



Commune de EINVILLE AU JARD (54)

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

Dossier Approbation

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU en date du 10/09/2020.

M. le Maire :

ESpace &
TERRitoires

Études et conseil en urbanisme et aménagement

Sommaire

Introduction.....	3
Titre 1 : Présentation de la commune.....	4
1- Présentation sommaire.....	6
2- Contexte règlementaire.....	7
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée.	8
1- Modifications graphiques et règlementaires.....	9
2- Incidences de la modification sur l'environnement.....	13

Introduction

La commune d'EINVILLE AU JARD possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 novembre 2016.

Par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, **la modification simplifiée** est désormais régie par les **articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme**.

L'article L153-45 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L153-46 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

L'article L153-47 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

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

L'article L153-48 (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction :

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

Le présent projet de modification simplifiée du PLU d'EINVILLE AU JARD, de par la nature des modifications engagées visant à modifier l'emprise d'un emplacement réservé répond ainsi au champ d'application des articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de **modification simplifiée**.

Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

FICHE D'IDENTITE DE LA COMMUNE

▪ **Région :**
Grand Est (Lorraine)

▪ **Département :**
Meurthe et Moselle

▪ **Arrondissement :**
Lunéville

▪ **Canton :**
Lunéville Nord

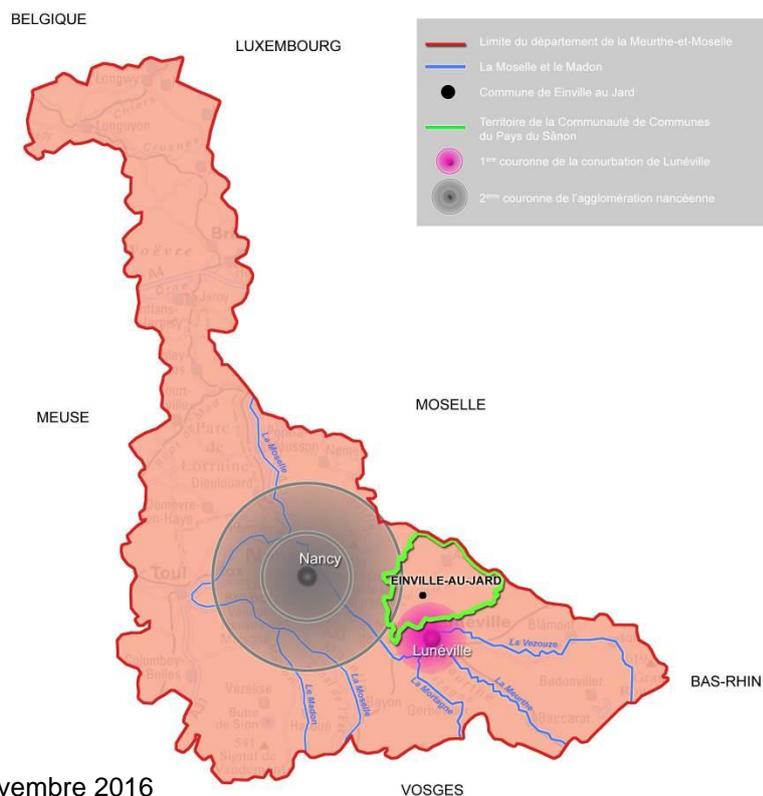
▪ **Superficie :**
16,98 km²

▪ **Population / Densité :**
1 218 habitants / 72 hab/km²

▪ **Urbanisme réglementaire :**
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 novembre 2016

▪ **Schéma de Cohérence Territoriale :**
SCoT du Sud 54 approuvé le 14 décembre 2013
476 communes – 570 000 habitants – 4 200 km²

▪ **Communauté de Communes :**
Communauté de Communes du Pays du Sânon
28 communes – 6 007 habitants – 257,7 km²



1. Rappel du contexte local

EINVILLE-AU-JARD, commune bénéficiant du statut de bourg relais, est située au sud-est du département de la Meurthe-et-Moselle, à l'est de Nancy et au nord de Lunéville.

La commune d'EINVILLE AU JARD est limitée :

- Au nord de la commune de Valhey ;
- Au sud des communes de Deuxville et Bonviller ;
- A l'est de la commune de Raville ;
- A l'ouest de la commune de Maixe.

Située à seulement 9 km de Lunéville, 25 km de Château-Salins (Moselle), et à 40 km de Nancy, la commune profite de la proximité des conurbations de Nancy et Lunéville. En effet la commune d'EINVILLE AU JARD est localisée dans la première couronne de Lunéville, au cœur de la Communauté de Communes du Pays du Sânon, lui conférant une certaine autonomie de fonctionnement (économique, commercial,...).

De plus, les pôles secondaires les plus proches, Saint-Nicolas-de-Port et Dombasle-sur-Meurthe, sont à 18 km à l'ouest du ban communal.

Outre la présence de ces pôles urbains, les axes structurants à proximité du territoire communal permettent une accessibilité facilitée à la commune. Par la présence de plusieurs routes départementales dont la RD914, la commune se situe à proximité de l'échangeur de l'A33, situé à Réhainviller (10 km). Cet échangeur permet de se diriger vers Nancy et Metz à plus grande échelle.

En ce qui concerne la desserte par la voie ferroviaire, la gare la plus proche est celle de Lunéville qui se situe à 9km d'EINVILLE-AU-JARD et qui permet d'aller à Nancy, Rambervillers, Strasbourg mais aussi à Paris par le TGV. La commune bénéficie donc d'une situation géographique attractive, à proximité d'axes de circulations importants.

EINVILLE-AU-JARD s'est développée dans un contexte morphologique caractérisé par une large vallée ouverte et hydrologiquement très riche, celle du Sânon, encaissée au cœur du plateau lorrain.

Son territoire se situe à cheval sur deux pays géographiques d'une grande homogénéité et dont la limite géographique est le Sânon. On retrouve ainsi au nord de la rivière, le Vermois et le Lunévillois, et au sud de celle-ci le Saulnois et le Pays des Etangs.

Le bourg de la commune présente une morphologie éclatée, s'organisant autour du centre ancien, dense et compact auquel se greffent des extensions pavillonnaires récentes. Le centre ancien s'implante au bas des coteaux, entre deux cours d'eau majeur, le canal de la Marne au Rhin et la rivière Le Sânon. Les extensions du village se sont faites de part et d'autre de ces voies d'eau, notamment au nord du canal.



Bourg en contact du lit mineur du Sânon

La commune est située à une altitude moyenne, inférieure à 220 mètres. Les altitudes les plus basses se relèvent en aval du Sânon (environ 215 mètres) et les altitudes les plus hautes sont situées au nord du territoire communal au sein du Bois d'Einville avec une altitude de 323 mètres.

2. Enjeux de la modification simplifiée du PLU

La commune d'EINVILLE-AU-JARD possède un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 3 novembre 2016.

S'apercevant de difficultés de mise en œuvre de certaines règles issues de ce PLU depuis son entrée en vigueur, la commune souhaite modifier concomitamment son règlement graphique et littéraire par le biais d'une procédure de **Modification Simplifiée**.

La commune d'EINVILLE AU JARD, compétente en matière d'urbanisme, a donc engagé la procédure de modification simplifiée. Deux points sont à ajuster :

- 1- **La commune souhaite supprimer l'emprise de l'Emplacement Réservé n°7, sur une parcelle située en zone UL (loisirs). Cet emplacement réservé était destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs sur 1 606 m². L'installation d'un raccordement du nœud optique y est prévue. L'emprise de l'emplacement réservé sera reversée en zone UB (zone contigüe).**
- 2- **Par cette démarche de modification simplifiée, la commune souhaite également ajuster les articles 6 de la zone UB et de la zone 1AU. Modification de la marge de recul dans un objectif de favoriser la densification de la trame urbaine.**

C'est pourquoi, conformément à l'Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la commune peut réaliser une modification simplifiée pour les conditions suivantes :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée du PLU

1. Modifications proposées et justifications

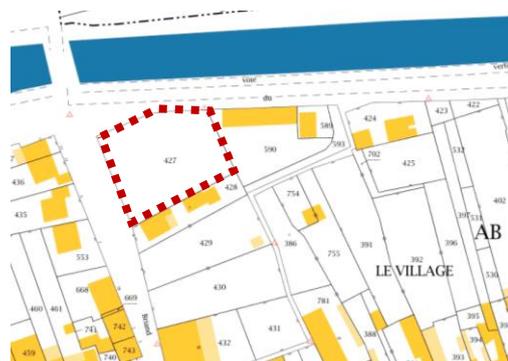
■ Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°7

Le PLU approuvé en 2016 s'est attaché à inscrire un emplacement réservé situé sur une parcelle en zone UL, au sein de son PLU.

Par définition, un emplacement réservé est un terrain « réservé » par et pour une collectivité publique dans le but d'y implanter un projet global d'aménagement : équipement public ou d'intérêt général (équipements d'infrastructure tels que canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, autoroutes, voies nouvelles ou élargissement de voies anciennes, espaces verts nécessaires aux continuités écologiques, ...).

Au niveau des impacts sur le droit des sols, la présence d'un emplacement réservé gèle le terrain concerné. Cela signifie que tout projet de construction, autre que celui prévu dans le projet global justifiant la réservation de l'emplacement, sera refusé. En matière de réglementation, l'existence d'un tel emplacement réservé interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Il s'agit ainsi de bloquer tout autre projet de construction dans le périmètre défini.

La parcelle concernée est située au croisement de la rue Aristide Briand et de la rue du Canal non loin précisément du canal de la Marne au Rhin. Cet emplacement réservé n°7 a une superficie de 1 610 m² et correspond à la parcelle AB 427 au cadastre.



Identifié comme zone de loisirs (UL), cet espace est aujourd'hui occupé par un terrain dédié aux activités sportives. La présence de paniers de basket et de but pour la pratique du football, permet une activité sportive au centre du village. Nous pouvons également constater la présence d'une haie arbustive composée de tuyas permettant d'isoler cette zone de loisirs du reste de la trame urbaine.



ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES			
	SECTEURS	ZONES	TOTAL INTERMEDIAIRE	TOTAL
UA UAi	9.74 2.94	12.68	62.29	70.37
UB UBi	19.90 20.06 2.22	22.12 22.28		
UC		1.46		
UL ULi	0.60 0.43 1.59	2.19 2.02		
Um1 Um2 Um3	2.14 1.45 4.40	7.99		
UX UXi	12.75 3.10	15.85		
1AU		2.00	8.08	
1AU _x		4.08		
2AU		2.00		
A Aa	216.60 642.17	858.77		1 627.63
N	145.47	768.86		
Ne	4.26			
Nf	352.26			
Nh	0.41			
Nhi	0.25			
Ni	185.91			
Nj	4.40			
Nji	1.13			
Nli	1.27			
Nv	28.3			
N1	2.22			
N2	11.78			
N3	31.20			

TOTAL	1 698.00
--------------	-----------------

Tableau Nouvelles Surfaces suite Modification Simplifiée PLU

■ Ajuster les articles 6 de la zone UB et 1AU

Enjeux

Le PLU d'EINVILLE-AU-JARD porte l'ambition de valoriser la trame urbaine existante notamment par l'intermédiaire de son organisation urbaine. Il s'agit notamment de préserver les fronts bâtis et de maintenir des implantations structurées de constructions.

Pour ce faire, dans le règlement des zones pavillonnaires existantes (UB) et à venir (1AU), des marges de recul de 5 m sont prévues pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 des 2 zones UB et 1AU).

Cette organisation mise en œuvre par l'intermédiaire de marges de recul présente l'intérêt de gérer en parallèle le stationnement des véhicules sur les parcelles privées.

Toutefois, cette règle peut poser problème dans le cas de parcelles situées à l'angle de 2 voies. En effet, la règle se veut pertinente pour la voie le long de laquelle s'implante la façade principale de la construction à vocation d'habitation mais l'est beaucoup moins pour la 2^{ème} voie qui impose un recul similaire et ce pour toutes les constructions y compris annexes.

L'enjeu de la modification simplifiée est donc d'assouplir la règle pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies et permettre ainsi une mitoyenneté notamment pour les annexes implantées le long de la voie « secondaire ».

Assouplir cette règle peut permettre de favoriser la densification de la trame urbaine et donc optimiser la compacité de la trame urbaine.

Adaptation du règlement

Avant modification	
UB	
6.1.	Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie automobile.
6.2.	Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construits dans la partie arrière de l'unité foncière à condition que ces constructions soient liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation obligatoire.
6.3.	En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
6.4.	Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.
1AU	
6.1.	Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie automobile.
6.2.	Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construits dans la partie arrière de l'unité foncière à condition que ces constructions soient liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation obligatoire.
6.3.	En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
6.4.	Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

Après modification

UB

6.1. Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie automobile. **Dans le cas de parcelle implantée à l'angle de 2 voies, cette règle ne s'appliquera que par rapport à la voie de la façade principale de la construction principale à vocation d'habitation.**

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

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

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

1AU

6.1. Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie automobile. **Dans le cas de parcelle implantée à l'angle de 2 voies, cette règle ne s'appliquera que par rapport à la voie de la façade principale de la construction principale à vocation d'habitation.**

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

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

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

2- Incidences de la modification sur l'environnement

Les incidences sur le découpage des zones

La parcelle AB 427 est simplement diluée à l'intérieur de la zone UB contiguë et qui l'enveloppait totalement.

Auquel cas cela ne remet absolument pas en cause la logique de ventilation et d'identification des zones instaurées par le PLU de base.

On peut donc considérer que la présente modification simplifiée n'a aucun impact sur le découpage des zones.

Les incidences sur l'environnement

La modification ne portant pas sur la redéfinition au sens stricte des zones et des enjeux environnementaux et paysagers, mais bien uniquement un élément réglementaire, la présente modification du règlement des zones UB et 1AU n'engendre aucun impact sur l'environnement.

Ces évolutions réglementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme d'EINVILLE-AU-JARD. Il est donc possible de procéder à sa modification simplifiée.