



Commune de DONCOURT-LES-CONFLANS (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de Présentation Enquête Publique

Dossier Enquête Publique

*Document conforme à la délibération du Conseil
Communautaire arrêtant le projet de révision du PLU en
date du 23/06/2016.*

M. le Président,

E.Space &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78

Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Doncourt-les-Conflans
3 rue Jean et Léon Michel
54 800 DONCOURT-LES-CONFLANS

Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Doncourt-les-Conflans, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Caractéristique du projet

Actuellement, la commune dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en date de 1983. Révision en 1999, modifié en 2008 et modification simplifiée en 2014.

C'est donc le POS qui encadre aujourd'hui le droit des sols sur la commune jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU.

Les premières réunions de travail liées au PLU ont commencé en avril 2013.

La procédure a pour but de permettre à la commune de favoriser tout en maîtrisant l'extension urbaine, d'édicter des règles mesurées conduisant à une qualité urbaine et architecturale, de protéger le paysage et de gérer l'occupation du sol et la répartition entre urbain, environnement et agriculture.

La révision du PLU a aussi été l'occasion d'appréhender le projet urbain de la commune sous un angle nouveau, celui du développement durable, et d'employer de nouveaux outils réglementaires.

Les principes directeurs suivis pour l'élaboration du PLU sont les suivants :

- ✓ la conduite d'un **projet de qualité** respectant et intégrant la préservation de l'identité architecturale du village ancien tout en laissant une certaine liberté pour les extensions urbaines futures.
- ✓ la réflexion sur un développement urbain harmonieux et raisonné en débloquant progressivement des **terrains urbanisables** dans la continuité de la trame urbaine le long d'axes existants pour que le village évolue en cohérence avec les objectifs de population fixés dans le PADD.
- ✓ la proposition d'un développement de l'urbanisation à court et à long terme, qui tienne compte des **récents projets communaux** et du **potentiel constructible immédiat**.
- ✓ le respect de l'**équilibre** entre le développement de l'**activité agricole** et la préservation de la **qualité environnementale et paysagère** du territoire communal.
- ✓ la sauvegarde du **patrimoine bâti traditionnel**, des sites classés Monuments Historiques et du **cadre paysager caractéristique des coteaux** des vallées en Moselle et Madon (vergers, jardins).
- ✓ des **ajustements réglementaires** au niveau des occupations du sol adaptées au cadre à la fois urbain et rural de la commune.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune de DONCOURT-LES-CONFLANS souhaite maintenir une dynamique démographique en accueillant de nouveaux habitants.

Rappel du PADD :

■ Evolution démographique :

*Rappel : Doncourt-les-Conflans compte en 2015 environ 1235 habitants.
Favoriser une **évolution raisonnable et progressive** en cohérence avec le SCOT nord 54 à savoir, selon la règle du prorata de population, de l'ordre de*

*- Objectifs production de logements 2015-2021 : 85 logements pour DLC et Giraumont
Giraumont : 1 348 hab soit 53 % donc 45 logements
DLC : 1 192 hab soit 47 % soit 40 logements
dont 30 % en dents creuses et sortie de vacance*

- Objectifs production de logements 2021-2035 : 87 logements pour DLC et Giraumont

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune a identifié :

✓ **Potentiel foncier**

Potentiel constructible	
Dents creuses hors zones AU	7 après rétention foncière de 1.5
Logements vacants	5 logements après rétention foncière de 1.5.
TOTAL	12 soit 30% des objectifs de production de logements (SCOT Nord 54)

✓ **Zones à urbaniser (vocation habitat)**

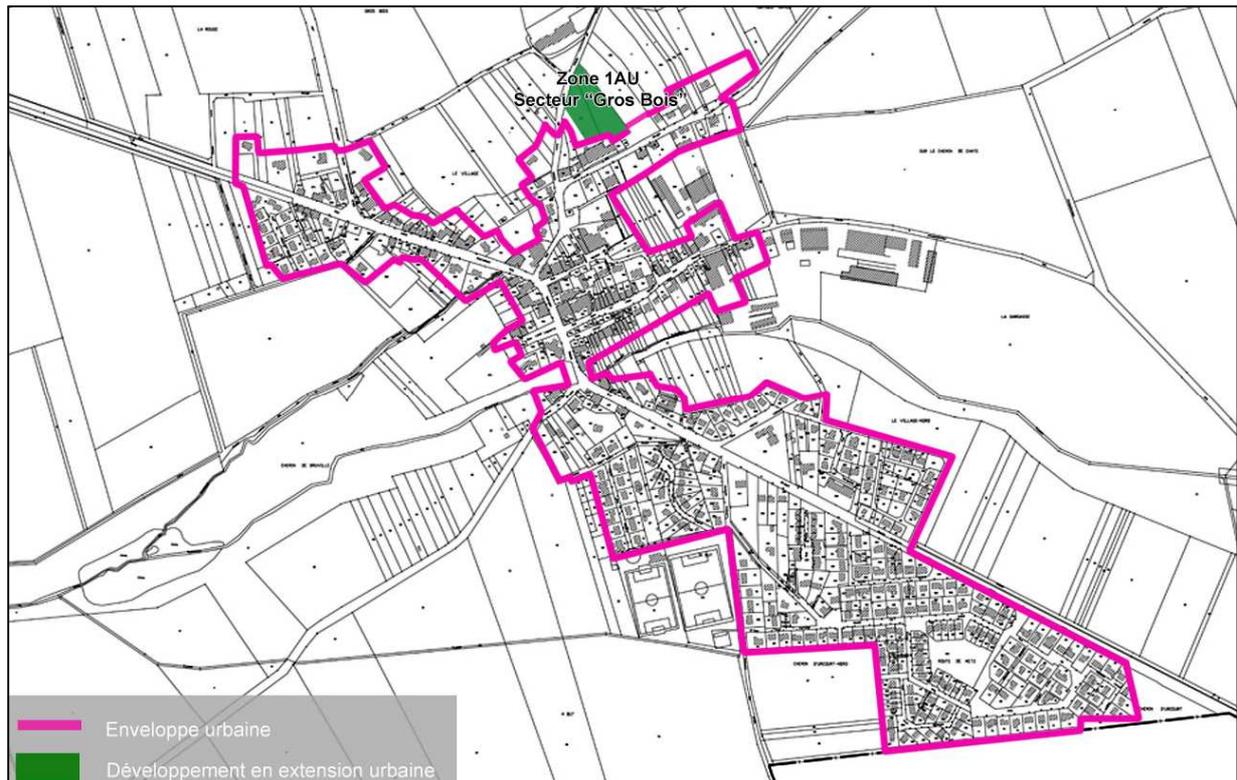
Zones à urbaniser	
Zone AU :	
○ « Gros Bois ».	1.44 ha
Total :	1.44 ha

L'objectif du PLU par l'intermédiaire de sa zone de développement urbain, est d'une part de pérenniser le socle urbain et de réinvestir les dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et d'autre part de garantir un développement dans la continuité immédiate de l'existant et donc la compacité de l'enveloppe urbaine à terme.

Ainsi, les franges urbaines ne sont pas bousculées ou simplement décalées selon les mêmes configurations.

Selon les objectifs du SCOT, ces opérations bénéficieront d'une densité moyenne de 20logements/ha minimum.

A noter que l'« arrière » de la zone AU est classée en zone N afin de préparer le territoire à une évolution urbaine ultérieure ;



Total : 28 logements auxquels s'ajoutent 12 potentialités foncières = 40 logements

Impacts éventuels du projet sur l'environnement

Le projet communal de Doncourt-les-Conflans a été mis en place avec une prise en compte de l'environnement et du souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il repose sur les principes mis en œuvre dans le projet de Plan Local d'Urbanisme. Les différentes mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du paysage sont en relation directe avec les orientations de la commune actées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Protection du patrimoine paysager et écologique grâce au zonage du PLU

■ Equilibre général

Le zonage du P.L.U. met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition des zones avec une **zone naturelle** qui représente à elle seule près de **11% de la superficie du territoire**. Les zones naturelles et agricoles constituant à elles deux plus de 93% du ban communal.

en complément de protection environnementale réglementaire (ZNIEFF et Natura 2000) ou incitative (ENS), la commune a souhaité par le biais de la révision de son Plan Local d'Urbanisme protéger et mettre en valeur son environnement par de nombreuses mesures et règles. Ceci s'illustre notamment dans le soin apporté au traitement des espaces de qualités environnementales et paysagères que constituent tout à la fois le plateau agricole et les coteaux du Rougeval.

En effet, par ce classement, la commune souhaite ainsi préserver la **qualité paysagère** de ces différents espaces et leur qualité écologique. Pour le fond de vallée, ses **zones humides** constituent, outre d'importants relais faunistiques et un lien fort de la trame bleue sur le territoire, des zones de stockage des eaux de crues, en restituant les excédents de précipitations au fur et à mesure du retrait des eaux en cas d'inondation. En ce qui concerne forêts et vergers, ces secteurs fournissent d'importants espaces de développement de la faune et de la flore locale, favorisant aussi bien les déplacements que la reproduction et le développement de la biodiversité sur le territoire, en lien étroit avec les espaces voisins.

Ainsi, en dehors des espaces actuellement urbanisés, et des zones prévues pour l'urbanisation future de la commune, les nouvelles constructions seront strictement limitées :

- ✓ des constructions pourront voir le jour dans les zones agricoles et dans les zones de diversification agricole, à la condition d'être **directement** liées à l'activité d'exploitation agricole.
- ✓ la construction d'abris de jardin/loisirs avec un encadrement de l'emprise au sol et de hauteur sera autorisée en Nj, Ne et Nv.
- ✓ en zone Nh, les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes isolées avec un encadrement de l'emprise au sol et de hauteur seront tolérées.

Les seules incidences négatives que le PLU engendrera sur l'environnement sont, comme dans tout projet d'urbanisation, l'augmentation des **espaces artificialisés** à l'échelle du territoire mais aussi l'imperméabilisation des sols. Cependant, la conception des zones anticipe ces impacts par des mesures de prises en charge des modifications des écoulements d'eau de ruissellement notamment.

■ Zones à urbaniser

Tout d'abord, le PLU prévoit peu de zones AU (une seule zone AU dans le prolongement de l'urbanité).

Ensuite, ces zones sont implantées dans la continuité de la trame urbaine sans impact direct sur des secteurs à enjeux environnementaux forts.

Même si ces zones n'ont pas d'impact, est à rappeler que leurs OAP prévoient la mise en place d'une interface végétale à l'arrière des projets. Cette mesure qualitative permettra de compenser la légère déprise opérée et de faire perdurer la fonctionnalité écologique.

■ Evaluation Natura 2000

Le projet de développement tel que prévu au PLU :

- est **compatible avec les orientations du SCOT Nord 54** (document d'urbanisme qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace)
- **préserve les cours d'eau et leurs abords** en interdisant leur construction (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs...). Le réseau hydrographique a été pour majorité intégré à la zone Nzh (zone humide).
- **préserve les zones humides** par un classement en Nzh (toute construction est interdite).
- **limite l'étalement urbain** : zone ouverte à l'urbanisation (AU) de 0.66 ha prévue en densification autour de l'existant à partir d'une fenêtre d'urbanisation
- **privilégie la densification du bâti** : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit 20 logements/ha pour la zone ouverte à l'urbanisation. Par cette mesure, la commune souhaite limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- **protège la trame verte et bleue (corridors écologiques)** par la mise en place de mesures de protection sur les éléments boisés, les arbres isolés et la végétation ripisylve (notamment situés dans les zones humides) soit au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme soit au titre des Espaces Boisés Classés afin de préserver ces corridors écologiques et de maintenir leurs différents rôles hydrologiques (rôle tampon, limitation des risques de ruissellement, métabolisation des polluants...). Le repérage en Éléments Remarquables du Paysage (ERP) et Espaces Boisés Classés empêche ainsi leur éventuelle destruction.
- **préserve la couronne verte autour du village** par un classement en zone Nj (jardins) et Nv (vergers).
- **permet le maintien des nids des oiseaux nicheurs identifiés dans les inventaires Natura 2000** : aucun nid n'a été recensé dans les zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation source : Parc Naturel Régional de Lorraine).
- **privilégie** l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol par la création de dispositifs appropriés afin de limiter les perturbations du régime des eaux et l'engorgement des réseaux d'eau pluviale (article 4 du règlement du PLU et Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- **limite** la pollution des eaux superficielles et souterraines par l'obligation de création de dispositifs d'assainissement individuels ou groupés qui pourront être raccordés au réseau collectifs et à la station de traitement lorsqu'elle sera réalisée (article 4 du règlement du PLU)
- entraîne une **consommation mesurée d'espaces** (0.66 ha soit 0.08% du ban communal).

Conclusion : le projet de PLU n'aura pas d'incidences significatives sur le réseau Natura 2000 ni sur l'environnement.

■ Indicateurs de consommation agricole et évaluation à 3 ans

La révision du PLU de Doncourt-les-Conflans engendre une **déprise agricole et naturelle**. En effet, le secteur ouvert à l'urbanisation (AU) impacte majoritairement des terres actuellement classées ou exploitées pour leur valeur agronomique ainsi que des vergers. Ce développement est cependant justifié sur les secteurs à vocation d'habitat par une réflexion en compacité des zones urbaines existantes, et évitent ainsi un mitage des terres agricoles par des extensions déconnectées de l'enveloppe urbaine.

Le zonage du PLU met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition des zones avec une **zone naturelle** qui occupe 11% **du ban communal**, auxquels s'ajoutent 82% de superficies destinées à **l'agricole**.

■ Mesures de protection des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

L'ensemble des éléments identifiés comme présentant un enjeu environnemental fort : corridor espèce, réservoirs de biodiversité,... etc a été classé en zone naturelle (zone inconstructible) ou agricole non constructible.

La volonté de verrouiller la constructibilité induit une préservation optimale de ces éléments et assure une absence d'impact et un plein épanouissement de ces milieux.

Ce principe fait écho au SRCE et au SCOT Nord 54.

Par ailleurs, la mise en place d'une protection des trames vertes et bleues permet de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels. Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition, leur surface ou leur localisation ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme la ripisylve ou les haies. La préservation de ces éléments est essentielle pour la pérennisation et la préservation des populations d'oiseaux identifiés par l'inscription en Site d'Importance Communautaire au titre de la Directive Habitat.

■ Mesures de préservation de la ressource eau

L'ensemble du chevelu hydrographique a été classé en zone naturelle ce qui induit une totale protection.

■ Mesures pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Afin de limiter cette consommation, le projet communal repose prioritairement par la valorisation du potentiel constructible puis seulement le développement urbain.

Dans le même souci de limitation, ce dernier est positionné en périphérie immédiate de la trame bâtie.

Enfin, est à rappeler l'interdiction de toutes constructions en zones agricole Aa et naturelle N afin d'optimiser sa protection.

■ Mesures de prise en compte des risques

Pour ce qui est des inondations, le zonage du PLU intègre la prise en compte du risque. Toutes les secteurs concernés à ce jour non bâties sont classées en zones non constructibles.

Par ailleurs, les haies et ripisylves des voies d'eau concernées ont été identifiées, classées en zone N et bénéficient d'une protection au titre des Eléments Remarquables du Paysage (ERP) ou des Espaces Boisés classés (EBC) (voir supra). Ces éléments contribuent au maintien des berges, à l'infiltration des eaux et la régulation des débits.

■ Mesures de préservation des chemins et sentiers de randonnée

Ils traversent le territoire communal au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite protéger et mettre en valeur ces chemins qui permettent des cadrages panoramiques intéressants sur le village, le vallon du Rougeval et ses coteaux qui permettent des randonnées au cœur des espaces naturelles. Ces sentiers, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), sont à protéger afin de développer et maintenir le tourisme vert sur la région et la découverte des sites et des paysages.

■ Identification d'Éléments Remarquables du Paysage

Cette protection se fait au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés sont présents dans les espaces naturels mais aussi à proximité de la trame urbaine.

Ces différentes mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement, du paysage et des terres agricoles sont en relation directe avec les orientations de la commune actées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent document.