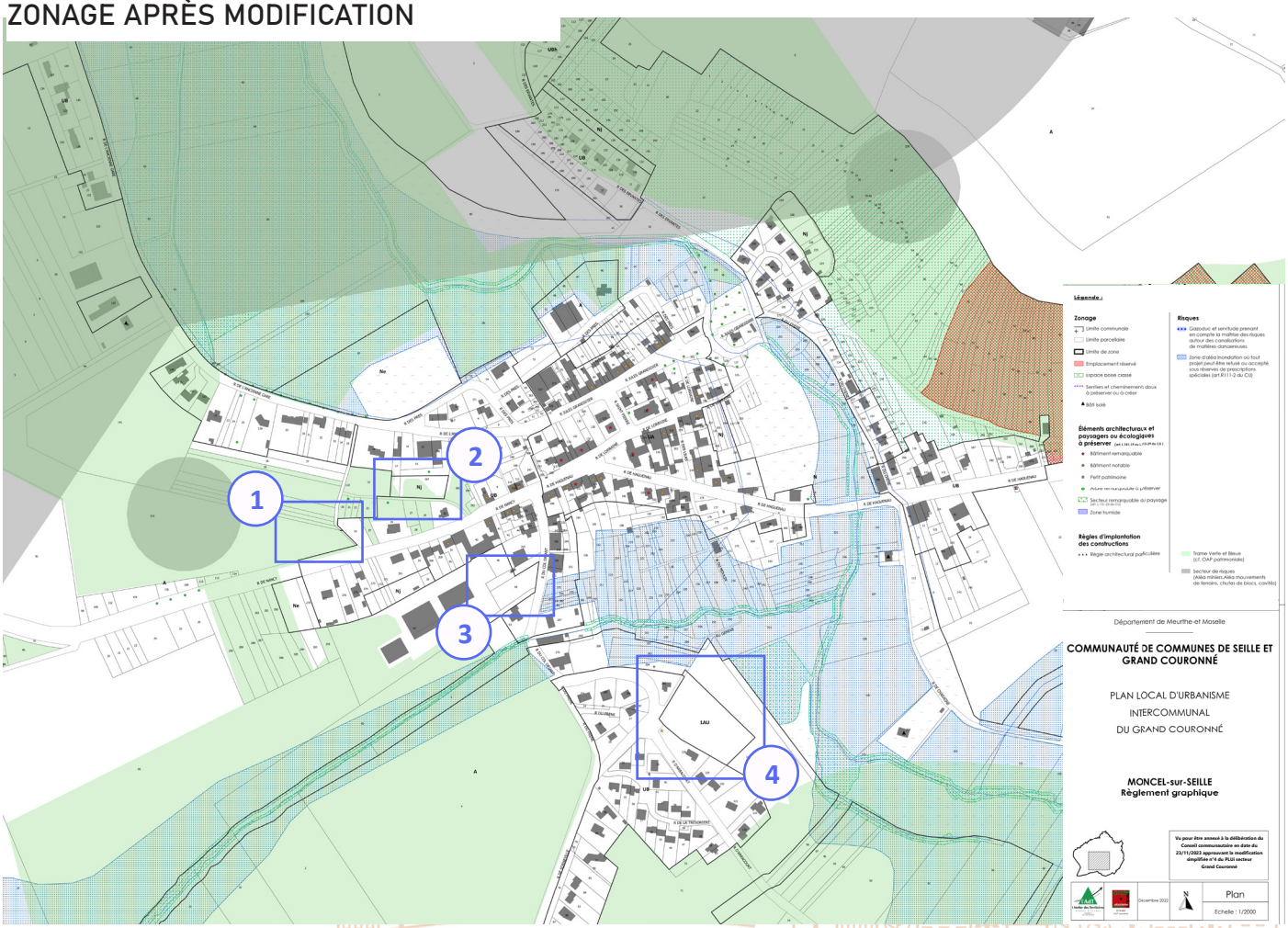




ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



OAP AVANT MODIFICATION

MONCEL SUR SEILLE - Route d'Arracourt






PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Vocation principale de la zone : habitat
Surface de la zone : 0.85 ha
Densité minimale imposée par le SCoT : 15 logements / ha
Estimation du nombre attendu de logements : 13 logements

Insertion architecturale, urbaine paysagère et qualité environnementale
Les constructions sont limitées au R+1. Les parcelles seront desservies depuis la voie en interne de la zone.
Les limites Nord-Est et Sud-Est devront être traitées de manière paysagère.
Energie : une orientation intelligente des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs photovoltaïques et/ou éoliens intégrés aux constructions est autorisée.
Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales est demandée (noues, infiltrations, récupérations...).
Déchets : l'implantation des systèmes de tri devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Prévention des risques
Aléa faible de retrait gonflement d'argile.

Stationnement
Des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Transport en commun
Un arrêt de bus (ligne R350) est situé sur la RD674 à environ 350 m de la zone.

Voies et réseaux
Une voie interne permet de desservir la zone depuis la rue de Sonéville et se termine par un espace public faisant office d'aire de retournement.



OAP APRÈS MODIFICATION

MONCEL SUR SEILLE - Route d'Arracourt






PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Vocation principale de la zone : Habitat
Surface de la zone : 0,75 ha
Densité minimale imposée par le SCoT : 15 logements/ha
Estimation du nombre attendu de logements : 13 logements

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et qualité environnementale
Les façades des constructions principales devront être implantées dans une bande comprise entre 5 mètres minimum et 15 mètres maximum à partir de la voie.

Le projet devra favoriser la recherche de la mixité concernant les typologies des logements (mitoyens etc.).

Les pourtours du site devront être traités de manière paysagère afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage. Des plantations composées d'essences locales sont imposées sur les pourtours du site.

Eau : en matière de gestion des eaux pluviales, une gestion durable et environnementale des eaux pluviales à la par celle est demandée (infiltrations, récupérations etc.).

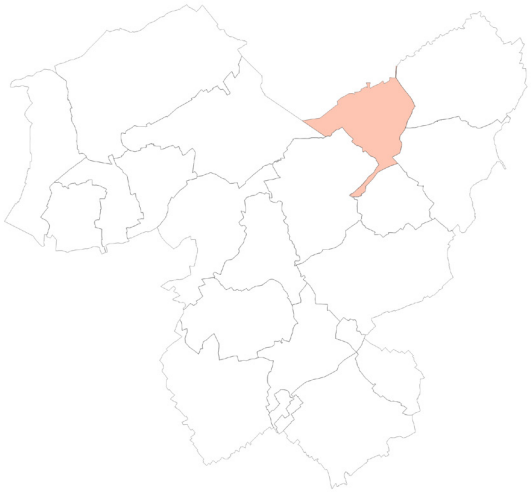
Stationnement
Des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.
Aussi, le projet devra prévoir des places de stationnement en dehors des parcelles privées : au minimum 7 places devront être prévues.

Transports en commun
Un arrêt de bus (ligne R350) est situé sur la RD674 à environ 350 mètre de la zone.

Voies et réseaux
Une voie interne permet de desservir la zone depuis la rue de Sonéville et se termine par un espace en fond de zone permettant le retournement des véhicules.



3 FERMETURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 1AU DE MAZERULLES



CONTEXTE

La commune de Mazerulles s'inscrit dans la partie Sud Est de la Communauté de communes. Le banc communal de Mazerulles est limitrophe avec les communes suivantes : Moncel-sur-Seille, Brin-sur-Seille, Amance, Champenoux, Erbeviller-sur-Amezule et Sornéville.

Située à 17 km à l'Est de Nancy, la commune est traversée par la route départementale 913 qui est un axe structurant du territoire. Cette situation et cette bonne accessibilité confèrent à la commune une attractivité intéressante pour les ménages.

La commune présente initialement une configuration de village-rue typique qui s'observe jusqu'aux années 1950. Avec l'avènement de l'automobile et l'allongement des distances-temps, la population communale n'a cessé d'augmenter depuis les années 1960. Alors qu'en 1968, la commune comptait 150 habitants, elle en recense 286 en 2021 selon l'INSEE. Outre sa desserte et son accessibilité, la collectivité offre un cadre de vie de qualité et préservé.
Face à cette hausse constante, la commune de Mazerulles ne cesse de se renouveler pour offrir à ses habitants les meilleures infrastructures, services et animations, ainsi qu'un cadre de vie quotidien agréable.

Riche de son passé historique, le village mélange bâtiments d'époque, hectares de verdure et structures modernes qui accompagnent son développement année après année.
Le développement communal a alors repoussé les limites du tissu urbanisé au cours des dernières décennies. La commune s'est petit à petit transformée en raison de l'arrivée de nouveaux habitants séduits par la qualité des lieux. Mazerulles s'est alors étendue selon un axe vers le Nord-Ouest, s'éloignant alors de la route départementale qui traverse la partie urbanisée.
La préoccupation communale a alors toujours eu comme préoccupation de maîtriser le développement urbain de la commune et de préserver ainsi le caractère rural du village. Ainsi, malgré ce développement urbain progressif, la commune a conservé sa qualité de vie.

Afin de répondre aux besoins locaux, la croissance démographique communale s'est accompagnée par le développement de ses fonctions urbaines avec le développement et l'installation d'équipements et de services (CCAS, jardin partagé en permaculture, salle d'activités, terrain multisports-city stade, aire de jeux, etc. Ce développement permet de répondre aux besoins de la vie courante de ses habitants et ce, pour tous les âges.

La commune fait partie du réseau des villages de l'EPCI.
L'élaboration du PLUi a fixé des objectifs de productions de logements en cohérence avec les besoins et les tendances observés à Mazerulles. C'est pourquoi, soucieuse de poursuivre son développement en cohérence avec ses capacités, la commune a été amenée à requestionner la pertinence de ses zones constructibles.

LA FERMETURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 1AU

Dans ce cadre, il a été fait le constat que la commune a besoin de poursuivre son développement en étoffant son offre de logements. La zone 1AU actuelle pose des difficultés, notamment de rétention foncière, faisant alors obstacle à son aménagement.

Pour répondre à ses besoins et permettre la traduction des objectifs fixés au sein du PLUi, la commune, en partenariat avec la Communauté de communes, a analysé son tissu bâti afin d'identifier un nouveau secteur 1AU. De ce travail un secteur a été retenu pour devenir constructible et ainsi palier à la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU actuelle (objet de la modification de droit commun).
La fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU menée dans le cadre de la procédure de modification de

droit commun restreint alors la commune quant à ses potentialités de développement. Une procédure de révision allégée est menée en parallèle de cette procédure afin de rendre constructible la zone 2AU en agrandissant légèrement son périmètre et ainsi permettre à la collectivité de poursuivre ses objectifs de développement.

Le transfert de la zone 1AU vers la zone Agricole ne porte pas directement d'incidence environnementale négative.

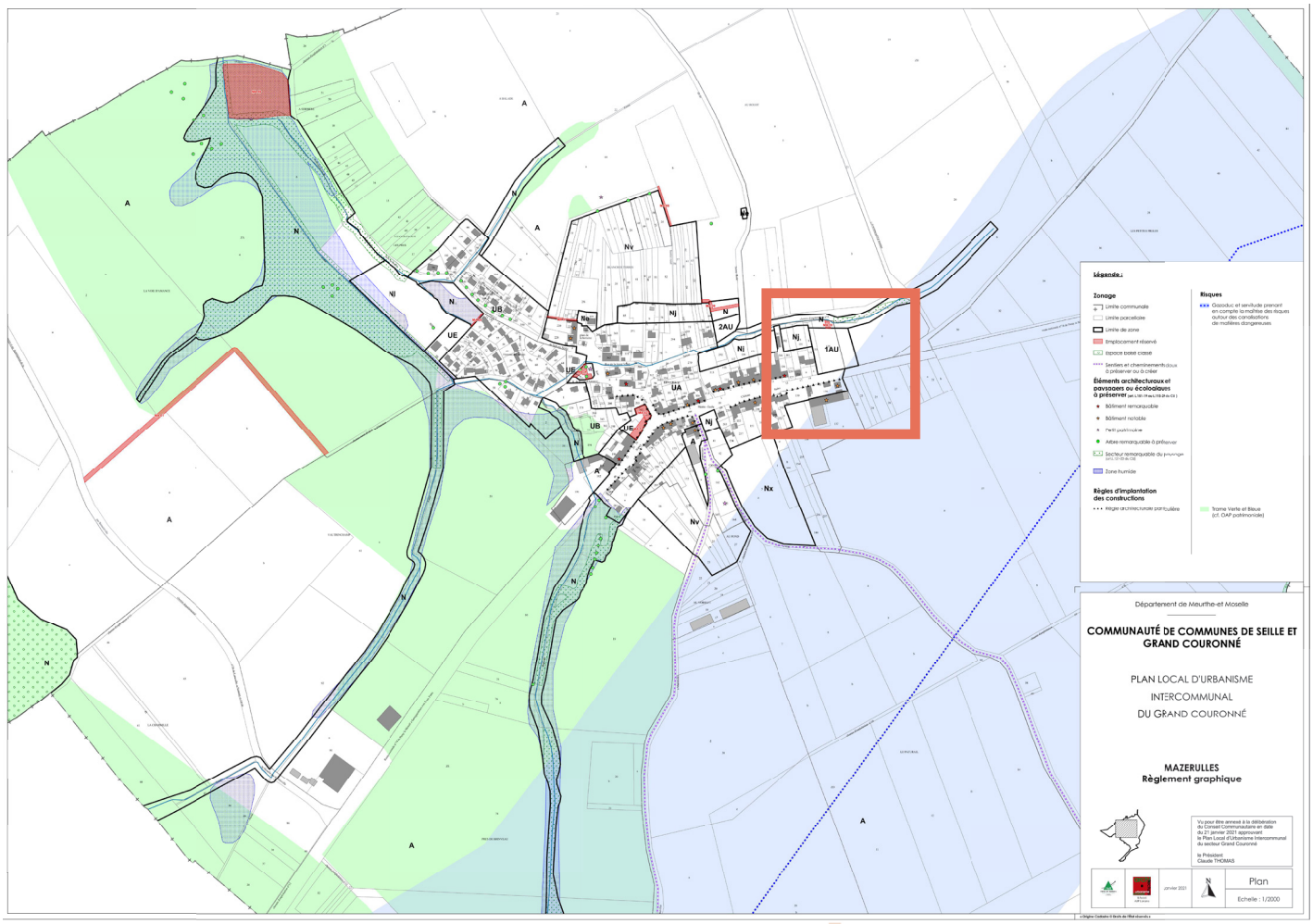
MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le motif n°3 emporte les modifications :

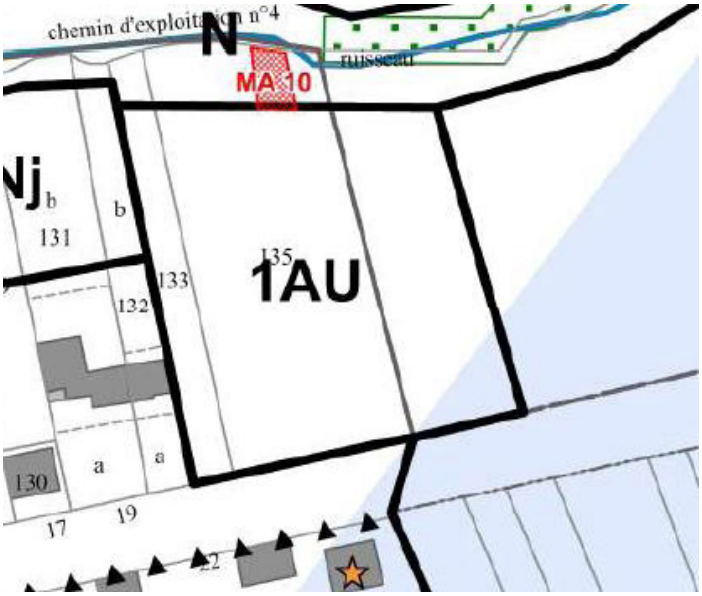
- du règlement graphique en reclassant la zone 1AU en zone agricole,
- de la suppression de l'OAP de la zone 1AU.

Commune	Zonage actuel	Zonage envisagé	Références cadastrales	Surface	Occupation du sol
MAZERULLES	Zone «1AU»	Zones «A»	Parcelles n°135-133 -1 Section A	0,6 ha	Agricole

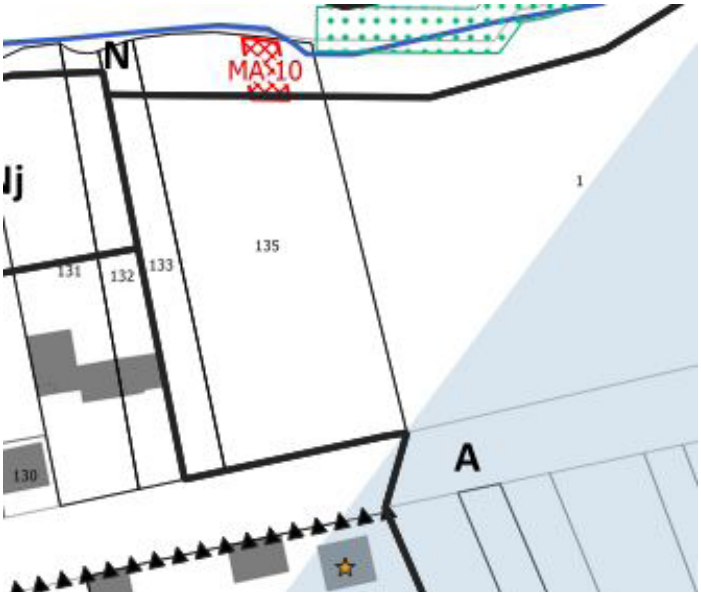
ZONAGE AVANT MODIFICATION



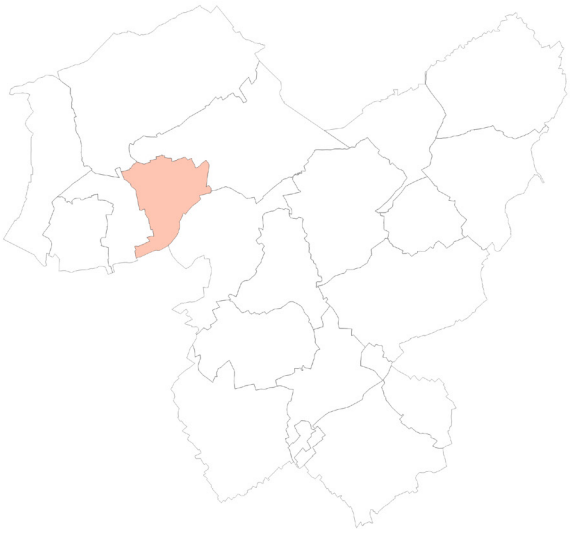
ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



4 RÉDUCTION DE LA SURFACE DE LA ZONE 1AU DE LAÎTRE-SOUS-AMANCE



CONTEXTE

La commune de Laître-sous-Amance s'inscrit dans la partie Sud de la Communauté de communes, à l'Ouest du secteur Grand Couronné. Le banc communal de est limitrophe avec les communes suivantes : Bouxières-aux-Chênes, Amance, Agincourt, Dommartin-sur-Seille, Seichamps et Laneuvelotte.

En effet, situé à 17 km à l'Est de Nancy, la commune est desservie par la route départementale 37 qui lui permet de rejoindre directement les axes structurants. La proximité de l'agglomération nancéenne (11 km de Nancy) confère à la commune une attractivité certaine.

Depuis les années 1960, la commune a vu sa population croître de façon régulière jusqu'à atteindre 410 habitants en 2015. Le dernier recensement de l'INSEE indique une baisse récente puisqu'en 2021, la commune compte 359 habitants selon l'INSEE.
La hausse observée des années 1960 aux années 2010 s'est accompagnée d'une extension modéré du tissu bâti de la commune. Le village s'est développé principalement en second rideau d'urbanisation et le long des axes traversant le centre-village.
À l'origine, la commune présente la morphologie d'un village-rue typique constitué autour du noyau central qu'est l'Église.

La préoccupation communale a alors toujours eu comme préoccupation de maîtriser le développement urbain de la commune et de préserver ainsi le caractère rural du village. Ainsi, malgré ce développement urbain progressif, la commune a conservé sa qualité de vie et son cadre de vie paisible.

Afin de répondre aux besoins locaux, la croissance démographique communale s'est accompagnée par le développement de ses fonctions urbaines avec le développement et l'installation d'équipements et de services (city stade, aire de jeux, etc.). Ce développement permet de répondre aux besoins de la vie courante de ses habitants et ce, pour tous les âges. La commune accueille également des artisans et des agriculteurs qui constituent son tissu économique.

La commune fait partie du réseau des villages de l'EPCI. L'élaboration du PLUi a fixé des objectifs de productions de logements en cohérence avec les besoins et les tendances observés à Laître-sous-Amance. C'est pourquoi, soucieuse de poursuivre son développement en cohérence avec ses capacités, la commune a été amenée à requestionner la pertinence de ses zones constructibles.

LA FERMETURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AU

La commune dispose d'une zone 1AU qui a été définie lors de l'élaboration du PLUi secteur Grand Couronné.
Cette zone a été déterminée afin de répondre aux besoins communaux, aux tendances observées et permettre la traduction du projet intercommunal.
Dans ce cadre, à horizon 2030, le PLUi fixe un objectif de productions de logements de 35 logements répartis comme suit :

- 14 logements par comblement des dents creuses,
- 7 logements situés en zone U extension,
- 17 logements situés en extensions.

De ces objectifs il en résulte qu'environ 63% des logements se situent en extension et 37% en densification.
Dans le cadre procédure de modification de droit commun, la collectivité a été amenée à requestionner la pertinence de la zone 1AU. De ces réflexions, il en résulte qu'une partie de cette zone ne sera pas urbanisée. C'est pourquoi il est envisagé, au travers cette procédure, une réduction d'une partie de l'emprise de la zone 1AU.

La zone 1AU actuelle présente une surface de 1,16 ha pour une production de 17 logements.

Cette réduction représente 0,29 ha qui est directement reclassée en zone Naturelle des Vergers (Nv). Cette réduction permet à la collectivité :

- De répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbaine et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- De disposer d'une zone en adéquation avec les besoins communaux,
- De permettre la concrétisation d'urbanisation de la zone AU,
- De maintenir une zone de verger constituant un

MODIFICATIONS ENVISAGÉES

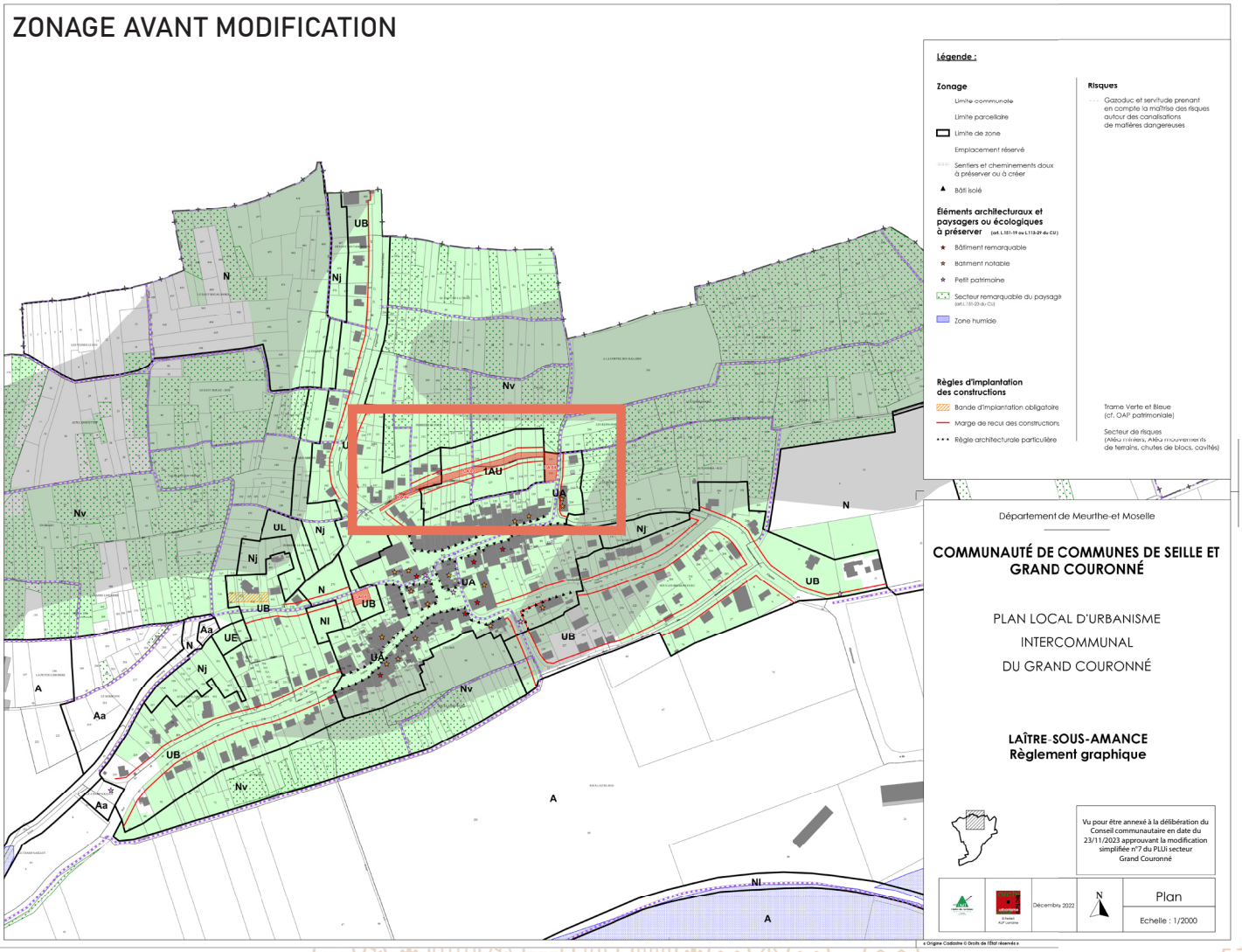
Le motif n°4 emporte les modifications :

- du règlement graphique en reclassant une partie de la zone 1AU en zone naturelle,
- de la modification de l'OAP de la zone 1AU pour l'adapter au périmètre et revoir ses orientations pour une meilleure traduction des attendus (stationnement etc.).

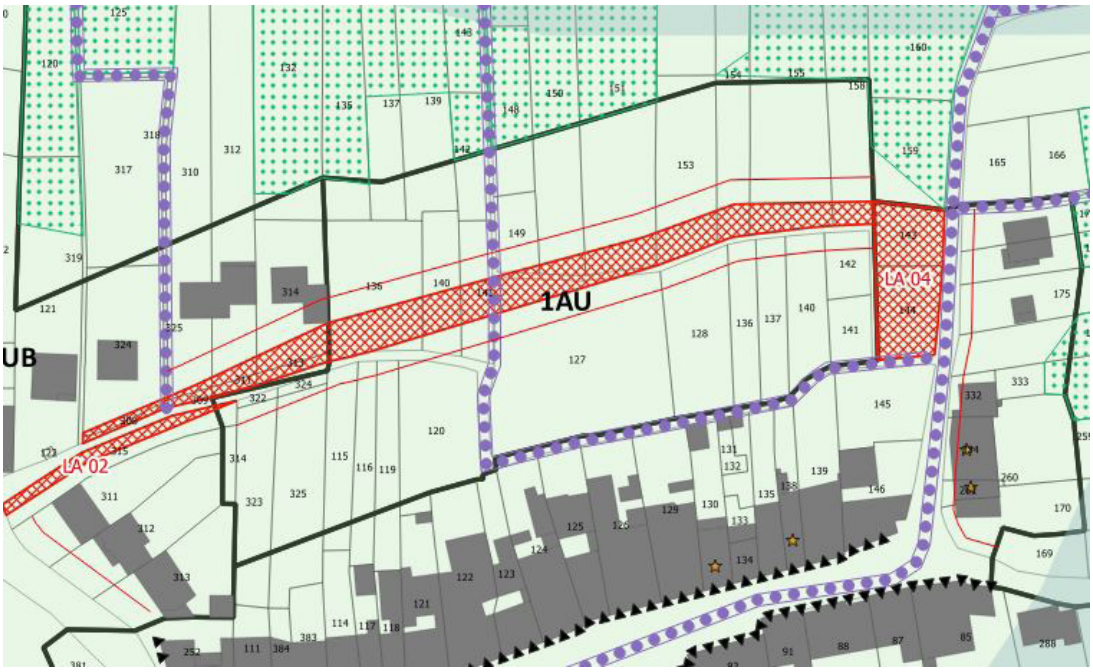
Le transfert d'une partie de la zone 1AU vers la zone Nv ne porte pas directement d'incidence environnementale négative. Au contraire il permet d'éviter la destruction d'une partie du verger.

Commune	Zonage actuel	Zonage envisagé	Références cadastrales	Surface	Occupation du sol
LAITRE-SOUS-AMANCE	Zone «1AU»	Zones «Nv»	Parcelles n°154-155-158 Section AD et parcelles n°-136-137-140-142-141 Section AB	0,29 ha	Vergers

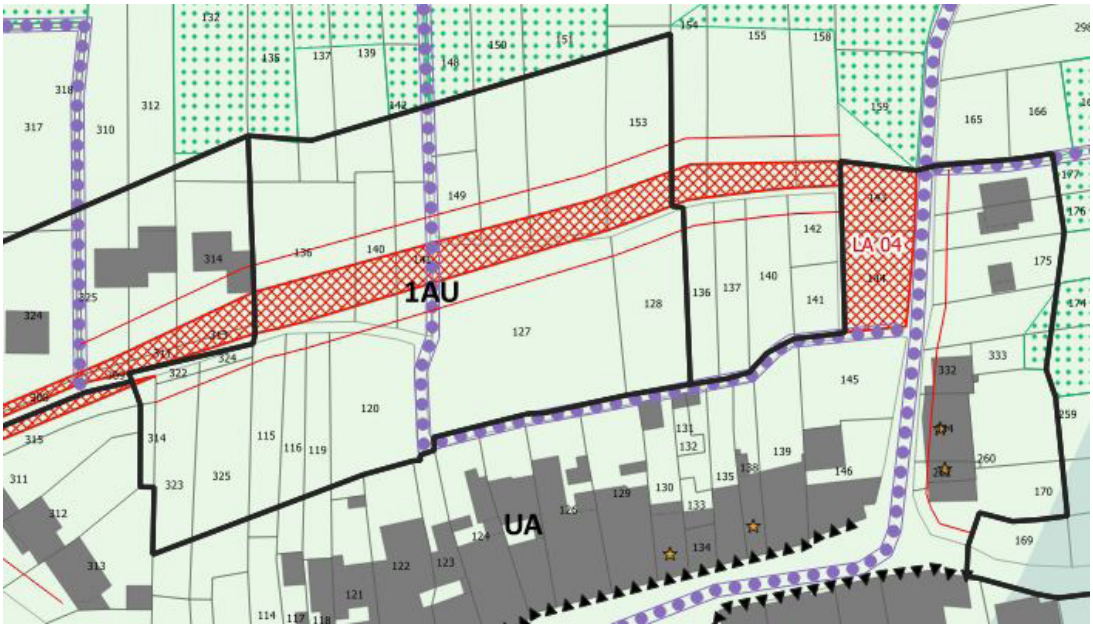
ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



OAP AVANT MODIFICATION

Commune de Laître-sous-Amance - Zone d'habitat



Vue depuis la rue des trois Évêchés


Vue depuis Amance



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Vocation principale de la zone : habitat
Surface de la zone : 1,16 ha
Densité minimale imposée par le SCoT : 15 logements / ha
Estimation du nombre de logements à réaliser : 17 logements

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une typologie de maisons jumelées ou en bande sera implantée afin de recréer un front bâti continu.
Les maisons individuelles ne sont toutefois pas interdites.
La végétation en fond de parcelles, notamment en limite des espaces naturels est à conserver afin d'intégrer les futures constructions au paysage et limiter l'impact des constructions dans la topographie.
Les constructions sont limitées au R+1.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le terrain est composé de jardins, de vergers et de prés. La végétation présente est à intégrer à l'aménagement.
Énergie : une orientation intelligente des logements devra être proposée. Les dispositifs photovoltaïques et/ou éoliens intégrés aux constructions sont autorisés.
Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales est demandée (noues, infiltrations, récupérations...).
Déchets : Il n'existe pas de point de tri à proximité. L'implantation des systèmes de tri à proximité serait opportun.
Contraintes : Aléa mouvement de terrain moyen.

Stationnement

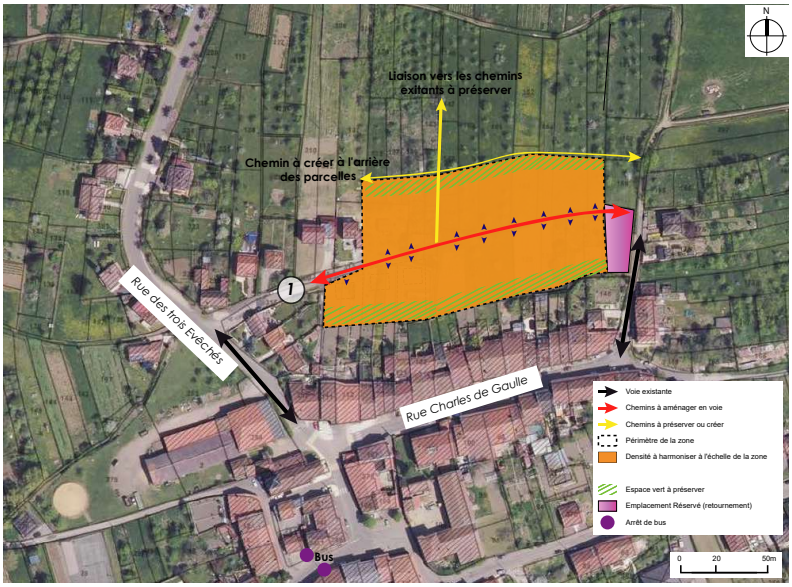
Des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Transport en commun

Les arrêts de bus se trouvent dans la rue Sophie de Bar, au centre de la commune, à une centaine de mètres du site.

Voies et réseaux

Le terrain est accessible depuis la rue des trois évêchés et la rue Charles de Gaulle. Le prolongement du chemin Derrière le Four sera aménagé en voirie. Les réseaux sont en partie aménagés.



OAP APRÈS MODIFICATION

Commune de Laître-sous-Amance - Zone d'habitat



Vue depuis la rue des trois Évêchés


Vue depuis Amance



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Vocation principale de la zone : Habitat
Surface de la zone : 0,88 ha
Densité minimale imposée par le SCoT : 15 logements/ha
Estimation du nombre attendu de logements au minimum : 10 logements

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La végétation de fond de parcelles, notamment en limite des espaces naturels, est à conserver afin d'intégrer les futures constructions au paysage et limiter l'impact des constructions dans la topographie. En cas de destruction de la végétation, un écran
végétal composé d'essences locales devra être planté sur les pourtours du site.
Le cheminement doux interne à la zone qui relie les chemin en dehors doit être préservé.
Les construction sont limitées à R+1.
Les chemins devront être conservés.

Qualité environnementale et prévention des risques.

Le terrain est composé de jardins, de vergers et de près. La végétation présente est à intégrer à l'aménagement. Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales est demandée (noues, infiltrations, récupérations etc.).

Stationnement

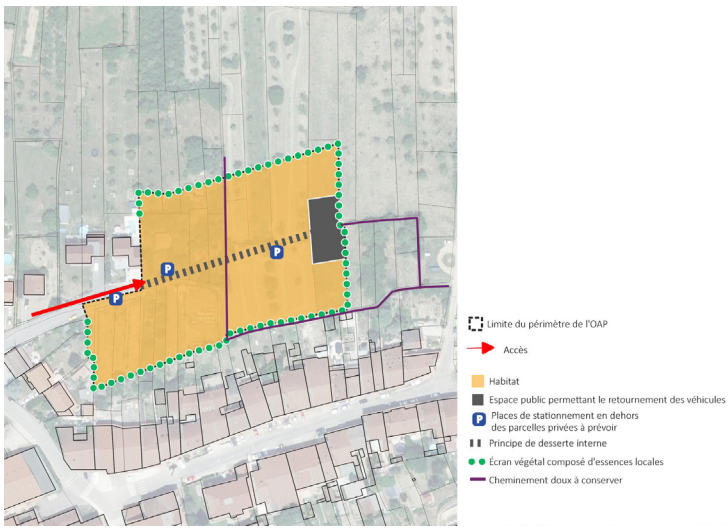
Des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.
Aussi, le projet devra prévoir des places de stationnement en dehors des parcelles privées : au minimum 7 places devront être prévues.

Transports en commun

Les arrêts de bus se trouvent dans la rue Sophie de Bar, au centre de la commune, à une centaine de mètres du site.

Voies et réseaux

Le terrain est accessible depuis la rue des trois évêchés et la rue Charles de Gaulle. Le prolongement du du chemin Derrière le Four sera aménagé en voirie. Un espace de retournement est à prévoir. Un bouclage au niveau des réseaux avec la rue Charles de Gaulle devra être étudié.



5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CONTEXTE

Lors de l'élaboration du PLUi du secteur Grand Couronné, chaque collectivité a pu définir les emplacements réservés qu'elle souhaite mettre en place.

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

«*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

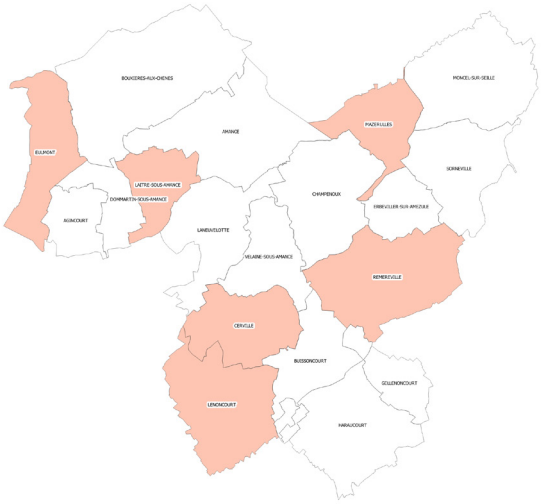
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. ».

Les emplacements réservés sont de plusieurs types :

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** : ces emplacements visent à l'aménagement des aires de retournement, des aires de stationnement, des élargissements de voiries, des sentiers visant à développer les mobilités douces etc.
- **Les emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer et/ou modifier** : Ces emplacements réservés concernant : des aménagements d'espaces publics, des extensions de secteurs d'équipements tels que les cimetières, les salles polyvalentes etc.
- **Les emplacements réservés destinés au développement des espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques**.
- **Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale**.



Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 certains communes ont exprimé le besoin de faire évoluer la liste de leurs emplacements réservés afin de les adapter à leur projet.

Les communes concernées par ces évolutions sont les suivantes : Cerville, Eulmont, Laître-sous-Amance, Lenoncourt, Mazerulles et Réméréville.

Les pages suivantes présentent par commune les évolutions attendues concernant les emplacements réservés.

5.1 CERVILLE

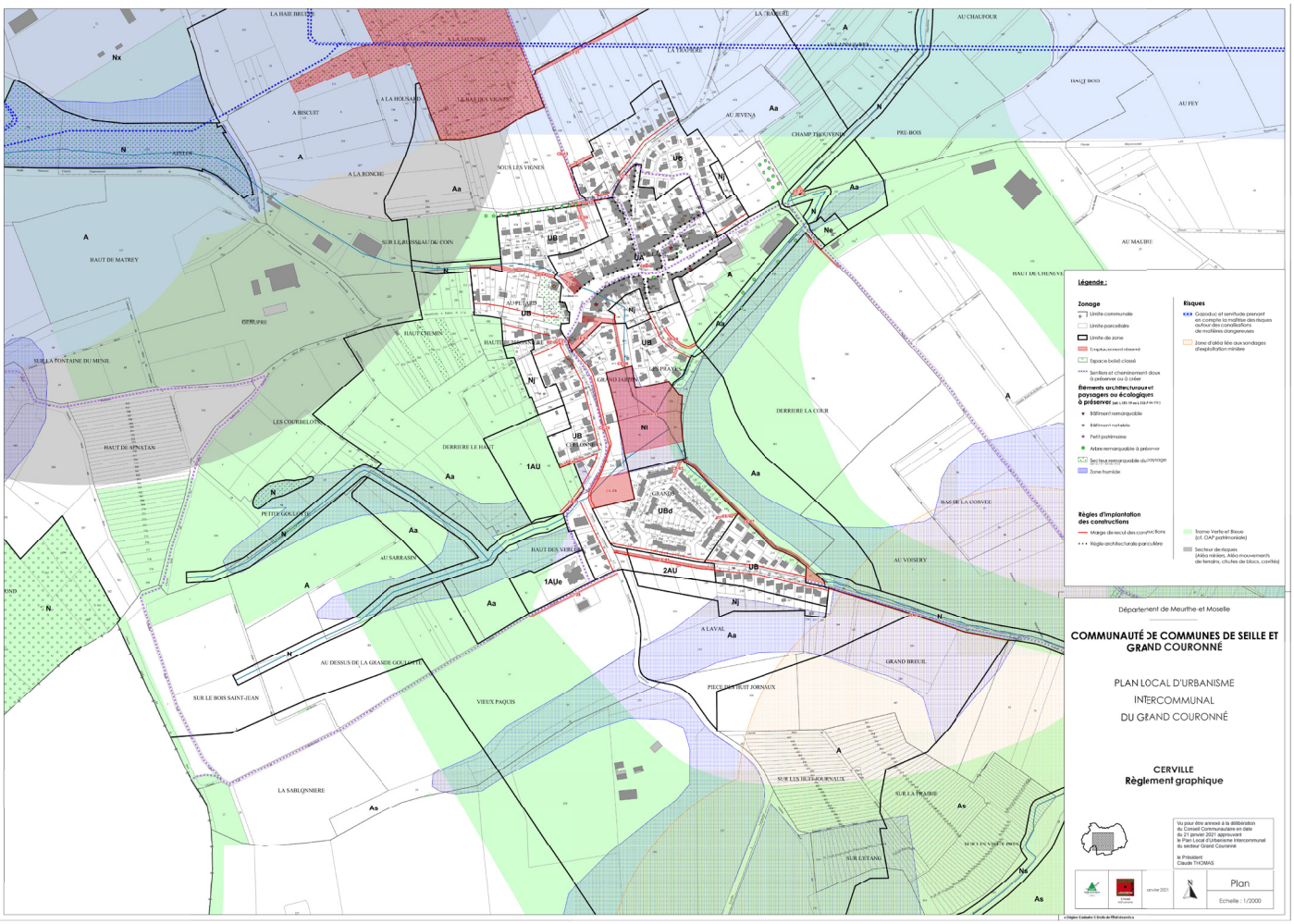
La commune de Cerville comporte actuellement 28 emplacements réservés. La procédure de modification de droit commun a permis de revoir complètement tous les emplacements réservés afin de les adapter au projet communal.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Élargissement de la rue du Breuil	744	Commune	Modification	1
2	Instauration d'une servitude de tréfonds	147,68	Commune	Modification	2
3	Instauration d'une servitude de tréfonds	157,77	Commune	Modification	2
4	Élargissement de la rue du Haut des Vergers	101,8	Commune	Modification	3
5	Élargissement de la rue de la Vigne Jacquin	135	Commune	Inchangé	4
6	Aménagement urbain	3 785	Commune	Inchangé	5
7	Création d'un chemin le long du ruisseau	2 218	Commune	Modification	6
8	Instauration d'une servitude de tréfonds	376	Commune	Modification	34
9	Création parking et voirie	1 139	Commune	Modification	7 - 8 - 9
10	Réaménagement voirie	134	Commune	Inchangé	33
11	Mise aux normes trottoirs	31,5	Commune	Modification	10
12	Aménagement carrefour	63,9	Commune	Modification	11
13	Création voirie et trottoir	97	Commune	Modification	12
14	Élargissement de voirie	871,7	Commune	Modification	13
15	Élargissement de voirie	268	Commune	Inchangé	14
16	Amélioration carrefour	63	Commune	Modification	32
17	Aménagement urbain	782,7	Commune	Modification	16
18	Création voirie	214	Commune	Inchangé	15
19	Gestion écoulement des eaux	225	Commune	Inchangé	30
20	Création haies et fossé	279	Commune	Modification	16
21	Création fossé	1262,9	Commune	Modification	17
22	Aménagement vergers	82 638	Commune	Modification	18
23	Élargissement voirie	183	Commune	Modification	19
24	Création parc	14 450	Commune	Modification	20

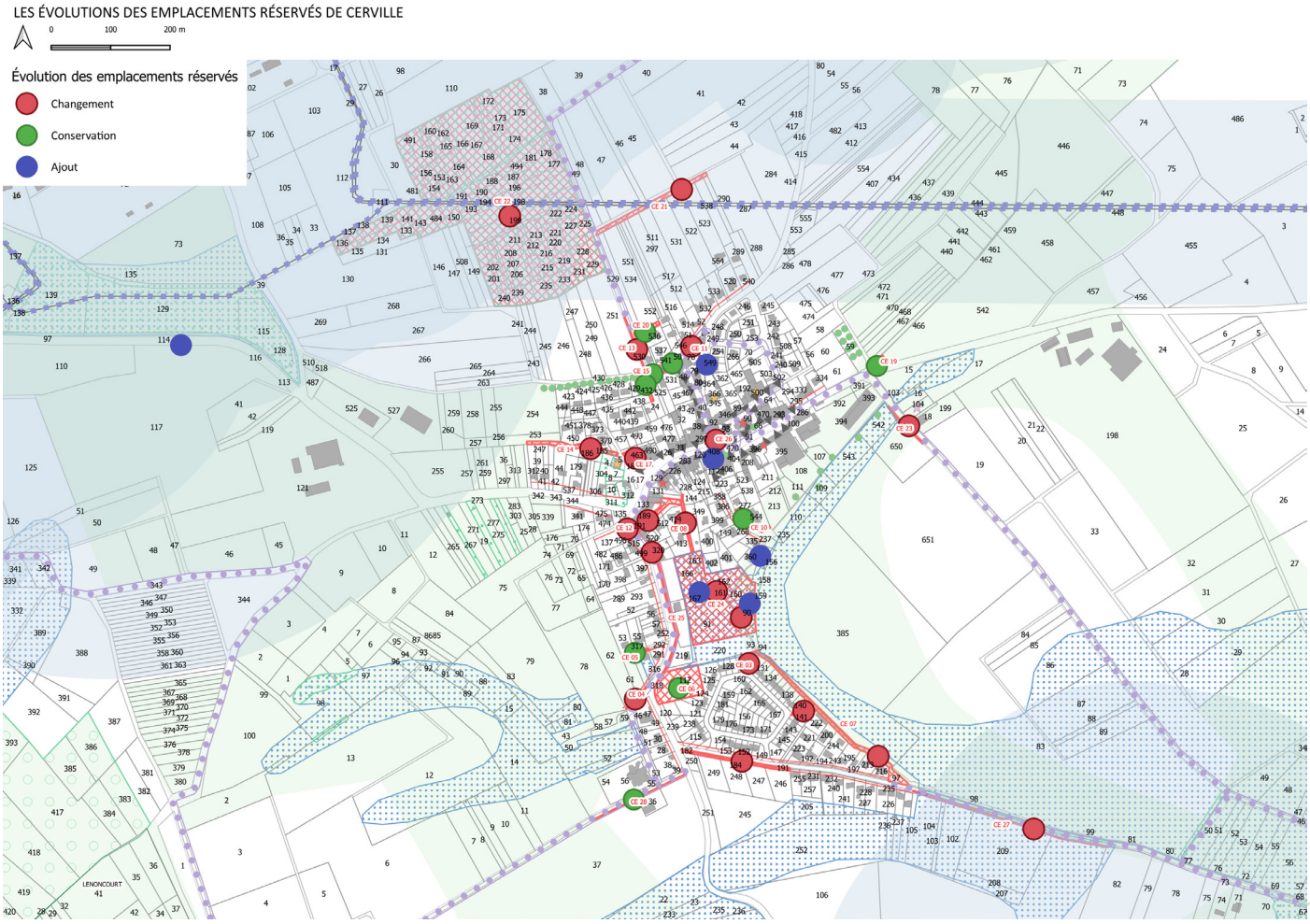
25	Mise aux normes trottoirs et création stationnement	349,5	Commune	Modification	22
26	Aménagement carrefour	58	Commune	Modification	23
27	Aménagement paysager du cheminement	340,55	Commune	Modification	25
28	Création trottoir	352,4	Commune	Inchangé	26

ZONAGE AVANT MODIFICATION





ÉVOLUTION ATTENDUES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



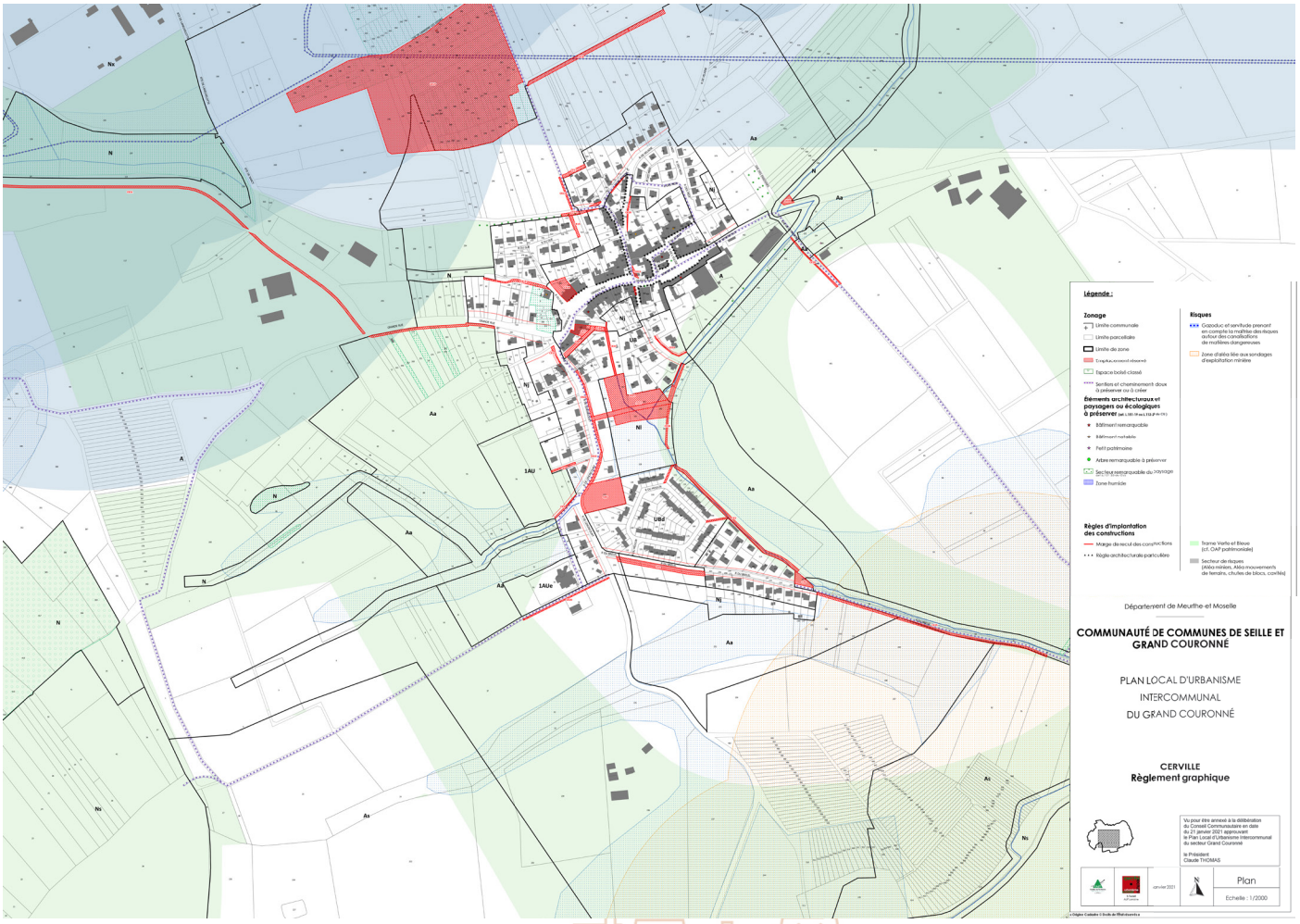
Le tableau suivant reprend les emplacements réservés après modification.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	MOTIF DES ÉVOLUTIONS	LOCALISATION
1	Élargissement de la voirie	1404,15	Commune	Élargissement pour obtenir une largeur totale de 15 m d'espace public et réduction en longueur (suppression de la parcelle n°250) Parcelles n°245-249-248-247-246-184 Section Y.	Rue du Breuil
2	Création d'une voie piétonne	1987,98	Commune	Fusion des ER ayant le même objet et redélimitation sur les parcelles n°130-131-140-141 Section Y.	Rue du Moulin et le long du ruisseau de Cerville
3	Élargissement de la voirie	129,77	Commune	Redéfinition pour suivre la limite cadastrale. Parcelles n°62-61-60 Section C.	Rue du Haut Vergers
4	Élargissement de la voirie	141,01	Commune	Inchangé	Rue de la Vigne Jacquin
5	Requalification d'un site industriel en zone d'aménagement urbain	3786,94	Commune	Inchangé	Rue de Lenoncourt
6	Création places de stationnement	478,89	Commune	Délimitation inchangé mais séparé de l'ER ayant pour objet la création d'un cheminement piéton.	Rue du Breuil
7	Développement commerce de proximité et parking	531,82	Commune	Agrandissement de l'ER sur la parcelle n°133. Parcelles n°132 et 133 Section E.	Grand rue - Rue de Lenoncourt
8	Création d'une nouvelle voie avec des places de stationnement et un trottoir	564,08	Commune	Diminution de l'ER actuel pour exclure les parties acquises par la commune.	Grand rue - Rue de Lenoncourt
9	Création d'un parking	148,36	Commune	Maintien du périmètre mais nouvel identifiant avec un objet unique.	Grand rue - Rue de Lenoncourt
10	Création et élargissement des trottoirs	59,41	Commune	Élargissement parcelles n°221-220 et 73 Section E.	Chemin rural de Derrière les jardins
11	Aménagement du carrefour pour en améliorer la sécurité	101,02	Commune	Modification de l'emprise, parcelle n°137 Section E.	Angle rue de Lenoncourt / Haut Chemin
12	Pose d'une canalisation d'évacuation des eaux de ruissellement du bassin versant	159,99	Commune	Diminution de la longueur de l'emprise et élargissement pour avoir une largeur de 2,5 m, parcelle n°251 Section A.	Chemin de Bariard
13	Élargissement de voirie	453,92	Commune	Exclusion de la partie qui est propriété communale et diminution. Parcelles n°43-44 Section C et parcelles n°188-187-186-185-4 Section E.	Rue du Gué
14	Mise aux normes trottoirs	268,13	Commune	Inchangé	Chemin rural de Derrière les Jardins
15	Élargissement voirie	214,35	Commune	Inchangé	Liaison rue de Derrière les Jardins- rue du Gué
16	Aménagement urbain comprenant commerces de proximité, stationnement et une maison médicale	1137,21	Commune	Agrandissement. Parcelles n°494-463-490-18 Section E.	Grande rue - Place de la fontaine - rue du Gué
17	Captation des eaux de ruissellement	279,24	Commune	Inchangé	Lieu-dit "Sous les vignes"
18	Restauration des continuités écologiques avec la plantation d'une haie	1775,58	Commune	Allongement. Parcelles n°529-534-301-551-550-543-297-511-531-522-523-538-290-287-284 Section A.	Chemin de la Panote
19	Restauration des continuités écologiques avec la plantation d'une haie	65371,68	Commune	Redéfinition de la surface. Parcelles n°131 à 147, 149, 150, 176 à 1185, 187 à 228, 230 à 240, 483, 484, 493, 494, 507 et 508 Section A.	Lieu-dit "Sous les vignes"
20	Élargissement voirie	415,46	Commune	Agrandissement de part et d'autre de la	Chemin de la prairie

				route. Parcelles n°543-542 Section E, n°650 et 648 Section B, n°18-199-19 Section Y.	
21	Préservation et mise en valeur de la zone humide	5641,96	Commune	Diminution. Parcelles n°163-166-167-161-160-162 Section E.	Route de Lenoncourt
22	Mise aux normes des trottoirs et création de stationnements	752,88	Commune	Redéfinition pour obtenir 15 mètres de largeur totale et prolongement. Parcelles n°220-2019-91 Section Y et n°167-166-320-319 Section E.	Route de Lenoncourt Route de Lenoncourt
23	Sécurisation du carrefour	72,55	Commune	Modification du périmètre. Parcelles n°93-94-421 Section E.	Grande rue - Rue de Velaine - Rue des Pravés
24	Sécurisation du carrefour	36,96	Commune	Nouvel emplacement réservé. Parcelle n°119 Section E.	Grande rue - Rue de Velaine - Rue des Pravés
25	Aménagement paysager et création d'un cheminement	1762,72	Commune	Redéfinition de l'ER pour correspondre à une emprise de 4 mètres et agrandissement sur les parcelles n°82 et n°79. Parcelles n°104-103-102-209-207-82-79 Section Y.	Prolongement de la rue du Breuile
26	Aménagement voirie	352,64	Commune	Inchangé	Chemin de la Goulotte
27	Aménagement voirie comprenant voie de circulation, trottoir, stationnement et plantation d'arbres	1651,92	Commune	Nouvel emplacement réservé. Parcelles n°166-161-162-160-157-158-156-360 Section E.	Liaison rue des Payès et rue de Lenoncourt
28	Création d'une voie piétonne	258,18	Commune	Nouvel emplacement réservé. Parcelles n°159 Section E et n°90 Section Y.	Liaison cheminement piéton rue des Prayés et rue du
29	Création de trottoir	104,44	Commune	Nouvel emplacement réservé. Parcelles n°548-549-357 Section E.	Rue de Velaine
30	Gestion écoulement des eaux	225,32	Commune	Inchangé	Rue de Rémérèville
31	Création d'une piste cyclable	6426,88	Commune	Nouvel emplacement réservé. Parcelles n°13-263-265-267-269-271-273-275-277-279-281-283-303-305 Section C, n°342 Section E, n°42-98-100-102-104-106-108-110-117-119-121-123 Section W.	Liaison Cerville - Pulnoy
32	Amélioration du carrefour	63,42	Commune	Inchangé	Chemin rural de Derrière les Jardins
33	Réaménagement voirie	134,35	Commune	Inchangé	Rue des Prayés
34	Instauration d'une servitude de tréfonds	221,86	Commune	Maintien mais suppression de la partie appartenant à la commune.	Secteur Clos des Jardins

ZONAGE APRÈS MODIFICATION



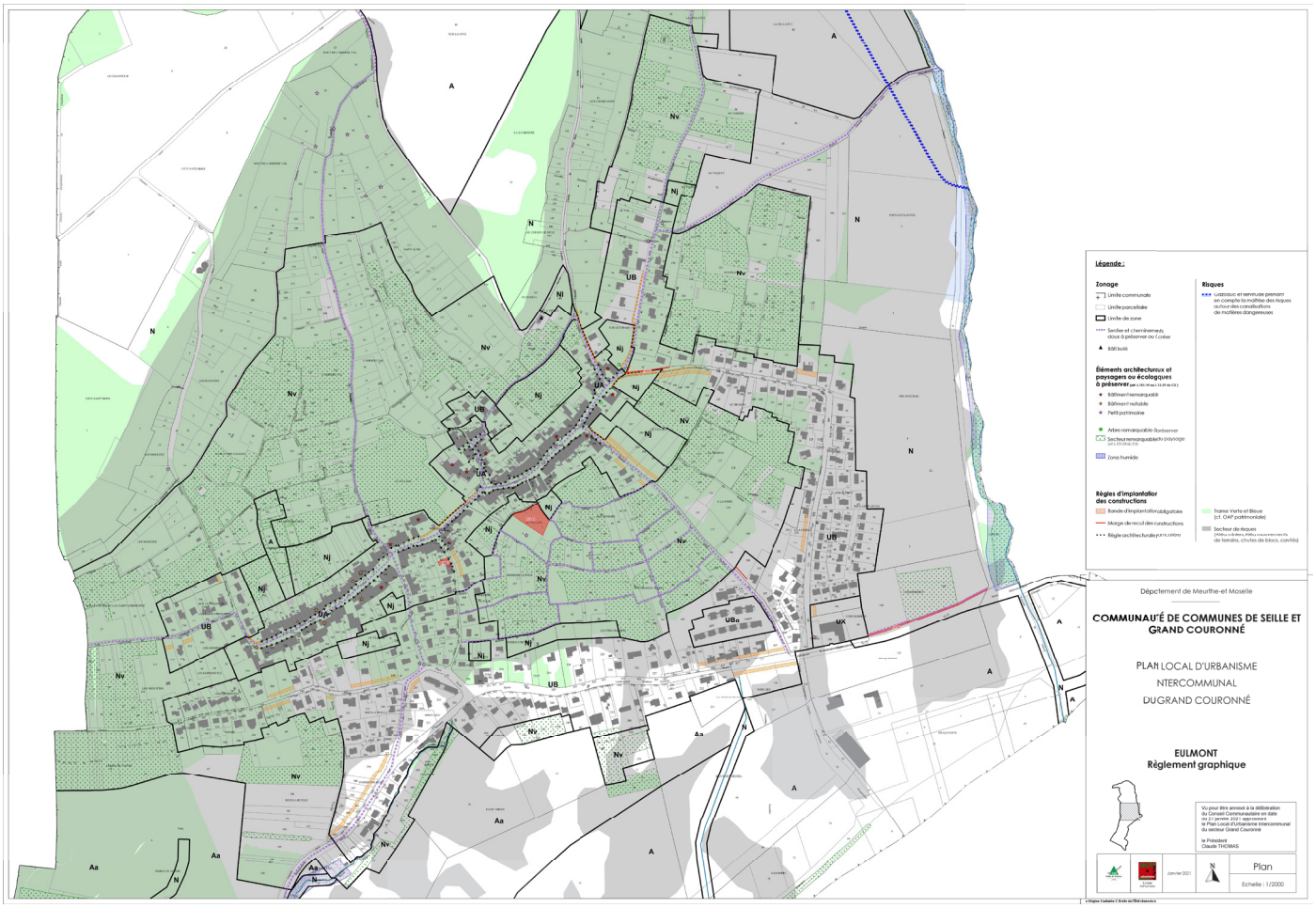


5.2 EULMONT

La commune d'Eulmont comporte actuellement 4 emplacements réservés. La procédure de modification de droit commun a permis de revoir complètement tous les emplacements réservés afin de les adapter au projet communal.

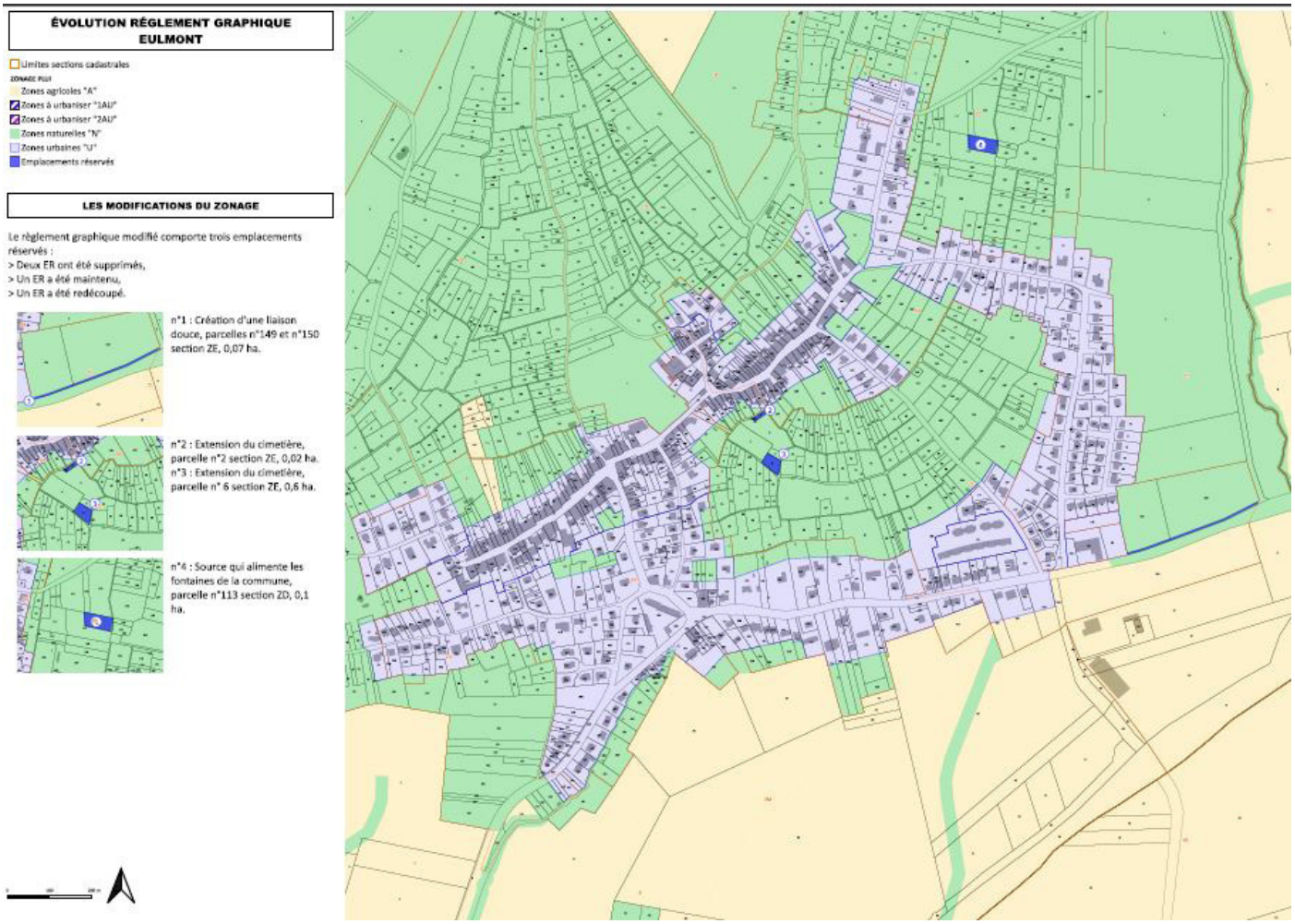
IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Réalisation de stationnements	1 761,8	Commune	Modification	2
2	Réalisation de stationnements	192,4	Commune	Supprimé	
3	Élargissement voirie	181,6	Commune	Supprimé	3
4	Élargissement voirie	694,5	Commune	Inchangé	1

ZONAGE AVANT MODIFICATION

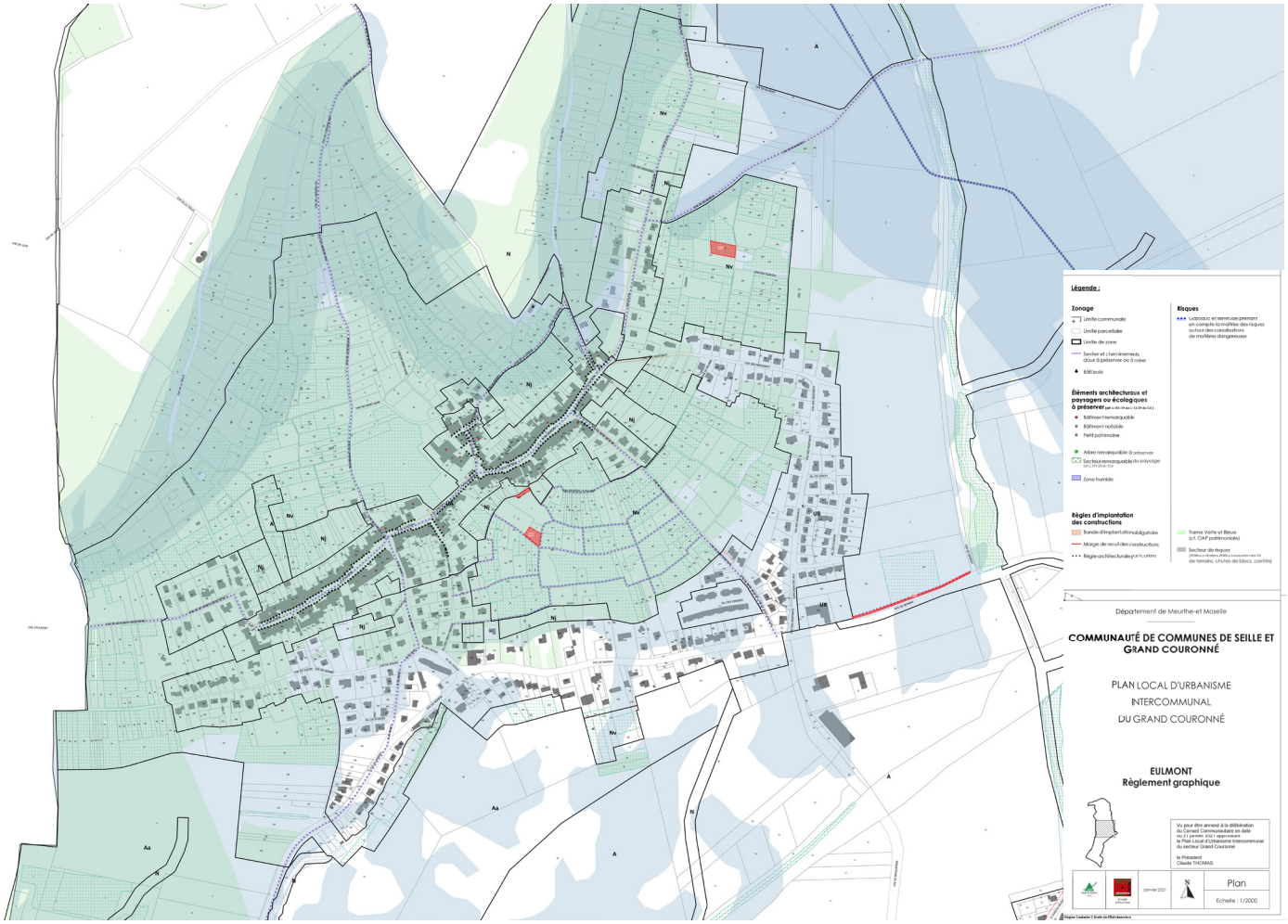


Le tableau suivant reprend les emplacements réservés après modification.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION
1	Élargissement voirie pour création d'une liaison douce	694,5	Commune	Inchangé Parcelles n°149 e 150, Section ZE
2	Extension du cimetière	149,9 m²	Commune	Modification afin de diminuer la surface Parcelle n°2, Section ZE
3	Extension du cimetière	588,24 m²	Commune	Nouvel emplacement réservé Parcelle n°6 Section ZE
4	Préservation de la source qui alimente la commune	1 010,04 m²	Commune	Nouvel emplacement réservé Parcelle n°113, Section ZD



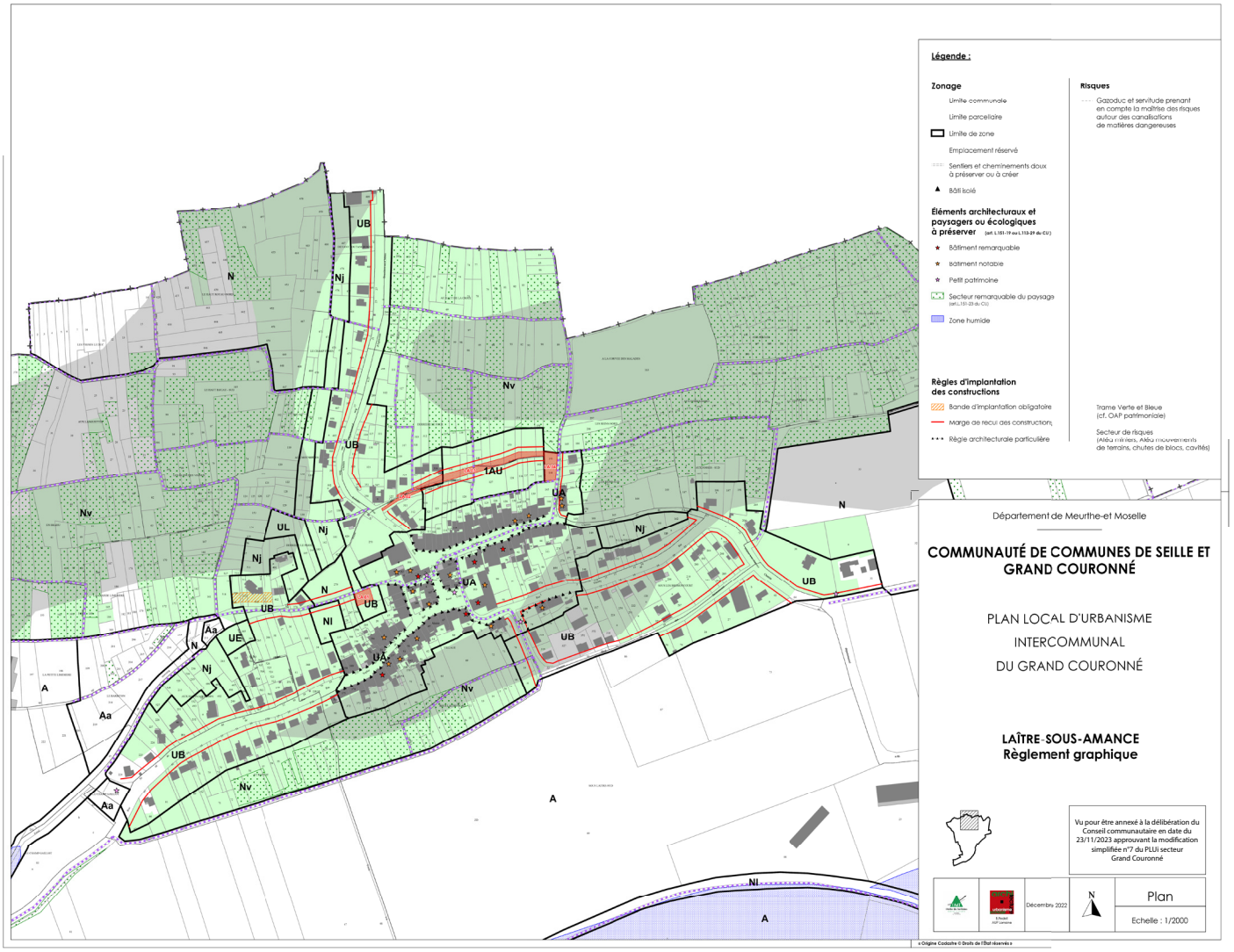
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



5.3 LAÎTRE-SOUS-AMANCE

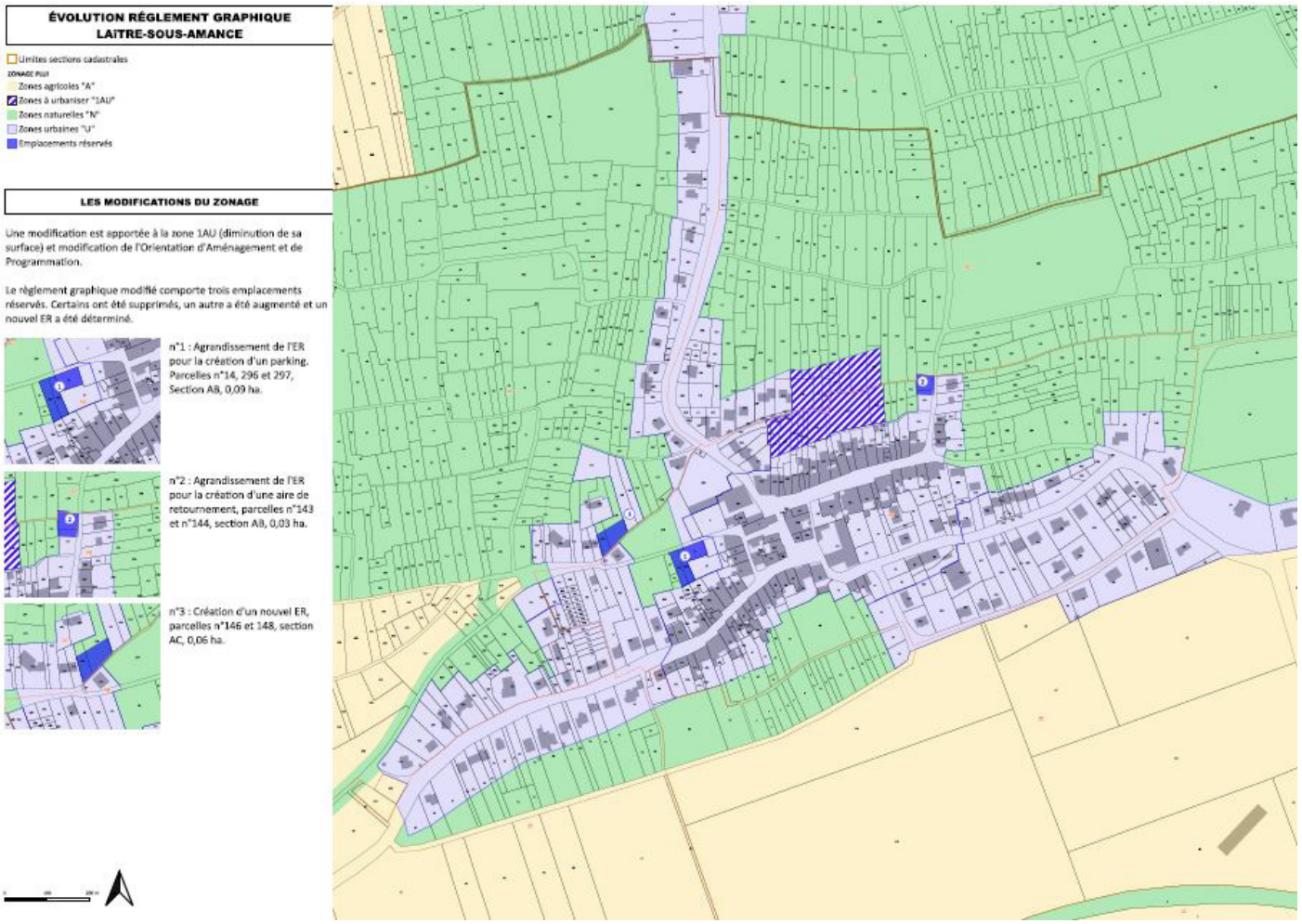
La commune de Laître-sous-Amance comporte actuellement 4 emplacements réservés. La procédure de modification de droit commun a permis de revoir complètement tous les emplacements réservés afin de les adapter au projet communal.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Réalisation de stationnements	339	Commune	Modification	1
2	Élargissement voirie	152,6	Commune	Supprimé	2
3	Élargissement voirie	1 419,5	Commune	Supprimé	3
4	Création d'une aire de re-tournement	601,6	Commune	Modification	2

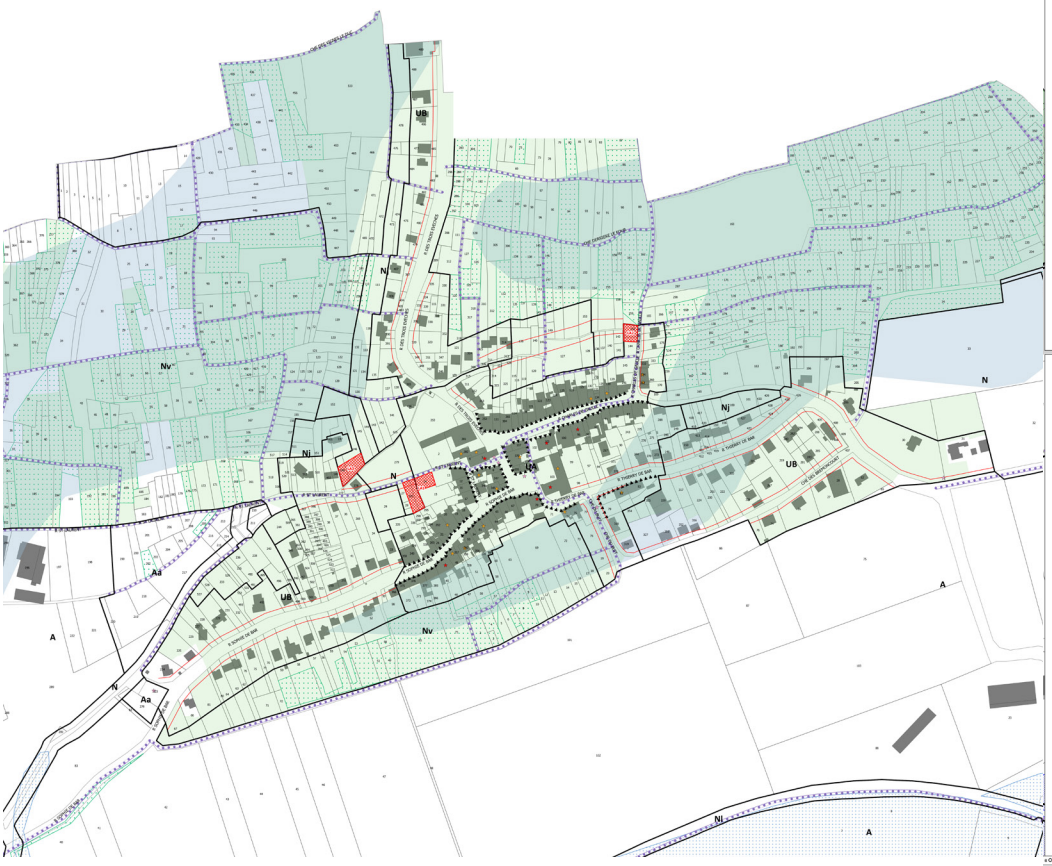


Le tableau suivant reprend les emplacements réservés après modification.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION
1	Réalisation de stationnements	945,12 m²	Commune	Agrandissement pour la création d'un parking sur les parcelles n°14, 296 et 297, section AB.
2	Création d'une aire de retournement	342,85 m²	Commune	Agrandissement pour la création d'une aire de retournement sur les parcelles n°143 et 144, Section AB
3	Réalisation de stationnements	691,91 m²	Commune	Nouvel emplacement réservé Parcelles n°146 et 148, section AC



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



Légende :

Zonage
- Limite communale
- Limite parcellaire
- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Sentiers et cheminements doux à préserver ou à créer
- Bâti isolé

Éléments architecturaux et paysagers ou écologiques à préserver (art. L.151-19 ou L.113-29 du CU)
- Bâtiment remarquable
- bâtiment notable
- Petit patrimoine
- Secteur remarquable du paysage (art.L.151-23 du CU)
- Zone humide

Règles d'implantation des constructions
- Bande d'implantation obligatoire
- Marge de recul des constructions
- Règle architecturale particulière

Risques
- Gazoduc et servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses

Trame Verte et Bleue (cf. OAP patrimoniale)

Secteur de risques (Aléa inters, Aléa mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités)

Département de Meurthe-et Moselle

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SEILLE ET GRAND COURONNÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU GRAND COURONNÉ

LAÎTRE-SOUS-AMANCE
Règlement graphique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 23/11/2023 approuvant la modification simplifiée n°7 du PLUi secteur Grand Couronné

Décembre 2022

Plan

Echelle : 1/2000

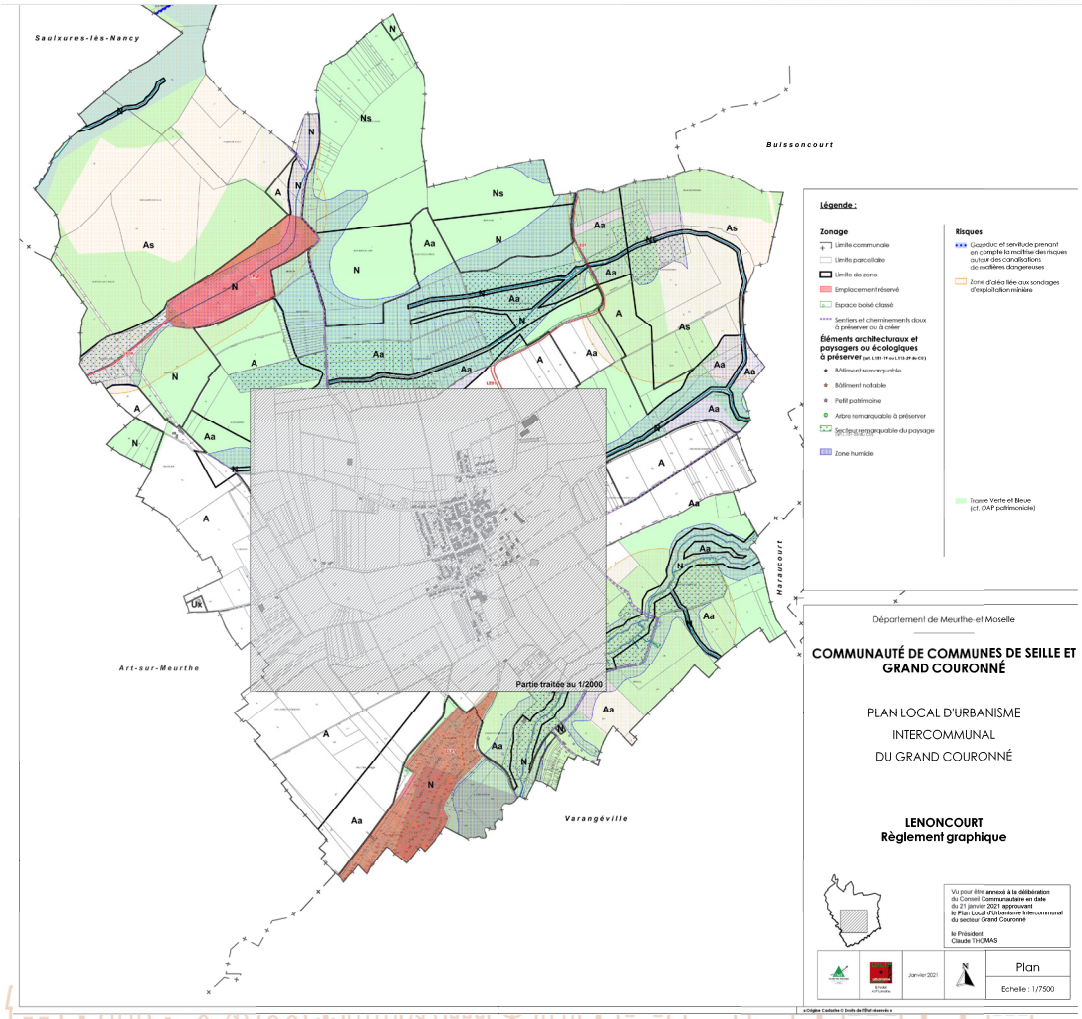
« Origine Cadastre © Droits de l'Etat réservés »

5.4 LENONCOURT

La commune de Lenoncourt comporte actuellement 10 emplacements réservés. La procédure de modification de droit commun a permis de revoir complètement tous les emplacements réservés afin de les adapter au projet communal.

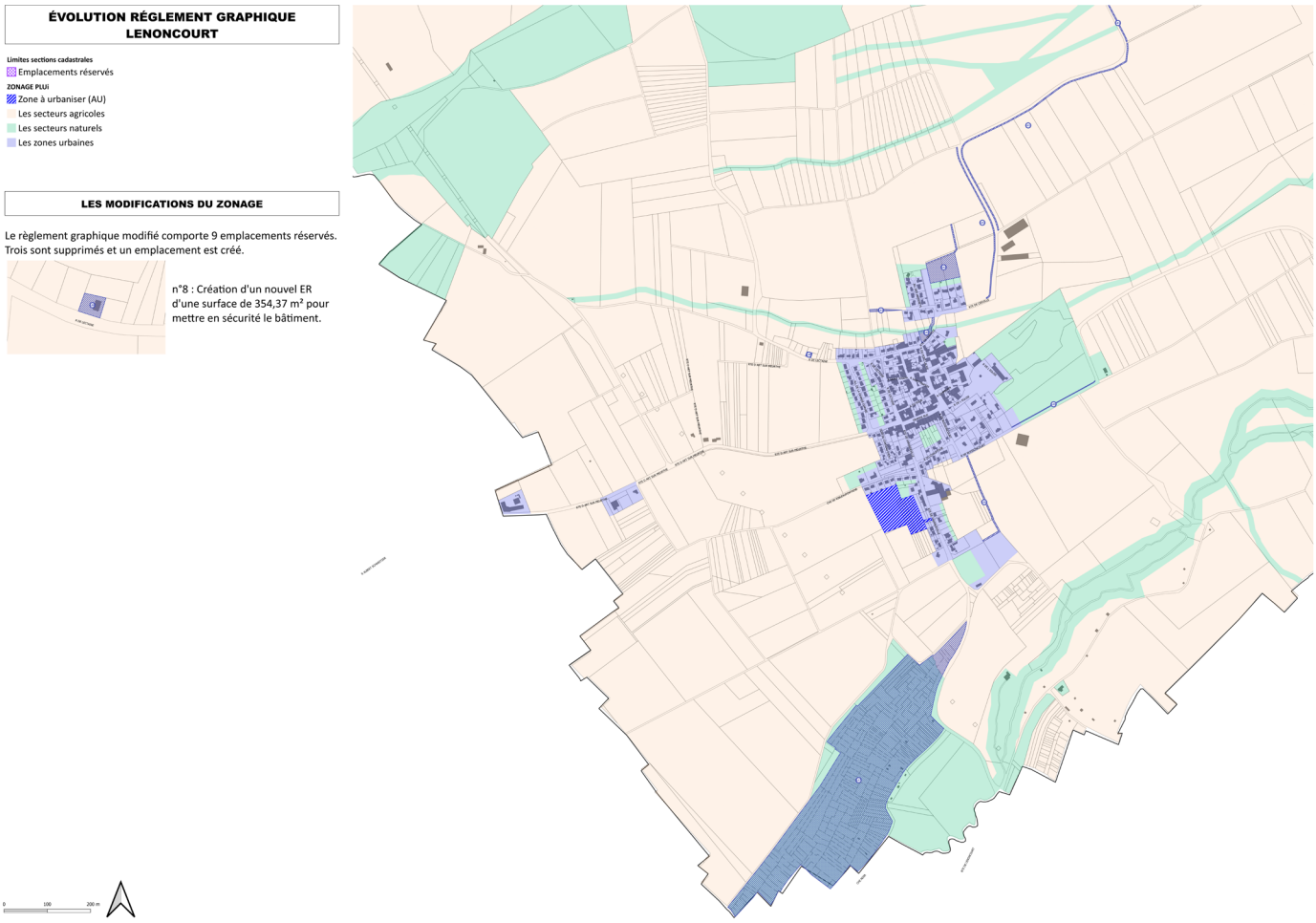
IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Création d'une liaison piétonne	8 791,8	Commune	Inchangé	1
2	Création d'une liaison piétonne et extension du cimetière	9 342	Commune	Inchangé	2
3	Aménagement des bords de la Roanne	617,36	Commune	Inchangé	3
4	Création d'un espace public	1 774,9	Commune	Inchangé	4
5	Aménagement des abords de la route de Buissoncourt	682,7	Commune	Inchangé	5
6	Création d'une liaison piétonne	1 810	Commune	Inchangé	6
7	Aménagement des abords de la route de Cerville	25 3470	Commune	Inchangé	7
8	Etangs	202 341,6	Commune	Suppression suite à la décision du Tribunal Administratif	
9	ENS	255 319,6	Commune	Suppression	
10	Accès à la zone 1AU	267,97 m²	Commune	Suppression, accès réalisé	


GRANDE PRALATTE
LES JARDINETS
CHEVRE HAIE
LACTAINE
ROUTE D'ART-SUR-MEURTHE
LA GRANDE CORVEE
LE CHATEAU
LE CHAUFOUR
RIBLEAUFONTAINE
POIRIER BOUQUIN
Légende :
Zonage
Risques
Éléments architecturaux et paysagers ou écologiques à préserver
Département de Meurthe-et-Moselle
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SEILLE ET GRAND COURONNÉ
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU GRAND COURONNÉ
LENONCOURT
Règlement graphique
Plan
Echelle : 1/2000


Saulxures-lès-Nancy
Buissoncourt
Art-sur-Meurthe
Varangéville
Haraucourt
Partie traitée au 1/2000
Légende :
Zonage
Risques
Département de Meurthe-et-Moselle
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SEILLE ET GRAND COURONNÉ
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU GRAND COURONNÉ
LENONCOURT
Règlement graphique
Plan
Echelle : 1/7500

Le tableau suivant reprend les emplacements réservés après modification.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION
1	Création d'une liaison piétonne	8 791,8	Commune	Inchangé
2	Création d'une liaison piétonne et extension du cimetière	9 342	Commune	Inchangé
3	Aménagement des bords de la Roanne	617,36	Commune	Inchangé
4	Création d'un espace public	1 774,9	Commune	Inchangé
5	Aménagement des abords de la route de Buissoncourt	682,7	Commune	Inchangé
6	Création d'une liaison piétonne	1 810	Commune	Inchangé
7	Aménagement des abords de la route de Cerville	25 3470	Commune	Inchangé
8	Mise en sécurité du bâtiment	354,37	Commune	Nouvel emplacement réservé sur la parcelle n°56 section ZC



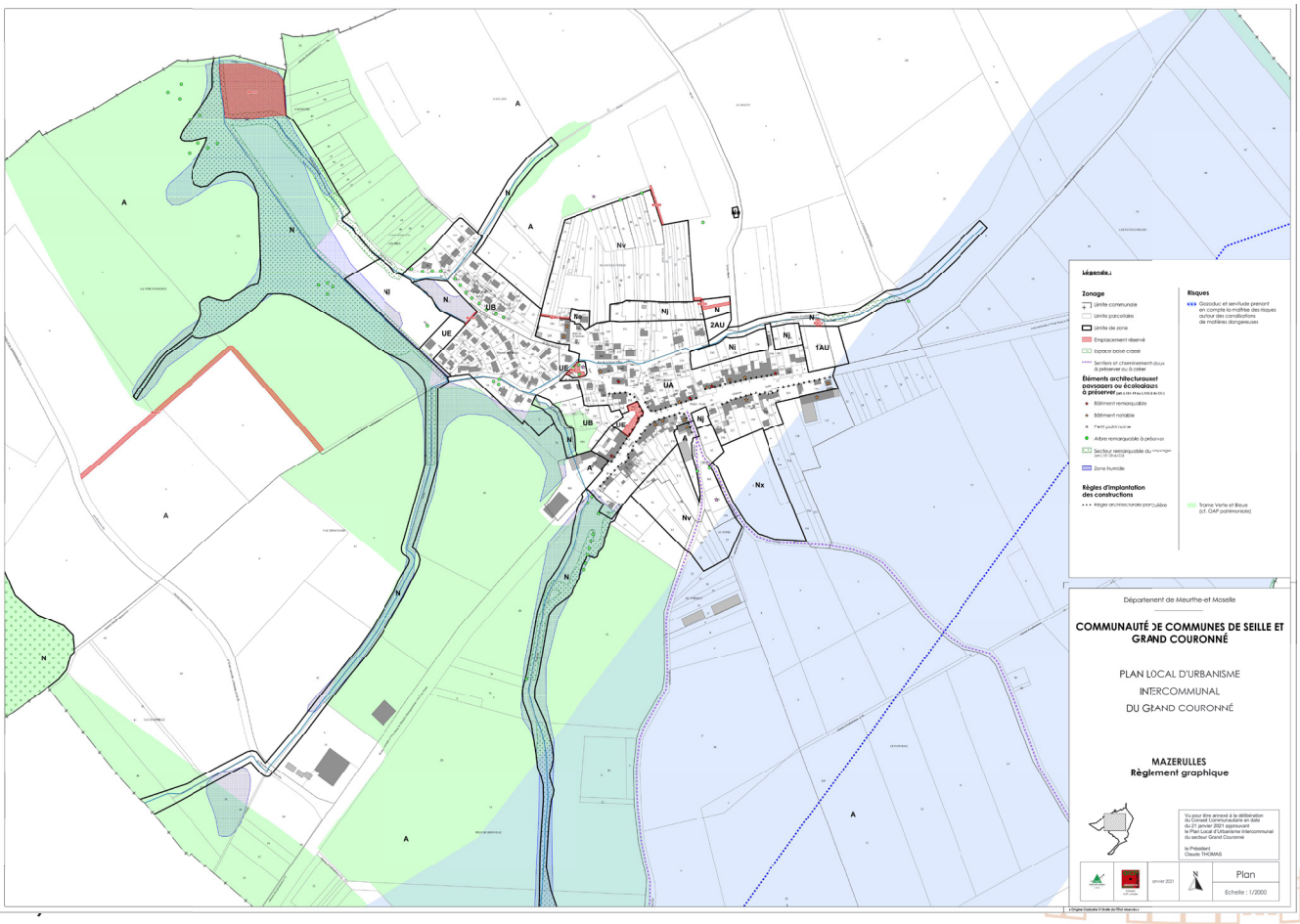
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



5.5 MAZERULLES

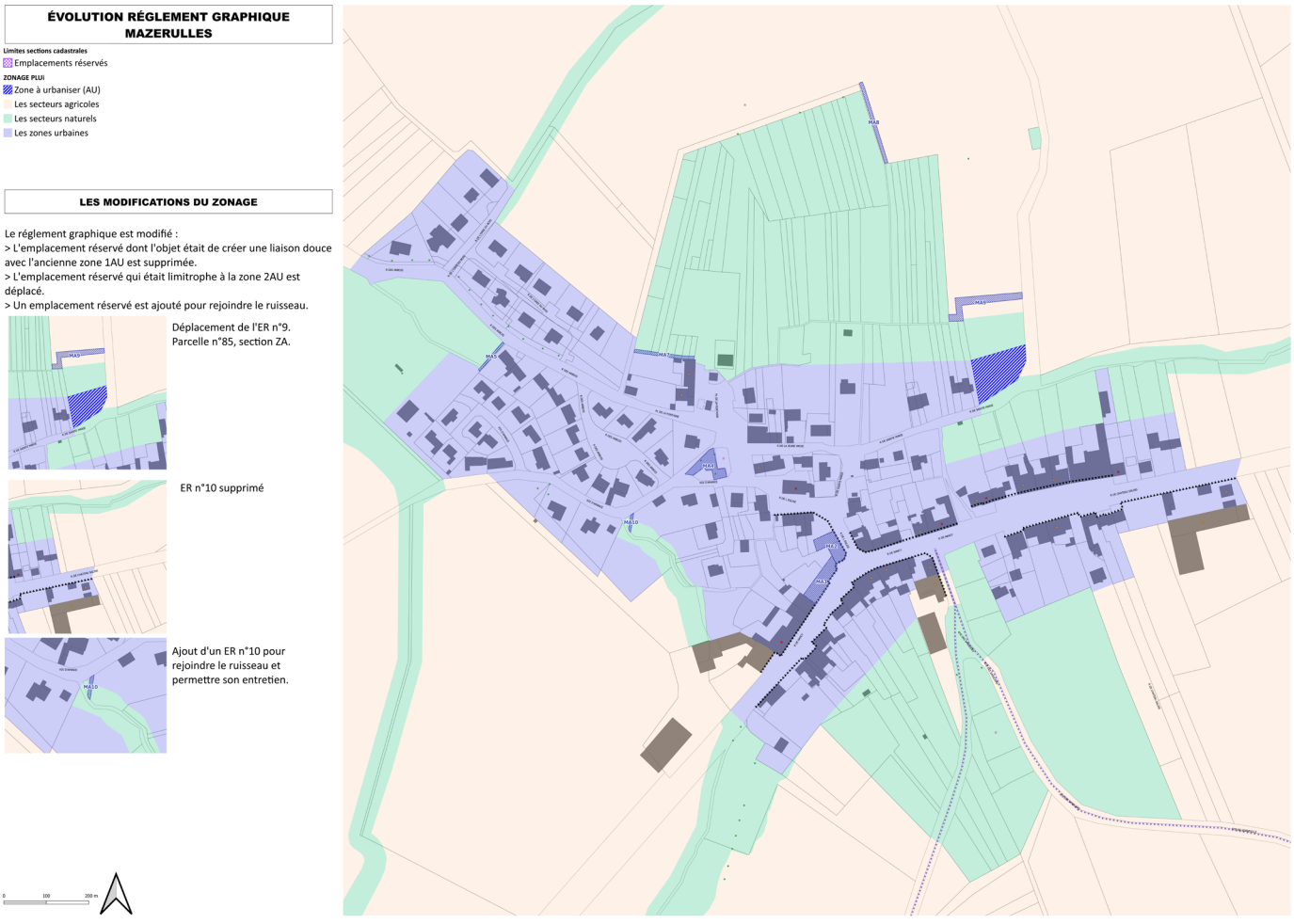
La commune de Mazerulles comporte actuellement 10 emplacements réservés. La procédure de modification de droit commun a permis de revoir complètement tous les emplacements réservés afin de les adapter au projet communal.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Création d'un chemin piéton	5 014	Commune	Inchangé	1
2	Aménagement du carrefour	432	Commune	Inchangé	2
3	Aménagement urbain	517,7	Commune	Inchangé	3
4	Aménagement urbain	418	Commune	Inchangé	4
5	Préservation chemin piéton	67,6	Commune	Inchangé	5
6	Station d'épuration	11 023	Commune	Inchangé	6
7	Création cheminement piéton	164,9	Commune	Inchangé	7
8	Création cheminement piéton	231,9	Commune	Inchangé	8
9	Création cheminement piéton	408,8	Commune	Modification lié au proje de la future zone 1AU (procédure de révision allégée n°2 menée en parallèle).	9
10	Création cheminement piéton	110,9	Commune	Suppression liée à la fermeture de la zone 1AU	

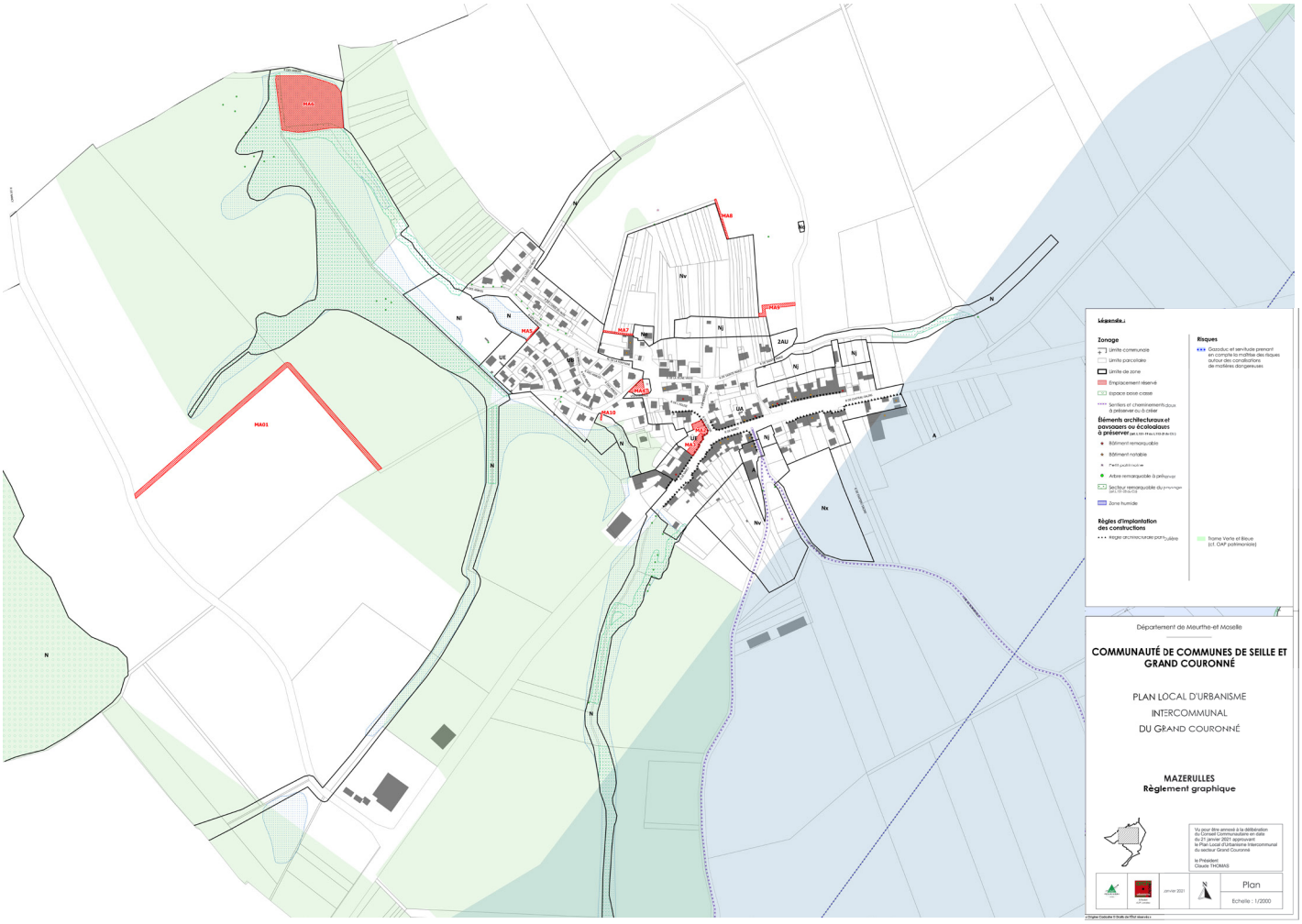


Le tableau suivant reprend les emplacements réservés après modification.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Création d'un chemin piéton	5 014	Commune	Inchangé	1
2	Aménagement du carrefour	432	Commune	Inchangé	2
3	Aménagement urbain	517,7	Commune	Inchangé	3
4	Aménagement urbain	418	Commune	Inchangé	4
5	Préservation chemin piéton	67,6	Commune	Inchangé	5
6	Station d'épuration	11 023	Commune	Inchangé	6
7	Création cheminement piéton	164,9	Commune	Inchangé	7
8	Création cheminement piéton	231,9	Commune	Inchangé	8
9	Création cheminement piéton	523,47	Commune	Modification liée au projet de la future zone 1AU (procédure de révision allégée n°2 menée en parallèle).	9
10	Création accès au ruisseau	37,6	Commune	Nouvel emplacement réservé parcelle n°1 Section ZE.	10



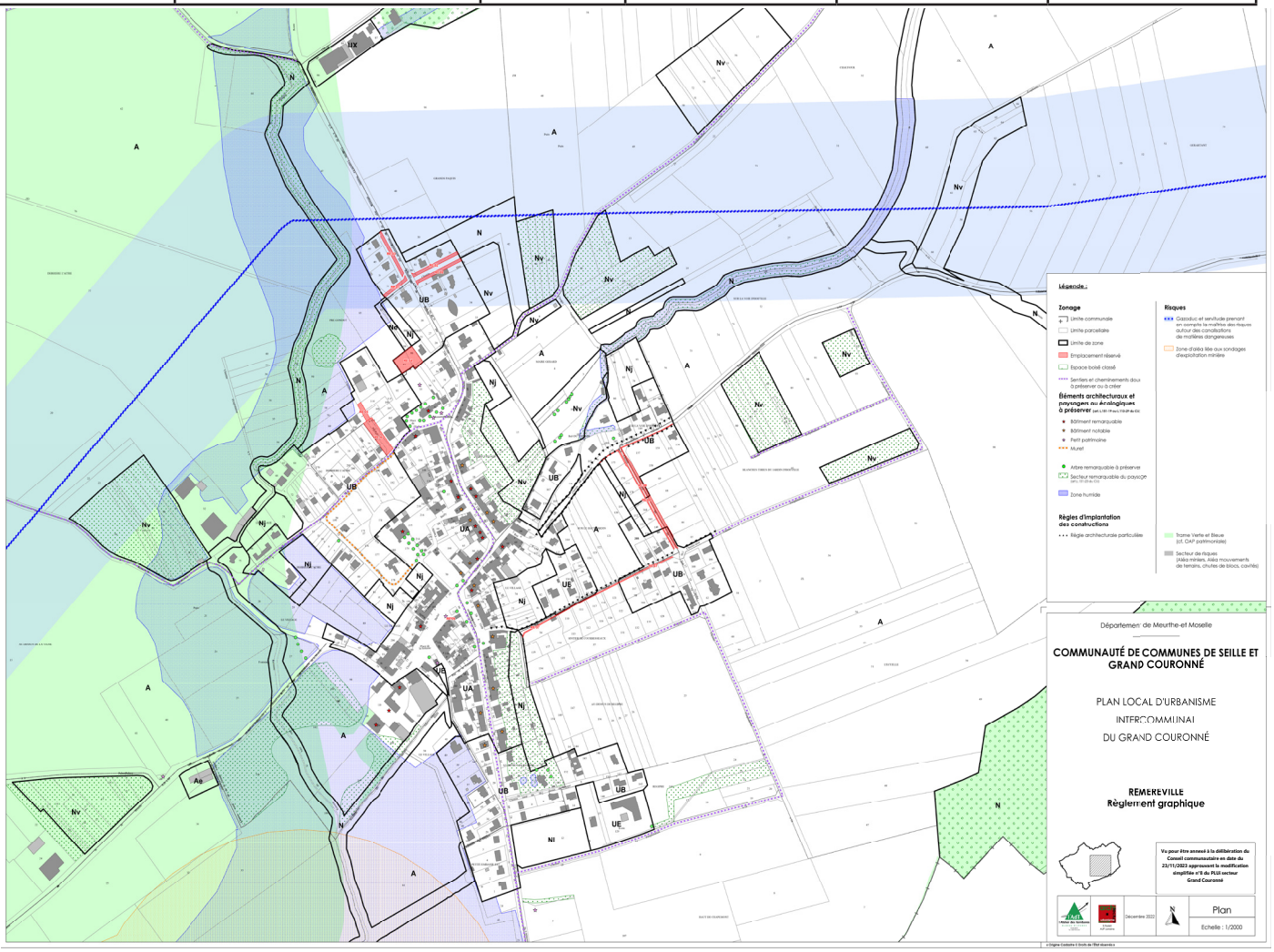
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



5.6 RÉMÉRÉVILLE

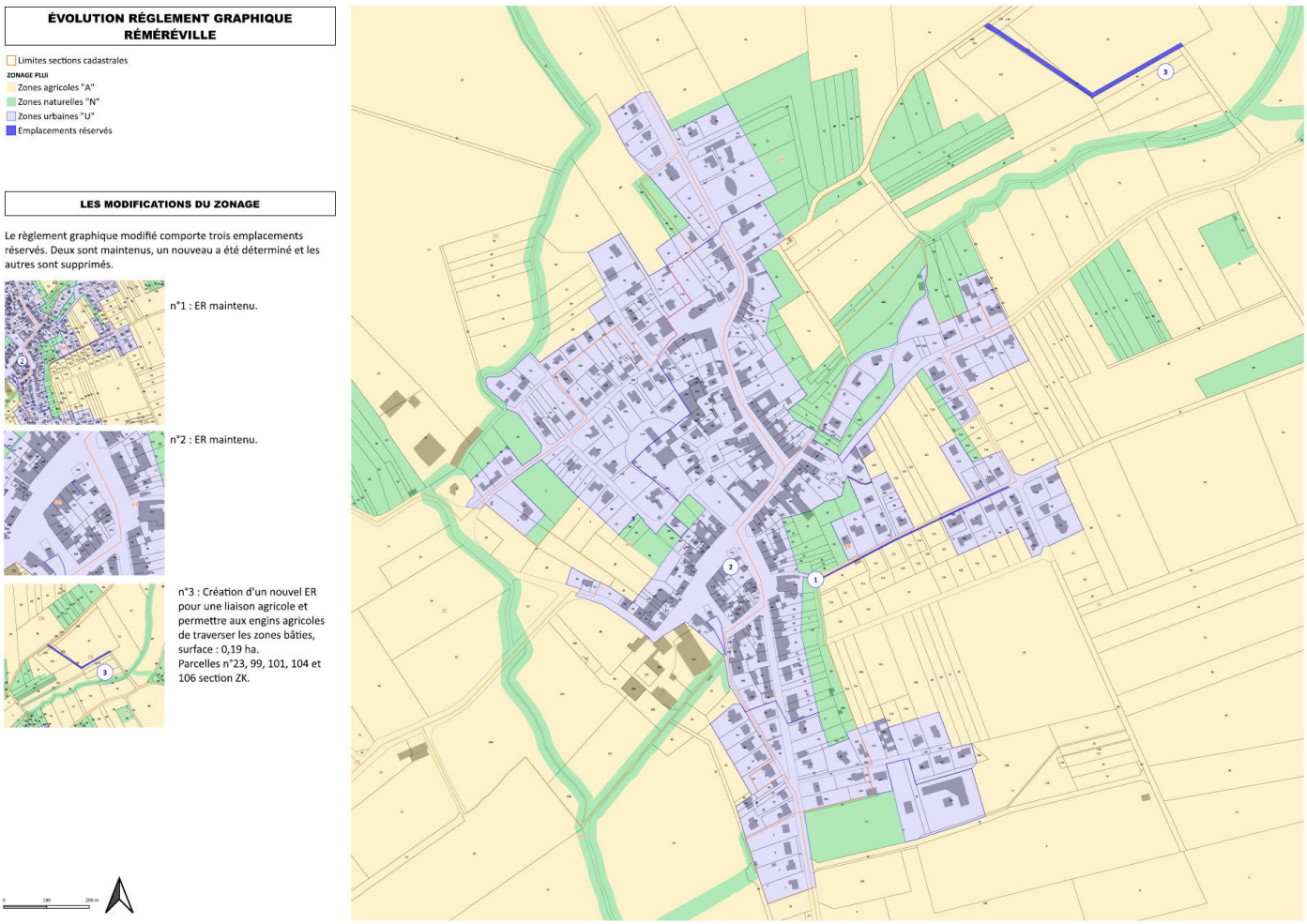
La commune de Rémérèville comporte actuellement 8 emplacements réservés. La procédure de modification de droit commun a permis de revoir complètement tous les emplacements réservés afin de les adapter au projet communal.

IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Aménagement voirie	277,56 m²	Commune	Suppression	
2	Aménagement voirie	360,8 m²	Commune	Suppression	
3	Aménagement voirie	432 m²	Commune	Suppression	
4	Extension cimetière	1 361,8 m²	Commune	Suppression	
5	Aménagement d'espace public	2 025 m²	Commune	Suppression	
6	Aménagement voirie	1 217,8 m²	Commune	Suppression	
7	Création de trottoir	223,6 m²	Commune	Suppression	1
8	Aménagement voirie	1 555,6 m²	Commune	Suppression	
9	Aménagement espace public	5 m² m²	Commune	Inchangé	2

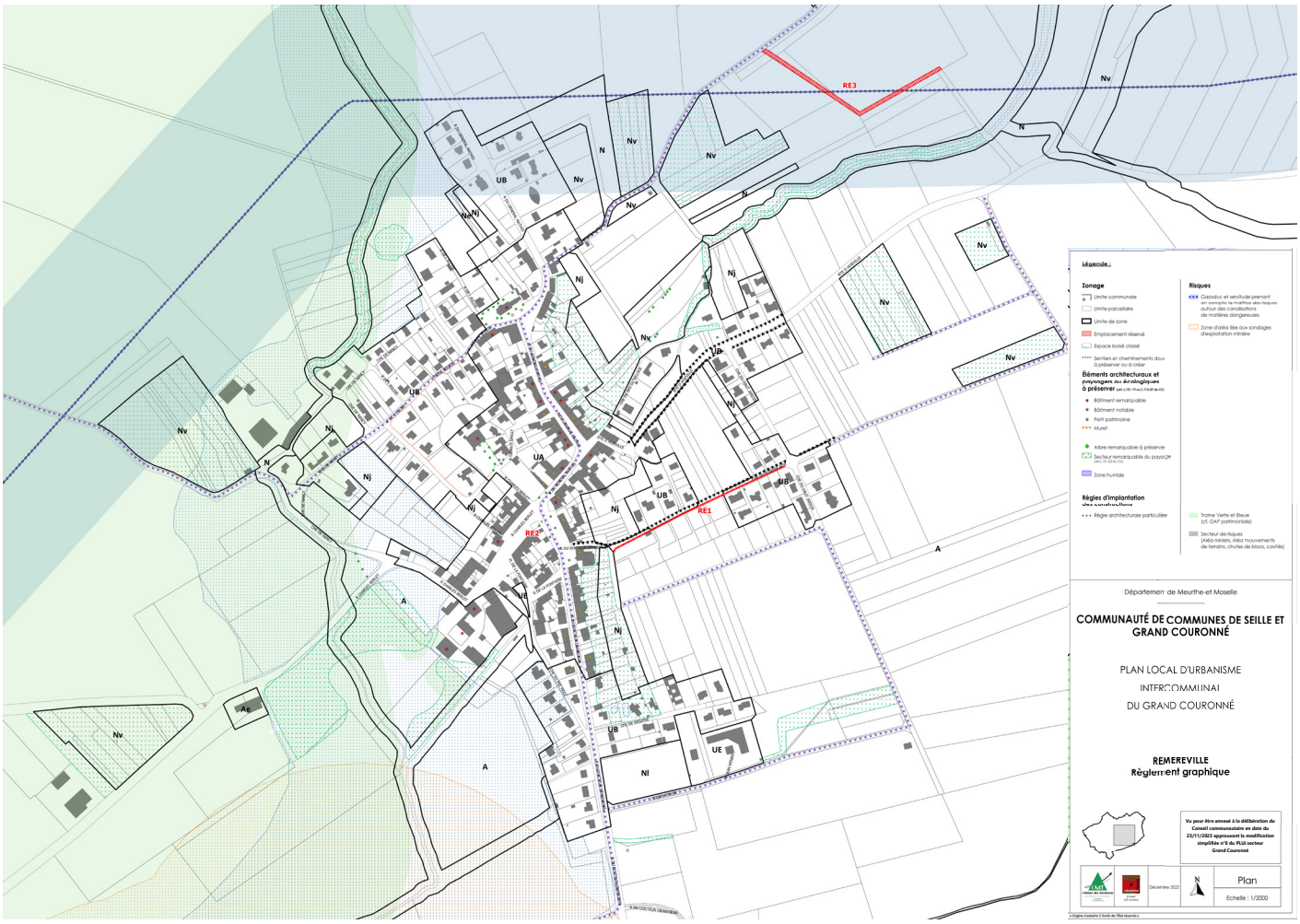


Le tableau suivant reprend les emplacements réservés après modification.

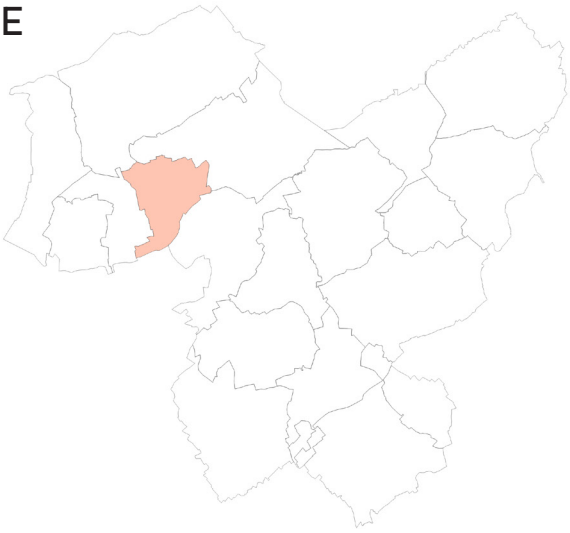
IDENTIFIANT	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	ÉVOLUTION	NOUVEL IDENTIFIANT
1	Création de trottoir	223,6 m²	Commune	Inchangé	1
2	Aménagement espace public	5 m²	Commune	Inchangé	2
3	Aménagement voie	1934 m²	Commune	Nouvel emplacement réservé sur les parcelles n°23,99,101,104 et 106, Section ZK.	3



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



6 MODIFICATION DES LIMITES DES SECTEURS UA ET UB DE LAITRE-SOUS-AMANCE



CONTEXTE

Lors de l'élaboration du PLUi, plusieurs parcelles bâties à Laître-sous-Amance ont été intégrées au secteur UB, secteur d'extension récent, alors que :

- Certaines sont occupées par des bâtiments présentant les caractéristiques des centres anciens.
- Elles se situent en continuité directe du centre ancien. Bien que certaines soient des constructions plus récentes, la collectivité souhaite maintenir l'identité du secteur UA à ses abords immédiats.

Ces parcelles auraient dû être rattachées à la zone UA. La modification consiste donc à corriger cette erreur qui s'inscrit pleinement dans le projet de la collectivité et dans les grands objectifs poursuivis par le PADD : «*Maintenir l'identité du territoire du Grand Couronné au travers de la mise en valeur du paysage et du cadre de vie et la protection de l'environnement).*» L'objectif est de modifier cette erreur matérielle observée en reclassant les parcelles classées en UB vers la zone UA à laquelle elles devraient être rattachées. La surface des zones UB à transférer vers la zone UA est de 1,18 ha.

Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative et vise une rectification matérielle qui n'influence pas la prise en compte environnementale.

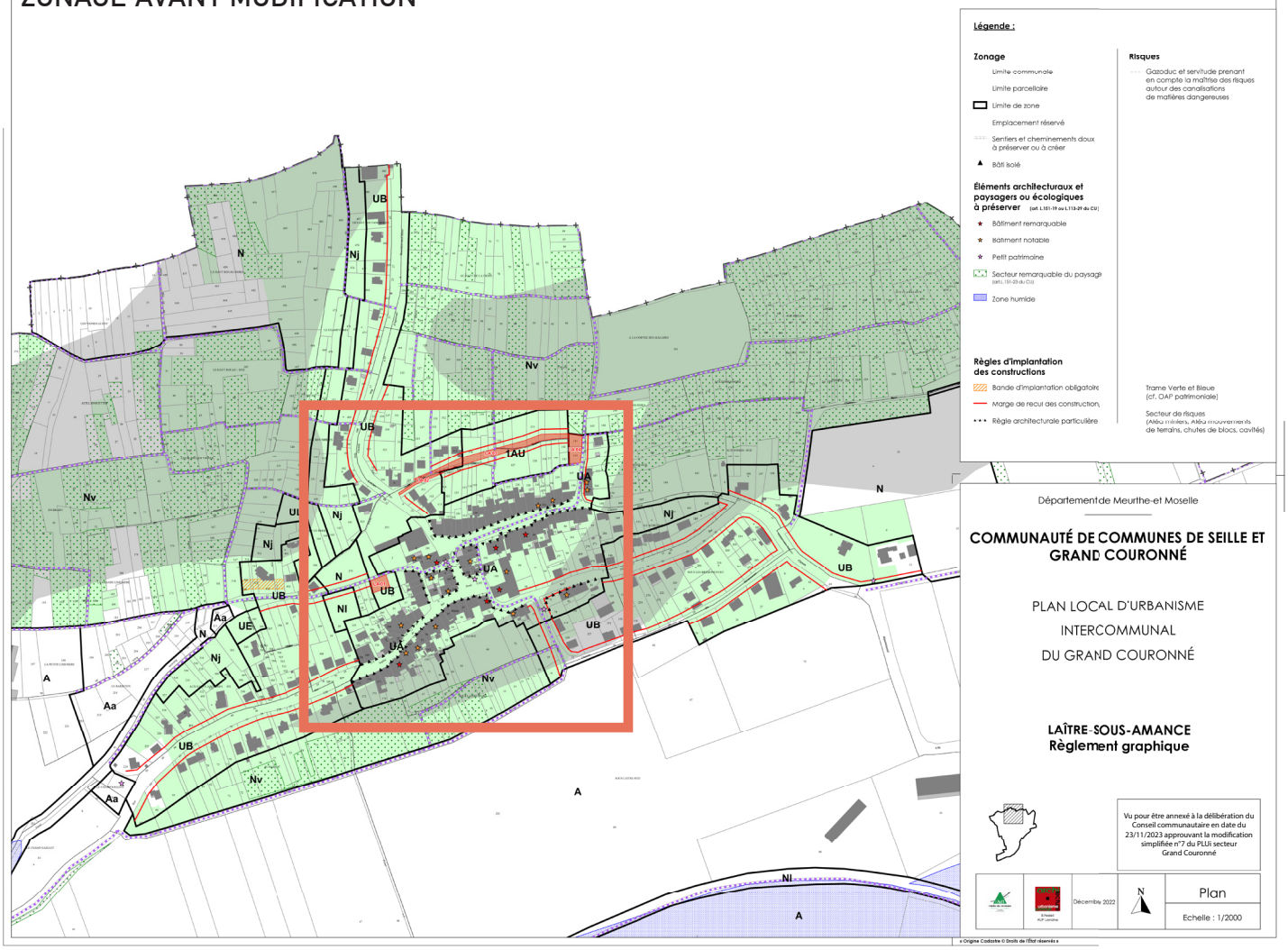
MODIFICATIONS ENVISAGÉES

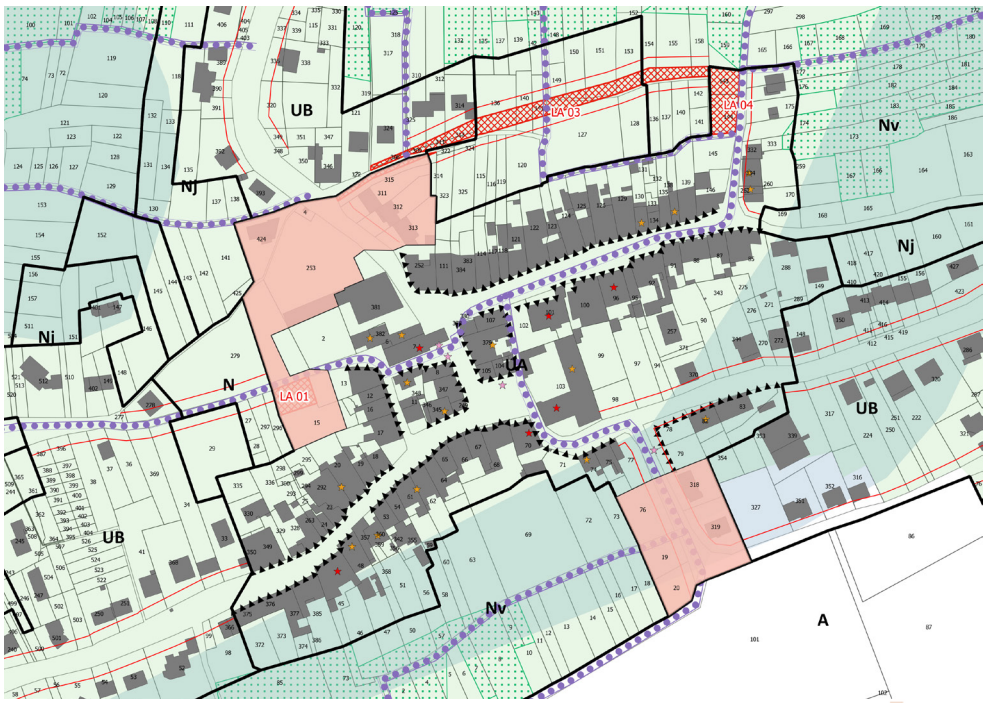
Le motif n°6 emporte les modifications :

- du règlement graphique en transférant des parcelles actuellement rattachées au secteur UB vers le secteur UA.

Commune	Zonage actuel	Zonage envisagé	Références cadastrales	Surface	Occupation du sol
LAITRE-SOUS-AMANCE	Zone «UB»	Zones «UA»	Parcelles n°315-311-312-313-4-424-253-279-14-15-13-318-319-76-19 et 20 Section	1,18 ha	Bâti

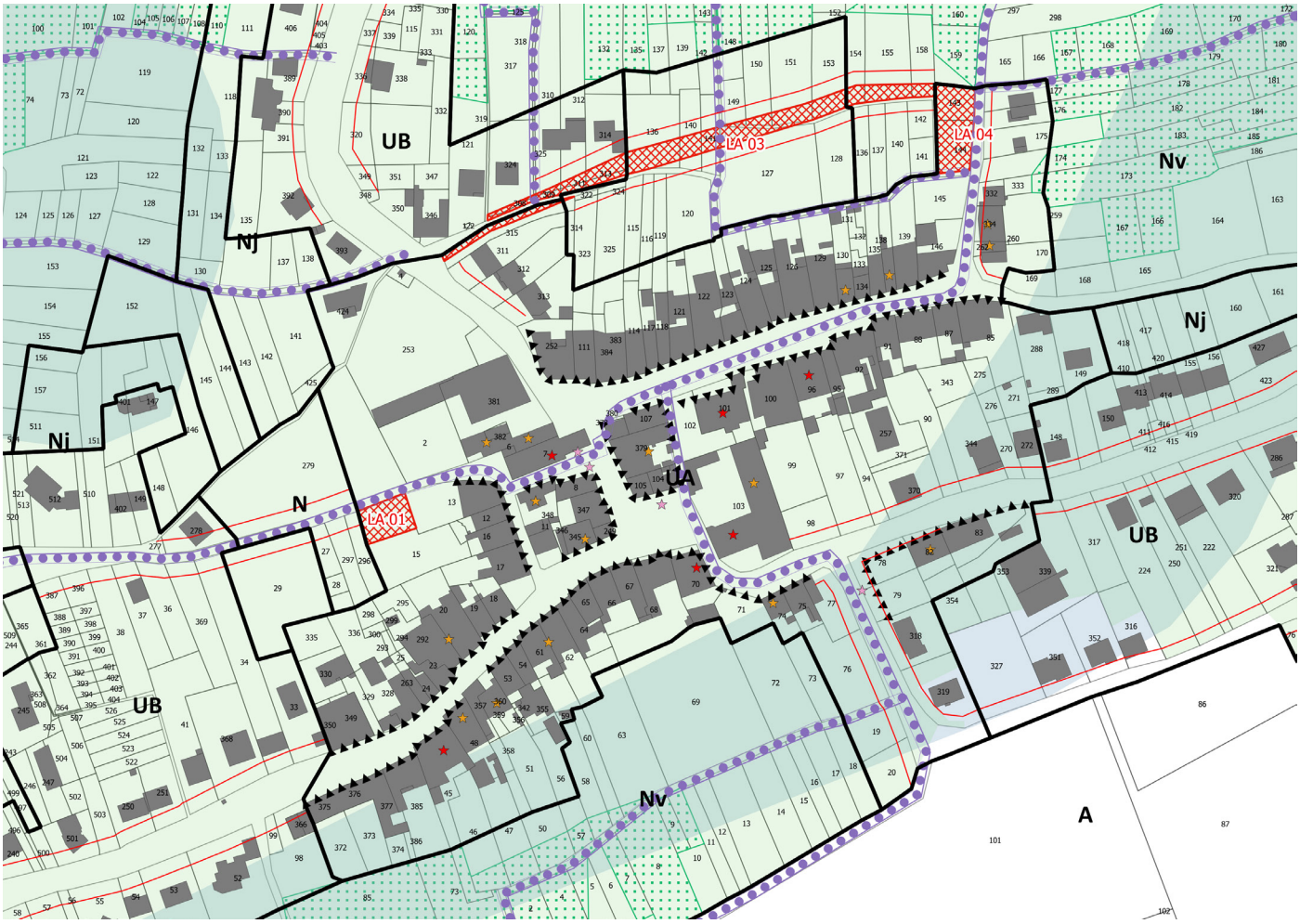
ZONAGE AVANT MODIFICATION



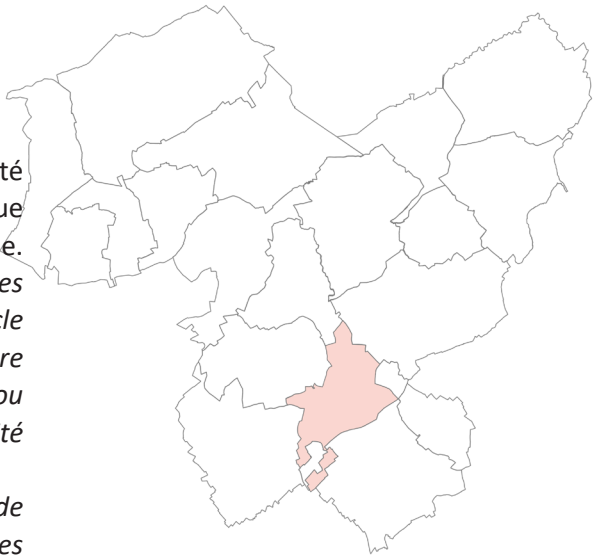


Parcelles actuellement classées UB à intégrer au secteur UA.

ZONAGE APRÈS MODIFICATION



7 IDENTIFICATION D'UN BÂTIMENT ISOLÉ À BUISSONCOURT



CONTEXTE

Lors de l'élaboration du PLUi, les bâtiments isolés ont été identifiés au règlement graphique via un figuré spécifique conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Cette article dispose que : «*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

La modification consiste alors à identifier un bâtiment isolé qui a été oublié lors de l'élaboration du PLUi.

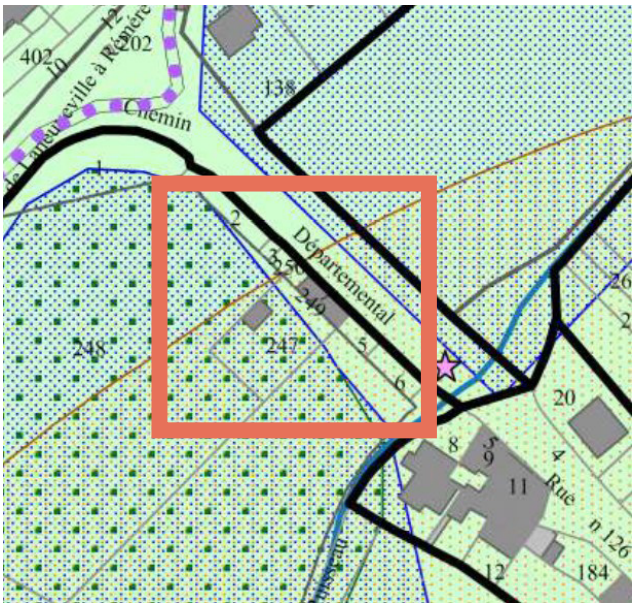
Ainsi, l'identification de plusieurs arbres au titre de l'article L.151-12 du code ne porte pas directement d'incidence environnementale négative.

MODIFICATIONS ENVISAGÉES

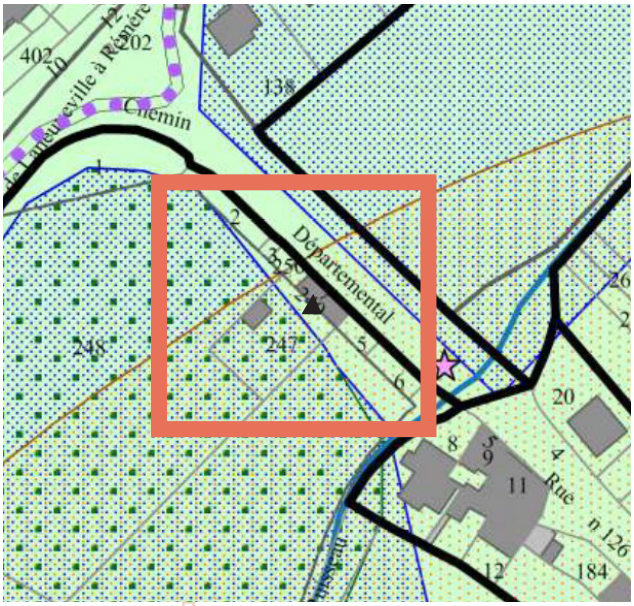
Le motif n°7 emporte la modification du règlement graphique.

Commune	Zonage actuel	Prescription envisagée	Références cadastrales
BUISSON-COURT	N	Identification d'un bâtiment isolé au titre de l'article L.151-12	Parcelle n°247 et 249 Section F.

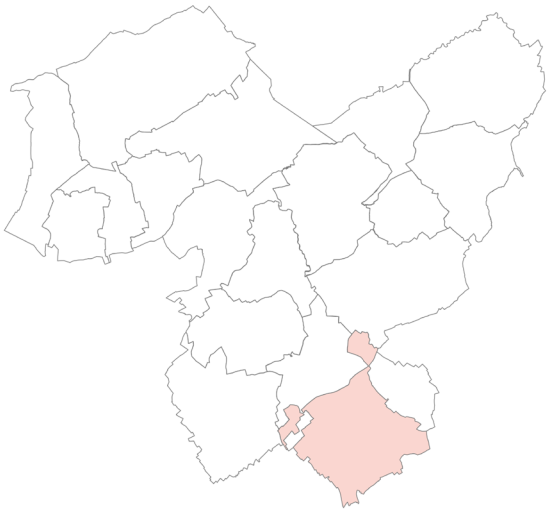
ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



8 IDENTIFICATION D'UN ÉLÉMENT REMARQUABLE DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME À HARAUCOURT



CONTEXTE

La commune d'Haraucourt souhaite préserver son patrimoine bâti vernaculaire, véritable témoin de son histoire. Cette démarche s'inscrit dans les ambition de la CCSGC qui sont inscrites au sein de son PADD et en particulier l'orientation n°2 «**Maintenir l'identité du territoire du Grand Couronné au travers de la mise en valeur du paysage et du cadre de vie et la protection de l'environnement**».

Lors de l'élaboration du PLUi, un élément du patrimoine a été oublié. La procédure de modification de droit commun consiste donc à rectifier cette erreur en ajoutant une préservation sur ce bâtiment au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier dispose que : «*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*»

Ainsi, l'identification d'un élément du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne porte pas directement d'incidence environnementale négative.

MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le motif n°8 emporte la modification du règlement graphique.

Commune	Zonage actuel	Prescription envisagée	Références cadastrales
HARAUCOURT	Secteur UA	Ajout d'un ERP au titre de l'article L.151-19	Parcelle : n°105 AH

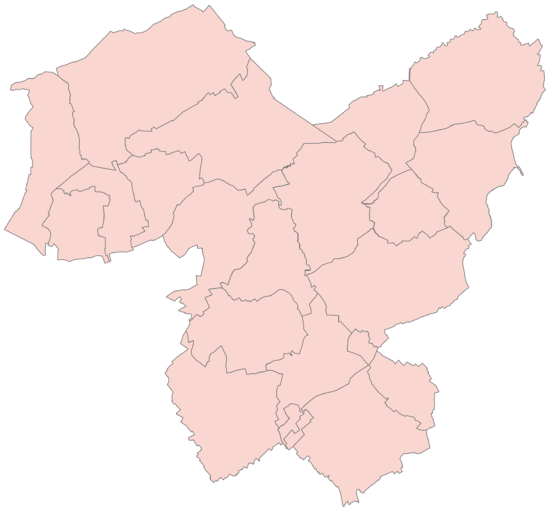


ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

9 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR AUTORISER LES CARPORTS DEVANT LA CONSTRUCTION PRINCIPALE



CONTEXTE

La collectivité souhaite apporter des modifications au règlement écrit et plus particulièrement les règles d'implantation des constructions de la zone Ub.

Le règlement, dans son état actuel, n'autorise pas l'implantation des annexes devant la constructions. Or, lors de son élaboration, il a été omis d'ajouter une exception pour la création des carports. La modification consiste donc à ajouter cette exception.

Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale négative ou positive et ne remet pas en cause les orientations du PADD.

MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le motif n°9 emporte la modification des dispositions générales du règlement écrit.

UB

SECTEUR UB AVANT MODIFICATION

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf disposition graphique inscrite sur le règlement graphique et hors secteurs UBb et UBa, la façade principale de la construction principale doit se situer dans la bande des 15 mètres comptées depuis la voie existante, à modifier ou à créer.
2. **En secteur UBd**, aucune construction, extension ou transformation des bâtiments existants ne doit être implantée entre l'emprise publique et la façade du bâtiment principal.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Les autres constructions doivent être réalisées en retrait de la construction principale.
5. Un recul des 3 mètres minimum des constructions est à respecter depuis les emprises publiques qui ne correspondent pas à des voies de circulation automobile (espace vert, cheminement piéton…).
6. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

SECTEUR UB APRÈS MODIFICATION

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf disposition graphique inscrite sur le règlement graphique et hors secteurs UBb et UBa, la façade principale de la construction principale doit se situer dans la bande des 15 mètres comptées depuis la voie existante, à modifier ou à créer.
2. **En secteur UBd**, aucune construction, extension ou transformation des bâtiments existants ne doit être implantée entre l'emprise publique et la façade du bâtiment principal.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Les autres constructions doivent être réalisées en retrait de la construction principale **sauf les carports qui peuvent s'implanter à l'avant de la construction principale.**
5. Un recul des 3 mètres minimum des constructions est à respecter depuis les emprises publiques qui ne correspondent pas à des voies de circulation automobile (espace vert, cheminement piéton…).
6. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

10 MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

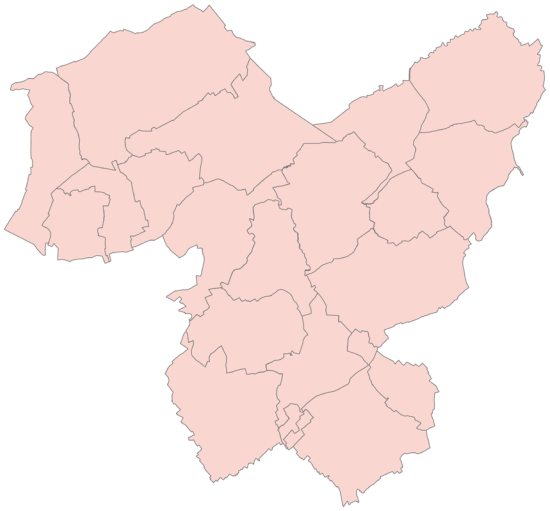
CONTEXTE

Lors de l'élaboration du PLUi, la réglementation des toitures a été définie pour tous les secteurs urbains et les zones à urbaniser. L'application de certaines règles posent des difficultés d'instruction au service instructeur.

Par ailleurs, certaines d'entre elles ne sont finalement pas adaptées au contexte local. Ainsi, la collectivité souhaite, au travers cette procédure, faire évoluer ces règles et en profiter pour les redéfinir pour quasiment l'ensemble des secteurs urbains et des zones à urbaniser. La nouvelle réglementation des toitures a été travaillée et validée lors de deux réunions. Ces réunions, qui se sont tenues le 17 décembre 2024 et le 07 janvier 2025, étaient constituées d'élus, du service urbanisme de la CCSGC, du service instructeur et du bureau d'études. Ce travail collaboratif a permis d'harmoniser la réglementation des toitures à l'échelle des deux PLUi. En effet, le même motif d'évolution se trouve dans la procédure de modification simplifiée n°6 PLUi secteur Secteur Seille. La modification concerne uniquement le règlement écrit et ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Cette évolution concerne le règlement écrit des zones et secteurs suivants :

- **UA** : Les centres anciens, secteurs denses aux caractéristiques architecturales homogènes,
- **UB** : Les secteur de bâti récent,
- **UE** : Les secteurs d'équipements publics,
- **UL** : Secteurs réservés aux équipements publics et/ou collectifs liés aux sports et aux loisirs,
- **UX** : Les secteurs des activités économiques.
- **UY** : Secteurs réservés à l'accueil d'activités économique, à l'exception des entrepôts et activités industrielles. Le sous-secteur UYa autorise les entrepôts.
- **1AU** : Les zones à urbaniser à court et moyen terme,
- **1AUE** : Zones d'urbanisation future destinées à l'accueil d'équipements publics ou collectifs nécessaires aux missions de services publics
- **1AUx** : Les zones à urbaniser destiné au développement économique à court et moyen terme.



Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale négative ou positive et ne remet pas en cause les orientations du PADD.

MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le motif n°10 emporte la modification des dispositions générales du règlement écrit.

Sur les pages suivantes sont exposées les évolutions du règlement écrit :

- **Caractères verts et gras** : mots ou phrases ajoutés.
- **Caractères rouges et barrés** : mots ou phrases supprimés.

À noter que les toitures ne sont quasiment pas réglementées dans le règlement écrit du secteur Grand Couronné. Des dispositions relatives aux règles des toitures sont alors ajoutées sous forme de nouvelle section pour les zones UB, UE, UL, UY, UX, 1AUE, 1AUX et 1AU.

Disposition générales applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS GÉNÉRALES AVANT MODIFICATION

d) Éléments techniques
- Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, …) devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade, de manière à être le mieux dissimulés possible.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES AVANT MODIFICATION

d) Éléments techniques
- Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, …) devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés ~~à la toiture ou~~ à la façade, de manière à être le mieux dissimulés possible.

UA

SECTEUR UA APRÈS MODIFICATION

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Toitures

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : rouge et nuancé de rouge ou brune. Les teintes flammées sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, marquises, pergolas et abris piscine.
- Les accidents de toiture hormis les cheminées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont interdits. Les toitures comportent un angle et un nombre de pans en accord avec l'architecture traditionnelle, c'est-à-dire à 2 pans. Les toitures à 1 pan pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites (20% maximum de la surface de plancher de la construction principale) à des bâtiments existants, pour de petits bâtiments sur cour ou pour former une unité architecturale avec la construction voisine. Les extensions ou transformations de toitures existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées.

SECTEUR UA APRÈS MODIFICATION

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Toitures

~~- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat : rouge et nuancé de rouge ou brune. Les teintes flammées sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, marquises, pergolas et abris piscine.~~
~~- Les accidents de toiture hormis les cheminées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont interdits. Les toitures comportent un angle et un nombre de pans en accord avec l'architecture traditionnelle, c'est-à-dire à 2 pans. Les toitures à 1 pan pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites (20% maximum de la surface de plancher de la construction principale) à des bâtiments existants, pour de petits bâtiments sur cour ou pour former une unité architecturale avec la construction voisine. Les extensions ou transformations de toitures existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées.~~

FORME :

La toiture pourra présenter jusqu'à 4 pans maximum avec un pan principal sur rue. Les toitures terrasses/plates ne sont pas autorisées.

ASPECT :

Les couvertures seront d'une teinte de rouge, nuancé de rouge à brun, et présenteront un aspect tuile.

LES OUVERTURES DE TOITURE :

- Les terrasses tropéziennes sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Elles doivent se

situer à l'arrière de la construction.
- Les velux sont autorisés sans contrainte d'alignement
- Les chiens assis sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent se situer à l'arrière de la construction.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES :
Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :
• aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
• les règles des toitures s'appliquent aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, les vérandas et les abris de jardin.
• dans le cas d'une rénovation ou d'une réfection, il est autorisé pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLUi. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture.

SECTEUR UB APRÈS MODIFICATION

UB

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR UE APRÈS MODIFICATION

UE

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UL

3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR UX APRÈS MODIFICATION

UX

5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR UY APRÈS MODIFICATION

UY

5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR 1AU APRÈS MODIFICATION



4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

b) Toitures

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES :
Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, les vérandas et les abris de jardin.

SECTEUR 1AUE APRÈS MODIFICATION



3 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

b) Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR 1AUX APRÈS MODIFICATION



5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le PLUi du secteur Grand Couronné de la CCSGC entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, règles, et/ou lois : ce principe s'appelle l'opposabilité. En d'autres termes, les documents de planification ne sont pas égaux : certains sont dits «supérieurs» aux autres, c'est-à-dire qu'ils doivent être respectés par les documents d'urbanisme de rang dits «inférieur». Ce système hiérarchique organise les relations entre les différents documents d'urbanisme, de l'échelon supra-communal à la parcelle. En effet, de nombreuses politiques publiques sont portées par des plans et des schémas opposables aux documents d'urbanisme et, par ricochet, aux décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi toutes les procédures touchant aux documents d'urbanisme, telle que la présente modification de droit commun du PLUi secteur Grand Couronné de la CCSGC, doivent respecter le principe de la hiérarchie des normes imposée par le législateur.

La CCSGC intègre le périmètre du SCoT Sud 54. Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Le 17 juin 2020, le contenu et le régime juridique des SCoT ont été revus par deux ordonnances relatives à la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Les ordonnances du 17 juin 2020 (modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme) sont entrées en vigueur depuis le 1er avril 2021 (application de la loi ELAN du 23 novembre 2018). L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 concernant la rationalisation des normes nous intéresse directement puisqu'elle a pour objectif de clarifier la hiérarchie des normes, c'est-à-dire les liens juridiques entre les documents d'urbanisme et ceux qui leur sont opposables.
Par voie d'ordonnance, le Gouvernement a souhaité prendre toute mesure propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme. Cela avait pour objectif de réduire le nombre de normes opposables aux documents d'urbanisme et supprimer le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité. Cette ordonnance expose les modalités et les conditions de cette opposabilité de ces normes juridiques (Article L.131-1).

Ainsi, le SCoT doit prendre en compte de nombreux documents de rang supérieur (notamment le SRADDET) et devient ainsi le document pivot. Sa mission est de décliner ces documents et ces normes dans sa stratégie, et de les rendre applicables aux documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, carte communale, PLH et PDU), qui doivent être compatibles avec le SCoT. De cette façon, si un projet est compatible avec le SCoT, il est supposé être compatible avec l'ensemble des documents que le SCOT a intégré. On parle donc de « SCoT intégrateur » ce qui permet aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Le SCoT est un document de planification stratégique qui détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles liées à l'urbanisme, à l'habitat, à l'implantation des activités économiques, aux déplacements et à l'environnement. Le SCoT doit ainsi permettre aux collectivités qui intègrent son périmètre de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines précités. En ce sens, il s'agit avant tout d'un projet politique, économique et social qui oriente le développement du territoire pour les années à venir.

Dans le respect de cette hiérarchie, les grandes orientations du SCoT s'imposent aux documents d'urbanisme des communes faisant partie de son territoire dans un rapport de compatibilité. Ce principe de lien de compatibilité n'est pas défini par les textes de loi mais la jurisprudence permet de la distinguer nettement de la conformité. En effet, le Conseil d'État, sans donner de définition stricte à la notion de compatibilité, affirme la souplesse de cette notion à maintes reprises et la jurisprudence apparaît constante à ce sujet.

De manière générale, « un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudeau). Ainsi, pour déterminer si un projet est compatible ou non avec le SCOT, il appartient au juge administratif de veiller à ce que le document ne remette pas en cause les « orientations générales » du schéma (CAA Bordeaux, 10 juin 2010, Association Trans'Cub, req. n° 09BX00943 / CE, 18 décembre 2017, req. n°395216).

Le SCoT Sud 54, approuvé le 14 décembre 2013, à récemment approuvé sa révision afin d'y intégrer les dernières avancées législatives, notamment celles liées à la promulgation de la loi dit Climat et Résilience..

Le SCoT Sud 54 définit un projet pour le territoire d'ici 2040 qui s'organise autour de trois axes stratégiques :

- Accélérer les transitions écologiques et climatiques : pour une Multipole plus sobre et plus résiliente,
- Garantir les équilibres et les complémentarités territoriales : pour une Multipole coopérative et attractive,
- Renforcer la qualité de vie : pour une Multipole au service de la santé et du bien-être de ses habitants,

Ce projet se décline en prescrivant des orientations et objectifs avec lesquels les Plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU et PLUi) devront être compatibles, notamment en matière de :

- Sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols,
- Politique de l'habitat et maîtrise du développement résidentiel,
- Organisation des activités économiques et des zones d'activités,
- Localisation et conditions d'implantation des commerces,
- Protection de la biodiversité et des paysages,
- Conditions de développement des énergies renouvelables.

Les motifs de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations contenues dans le DOO du SCoT compe tenu de leur nature.

Les motifs suivants ne remettent pas en cause les orientations du DOO du SCoT. Il s'agit d'adaptation mineures ne portant pas atteinte aux stratégies supra-intercommunale :

- MOTIF n°5 : Modification des emplacements réservés (suppressions, modifications et ajouts) des communes de Mazerulles, Laître-sous-Amance, Eulmont, Cerville, Raucourt, Lenoncourt.
- MOTIF n°6 Correction d'une erreur matérielle de classement au sein du règlement graphique de la commune de Laître-sous-Amance.
- MOTIF n°7 : Identification sur le règlement graphique d'un logement isolé oublié à Buissoncourt
- MOTIF n°8 : Ajout d'un ERP au titre de l'article L.151-19 à Haraucourt -
- MOTIF n°9 : Modification du règlement écrit pour autoriser l'implantation de carports à l'avant de la construction principale.
- MOTIF n°10 : Modification de la règlementation des toitures applicables aux secteurs urbains et aux zones à urbaniser.

Par ailleurs, la suppression de la zone 1AU de Mazerulles et la diminution de la surface de la zone 1AU de Laître-sous-Amance contribuent à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces deux motifs sont établis en cohérence avec les orientations et objectifs du SCoT Sud 54.

PARTIES	OBJECTIFS
PARTIE 1 : UNE ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHÉSION ET D'ATTRACTIVITÉ LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ▪ ORGANISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS UN CADRE SOLIDAIRE ET DE RESPECT DES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'HABITAT ET LES CONDITIONS DE QUALITÉ ET DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ▪ LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS, ▪ LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET DES PARCOURS RÉSIDENTIEL ▪ LES OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET DE RÉSORPTION DE LA VACANCE ▪ LES CONDITIONS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	ORGANISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS UN CADRE SOLIDAIRE ET DE RESPECT DES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ **Le SCoT Sud 54**, en cohérence avec la trajectoire vers le Zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 et les objectifs de sobriété foncière du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Grand Est (SRADDET), affirme un principe de réduction du rythme de l'artificialisation des sols et d'usage rationnel de l'espace. Ce principe est traduit en objectifs de sobriété foncière qui doivent s'appliquer dans un cadre de solidarité, de respect des spécificités territoriales et de réponse aux besoins nécessaires au développement du territoire. La réduction de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain doit être une priorité constante dans l'ensemble des choix d'aménagement du territoire, à toutes les échelles. Ainsi, la stratégie d'optimisation du foncier du SCoT s'appuie simultanément sur plusieurs leviers : • Le renforcement de l'armature territoriale : les enveloppes urbaines constituées et les polarités sont les secteurs privilégiés d'accueil de nouveaux habitants, des projets d'équipements et de services et des activités commerciales. • Une démarche globale visant à prioriser l'intensification des usages, la transformation de l'existant, le recyclage urbain et la réutilisation des friches afin de limiter le recours à l'extension urbaine. • Des objectifs de densité pour les secteurs d'extension de l'urbanisation résidentielle, en tenant compte du contexte locale et en cohérence avec les seuils prévus pour chacun des niveaux de l'armature. **La Communauté de communes Seille et Grand Couronné** : La modification de droit commun n°1 comporte plusieurs motifs. Parmi ces motifs, deux concernent l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU au sein des communes d'Haraucourt et de Moncel-sur-Seille. Comme exposé au sein de cette présente notice, une étude des capacités de densification et un bilan des zones à urbaniser de ces communes ont été réalisés. Les conclusions de ces analysent indiquent des possibilités limités à horizon 2030 en matière de développement résidentiel. Pour autant, afin de permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PLUi et de continuer à répondre aux besoins démographiques, la production de logements doit se poursuivre.

PARTIES	OBJECTIFS
PARTIE 1 : UNE ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHÉSION ET D'ATTRACTIVITÉ LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ▪ ORGANISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS UN CADRE SOLIDAIRE ET DE RESPECT DES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'HABITAT ET LES CONDITIONS DE QUALITÉ ET DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ▪ LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS, ▪ LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET DES PARCOURS RÉSIDENTIEL ▪ LES OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET DE RÉSORPTION DE LA VACANCE ▪ LES CONDITIONS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU est dimensionnée au regard des objectifs démographiques globaux de l'EPCI, des dents creuses mobilisables et de la tension immobilière observés. En matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le SCoT fixe une enveloppe globale de 41 ha pour la période 2021-2031 (dont 1,7ha de dotation ruralité) pour la CCSGC. Le contexte urbanistique de l'EPCI est particulier. En effet, elle compte deux PLUi, une commune couverte par un PLU et deux communes soumises au RNU et donc à l'urbanisation limitée. L'ambition à terme de la collectivité, conformément aux attendus législatifs, est d'harmoniser son développement grâce à l'élaboration d'un PLUi unique et assurer la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud 54. **PLUi secteur Seille** : • Objectifs de production de logements 2017-2030 : 547 logements dont 237 en extension, • Zones 1AU destinées à l'habitat : 12,02 ha • Zones 2AU destinées à l'habitat : 5 ha • Zones classées en U extension : 6,59 ha • S'ajoutent également 2,92 ha destinés au développement économique 1 AUx. Le total de ces zones considérées comme étant de la consommation foncière représentent 26,53 ha. **PLUi secteur Grand Couronné** après modification de droit commun : • Objectifs de production de logements 2018-2030 : 672 logements dont 247 en extension. • Zones classées 1AU / 1AUE et 1AUx : 25,98 ha (après ouverture des zones 2AU d'Haraucourt et de Moncel-sur-Seille : +1,7 ha et suppression de la zone 1AU de Mazerulles et diminution de la zone 1AU de Laître-sous-Amance -0,89 ha). • Zones classées 2AU : 0,91 ha • Zones U extension : 6 ha Le total de ces zones considérées comme étant de la consommation foncière représentent 32,89 ha.

PARTIES	OBJECTIFS
PARTIE 1 : UNE ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHÉSION ET D'ATTRACTIVITÉ LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE · ORGANISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS UN CADRE SOLIDAIRE ET DE RESPECT DES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'HABITAT ET LES CONDITIONS DE QUALITÉ ET DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL · LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS, · LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET DES PARCOURS RÉSIDENTIEL · LES OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET DE RÉSORPTION DE LA VACANCE · LES CONDITIONS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	Après la modification de droit commun, au total, le cumul des deux PLUi représente 59.42 ha (1A, 2AU et U extension) pour la période 2017-2018 à 2030. S'ajoute également le PLU de Villers-lès-Moivrons contenant 0,94 ha. Ainsi, les deux PLUi et le PLU communal représente en tout 60.36 ha, soit une consommation annuelle moyenne maximum de 4,6 ha sur le pas de temps des documents d'urbanisme (2017/2018-2030). Il n'est pas sans rappeler que la loi Climat et Résilience fixe un objectif important d'intérêt indiscutable en matière de consommation foncière et de l'artificialisation des sols. Les termes sont précis, pour le passé, ils prennent en référence la consommation foncière réelle constatée. En l'occurrence, les chiffres d'objectifs de consommation maximale pour la période 2021-2031 sont à compter comme un résultat maximal à ne pas dépasser de manière effective à l'échéance. Ce qui signifie qu'en aucun cas la consommation foncière rendue potentiellement possible par les deux PLUi au travers les pièces réglementaires) sont, en terme de chiffres, aliénés à ceux de la consommation foncière effective au terme de l'échéance. Ainsi, il est logique que le potentiel d'espace constructible mis en perspective par les deux PLUi soit pondéré par le taux maximal prévisible de mobilisation. À titre d'indication, si nous fixons un taux de concrétisation à 80%, cela représente une consommation foncière des ENAF (des zones AU) de 48,2 ha. Lors de l'élaboration d'un PLUi unique sur le périmètre de la CCSGC, une stratégie d'ensemble sera redéfinie à l'échelle des 42 communes. Le SCoT, dans sa version révisée, attribue une enveloppe globale de 41ha (incluant la dotation rurale) pour une période de dix ans (soit une consommation moyenne annuelle des ENAF de 4,1 ha). Dans l'attente d'une redéfinition de la stratégie globale de la CCSGC, en l'état, la consommation annuelle maximum de l'ensemble des documents d'urbanisme applicable au territoire représente 4,6 ha/an. Ce chiffre se rapproche des objectifs SCoT mais ne couvre pas la même temporalité. Aussi, le SCoT indique que les documents d'urbanisme doivent veiller à assurer un dimensionnement raisonné de la planification permettant de respecter les limites de consommation foncière et d'artificialisation effective des sols. La dimensions totale des zones planifiées sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers pourra être supérieure aux limites de consommation effective et d'artificialisation sous réservé de conditions cumulatives : > Justifier d'un délai de réalisation des projets pouvant aller au-délà de la période définie par le document d'urbanisme. > Les zones planifiées ne pourront être supérieures à 20% des limites fixées pour les EPCI par le SCoT (avec un classement en zone 2AU).

PARTIES	OBJECTIFS
PARTIE 1 : UNE ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHÉSION ET D'ATTRACTIVITÉ LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE · ORGANISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS UN CADRE SOLIDAIRE ET DE RESPECT DES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'HABITAT ET LES CONDITIONS DE QUALITÉ ET DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL · LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS, · LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET DES PARCOURS RÉSIDENTIEL · LES OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET DE RÉSORPTION DE LA VACANCE · LES CONDITIONS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	Par ailleurs, les OAP veillent à favoriser la mixité des typologies de logements en réponse au parcours résidentiel des ménages. La zone d'Haraucourt consacre une partie au développement obligatoire à la diversification des typologies des logements.

4. LES INCIDENCES ATTENDUES DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification de droit commun du PLUi de la CCSGC vise à apporter plusieurs modifications aux pièces réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP).
Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCSGC, approuvée le 21 juin 2021. Ainsi, le document d'urbanisme intercommunal et ses incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Cette analyse a conduit la collectivité au moment de cette élaboration à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux. Les deux zones 2AU vouées à être ouverte à l'urbanisation ont été analysées dans le cadre de cette évaluation environnementale.

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi, la collectivité a analysé et évalué les effets du projet de modification simplifiée sur l'environnement au regard de l'ensemble des thématiques à prendre en compte : consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, risques et nuisances, réseaux, ressources en eau, paysage etc.

En application de la législation en vigueur, la collectivité a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale de la Région Grand Est (MRAe) pour avis conforme sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, conformément aux articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme (« Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable »).

Le tableau suivant récapitule tous les effets attendus de chaque motif sur l'environnement. Le tableau utilise un code couleur sur les effets attendus :

- 🟢 Incidence positive
- ⚪ Incidence moyenne
- ○ Aucune incidence
- 🔴 Incidence négative

Bilan des surfaces avant // **après** modification de droit commun n°1 :

- Zone urbaine : 524,73 // **523,24 ha (reclassement de parcelles de la zone urbaine vers la zone agricole et naturelle)**
- Zone agricole : 10 999,85 // **11 000,57 ha**
- Zone naturelle : 5 558,74 // **5 559,51 ha**
- Zones 1AU : 25,17 // **25,98 ha (Ajout des deux zones 2AU, suppression de la zone 1AU de Mazerulles et diminution de la surface de la zone de Laître-sous-Amance)**
- Zones 2AU : 2,61 // **0,91 ha (diminution expliquée par le transfert des deux zones 2AU vers la zone AU)**

Dans son projet, la collectivité affiche une volonté de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La hausse des surfaces des zones 1AU provient de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, entraînant alors la surface de ces dernières.
Parallèlement, il est à noter une diminution de la surface de la zone urbaine au profit des espaces naturels et agricoles. La collectivité avec cette procédure de modification de droit commun, permet une diminution de - 2,12 ha de terrains constructibles. Cette diminution entraîne alors des incidences positives sur l'environnement en limitant la consommation des ENAF. Comme cela est détaillé dans cette présente notice, le reclassement de parcelles en zones agricole et naturelle résulte d'une réflexion globale menée entre les communes et la CCSGC. Pour des raisons qui rendent inconstructibles ces parcelles ou pour des objectifs de préservation, ces parcelles sont reclassées.

MOTIFS	INCIDENCES ATTENDUS SUR L'ENVIRONNEMENT	
N°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Haraucourt et modification de l'OAP. Dans ce cadre une étude de densification est réalisée et modification de la limite de la zone urbaine.	○	L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AU n'aura pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement. Elles ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et de sondages afin d'identifier si une zone humide était présente lors de l'élaboration du PLUi. Aucune zone humide n'est présente. En application de la démarche ERC dans le cadre de l'élaboration du PLUi, aucun effet n'est attendu.
N°2 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Moncel-sur-Seille et modification de l'OAP. Dans ce cadre une étude de densification est réalisée et modification de la limite de la zone urbaine.	○	
N°3 : Fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de Mazerulles.	●	Cette modification n'entraînera aucune incidence sur l'environnement, au contraire elle contribue à limiter l'étalement urbain.
N°4 : Diminution de la surface de la zone 1AU de L'aître-sous-Amanceavec redéfinition de l'OAP en conséquence.	●	Cette modification n'entraînera aucune incidence sur l'environnement, au contraire elle contribue à limiter l'étalement urbain et préserver une partie du verger.
N°5 : Modification des emplacements réservés (suppressions, modifications et ajouts) des communes de Mazerulles, Laître-sous-Amance, Eulmont, Cerville, Raucourt, Lenoncourt et Réméréville.	○	Ces modifications n'entraîneront aucune incidence supplémentaire sur l'environnement. Aucun effet n'est attendu. Au contraire, certaines évolutions, notamment en ce qui concerne les emplacements réservés, consiste au développement des mobilités douces et à la préservation des continuités écologiques
N°6 : Correction d'une erreur matérielle de classement au sein du règlement graphique de la commune de Laître-sous-Amance. Des parcelles rattachées actuellement au secteur «UB» doivent être reclassées au secteur «UA».	○	
N°7 : Identification sur le règlement graphique d'un logement isolé oublié lors de l'élaboration du PLUi en zone Agricole (A) afin de lui permettre la réalisation d'extensions et d'annexes.	○	
N°8 : Correction de règlement graphique de la commune de Haraucourt afin d'identifier une bâtisse remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui a été oublié lors de l'élaboration du PLUi.	○	
N°9 : Modification du règlement écrit pour autoriser l'implantation de carports à l'avant de la construction principale.	○	
N°10 : Modification de la réglementation des toitures applicables aux secteurs urbains et aux zones à urbaniser	●	Cette modification n'entraînera aucune incidence supplémentaire sur l'environnement. Au contraire, une des dispositions qui évolue concerne la levée de l'obligation d'encastrer à la toiture les dispositifs d'énergie solaires en faveur du déploiement des énergies renouvelables.

5. CONCLUSION

La modification de droit commun du PLUi de la CCSGC comporte plusieurs points qui n'ont pas pu être anticipés lors de son élaboration. Ces différents points concernent des modifications réglementaires qui :

- **Ne remettent pas en cause** les orientations du PADD,
- Entrent dans **le champ de la modification de droit commun,**
- **Ne remettent pas en cause les orientations des documents de portée supérieure** et notamment celles du SCoT Sud 54,
- **N'ont pas d'incidence sur l'environnement**.