

Commune d'EINVILLE-AU-JARD (54)



MODIFICATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

Dossier Approbation

Dossier conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal du 12/02/2026 portant approbation de la modification n°1 du PLU.

Le Maire :



SOMMAIRE

Introduction	2
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL	4
1. Rappel du contexte local	5
2. Enjeux de la modification du PLU	7
Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS	8
DES POINTS OBJETS DE LA	8
MODIFICATION DU PLU	8
1. Modifications proposées et justifications.....	9
2. Synthèse des surfaces par zone.....	22
3. Evaluation des incidences de la modification du PLU.....	23

Introduction

La commune d'EINVILLE-AU-JARD dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 novembre 2016. La dernière procédure, une Déclaration de Projet, a été approuvée le 09/02/2023.

La modification, dite de droit commun, du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'Urbanisme.

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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. 153-37

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. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation 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. 153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-43

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

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

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 sa proximité des agglomérations 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 (dont elle est le siège), 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 circulation 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 sud de la rivière, le Vermois et le Lunévillois, et au nord 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 linéaires hydrographiques majeurs, le canal de la Marne au Rhin et le Sânon. Les extensions du village se sont faites de part et d'autre de ces voies d'eau, notamment au nord du canal.



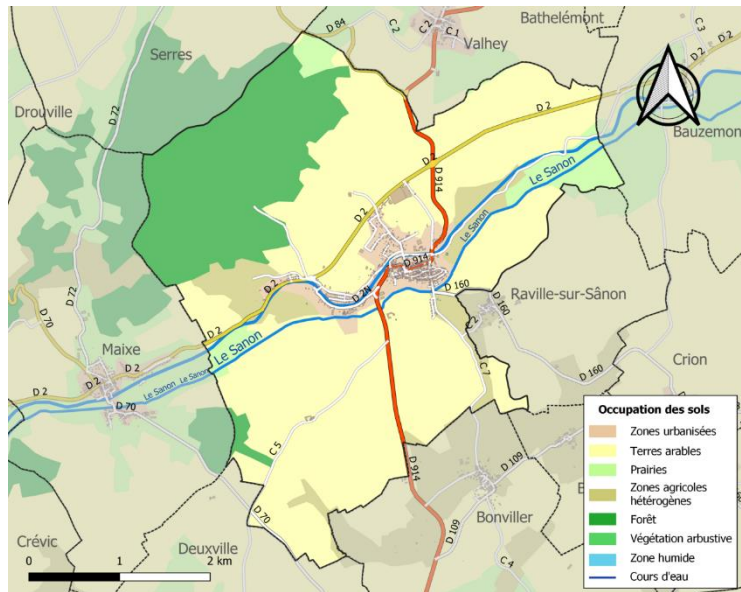
Bourg en contact du lit mineur du Sânon

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.



Le ban communal s'étend sur 16,98 km².

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données Corine Land Cover, est marquée par l'importance du milieu agricole (74 % en 2018).



La répartition est la suivante :

- terres arables (60,2 %),
- forêts (20,1 %),
- zones agricoles hétérogènes (6,9 %)
- zones urbanisées (5,9 %)
- prairies (4,9 %),
- cultures permanentes (2,1 %),

Occupation du sol d'EINVILLE-AU-JARD
 Source : <https://fr.wikipedia.org>

2. Enjeux de la modification du PLU

■ Droit des sols actuel

La commune d'EINVILLE-AU-JARD dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 novembre 2016. La dernière procédure, une Déclaration de Projet, a été approuvée le 09/02/2023.

■ Objectifs de la commune

Afin d'accompagner la mise en compatibilité foncière de son document avec le SCoT Sud 54 récemment approuvé (12/10/2024), la commune souhaite faire évoluer son PLU en déclassant en Nv l'ensemble de la zone 2AU.

Dans un souci de cohérence avec le reste de l'enveloppe urbaine, la commune souhaite également retravailler les contours des secteurs Nj.

Dans le même temps, la commune souhaite procéder à un remaniement de certaines prescriptions de son règlement littéral.

Etant donné que l'objectif principal de la procédure consiste à reclasser des portions de différentes zones et de remanier à la marge le reste du règlement littéral, le choix de procédure se porte sur une modification du PLU avec enquête publique.

Il est possible d'utiliser la procédure de modification de droit commun sous réserve que les changements demandés restent cohérents avec le parti d'aménagement et d'urbanisme de la commune décrit dans son PADD.

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

1. Modifications proposées et justifications

■ Fermeture de la zone 2AU et intégration des secteurs Nj adjacents en Nv pour assurer la mise en compatibilité foncière du PLU avec le SCoT Sud 54

Dans l'optique d'assurer une densification pertinente de la trame urbaine existante, tout en répondant efficacement à l'impératif de limitation de l'artificialisation des sols, la commune d'EINVILLE-AU-JARD a souhaité s'inscrire dans une démarche vertueuse compatible avec le SCoT Sud 54 récemment approuvé (12/10/2024).

Pour accomplir cet objectif, la présente modification de zonage procédera à la suppression de la zone 2AU localisée à proximité du Chemin de la Chaponnière et à la réintégration des parcelles concernées en secteur naturel Nv. Par souci de cohérence, l'emprise Nj qui devait théoriquement correspondre aux fonds de jardin des habitations projetées sur la zone 2AU sera également reclassée en Nv, celle-ci n'ayant plus lieu d'être.

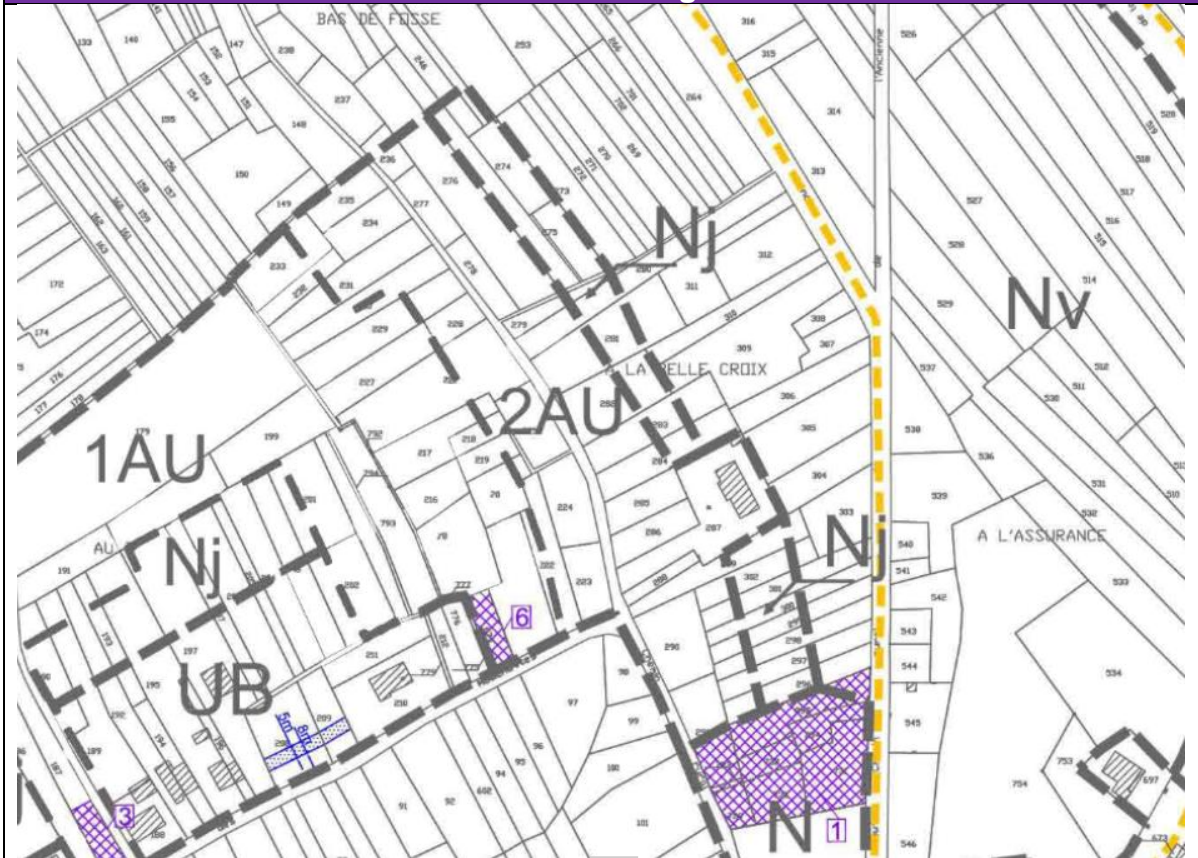
Ce transfert permettra par ailleurs de remodeler le secteur Nv de façon plus cohérente, les différentes surfaces reclassées naturelles semblant légitimement appartenir à ce milieu.

Cette évolution sera retranscrite sur le règlement graphique et sur l'OAP sectorielle « Au Devoir ». Cette dernière couvrant les zones 1AU et 2AU, elle doit nécessairement être remaniée pour tenir compte de la réduction de son périmètre et de la suppression du secteur devant accueillir des bâtiments collectifs. Par ailleurs, la présente modification permettra de corriger certaines dispositions de l'OAP de nature contradictoire (mention d'habitations groupées dans la partie littérale sans retranscription dans la représentation graphique).

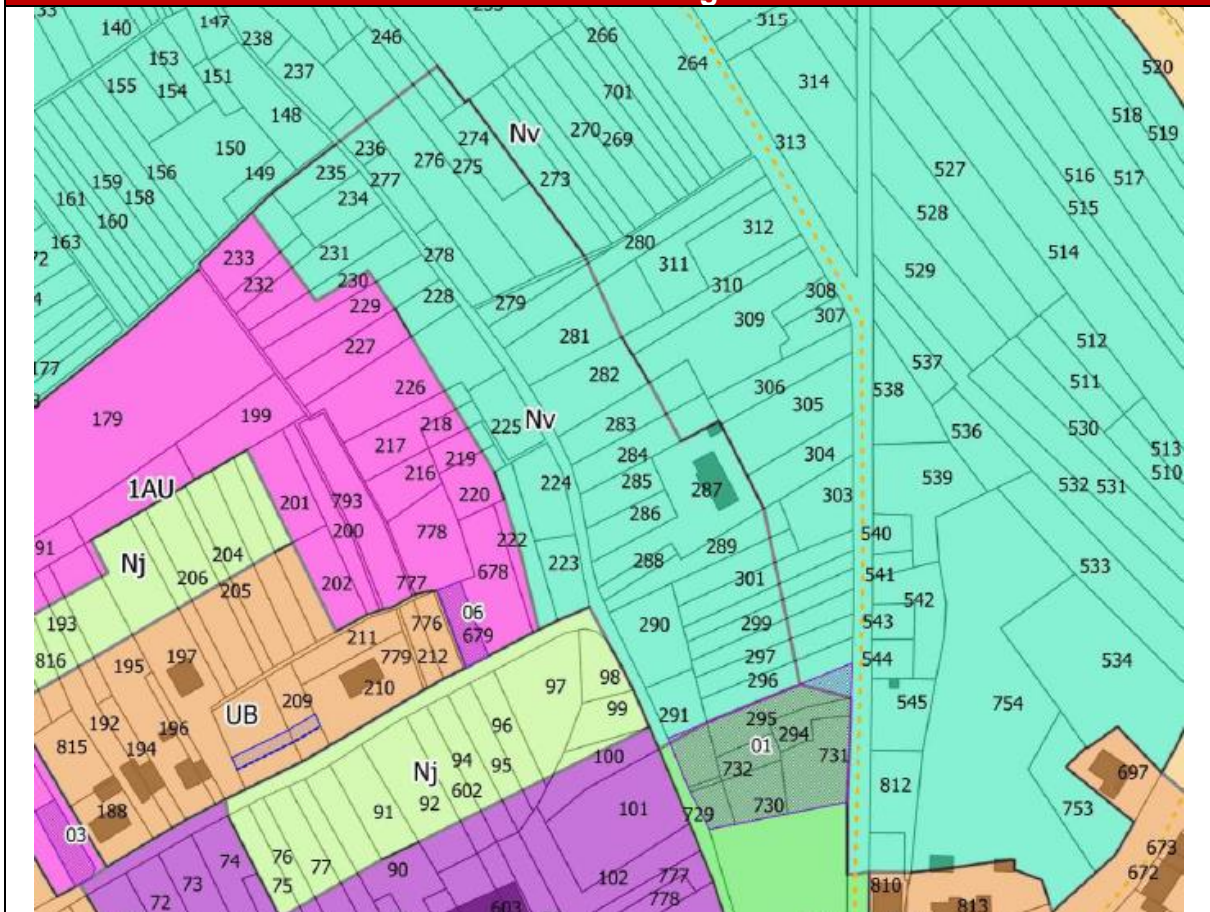


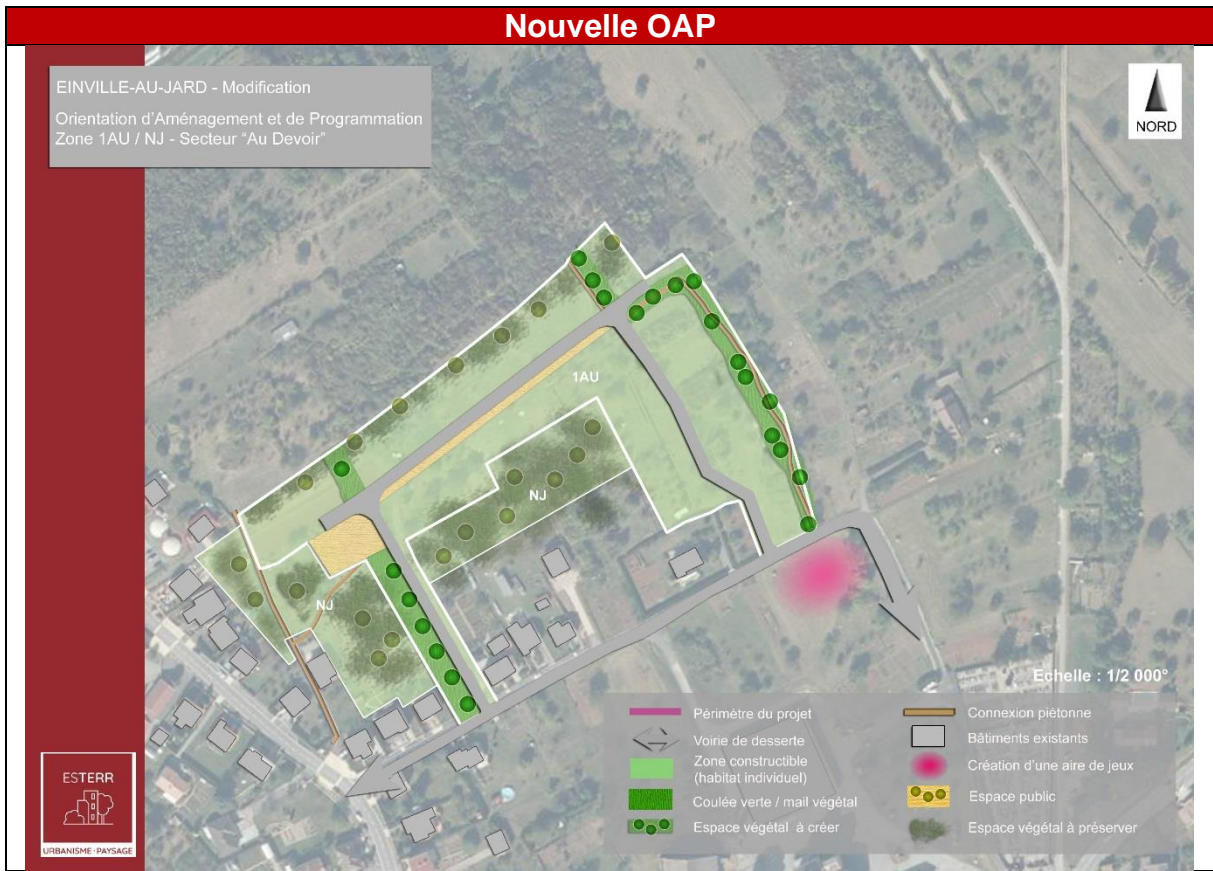
Orthophotographie du secteur du Chemin de la Chaponnière (Source : Géoportail)

Ancien zonage



Nouveau zonage





Ancienne OAP

Orientations d'aménagement

Densification

	PART HABITAT INDIVIDUEL	PART HABITAT GROUPE
Typologie Habitat	60%	40%
Nombre total de logements sur la zone	env 60 logements	
Densité à l'ha	11 logements <i>calculés au droit des zones 1AU/2AU et Nj</i>	

Einville-au-Jard – PLU RA - ESTERR

3

La part de diversification de l'habitat au droit de la zone 1AU sera de l'ordre d'1/4.
La zone permettra de développer env 8 logements de type T2/80m² dans le cadre de constructions groupées.



Nouvelle OAP

Orientations d'aménagement

Densification

	PART HABITAT INDIVIDUEL STRICT	PART HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ
Typologie Habitat	75%	25%
Nombre total de logements sur la zone	Environ 35 logements	
Densité à l'hectare	11 logements <i>calculés au droit des zones 1AU et Nj</i>	

Einville-au-Jard – Modification du PLU - ESTERR

3

La part de diversification de l'habitat au droit de la zone 1AU sera de l'ordre d'1/4.
La zone permettra de développer env. 8 logements à superficie environ égale à 80m² dans le cadre de constructions groupées.

■ Réduction de la zone UX au profit d'un nouveau secteur Nj

Toujours dans l'optique de s'inscrire dans une démarche plus respectueuse du milieu naturel, la commune a souhaité pleinement verbaliser sa volonté d'accompagner le maintien d'espaces végétalisés de respiration urbaine en pérennisant l'occupation actuelle des sols du secteur de jardins du Chemin de la Chaponnière.

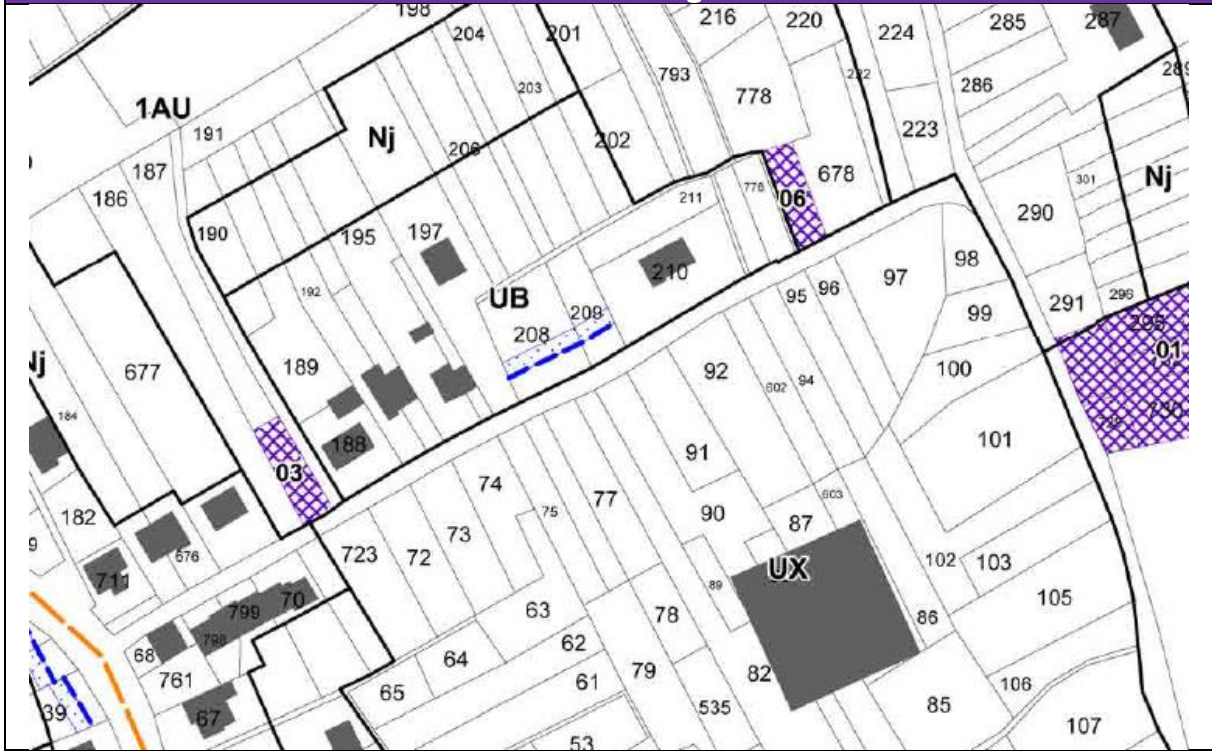
Pour se faire, la présente modification procède à leur réintégration dans le secteur Nj, au sein duquel sont seulement autorisés des annexes de taille modeste (surface cumulée devant être inférieure ou égale à 20 m²), des garages isolés (40 m², extensions comprises) et de petits abris de jardins (emprise au sol maximale : 15 m² et hauteur maximale : 3 m). Les dispositions spécifiques encadrant ces constructions assureront une conservation plénière de l'ambiance paysagère du site, tout en favorisant l'appropriation des lieux par la population einvilloise.

Cette modification conduit de fait à une réduction de la zone UX au profit de ce secteur naturel.

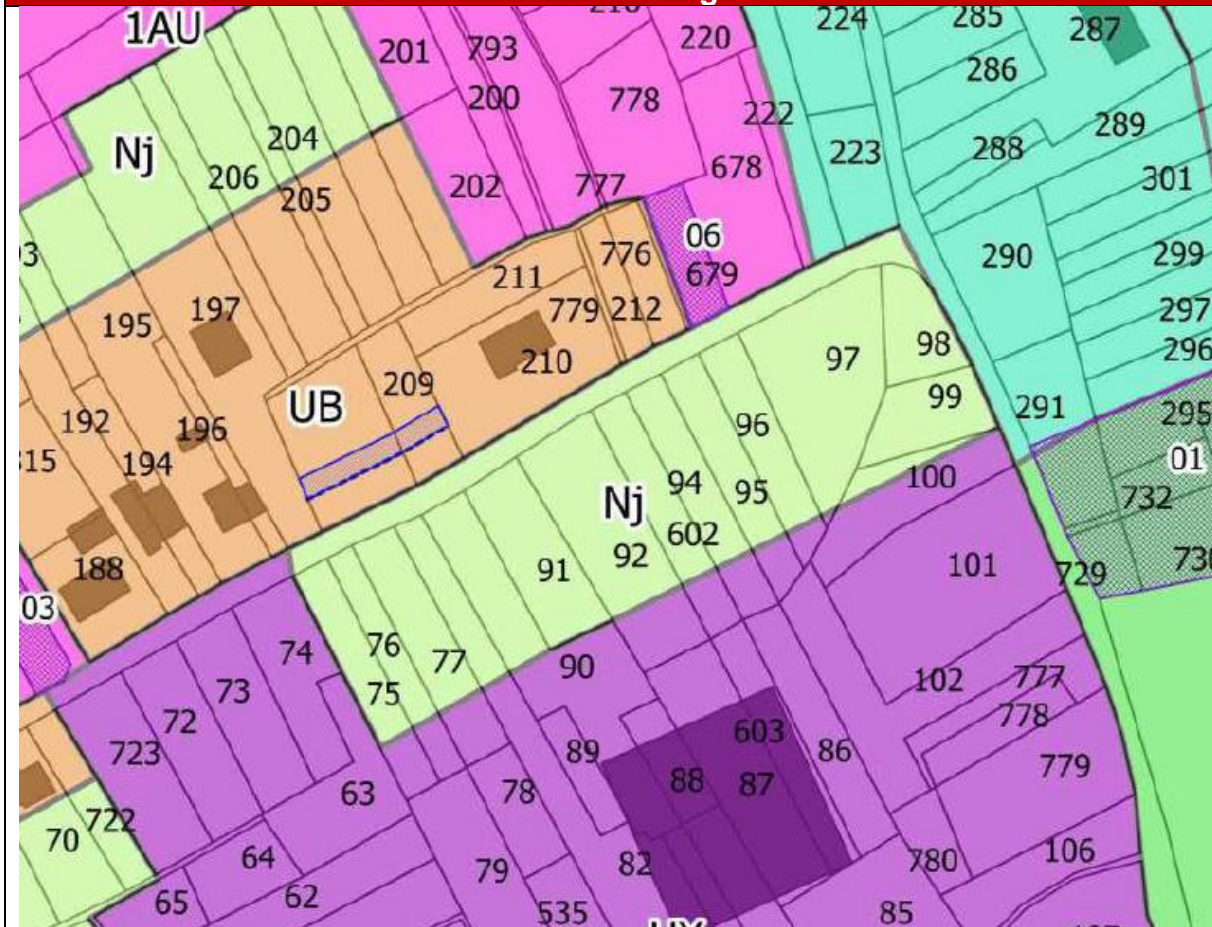


Orthophotographie des vergers du Chemin de la Chaponnière (Source : Géoportail)

Ancien zonage



Nouveau zonage



■ **Modification de l'article N2 afin d'autoriser les travaux d'extension et de transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone et les secteurs N (à l'exception des secteurs N1, N2 et N3)**

L'article N2 du règlement littéral relatif aux occupations du sol admises sous conditions particulières dans la zone et les secteurs naturels (N) n'autorise pas les travaux d'extension et de transformation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

Cette rédaction est aujourd'hui problématique puisqu'elle empêche toute possibilité de développement raisonnable d'une habitation située à proximité de la Cité des Jardins (parcelle 0139). Cette situation est de nature à entraver sa mise en valeur et pourrait conduire à terme à une éventuelle dégradation à du bâti, donc à l'émergence d'une verrue dans l'unité paysagère locale.

Pour y remédier, la présente modification amendera cet article afin d'autoriser les travaux d'extension et de transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans l'ensemble de la zone et des secteurs N (à l'exception des secteurs N1, N2 et N3 au niveau desquels des dispositions plus strictes encadrent déjà ces réalisations dans le cadre de la prévention des risques d'origine saline) dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification.

Cette nouvelle rédaction permettra par la même occasion d'intégrer sereinement l'habitation isolée aujourd'hui située en 2AU dans le secteur Nv agrandi en lui offrant la possibilité de se développer raisonnablement.

Règlement littéral avant la modification	<p>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs sauf N1, N2 et N3 :</p> <p>. Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
---	--



Règlement littéral tenant compte de la modification	<p>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs sauf N1, N2 et N3 :</p> <p>. Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>. Les transformations et extensions des constructions principales à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU (12/02/2026).</p>
--	---

■ **Modification de l'article UB 6.1. pour clarifier les modalités d'implantation en recul de 5 m par rapport à la voie publique dans le cas de parcelles et d'unités foncières intercalées entre deux voies :**

L'article UB 6.1. du règlement littéral relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB dispose que :

- *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 de la construction principale à vocation d'habitation.*

Cette disposition, rédigée dans une logique de préservation d'un retrait des constructions par rapport aux voies publiques, s'avère néanmoins problématique une fois appliquée à certains secteurs de la trame urbaine. Au niveau du Lotissement du Parc, sa rédaction laisse en effet supposer un recul de constructibilité à la fois par rapport à la rue éponyme et par rapport à la Route de Bonviller, les constructions ne pouvant déroger puisque intercalées entre les deux voies et non situées à l'angle de 2 voies.

Pour y remédier, la présente modification amendera cette disposition en clarifiant l'obligation d'implantation en recul de 5 m uniquement par rapport à la voie publique vers laquelle la façade de la construction principale est projetée dans le cas de parcelle ou d'unité foncière implantées à l'angle de 2 voies ou intercalées entre 2 voies ou plus.

Règlement littéral avant la modification	<p>ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>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 de la construction principale à vocation d'habitation.</p>
--	---




Règlement littéral tenant compte de la modification	<p>ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>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 ou d'unité foncière implantées à l'angle de 2 voies ou intercalées entre 2 voies ou plus, cette règle ne s'appliquera que par rapport à la voie de la façade de la construction principale à vocation d'habitation.</p>
---	--

■ **Modification des articles UB11.2.4. , Um11.2.4 et 1AU11.2.4. dans le but d'autoriser l'utilisation de matériaux de toitures de couleur noire en zones UB et Um**

Les articles UB11.2.4 Um11.2.4. et 1AU11.2.4. , réglementant les types de matériaux de toitures respectivement autorisés en zones UB, Um et 1AU, disposent tous trois que :

- *Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.*

Ces trois dispositions, très restrictives pour des secteurs d'habitations pavillonnaires sur lesquels s'observent une large variété de formes architecturales, seront modifiées afin d'en assouplir la rigueur en autorisant également l'utilisation de matériaux de toitures présentant la coloration et l'aspect de l'ardoise naturelle (couleur anthracite à noire).

Règlement littéral avant la modification	<p>ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p> <p>ARTICLE Um11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p> <p>ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p>
	
Règlement littéral tenant compte de la modification	<p>ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) et de l'ardoise naturelle (ton anthracite à noir), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p> <p>ARTICLE Um11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) et de l'ardoise naturelle (ton anthracite à noir), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p> <p>ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) et de l'ardoise naturelle (ton anthracite à noir), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p>

■ **Modification des articles UA11.3.8. ; UB11.2.5. ; UC11.2.5. ; Um11.2.5 et 1AU11.2.5. visant à clarifier l'interdiction des pompes à chaleur en façades sur rue ou en surplomb du domaine public**

Les articles UA11.3.8. ; UB11.2.5. ; UC11.2.5. ; Um11.3.8 et 1AU11.3.4. réglementent l'aspect et la disposition des systèmes et dispositifs de climatisation ou de ventilation, des antennes et des paraboles dans l'ensemble des zones urbaines résidentielles.

Depuis l'approbation du PLU en 2016, les pompes à chaleur civiles se sont largement démocratisées. Afin d'être en capacité de pouvoir réglementer l'installation de nouveaux appareils, la commune souhaite reformuler ces 5 dispositions en les mentionnant explicitement.

Cette modification précisera une impossibilité d'implantation de ces dispositifs en façade, posées au sol, fixées aux murs et sur le toit. Elle ne s'appliquera cependant qu'en direction du domaine public, afin de concilier préservation de l'ambiance rurale de la commune et impératifs de développement des énergies renouvelables.

Règlement littéral avant la modification	<p>ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.3 Façades sur rue :</u></p> <p>11.3.8. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.</p> <p>ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures - Volumes :</u></p> <p>11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.</p> <p>ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.</p> <p>ARTICLE Um11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures – Volumes :</u></p> <p>11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.</p> <p>ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.2. Toitures - Volumes :</u></p> <p>11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.</p>
--	---



ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR**11.3 Façades sur rue :**

11.3.8. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

En façade sur rue, les pompes à chaleur ne pourront être disposées en surplomb du domaine public, posées au sol, fixées aux murs ou sur un pan de toiture donnant sur la rue.

De même, l'installation des boîtes à lettres en saillie de la façade sur rue est interdite.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR**11.2. Toitures - Volumes :**

11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

En façade sur rue, les pompes à chaleur ne pourront être disposées en surplomb du domaine public, posées au sol, fixées aux murs ou sur un pan de toiture donnant sur la rue.

De même, l'installation des boîtes à lettres en saillie de la façade sur rue est interdite.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR**11.2. Toitures - Volumes :**

11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

En façade sur rue, les pompes à chaleur ne pourront être disposées en surplomb du domaine public, posées au sol, fixées aux murs ou sur un pan de toiture donnant sur la rue.

De même, l'installation des boîtes à lettres en saillie de la façade sur rue est interdite.

ARTICLE Um11 – ASPECT EXTERIEUR**11.2. Toitures - Volumes :**

11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

En façade sur rue, les pompes à chaleur ne pourront être disposées en surplomb du domaine public, posées au sol, fixées aux murs ou sur un pan de toiture donnant sur la rue.

De même, l'installation des boîtes à lettres en saillie de la façade sur rue est interdite.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR**11.2. Toitures - Volumes :**

11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

En façade sur rue, les pompes à chaleur ne pourront être disposées en surplomb du domaine public, posées au sol, fixées aux murs ou sur un pan de toiture donnant sur la rue.

De même, l'installation des boîtes à lettres en saillie de la façade sur rue est interdite.

■ Suppression des dispositions applicables à la zone 2AU

La réintégration de l'ensemble du périmètre de la zone 2AU dans le secteur Nv conduit à la nécessité de supprimer le chapitre IX du règlement littéral compilant les dispositions qui y sont applicables.

<u>SOMMAIRE</u>		
Règlement littéral avant la modification	TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
	ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
	ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
	TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER ...	5
	CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
	CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	13
	CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	18
	CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL	23
	CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM	27
	CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	33
	CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	37
	CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX	42
	CHAPITRE IX - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	46
	TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	49
	CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	50
	CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	55



SOMMAIRE

Règlement littéral tenant compte de la modification

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER ...	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	18
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL	23
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM	27
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	33
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	37
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX	42
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	46
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	47
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	52

2. Synthèse des surfaces par zone

Sont indiquées dans ce tableau les ~~surfaces du zonage de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU~~ approuvée en 2023 et les nouvelles surfaces suite aux correctifs apportés par la présente modification du PLU :

NB : les surfaces grisées restent inchangées

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES			
	SECTEURS	ZONES	TOTAL INTERMEDIAIRE	TOTAL
UA UAi	9.74 2.94	12.68	64,51 ▶ 63,71	72,47 ▶ 69,79
UB UBi	22,12 2.22	24.34		
UC		1.46		
UL ULi	0.60 1.59	2.19		
Um1 Um2 Um3	2.14 1.45 4.40	7.99		
UX UXi	12,75 ▶ 11,95 3.10	15,85 ▶ 15,05		
1AU		2.00	8,08 ▶ 6,08	
1AUx		4.08		
2AU		2,00 ▶ Zone supprimée		
A Aa	216.60 642.17	858.77		1 625,62 ▶ 1 628,33
N	145.47	766,75 ▶ 769,56		
Ne	4.26			
Nf	352.26			
Nh	0.41			
Nhi	0.25			
Ni	185.91			
Nj	4,44 ▶ 5,21			
Nji	1.13			
Nli	1.27			
Nv	26,15 ▶ 28,19			
N1	2.22			
N2	11.78			
N3	31.20			
TOTAL			1698,12 ha	

3. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Implanté en plein cœur du Plateau lorrain, le territoire communal d'EINVILLE-AU-JARD se concentre dans un large fond de vallée alluviale incisé dans le relief et entretenu par le Sânon, affluent en rive droite de la Meurthe.

La commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Bien que faisant pas l'objet d'une procédure ou d'un plan de protection particulier, EINVILLE-AU-JARD s'avère aussi concernée par des problématiques d'effondrements salins.

La modification du PLU n'est pas soumise automatiquement à évaluation environnementale. Une demande d'examen au cas par cas sera néanmoins déposée auprès de l'Autorité Environnementale.

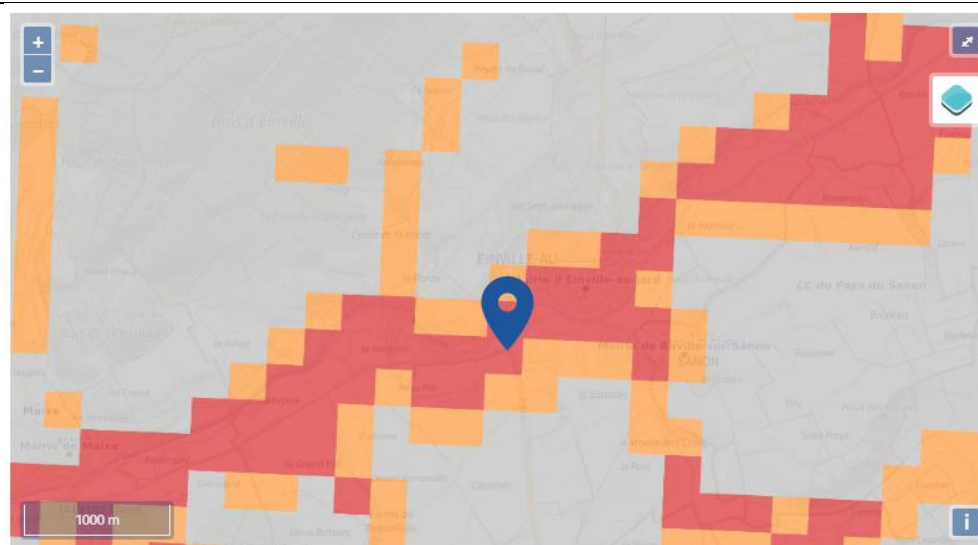
■ Incidences sur la prise en compte des risques

La commune d'EINVILLE-AU-JARD est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :

RISQUE	LOCALISATION	INCIDENCE DE LA PROCÉDURE																								
<p>CAVITÉS Cavités souterraines recensées dans la commune : 0 Commune soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non</p>		Aucune cavité n'est recensée sur le ban communal. Aucune incidence.																								
<p>INONDATIONS Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Non Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non</p>	<p>5 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune ^</p> <table border="1" data-bbox="631 491 1438 879"> <thead> <tr> <th>Code NOR</th> <th>Libellé</th> <th>Début le</th> <th>Sur le journal officiel du</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INTE0200414A</td> <td>Inondations et/ou Coulées de Boue</td> <td>29/12/2001</td> <td>23/08/2002</td> </tr> <tr> <td>INTE9900627A</td> <td>Mouvement de Terrain</td> <td>25/12/1999</td> <td>30/12/1999</td> </tr> <tr> <td>INTE9900026A</td> <td>Inondations et/ou Coulées de Boue</td> <td>28/10/1998</td> <td>05/02/1999</td> </tr> <tr> <td>INTE9700188A</td> <td>Inondations et/ou Coulées de Boue</td> <td>24/02/1997</td> <td>25/05/1997</td> </tr> <tr> <td>NOR19830111</td> <td>Inondations et/ou Coulées de Boue</td> <td>08/12/1982</td> <td>13/01/1983</td> </tr> </tbody> </table>	Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du	INTE0200414A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/12/2001	23/08/2002	INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999	INTE9900026A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/10/1998	05/02/1999	INTE9700188A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/02/1997	25/05/1997	NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983	Aucune incidence
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du																							
INTE0200414A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/12/2001	23/08/2002																							
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999																							
INTE9900026A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/10/1998	05/02/1999																							
INTE9700188A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/02/1997	25/05/1997																							
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983																							

REMONTEES DE NAPPE

Exposition aux remontées de nappe dans la commune : Oui – Risque modéré à fort sur une partie du territoire (fiabilité faible).



Légende :

 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/detail/REMNAPE?form-commune=true&codeInsee=54176&city=Einville-au-Jard&typeForm=commune&postCode=54370&type=commune&lon=6.4812952367654&lat=48.652265784729&go_back=/accueil-collectivite&adresse=54176%20Einville-au-Jard&longitude=6.4812952367654&latitude=48.652265784729&commune=Einville-au-Jard

Certains secteurs impactés par la modification sont concernés par un risque de remontée de nappe modéré à fort (fiabilité faible).

Toutefois, la teneur des modifications effectuées et leur caractère infraurbain ne sont pas de nature à aggraver l'exposition des populations à ce risque.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Mouvements de terrain recensés dans la commune : 1
Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non

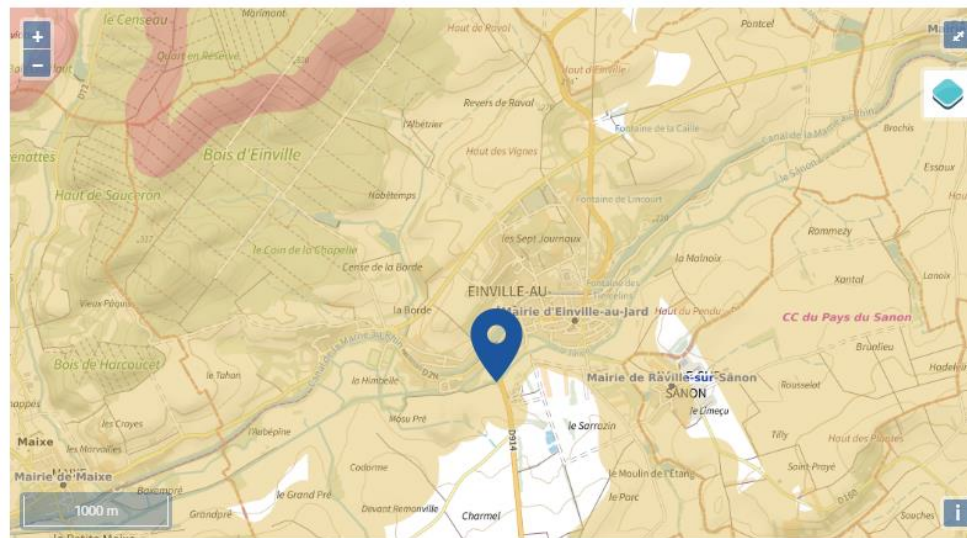
1 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

Aucune incidence

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans la commune : Oui – Aléa modéré à fort sur une partie du territoire
Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non



Légende :
Faible Modéré Important

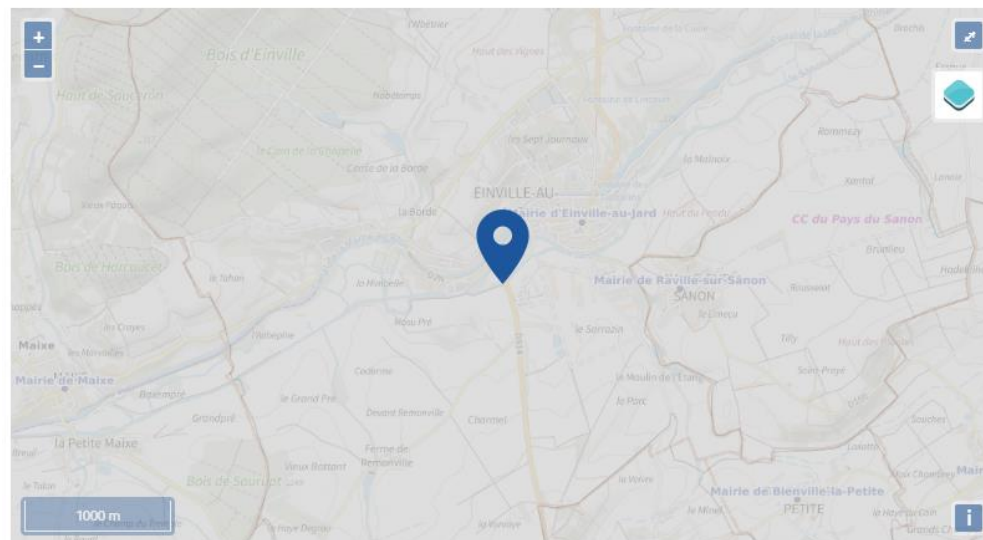
https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/detail/SEC?form-commune=true&codeInsee=54176&city=Einville-au-Jard&typeForm=commune&postCode=54370&type=commune&lon=6.4812952367654&lat=48.652265784729&go_back=/accueil-collectivite&adresse=54176%20Einville-au-Jard&longitude=6.4812952367654&latitude=48.652265784729&commune=Einville-au-Jard

Les secteurs impactés par la présente modification sont concernés par une exposition à l'aléa modérée.

Les modifications prescrites ne sont cependant pas de nature à aggraver cette exposition.

SÉISMES

Risque sismique dans la commune : Très faible
Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non

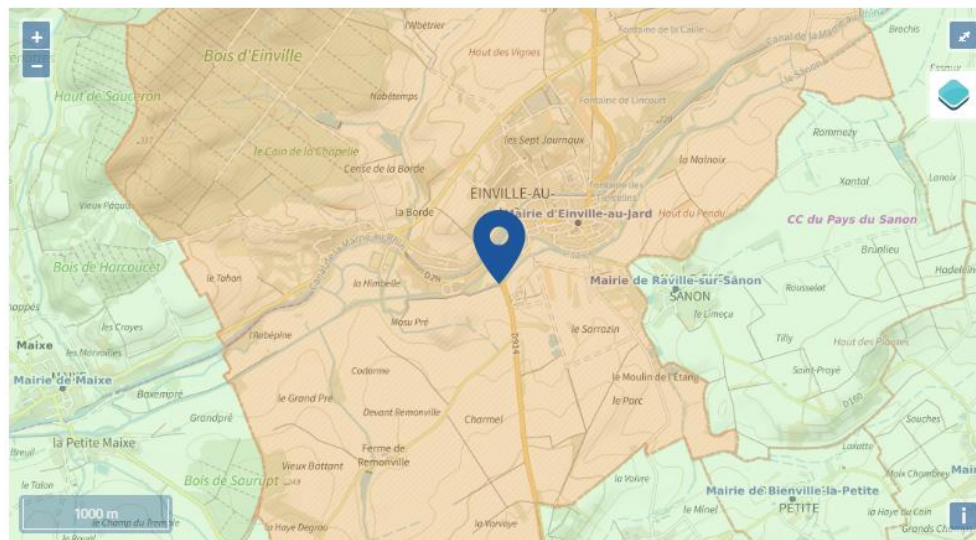


https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/detail/SEISM?form-commune=true&codeInsee=54176&city=Einville-au-Jard&typeForm=commune&postCode=54370&type=commune&lon=6.4812952367654&lat=48.652265784729&go_back=/accueil-collectivite&adresse=54176%20Einville-au-Jard&longitude=6.4812952367654&latitude=48.652265784729&commune=Einville-au-Jard

La procédure n'augmentera pas l'exposition de la population vis-à-vis du risque lié aux séismes.

RADON

Potentiel radon de la commune : Modéré



Légende :

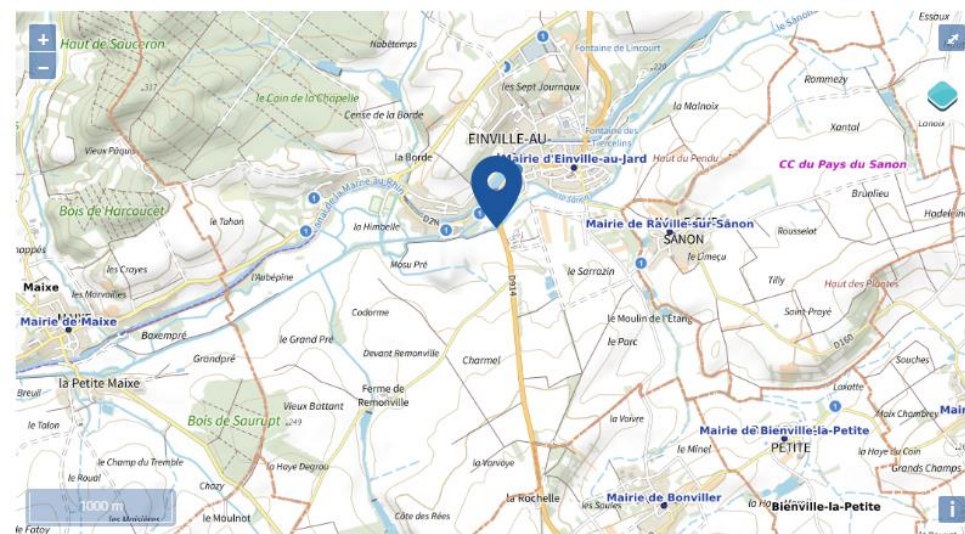
	Faible		Modéré		Important
---	--------	---	--------	--	-----------

https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/detail/RADON?form-commune=true&codeInsee=54176&city=Einville-au-Jard&typeForm=commune&postCode=54370&type=commune&lon=6.4812952367654&lat=48.652265784729&qo_back=accueil-collectivite&adresse=54176%20Einville-au-Jard&longitude=6.4812952367654&latitude=48.652265784729&commune=Einville-au-Jard

Aucune incidence

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Anciens sites industriels recensés dans la commune : 20
 Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans la commune : Non
 Secteur d'information sur les sols recensés dans la commune : Non




https://www.aeorisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/detail/SSP?form-commune=true&codeInsee=54176&city=Einville-au-Jard&typeForm=commune&postCode=54370&type=commune&lon=6.4812952367654&lat=48.652265784729&go_back=/accueil-collectivite&adresse=54176%20Einville-au-Jard&longitude=6.4812952367654&latitude=48.652265784729&commune=Einville-au-Jard

Aucun ancien site industriel recensé sur les différents secteurs concernés par la modification.
 Aucune incidence.

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Installations classées recensées dans la commune : 0
 Installations rejetant des polluants dans la commune : 0
 Commune soumise à un Plan de prévention des risques

Aucune incidence

<p>technologiques installations industrielles : Non</p>		
<p>INSTALLATIONS NUCLÉAIRES Installations nucléaires à moins de 10 km de la commune : Non Installations nucléaires à moins de 20 km de la commune : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES Canalisations de matières dangereuses recensées dans la commune : Oui</p>	 <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Produits chimiques Hydrocarbures Gaz naturel 	<p>Passage de trois canalisations sur le ban communal. Étant toutes trois éloignés des secteurs impactés par la modification, celui-ci n'aura aucune incidence sur cette problématique.</p>

La procédure n'a, dans les faits, aucune incidence concernant les risques sur les personnes et les biens. De par le fait qu'elle vise à retravailler à la baisse les contours de l'enveloppe urbaine, elle n'induit pas d'augmentation de l'exposition aux risques.

■ Incidences sur le règlement graphique et les surfaces

La procédure conduit à des modifications du règlement graphique dans le sens où :

- La zone 2AU est refermée au profit du secteur Nv.
- Ce secteur gagne également en volume par l'adjonction de surfaces Nj adjacentes.
- Le secteur Nj est étendue aux parcelles faisant face aux habitations situées Rue des Mouchottes et Chemin de la Chaponnière (déclassement de terrains intégrés à la zone UX).

Les surfaces des zones modifiées apparaissent dans le tableau récapitulatif des surfaces par zone.

■ Incidences sur le milieu agricole

La présente procédure n'a pas pour effet de réduire une zone agricole classée comme telle dans le PLU. C'est même tout le contraire puisque la totalité de l'emprise 2AU et une partie des surfaces UX sont transférées en direction du milieu naturel, garantissant la pérennité du couvert prairial et arbustif de ce secteur.

Ainsi, le projet n'aura aucune incidence négative sur le milieu agricole par rapport au PLU approuvé en 2016.

■ Incidences sur le paysage

L'évolution du PLU qu'entraîne la présente modification ne remet pas fondamentalement en cause le paysage. Elle n'entraîne pas de bouleversements majeurs de la silhouette urbaine du bourg. Les évolutions du règlement graphique et littéral apporteront en réalité une meilleure lisibilité aux diverses vocations de la trame urbaine (espaces arboricoles périurbains Nv, secteurs de transition avec le milieu naturel Nj...) sans altérer le paysage environnant et participeront dans le même temps au renforcement des prérogatives de préservation de l'ambiance villageoise (notamment en ce qui concerne l'implantation des pompes à chaleur).

■ Incidences sur le milieu naturel et l'environnement

La présente modification permet de redéfinir plus justement les espaces de transition paysager entre milieux urbanisés et naturels et de procéder à des modifications mineures du règlement littéral du PLU communal.

Elle vise notamment à refermer la zone 2AU, qui était vouée à accueillir de l'habitat pavillonnaire sous forme d'étalement urbain à long terme, afin de recentrer l'urbanisation en direction de l'enveloppe urbaine. Cette contraction permet ainsi d'accompagner un développement en plus grande compacité de l'urbanisation communale.

Pour rappel, la commune n'est pas concernée par le dispositif Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à Hénaménil, il s'agit de la Forêt et de l'Étang de Parroy, de la Vallée de Vezouze et du Fort de Manonviller, une Zone de Protection Spéciale (ZPS) qui relève du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 n°FR4100192 « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller » regroupe, comme son nom l'indique, une vallée alluviale au relief très peu prononcé et plusieurs zones forestières implantées sur des formations collinaires. Les milieux forestiers sont constitués de forêt alluviale à orme lisse, de chênaies et de hêtraies, qui offrent de nombreux habitats pour une grande diversité d'espèces végétales et animales.

Parmi les plantes les plus rares, on peut citer la présence de la Langue de serpent et le Lys martagon. Le Crapaud Sonneur, se reproduit aussi dans les mardelles et les ornières des zones humides de ces massifs forestiers. La Lamproie de Planer fréquente également les eaux bien oxygénées des ruisseaux du massif. Le Cuivré des marais affectionne particulièrement les clairières à végétation haute du massif forestier. Ce site aux habitats diversifiés offre un grand potentiel de territoires de

chasse et de refuges pour les chauves-souris, dont les espèces forestières ici listées font parties : le Vespertilion de Bechstein et la Barbastelle d'Europe. Le fort de Manonviller, en marge du massif, abrite en hiver, dans ses salles et galeries souterraines, cinq espèces de chiroptères

La présente modification du PLU, cherchant à renforcer la compacité de la trame urbaine communale et n'affectant que des secteurs très éloignés du site Natura 2000 susmentionné, elle n'aura aucun impact direct sur les milieux et les espèces protégées par le site Natura 2000.

Aussi, la procédure présente un impact positif sur le milieu naturel et l'environnement en cœur urbain.

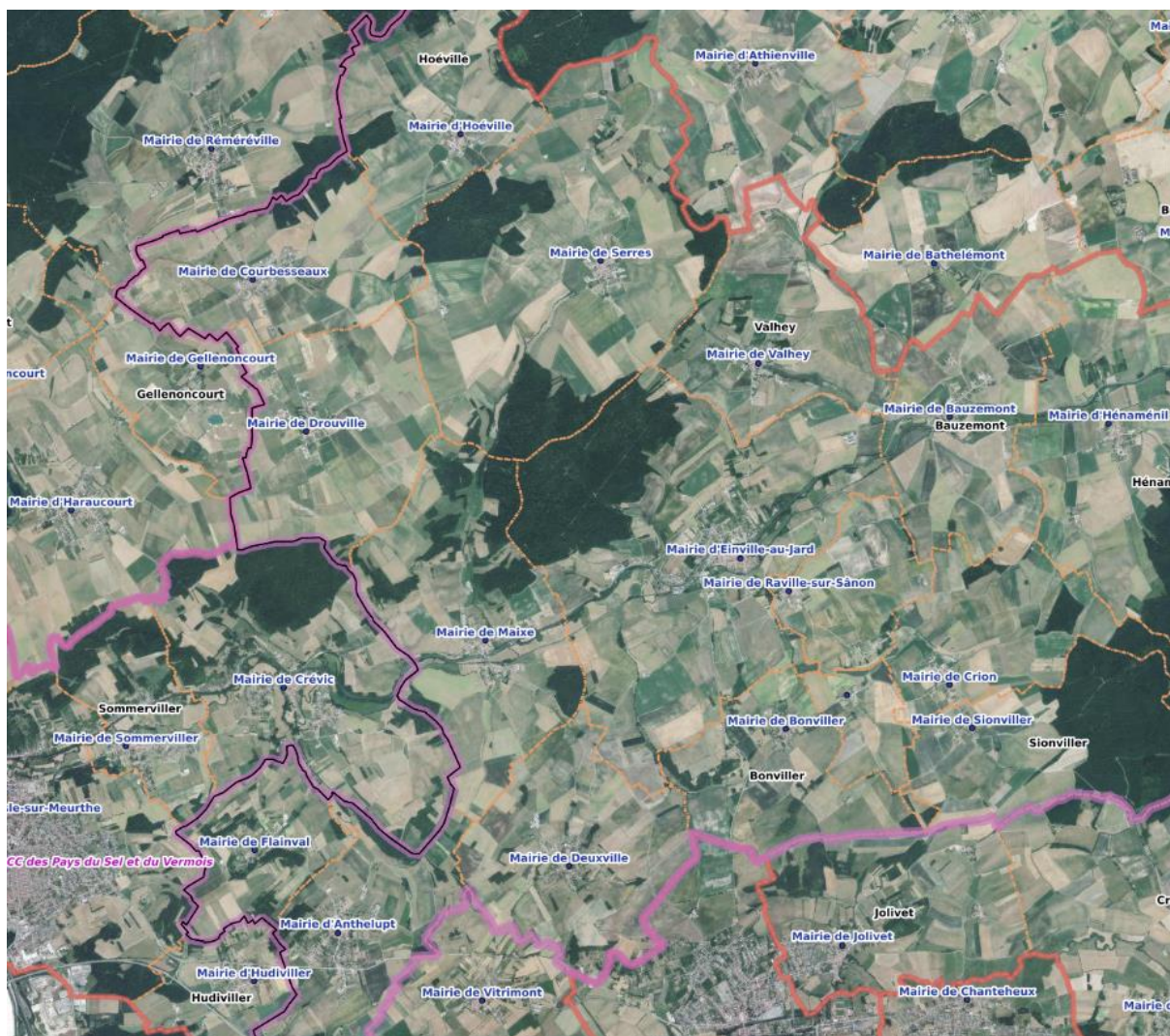
■ Incidences sur le PADD

La présente modification n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2016. En effet, les ambitions portées par la commune restent cohérentes avec le parti d'aménagement et d'urbanisme de la commune décrit dans le PADD.

■ Incidences sur les communes voisines

Le ban communal d'EINVILLE-AU-JARD couvre une superficie de 16,98 km². Il est limitrophe avec le territoire de huit communes :

- Maixe
- Serres
- Valhey
- Bauzemont
- Raville-sur-Sânon
- Bienville-la-Petite
- Bonviller
- Deuxville



La modification du PLU, qui touche principalement les zones urbaines et naturelles infraurbaines, n'impactera pas les communes limitrophes.

Les évolutions graphiques et 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.