

ENQUETE PUBLIQUE

6 mars au 6 avril 2023

PROJET DE
REVISION DU PLU
DE LUPCOURT

N° E23000009/54

SOMMAIRE

1^{ère} Partie : Rapport et annexes	3
1- GENERALITES	4
1-1 Présentation de la commune et du PLU actuel	4
1-2 Le cadre général du projet Objet de l'enquête	6
1-3 Le cadre juridique	8
1-4 Présentation du projet	9
A- Révision du plan graphique	10
B- Le règlement littéral	18
C- Présentation du périmètre Délimité des Abords	22
1-5 Composition du dossier d'enquête	25
1-6 Impact environnemental et consommation des espaces	25
1-7 Bilan de la concertation	28
2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	31
2-1 Désignation du commissaire enquêteur	31
2-2 Actions préparatoires visites des lieux.	31
2-3 Publicité de l'enquête, information du public	31
3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	32
3-1 Durée de l'enquête et les permanences	32
3-2 Participation du public et climat de l'enquête	33
3-3 Comptabilisation des observations	33
3-4 Clôture de l'enquête.	34
4- SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA	34
5- ANALYSE ET RÉPONSES AUX OBSERVATIONS	36
ANNEXES	55
2^{ème} Partie : Conclusions et avis : cf autre document	

1^{ère} PARTIE

RAPPORT et ANNEXES

1- GENERALITES

1-1 Présentation de la commune et du PLU actuel

La commune de Lupcourt (54) est une commune du département de la Meurthe-et-Moselle et de la région Grand Est.

Sa population est de 448 habitants répartis sur une surface de 6.94 km². Elle a fortement augmenté entre 1968 et 1982 pour connaître une augmentation plus faible jusqu'à nos jours. La part des seniors y est prépondérante. La commune ne comporte aucun établissement scolaire.

En 2019, la commune comptait 182 logements.

Son altitude minimale est de 226 mètres et son altitude maximale de 322 mètres.

Elle est située à 15 km au sud de Nancy, chef-lieu de la métropole du Grand Nancy, et à proximité immédiate des grands axes de circulation (A 33) en direction de l'est de la région et de l'A31 vers le nord et le sud.

Une voie ferrée est située à proximité. Elle est dédiée uniquement au trafic fret. Aucune gare n'est implantée sur la commune.

Le positionnement de la commune permet des déplacements rapides vers l'agglomération de Nancy et vers les grands axes de circulation vers le sud et l'est de la région Grand Est.

Elle est limitrophe de 6 communes : Ville en Vermois, Azelot, Flavigny sur Moselle, Richardmémil, Fléville devant Nancy et Ludres.

Situé à quelques kilomètres de la vallée de la Moselle, LUPCOURT était à l'origine un village lorrain traditionnel. Des constructions pavillonnaires l'ont ensuite agrandi et le village s'est progressivement « rurbanisé ».

LUPCOURT est intégré à la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois (CDCSV) qui comprend 16 communes pour 29 700 habitants. Ces dernières ont conservé leur compétence en matière d'urbanisme, qui n'a pas été délégué à la Communauté de Communes ; un PLUI est actuellement en projet.

Le bassin d'emploi est essentiellement réparti sur la zone de Ludres et sur la métropole du Grand Nancy.

Le cadre paysager et environnemental est de qualité. La commune est traversée par le ruisseau d'Evrecourt.

Les espaces naturels et agricoles couvrent 95% du territoire communal : 78% pour les surfaces agricoles et 17% pour les espaces forestiers.

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat intercommunal de l'eau du plateau du Vermois. La station d'épuration est partagée avec la commune limitrophe de Ville en Vermois, où elle est implantée.

Un château se trouve au centre de la commune. Le bâtiment et le parc contigu sont inscrits au titre des monuments historiques depuis 1996. De ce fait, un périmètre de protection de 500 m a été instauré. Un nouveau périmètre de Protection des Abords (P.D.A) est prévu. Il fait également l'objet de la présente enquête.

Le territoire communal est impacté par les servitudes imposées par le passage de 2 canalisations de transport de gaz.

Une exploitation agricole (ICPE) est présente sur le ban communal ainsi qu'un centre équestre soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Le PLU de 2014 a fait l'objet d'une procédure de révision allégée en 2018, objet d'une OAP portant sur l'agrandissement de la zone UB suite à la création d'un lotissement de 12 lots sur une surface de 8244 m².

Il se compose de 11 secteurs :

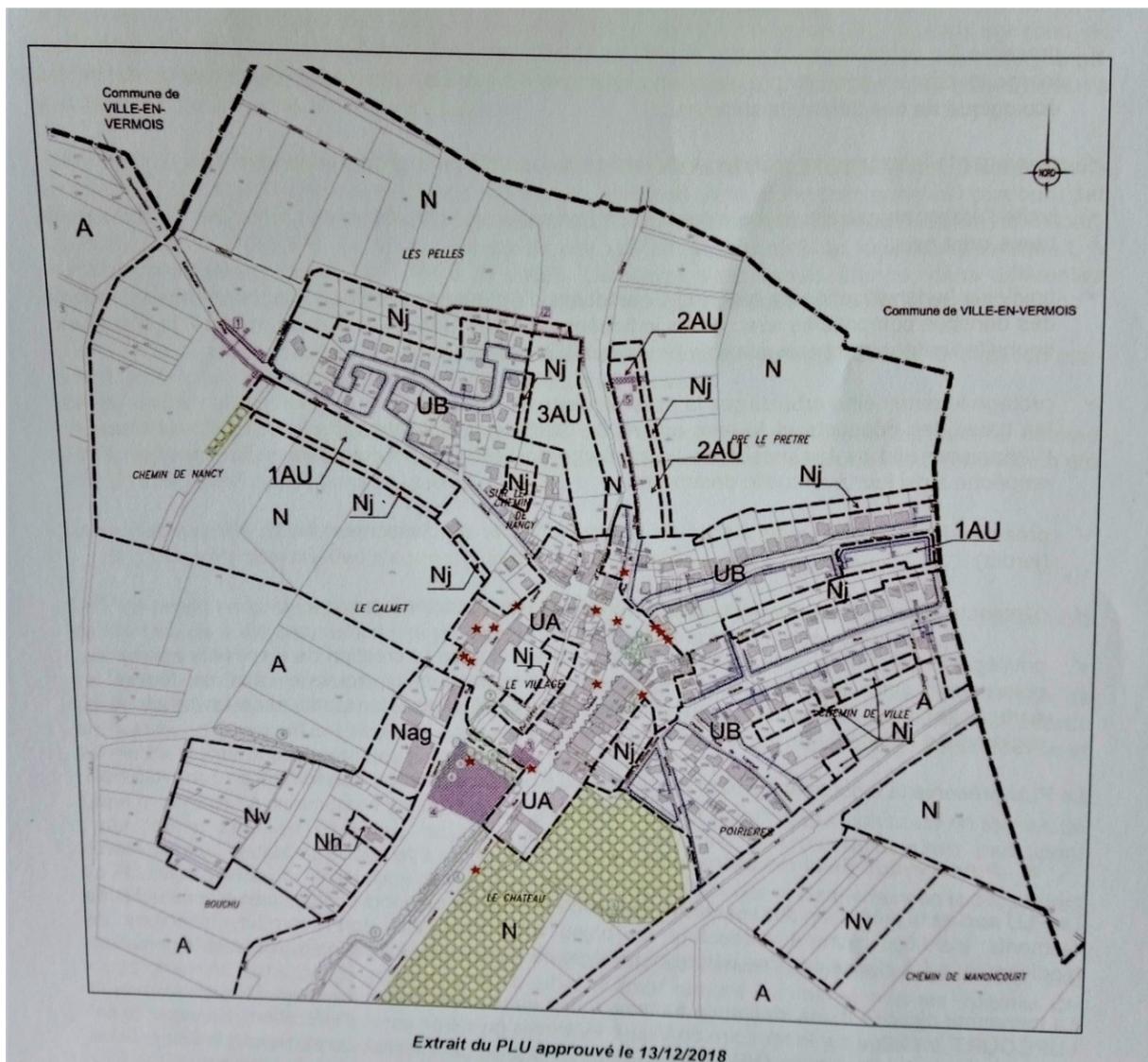
Zones urbanisées ou urbanisables :

UB : 15 ha
UA : 5,70 ha
1AU : 1,45 ha
2AU : 0,66 ha
3AU : 1,30 ha

Zones agricoles et naturelles

A : 396,34 ha
N : 140,52 ha
Nj : 4,82 ha
Nv : 6,49 ha
Nh : 0 ha
NI : 2,30 ha
Nag : 3,59 ha
Nf : 116,22 ha

PLU actuel, modifié en 2018 :



1-2 Cadre général et Objet de l'enquête publique

La nouvelle équipe municipale, élue en 2020, a choisi de réviser intégralement le PLU de 2014 au regard de la réglementation actuelle, mais également en tenant compte des évolutions du contexte local. Cette démarche permettra de conforter LUPCOURT dans le grand territoire.

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUPCOURT.

Les premières réunions de travail ont commencé en décembre 2020. Le Conseil Municipal de LUPCOURT a arrêté le projet de révision du PLU le 3 octobre 2022.

Les motivations du projet sont exprimées à travers le PADD qui dessine les contours et le contenu du projet de développement communal cohérent avec son environnement territorial.

Le document exprime 4 orientations générales :

A. Inscrire le développement communal au sein de l'armature territoriale du Vermois

- Garantir en adéquation une ambition démographique et une production de logements .
Pour maintenir le cadre villageois de la commune, le développement sera raisonné et équilibré, en rapport avec les équipements publics déjà existants . Le seuil démographique est fixé à 510 habitants d'ici 10 ans, en attirant autant que possible une population jeune et familiale.
- Assurer une production de logements en réponse aux besoins des habitants par la création de logements pavillonnaires en les adaptant au contexte actuel et à la densité du SCOT, en limitant l'étalement urbain et en optimisant la densité de la trame urbaine bâtie.

B. Conforter le cadre de vie offert par la situation géographique

- S'appuyer sur les qualités architecturales du village pour le mettre en valeur .
- Préserver le caractère ancien du village lorrain, notamment par le respect des fronts bâtis et de l'architecture ancienne sur l'avant.
- Mettre en valeur le « petit patrimoine de la commune » en envisageant la mise en œuvre d'un « Périmètre Délimité des Abords » du château, classé monument historique, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Interdire la construction en 2ème rideau pour conserver l'esprit « jardin ».
- Prévoir le développement urbain futur et promouvoir l'architecture contemporaine qui aura sa place dans les extensions urbaines et dans l'ancien, en harmonie avec le style du village lorrain. Les piscines sont autorisées dans les jardins à l'arrière des pavillons.
- Préserver les aménités paysagères et favoriser les mobilités douces en maintenant la ceinture verte autour du village, en développant les cheminements doux et les voies piétonnes et en mettant en valeur des chemins communaux.

C. Maintenir la vocation résidentielle de la Commune

- Contribuer au maintien des activités économiques implantées sur la commune, qui doivent être pérennisées en tenant compte de leurs besoins, et autoriser l'installation de nouvelles activités si elles sont compatibles avec la vocation résidentielle (commerce, tertiaire, artisanat non nuisant et services) sans implantation de zone artisanale en périphérie
- Pérenniser l'activité agricole, dont la zone est concentrée autour de la ferme Simonin, et soutenir les éventuels projets de diversification agricole afin de développer une nouvelle forme de tourisme (tourisme vert et agrotourisme). Il importe également de veiller à une bonne cohabitation entre les engins agricoles et les zones urbanisées.
- Se garer aisément et se déplacer sereinement, par la réduction de la vitesse automobile et l'amélioration du dispositif de transport à la demande la CCPSV. Le nombre de places de

parking par logement sera réglementé et des places de stationnement seront créées en cœur de village. Les liaisons douces sécurisées en direction des lotissements les plus récents seront créés pour faciliter l'intégration des nouveaux habitants à la vie du village.

D. Permettre un développement raisonné et respectueux de l'environnement

- Protéger l'environnement et la biodiversité constitutifs du cadre de vie par la préservation des trames vertes et bleues et de la vocation agricole des terres et la mise en place d'une ceinture verte autour du village. L'artificialisation des sols devra être limitée.
- Contribuer à une maîtrise de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers en réduisant la consommation de ces espaces de 60% par rapport à la période 2012-2022 et en affirmant les limites de la trame urbaine actuelle notamment par la suppression de la zone 3AU proche du ruisseau d'Evrecourt. L'urbanisation en extension sera limitée à une superficie de 0,39 ha, la densification du village sera priorisée.
- Contribuer au développement des énergies renouvelables et à la réduction des dépenses énergétiques. L'implantation des constructions devra répondre aux nouvelles normes pour l'environnement et l'écologie dans le respect de l'architecture de la commune, la rénovation énergétique des bâtiments sera encouragée.

1-3 Cadre juridique

Le projet s'appuie notamment sur les dispositions réglementaires et législatives suivantes :

- Arrêté de mise à l'enquête publique N° 2023 en date du 9 février 2023
- Délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2022
- Ordonnance du président du tribunal administratif N° E23/000009/54 en date du 25 janvier 2023 me désignant commissaire enquêteur.
- Le code de l'urbanisme dans les articles :
 - L 151-1 relatifs au PLU,
 - L 153-31 qui précise les cas de révision du PLU
 - L 103 à L 103-6 : relatif à la concertation du public
 - L 104-2 à L 104-6 : évaluation environnementale
 - L 131-4 à L 131-7 : obligation de compatibilité
- Le code de l'environnement
 - L 122'4 et R 122-7 relatif à l'évaluation environnementale
 - L 123-1 et L 123-23 R 123-1 à R 123-32 relatifs à l'enquête publique.

Le projet doit également répondre à la conformité aux documents supérieurs.

La commune de LUPCOURT est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 et actuellement en cours de modification, et par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Sud 54) approuvé en décembre 2013 et actuellement en cours de révision depuis décembre 2019. Le PLU devra être compatible avec le SCOT sud 54 qui est document intégrateur au STRADDET.

L'ensemble des 5 thématiques développées par le SCOT Sud 54 est respecté par le projet :

- Climat, air énergie
- Biodiversité et gestion de l'eau
- Déchets et économie circulaire
- Gestion des espaces et urbanisme
- Transports et mobilité.

La commune a intégré dans sa réflexion l'ensemble des documents d'objectifs et de cadrage supérieurs, SRCE, SCOT sud 54. SDAGE.

Le projet communal s'appuie sur les objectifs du SCOT fixés en matière d'habitat et de logements à produire. De plus le document s'est calé sur les objectifs et la répartition de la production de logements déterminés au sein du PLH de la CCPSV

Il est également conforme au PADD qui s'appuie sur 4 orientations générales :

- Inscrire le développement communal au sein de l'armature territoriale du Vermois par une ambition démographique et une production de logements en adéquation avec les objectifs du SCOT Sud 54 et du programme local de l'Habitat. Le seuil démographique fixé à 10 ans est défini à 510 habitants.
- Conforter le cadre de vie offert par la situation géographique : mettre en valeur les qualités architecturales du village, prévoir le développement urbain futur et promouvoir l'architecture contemporaine, favoriser les mobilités douces et préserver la ceinture verte autour du village.
- Maintenir la vocation résidentielle de la commune : préserver les activités économiques locales, pérenniser l'activité agricole, favoriser le stationnement et les déplacements.
- Permettre un développement raisonné et respectueux de l'environnement : protéger l'environnement et la diversité, maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, contribuer au développement des énergies renouvelables et à la réduction des dépenses énergétiques.

1-4 Présentation du projet

Le projet porte principalement sur :

- La révision du plan graphique
- La révision du règlement littéral du PLU
- La création d'un périmètre Délimité des Abords (P.D.A) en remplacement du périmètre protégé.

A/ Révision du plan graphique



Dans ses grandes lignes, le projet supprime notamment les zones urbanisables 2AU et 3 AU du PLU de 2014, soit une surface de près de 3 hectares, qui sont réintégrés en zone naturelle.

Une zone 1 AU a été urbanisée (lotissement Simonin) au nord-ouest de la commune. Elle sera classée en zone UB.

Une deuxième zone 1AU limitrophe à la commune de Ville en Vermois a été maintenue dans la continuité du Clos des Vergers pour une surface de 3900m² et d'une capacité de 5 logements. Une OAP a été définie pour cette zone qui reprend les dispositions de la zone UB toute proche.

Une seconde OAP est spécifiquement consacrée aux dents creuses (0,44 ha). Elle se situe au sein de la trame urbaine le long de la Grande Rue et dans le Clos des Vergers.

L'OAP N° 1 a pour vocation d'organiser une continuité du bâti avec la zone UB, en mettant à profit la voirie existante, et de procéder à l'alignement des maisons en intégrant la problématique du stationnement.

L'intégration paysagère devra être assurée pour chaque lot. Une frange urbaine végétalisée est prévue à l'arrière des constructions et une zone de jardin devra être maintenue à l'arrière des habitations.

L'OAP recommande la répartition de la densification urbaine :

Typologie Habitat : Habitat individuel
Nombre total de logements dans l'OAP : 5
Densité à l'hectare : 15 logements
Echéancier : 5ans

Le projet de PLU délimite 9 zones qui se décomposent ainsi :

Zones urbanisées et urbanisables :

UA : 4,75 ha
UB : 14,95 ha
UX : 0,63 ha
1AU : 0,39 ha

Zones agricoles et naturelles :

A : 378,53 ha
N : 270,78 ha
Nj : 4,72 ha
Nv : 6,06 ha
Naéro : 13,19 ha

- **La zone UA-superficie : 4,75 ha.**

Localisée au centre du village, elle représente le bâti le plus dense et le plus ancien, situé autour de la rue du Château et de la Grande rue.

Les constructions sont mitoyennes et dans un alignement typique des villages-rues lorrains dans une forte densité.



- **La zone UB - superficie : 14,95 ha**

Délimitée par les extensions les plus récentes, la zone UB a la forme de pavillons individuels situés le plus souvent dans des lotissements construits depuis les années 1970 et principalement situés en périphérie du centre bourg en partie ouest et est.

Par rapport au plan de 2014, la zone a été agrandie par l'intégration du lotissement « Simonin » alors classé 1AU après achèvement des travaux de voirie et l'occupation d'une grande partie par les nouvelles constructions.

Le bâti est assez hétérogène. Le règlement spécifique à cette zone a la vocation d'harmoniser les règles en matière de hauteur, de style et de couleur de façade.

Ce secteur comportant des « dents creuses » fait l'objet de l'OAP N° 2 du projet. Afin d'assurer la densification de la trame urbaine et une continuité du bâti par comblement des dents creuses, une superficie de 0,44 ha peut accueillir, au sein de la zone UB, de nouvelles constructions. La voirie existante du Clos des Vergers et de la Grande Rue sera mise à profit, la problématique du stationnement devra être intégrée.

La densification urbaine sera ainsi répartie :

Typologie Habitat : Habitat individuel
Nombre total de logements dans l'OAP : 5
Densité à l'hectare : 15 logements
Echéancier : 3 ans

- **La zone UX - superficie : 0,63 ha.**

Nouvellement créée dans le projet, elle est réservée à l'activité artisanale ou à destination d'entrepôts. Cette zone est déjà occupée en grande partie. Toutefois des bureaux ou un local commercial peuvent s'y implanter.

Elle est délimitée en 3 secteurs intégrés à l'espace urbanisé, en remplacement d'une partie de la zone 3AU et de 2 zones UB.

- **La zone 1AU - superficie : 0,39 ha.**

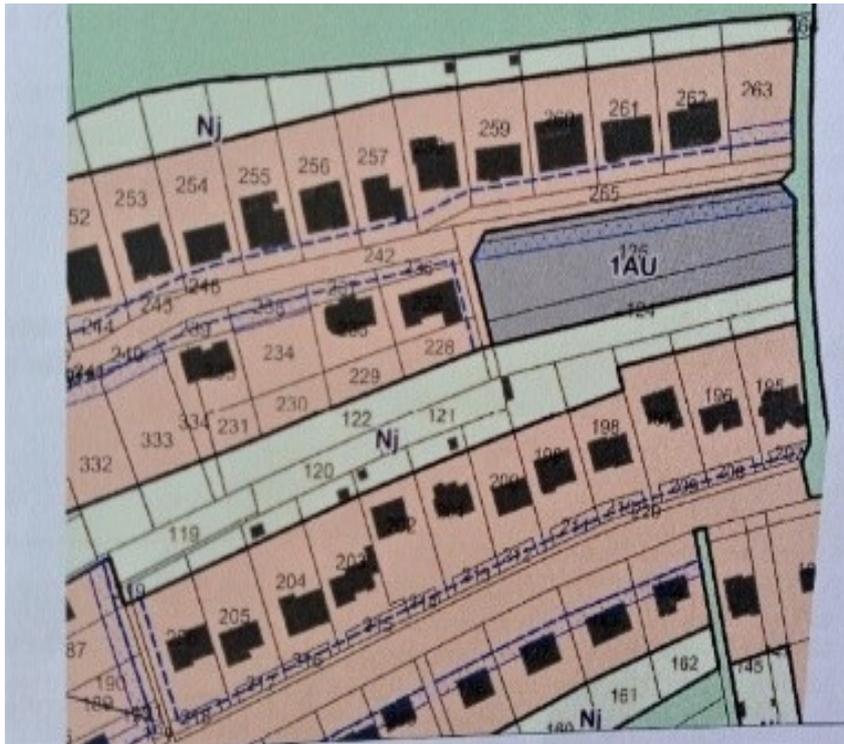
Elle est située dans la continuité du Clos des Vergers, dans la partie Est de la commune, limitrophe de Ville en Vermois.

Cette zone était déjà prévue dans le PLU de 2014. Elle est limitée à la construction de 5 logements d'ici l'année 2030.

La densité résidentielle est compatible avec les dispositions du SCOT Sud 54 fixées pour la commune : 15 logements /hectare.

Les principes d'aménagement ont été définis par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement de cette zone est très proche de celui défini pour les zones UB.





Rappel des dispositions de l'OAP :

- Prévoir un développement urbain au droit d'une fenêtre d'urbanisation d'une manière contiguë à la trame bâtie existante.
- Garantir par la localisation de la zone, la compacité et la densification de la trame urbaine.
- Économiser les surfaces agricoles en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
- Maintenir une zone de jardins en fond de parcelles pour favoriser l'intégration paysagère.
- Veiller à l'intégration paysagère de chaque lot dans son environnement proche.
- Prévoir une frange urbaine végétalisée à l'arrière des constructions afin d'aérer et d'intégrer la trame urbaine dans le paysage et de participer à l'armature globale de la trame verte.

- **La Zone A - superficie : 378,53 ha.**

Elle représente les surfaces agricoles qui couvrent la majeure partie du ban communal où elle se répand régulièrement en 4 bandes sur un axe sud-ouest et nord-est du village.



- **La Zone N - superficie 270,78 ha.**

Elle représente les espaces naturels, les espaces boisés, et les cours d'eau, qui doivent être protégés en fonction des enjeux environnementaux.

La zone N a été modifiée et agrandie, par l'intégration des zones 2AU et 3AU devant être supprimées par le nouveau projet de révision du PLU.

- **La zone NV-superficie : 6,06 ha.**

C'est la zone des vergers. Elle correspond aux espaces naturels où seuls la plantation et l'entretien d'arbres fruitiers sont permis. Aucune construction n'est autorisée. La zone NV est conçue pour préserver le caractère typique des paysages lorrains. Elle contribue à créer une ceinture verte autour des villages pour faire « tampon » entre espaces urbanisés et zones agricoles ou naturelles.

- **La zone Nj - superficie 4,72 ha.**

C'est la zone de jardins. Les terrains sont très proches de la trame urbaine. Ils sont positionnés sur des fonds de parcelles occupées en terrain d'agrément où seuls les abris de jardins sont admis. Ils constituent des réservoirs de biodiversité et contribuent à l'intégration visuelle du bâti dans le paysage.

Ces espaces jouent également le rôle de poumon vert en cœur de village ou en interface entre les zones UA et UB, en conséquence, la construction en deuxième rideau est interdite.



• **La zone Naéro-13,19 ha.**

C'est le secteur aéronautique correspondant à l'aérodrome Nancy-Azot.

Il a été spécifiquement mis en place du fait de l'activité aéronautique (aviation légère et de parachutisme).

La zone classée Naéro reprend la délimitation du périmètre de l'aérodrome et de ses deux pistes en herbe :

- une piste orientée Sud - Nord (18/36) longue de 980 m et large de 60 m
- une piste orientée Est - Ouest (06/24) longue de 620 m et large de 60 m.

La zone accueille le centre école de parachutisme de Nancy Lorraine, ainsi qu'un hangar, un club House, des bureaux et une station d'avitaillement en carburant.



➤ Comparaison entre le PLU actuel et le PLU en projet

PLU actuel :

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA		5,70
UB		15,00
1AU		1,45
2AU		0,66
3AU		1,30
A		396,34
N Nag Nf Nh Nj NL Nv	140,52 3,59 116,22 0 4,82 2,30 6,49	273,96
TOTAL		694,41

Projet PLU :

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA	4,75	20,33
UB	14,95	
UX	0,63	
1AU	0,39	0,39
A	378,53	378,53
N	270,78	294,75
NJ	4,72	
NV	6,06	
Naéro	13,19	
TOTAL		694,00

Les principales modifications :

- Le projet supprime plusieurs zones à urbaniser, notamment les zones 2AU et 3AU. Une zone 1AU a fait l'objet d'un programme d'urbanisation (Lotissement Simonin), la seconde zone 1AU restant dans le projet est limitée à 0,39 ha.
- Une zone Ux a été créée en remplacement d'une partie des zones 3 AU et de zones UB.
- Une nouvelle zone Naéro a été créée, elle était classée en zone A sur le PLU de 2014.
- La zone NI (loisirs) et la zone Nf ont été supprimées. Elles s'intègrent à la zone Naturelle N .
- La zone Nag (zone naturelle avec extensions agricoles) est intégrée à la zone A.
- La zone Nh (zone naturelle avec extensions mesurées autorisées) est intégrée à la zone N.

B/ La révision du règlement littéral

- **Concernant les zones constructibles, UA UB et 1 AU, les dispositions communes sont :**

➤ Les activités autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Ne pas entraîner de nuisances sonores, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Ne pas engendrer de manière habituelle un trafic important de poids lourds.
- Dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux ne doivent pas entraîner une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage ne doit pas excéder une durée supérieure à 3 mois.

➤ Usage et affectation du sol interdits :

- Travaux, aménagements, plantations affouillement et exhaussement du sol.
- Aménagement du terrain pour la pratique des sports mécaniques ou de loisirs motorisés.
- Parc d'attraction ou golf.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidences démontables constituant l'habitat permanent pour ses utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Stockage de matériaux et activités de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements autres que temporaires et liés aux constructions et occupations du sol autorisé.

- Dépôts en tout genre (vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets tels que pneus, vieux chiffons, ordures...) sur le domaine public ou privé.

➤ **Implantations et hauteur des bâtiments :**

– **Pour la zone UA :**

L'implantation doit se faire en limite de l'alignement du domaine public et dans celui des façades voisines, sauf pour les rénovations et réutilisation des bâtiments.

Limites séparatives : la construction contiguë est autorisée. Le recul par rapport à ces limites est fixé à 3 m minimum. Les constructions sont interdites à une distance inférieure à 10 m des cours d'eau ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à la faîtière et à 3 m pour les abris de jardins.

– **Pour la zone UB :**

L'implantation de la façade sur rue ne doit pas être inférieure à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. La construction doit se faire dans une bande de 5 à 7 m. Les constructions en 2^{ème} rideau sont interdites.

Limites séparatives : règle identique, les règles s'appliquent lot par lot en cas d'opération groupée. La hauteur maximale est fixée à 7,5 m à la faîtière ou 6 m à l'acrotère, et à 3 m pour les abris de jardins et annexes. Pour les rénovations, extensions ou surélévation, la hauteur ne doit pas dépasser celle de la construction préexistante.

– **Pour la zone 1AU :**

Règles identiques à la zone UB pour l'implantation et la hauteur.

– **Zone UX :**

Usage et affectation des sols interdits : idem UA UB 1 AU

Implantations par rapport aux voies : sauf indication, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres à compter du domaine public.

Limites séparatives : les constructions contiguës sont autorisées. Tout recul à ces limites est de 3 mètres minimum. Les constructions sont interdites à une distance inférieure à 10 m des cours d'eau. Modification, extension, surélévation : l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation initiale.

Les matériaux bruts doivent être enduits.

La hauteur doit être de 8 m maximum à la faîtière ou à l'acrotère.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Toiture, architecture : pas de prescription particulière pour les toitures, l'aspect « proportion harmonieuse et ensemble cohérent ».

Le stationnement doit se faire à l'intérieur des zones de construction ou sur les espaces libres et espaces verts qui doivent être végétalisés.

- **Concernant les zones agricoles et naturelles :**

- **Pour la Zone A :**

Usages et affectation des sols : idem zones urbanisées.

Constructions interdites, en dehors des exceptions suivantes :

- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les extensions de bâtiments existants.
- Constructions ou aménagements de bâtiments ou d'installations affectées à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être situés sur le même site que l'exploitation agricole et au plus à 100m du bâtiment d'exploitation.
- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être situées dans un rayon de moins de 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement nécessaires à l'exploitation agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement pour une exploitation sous forme individuelle et de 2 logements maximum pour les exploitations sous forme sociétaire.
- Constructions à usage d'hébergement des personnes intervenant temporairement sur l'exploitation, à condition d'être intégrées ou accolées au volume bâti de l'exploitation agricole ou, pour des raisons de salubrité ou de sécurité, de se situer à une distance inférieure ou égale à 100 m par rapport au volume bâti de l'exploitation agricole.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux ou des meublés de tourisme nécessaires à la diversification de l'activité agricole.
- Constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et la transformation des constructions, des infrastructures existantes, des berges cours d'eau, des dispositifs de prévention des risques.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions admises dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux compensations hydrauliques ou environnementales, à la protection des risques et nuisances.

Caractéristiques architecturales :

- Implantation des constructions : à 10 m minimum de l'axe des chemins et des voies communales ; à 21 m minimum pour les routes départementales.
- Pour les limites séparatives : les constructions doivent être en recul de 10m, à l'exception des abris de jardins : recul de 3 m. Rives des cours d'eau : pas de construction à une distance inférieure à 10 m. En ce qui concerne les forêts, la limite séparative est de 30 m.

- Hauteur maximale : 7,5 m à la faîtière ou 6 m à l’acrotère. 3 m pour les annexes et abris de jardins.
- Emprise au sol : pas de prescription sauf pour les logements de gardiennage dont la surface au sol est limitée à 150 m² extensions comprises, abris de jardins 12 m², annexes non agricoles 25 m², clapiers ou poulaillers : 12 m².
- Toiture : sur le modèle à 2 pans. Les toitures plates devront être végétalisées.
- Traitement environnemental et paysager : toute construction implique un accompagnement végétal afin de favoriser l’intégration dans le paysage.

Stationnement : en dehors des voies publiques.

– **Pour la Zone N :**

Dans l’ensemble de la zone, les constructions sont interdites, à l’exception des abris de jardins.

Sont toutefois autorisés :

- l’aménagement et la transformation des constructions à usage de logement existant.
- les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, si elles sont compatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Traitement environnemental et paysager : idem zone A. Précision pour zone NV : les arbres fruitiers seront d’essences locales.

Autres exceptions : idem zone A

– **Zone Naéro :**

Seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l’activité aéronautique, dans le respect des servitudes aéronautiques, à la pratique des sports, des loisirs, des activités aéronautiques et de parachutisme, les installations classées pour la protection de l’environnement.
- Les équipement d’infrastructure et d’aménagement à planimétrie zéro (voirie, taxiway, pistes d’envol) conformément aux dispositions de l’Aviation Civile.
- Les constructions à usage d’habitation et de dépendances exclusivement réservées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, et la sécurité des équipements collectifs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Caractéristiques architecturales :

- Implantations par rapport aux voies : 10 m minimum de l’axe des chemins et voies communales, et 21 m minimum de l’axe des routes départementales.
- Implantations par rapport aux limites séparatives : en recul d’au moins 10 m, sauf abris de jardins à 3 m, à 10 m des berges des cours d’eau, et à 30m pour les forêts.
- Hauteur maximale : pas de prescription sauf en NJ où les abris de jardins sont limités à 3 m.

Stationnement : en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à l’intérieur des propriétés.

C/ intégration d'un nouveau Périmètre Délimité des Abords (P.D.A).

Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

Jusqu'à présent, conformément à l'article L 620-30 du Code du patrimoine, les abords d'un monument historique sont protégés dans un rayon de 500m. Ainsi tous les travaux en co-visibilité avec le monument historique sont soumis à l'avis conforme de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) le Code du patrimoine offre la possibilité de modifier le périmètre de protection autour des monuments historiques afin de mieux prendre en compte les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de LUPCOURT, l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) propose un périmètre délimité des abords qui viendrait en remplacement du périmètre automatique de 500 m. Cette démarche simultanée permet d'assurer la complémentarité entre le document d'urbanisme et les enjeux patrimoniaux.

Après l'approbation du nouveau périmètre délimité des abords, par arrêté préfectoral, après l'enquête publique, tous les travaux à l'extérieur du périmètre ne seront plus soumis à l'avis de l'ABF. Les modifications des constructions situées à l'intérieur du périmètre seront toujours soumises à une demande d'autorisation.

→ Portée du projet :

Un château est situé sur la commune, au N°17 à 21 dans la rue du château.

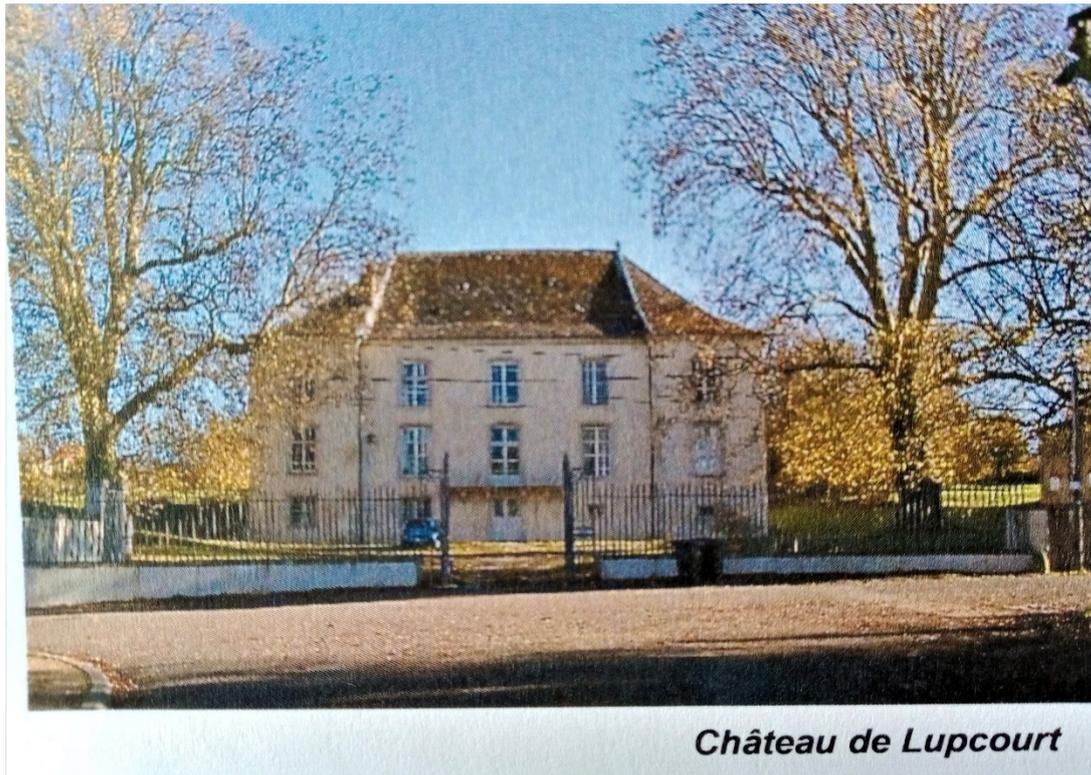
Construit au début du 17^{ème} siècle sur les ruines d'une ancienne maison forte, il a été principalement aménagé au 18^{ème} siècle. 2 tours carrées de cette époque ont été conservées.

Le bâtiment est inscrit partiellement au titre des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1996.

La protection porte sur :

- les murs de clôture et les grilles
- les façades et les toitures des 2 dépendances
- le château lui-même
- le parc dans sa totalité.

L'intérieur du bâtiment n'est pas concerné par l'arrêté de protection.



Le bâtiment, de style classique, a une forme rectangulaire à deux niveaux. Il possède encore 2 dépendances datant de 1610 qui ont fait l'objet d'extensions, et une orangerie a été créée.

Il est doté d'un parc arboré remarquable.

A ce titre, les abords du monument sont soumis aux dispositions de l'article L 621-30 du Code du Patrimoine, imposant un périmètre de protection de 500m sur les constructions concernées qui sont soumises à des restrictions.

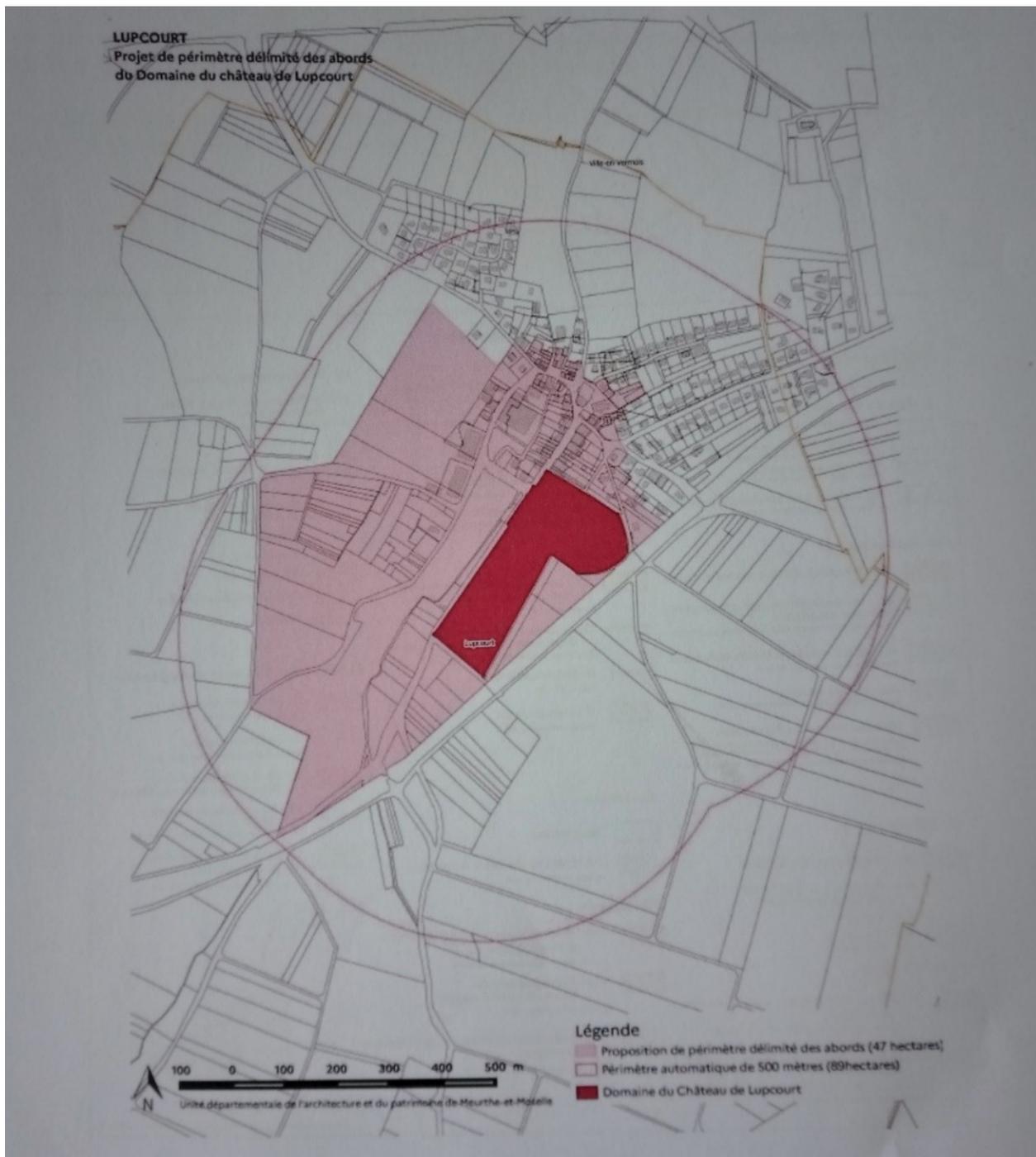
En application de la loi SRU, la commune s'est engagée avec l'UDAP dans la détermination d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA). A terme, une large partie du territoire communal ne sera plus concerné par l'instruction des permis de construire par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le périmètre concerné passe de 89 à 47 hectares.

Le nouveau PDA intègre le village traditionnel (toitures 2 pans et en terre cuite rouge), les constructions le long de l'impasse des Poiriers et les parcelles AA 167 et 168 situées grande rue.

Les zones résidentielles construites à partir des années 1970 sont exclues du PDA.

Le PDA concerne également les espaces naturels et agricoles proches du monument.



Sont inclus dans le nouveau périmètre :

- Le village ancien de LUPCOURT : dans ce secteur, les constructions sont assez homogènes et les matériaux utilisés sont similaires.
- L'impasse des Poirrières et 2 parcelles N° 167 et 168 en raison de leur proximité avec le village ancien.
- Les espaces naturels et agricoles environnant le domaine du château.

Sont exclus du nouveau périmètre :

- Les constructions les plus récentes à l'extérieur de l'ancien village, lotissements et zones résidentielles. Ces dernières présentent des caractères d'architecture sans lien avec le domaine du château.

Conformément à l'article R 621-93 du code du Patrimoine : « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.* »

1-5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier qui m'a été remis contient 11 pièces qui se composent ainsi :

- Sur la procédure de l'enquête publique : 2 pièces
 - Une fiche de procédure : 2 pages
 - Une note de synthèse : 64 pages
- Sur les pièces du PLU :
 - Un rapport de présentation du projet : 138 pages
 - La présentation du PADD : 17 pages
 - Les OAP : 7 pages
 - Le règlement graphique : 2 plans
 - Le règlement littéral : 54 pages
 - Les Annexes (infrastructures, risques incendie, ICP) : 40 pages
 - Présentation du PDA : 31 pages
- Avis des organismes consultés :
 - Compte rendu réunion des PPA : 14 pages
 - Avis des organismes consultés : 54 pages.

1-6 Impact environnemental et consommation des espaces.

La commune n'est concernée par aucun espace naturel sensible du département et n'est pas implantée sur un site Natura 2000.

Les sites protégés identifiés les plus proches sont dans un rayon de 15 km (Vallée de la Moselle et du Madon).

Les ZNIEFF de type I recensées sur le territoire sont distantes de 10 km de LUPCOURT (Vigneulles, Bayon, Gripport). Une ZNIEFF de type II est présente à 6 km (Vallée de la Moselle).

La commune n'est également pas concernée par un périmètre de ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

En relation avec les territoires voisins, les corridors écologiques sont fortement impactés par la densité d'infrastructures de transport routier (A 333, A 330) et ferroviaire, qui perturbent l'organisation naturelle des trames.

La seule trame est représentée par l'ensemble forestier des bois de Chauvémont, du Bois Impérial et de Thil en lien avec la trame bleue de la vallée de la Moselle.

Le SCOT Sud 54 identifie des éléments de la trame Verte et Bleue, notamment les haies implantées le long de la voie de chemin de fer.

On relève la présence de zones humides dues à la présence des ruisseaux d'Hurpont et du Bedon, qui figurent sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy.

L'enjeu du nouveau PLU est de favoriser et d'améliorer les connexions écologiques entre les espaces boisés à l'ouest et le village à l'est. Compte tenu de la structuration de l'espace agricole, il s'agira de s'appuyer sur le maillage de haies, bosquets et ripisylves des cours d'eau pour développer des corridors écologiques.

Les enjeux suivants ont été définis :

- Protection de la trame verte existante et favoriser son développement, sa densification
- Préservation des lignes de crêtes, les panoramas, ainsi que les points de vue vers le village notamment vers Ludres
- Préservation des grands équilibres des paysages
- Protection de la forêt
- Anticipation de la problématique des eaux de ruissellement en cas d'imperméabilisation des sols
- Protection des vergers et les jardins du fait de leur enjeu paysager et environnemental.
- Préservation des capitaux hydrauliques de la commune : ne pas perturber le tracé naturel des cours d'eau
- Protection des berges et les zones humides liées.

➤ Concernant la préservation de la ressource en eau :

L'ensemble des éléments identifiés comme présentant un enjeu environnemental fort, a été classé en zone naturelle (corridors, réservoirs de biodiversité).

La commune dispose d'une STEP (système par lit d'infiltration) partagée avec Ville en Vermois, d'une capacité de 1300 équivalent/habitant, largement suffisante pour la population actuelle d'un millier

d'habitants et dont les perspectives sont conformes aux prévisions de croissance de la population d'ici 10 ans.

➤ Concernant la prise en compte des risques et de la réduction des nuisances :

Le risque inondation a été pris en compte dans l'établissement du zonage.

Les parties les plus sensibles au risque, proches du ruisseau d'Evrecourt, ont été classées en zone naturelle pour permettre le libre écoulement des eaux et préserver les zones d'expansion des crues.

Le zonage a également tenu compte de l'aérodrome Nancy-Azelot, classé en Naéro.

Depuis 1979, la commune est impactée par l'existence de 2 canalisations de gaz naturel haute pression, enterrées à environ 90 cm, et qui entraînent des servitudes (bandes de non constructibilité) :

- canalisation Lupcourt-Messein d'axe ouest vers centre du village
- canalisation Cerville-Fécocourt d'axe nord au sud.

Le territoire est affecté par les bandes de servitude suivantes par rapport aux lignes de canalisation :

- 315 m : zone de dangers très graves
- 415 m : zone de dangers graves
- 515m : zone de dangers significatifs.

– Analyse de la consommation d'espaces

Sur une période de 10 ans (2012-2022), 1,68 ha du territoire communal a été artificialisé, principalement au détriment des terres agricoles (64%) et des espaces naturels (36%).

Cette conversion concerne 0,24% des 694 ha du ban communal ; le taux de « consommation » s'élève à un rythme de 0,17 ha /an.

Le frein à cette consommation d'espaces sera réalisé par 2 éléments :

- Suppression des zones 2AU et 3AU soit 1,96 ha qui seront reversés en zones naturelles.
- Mobilisation du potentiel foncier communal en densifiant davantage la trame urbaine (dents creuses et logements vacants).

Le potentiel constructible mobilisable atteint ainsi 1,2 ha en densification et 0,39 ha en extension.

Potentiel constructible	Surface	Lots disponibles après estimation de la rétention foncière
Dents creuses et extension urbaine en cours (lotissement Simonin)	1,20 ha	20
Zone 1 AU (Clos des Vergers)	0,39 ha	5
Logements vacants		7
TOTAL		32

La commune envisage d'atteindre un seuil démographique de 510 habitants à une échéance de 10 ans, correspondant aux prévisions du SCOT et du PLH, sans compromettre le caractère villageois de la commune qui possède un potentiel foncier permettant la réalisation de nouveaux logements en densifiant sa trame urbaine.

Le taux de logements vacants sur la commune (5%) correspond au taux normal de vacance. Les dents creuses sont essentiellement situées dans le lotissement Simonin en cours de finalisation.

1-7 Bilan de la concertation

1/ Concertation avec les élus et les PPA

Préfecture 54	26/12/2022	<p>Avis favorable</p> <p>La DDT 54 précise plusieurs points</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « inondations, coulées de boues » et « mouvement de terrain ». - Les ruisseaux du Bras, de Bedon et de Haut Jardin ne sont pas mentionnés. - Certains éléments de la TVB n'ont pas été mentionnés. - Une zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et de Bedon n'est pas mentionnée. - Dans le règlement écrit de la zone A, l'emprise au sol des commerces et activités de service n'est pas réglementé. - Dans le secteur Naéro, pas de règle concernant les constructions autorisées.
ARS	14/11/2022	Avis favorable, Pas de commentaire
Chambre d'Agriculture	21/10/2022	<p>Avis favorable,</p> <p>Souhaite le classement en A d'un terrain classé UA pour préserver le développement de l'activité agricole, et le classement en A d'un terrain classé N pour l'implantation d'un hangar.</p>
Chambre des Métiers et Artisanat	06/01/2023	Avis favorable, Pas de commentaire

Chambre Commerce et Industrie	17/10/2022	Avis favorable, Pas de commentaire
Conseil départemental	17/01/2023	Avis favorable, Pas de commentaire
Commune d'Azélot	04/01/2023	Avis favorable, Pas de commentaire
Commune de Ludres	13/12/2022	Avis favorable, Pas de commentaire
Communauté de communes de Baccarat	23/01/2023	Avis favorable, Pas de commentaire concernant le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées.
Commune de Ville en Vermois	10/01/2023	Avis favorable, Pas de commentaire
Commune de Fléville	12/12/2022	Avis favorable, Pas de commentaire
Multipôle Sud Lorraine	06/01/2023	Avis favorable, Pas de commentaire. Rappel de la procédure prochaine de révision du SCOT Sud 54.
CCSV	05/01/2023	Avis favorable Tenir compte de l'élaboration du futur SCOT sud 54
Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois	12/01/2023	Avis favorable Tenir compte de la proximité de l'élaboration du nouveau SCOT 54.
GRT GAZ.	30/12/2022	Avis favorable Rappel des dispositions pour les servitudes d'utilité publique.
CDPENAF	05/01/2023	Avis favorable : pas de commentaire.

Avis de la MRAE :

Dans sa décision N° 2021DKGE253, en date du 15 novembre 2021, la MRAE a conclu de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Lupcourt.

Cette décision est assortie de 3 recommandations :

- Revoir à la baisse les prévisions démographiques et ajuster les besoins en logements aux prévisions démographiques
- Préciser la superficie et la nouvelle destination des zones AU supprimées.

- Prendre en compte la problématique de l'assainissement dans le projet de PLU révisé et augmenter les capacités de la STEU.

La plupart des recommandations émises par les P.P.A. ont été prises en compte dans le dossier actuel, toutefois certaines observations et demandes de précisions sont reprises dans le procès-verbal de synthèse des observations

2/ Concertation avec le public

La commune de LUPCOURT a organisé une réunion publique en date du 8 novembre 2021 en présence de 25 personnes pour les informer sur le déroulement et le contenu du projet de révision du PLU.

3/ Consultation des propriétaires du monument historique

Les 4 propriétaires des parcelles concernées ont été avisés par courrier de l'UDAP dans les jours précédant l'ouverture de l'enquête publique.

Par ailleurs, au cours de l'enquête, j'ai rencontré 3 des propriétaires concernés par le nouveau PDA afin de recueillir leur avis sur le projet. Le dernier propriétaire, résident à l'étranger, n'a pu être joint.

Il s'agit de :

M. Pierre PERRIN, propriétaire du bâtiment principal (château), et des parcelles formant les N° 142,240,241,243,244,245,65,172,174.

M. Hervé SIMONIN, propriétaire de la parcelle N°144 (partie du bâtiment annexe du château)

M. Christian DARDAINE (gérant de la SCI Félix) propriétaire de la parcelle N° 242

Les intéressés n'ont manifesté aucune objection particulière en ce qui concerne l'élaboration du nouveau Périmètre Délimité des Abords de la commune de Lupcourt.

M. Sébastien OLIVER, propriétaire des parcelles N° 145 et 146 (parcelles non bâties) réside à l'étranger, il a été destinataire d'un courrier de l'UDAP par mail, à la clôture de l'enquête, l'intéressé ne s'était pas manifesté. (les copies des courriers sont jointes au rapport d'enquête –Annexes 11 à 14 p 81 à 86).

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance en date du 25 janvier 2023, enregistrée sous le numéro E23000009/54, le Président du Tribunal Administratif de Nancy m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour le projet de révision du PLU de LUPCOURT.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été publié le 9 février 2023, sous le N° 2023/003, par le maire de LUPCOURT, délimitant le cadre de l'enquête sur le territoire communal

2-2 Actions préparatoires

Le 6 février 2023, rendez-vous a été pris à la mairie de LUCOURT pour la remise du dossier d'enquête, la présentation du projet et l'organisation matérielle de l'enquête.

Le 27 février, un nouveau rendez-vous a eu lieu à la mairie de LUPCOURT pour régler les détails matériels et éditer de nouveaux plans avec références cadastrales.

Le 2 mars, déplacement dans les locaux de l'UDAP à Nancy où j'ai été reçu par Mme Sandrine CHASSARD, afin d'étudier le nouveau périmètre délimité des abords et de définir les modalités d'identification et d'information des propriétaires concernés.

2-3 Publicité de l'enquête, information du public.

A. Publicité légale de l'enquête dans la presse

Le code de l'environnement stipule notamment dans son article R 123-11 : « *un avis portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête* »

Deux annonces légales ont paru dans deux quotidiens d'information régionale :

	1 ^{ère} insertion	2 ^{ème} insertion
EST RÉPUBLICAIN	15 février	7 mars
RÉPUBLICAIN LORRAIN	15 février	7 mars

L'affichage de l'avis d'enquête publique a également été réalisé sur le panneau municipal officiel pendant toute la durée de l'enquête.

B. Publicité par le maître d'ouvrage

La mairie de LUPCOURT a procédé à une distribution de tracts auprès des habitants de la commune, au cours des journées précédant l'ouverture de l'enquête publique.

D'autre part, en application de l'ordonnance N° 2016-1060, qui initie un volet dématérialisé dans le cadre des enquêtes publiques environnementales, un registre dématérialisé était accessible au public sur le site [https:// ssl.spl-xdemat.fr/xenquetes/MA54330.html](https://ssl.spl-xdemat.fr/xenquetes/MA54330.html)

Le décret d'application l'impose depuis le 1^{er} janvier 2017 afin d'assurer une plus grande participation démocratique du public. Cette mesure permet de mettre à disposition, 24h/24 et 7j/7, le dossier complet du projet, et ouvre la possibilité de déposer des observations dans les mêmes conditions.

La commune de Lupcourt a également annoncé l'enquête publique sur son site internet quelques jours avant son déroulement et pendant toute sa durée.

L'avis d'enquête publique a été régulièrement affiché sur le panneau officiel de la commune du 20 février au 6 avril inclus.

3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3-1 Durée de l'enquête et les permanences.

L'enquête s'est déroulée du 6 mars au 6 avril 2023, soit une durée de 32 jours.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public dès le 6 mars à l'ouverture de l'enquête, dans les locaux de la mairie de LUPCOURT, aux heures normales d'ouverture.

J'ai tenu 3 permanences :

Lundi 6 mars de 14 h à 16 h

Samedi 18 mars de 9 h à 11 h

Jeudi 6 avril de 14 h à 16 h.

3-2 Participation et climat de l'enquête

Le projet de révision du PLU a suscité un intérêt certain de la population, au cours des permanences, 20 personnes se sont déplacées pour prendre connaissance du dossier, toutefois un nombre assez restreint d'observations ont été déposées pendant les permanences (5 observations).

Permanence du 6 mars	7 personnes	2 observations
Permanence du 18 mars	10 personnes	3 observations
Permanence du 6 avril	3 personnes	0 observation

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les locaux mis à ma disposition étaient spacieux et ont favorisé les échanges avec le public lors des permanences.

Des réponses rapides ont été apportées par le maître d'ouvrage.

Le projet n'a pas été globalement remis en cause au cours de l'enquête publique.

3-3 Comptabilisation des observations

Les 7 observations déposées se répartissent ainsi :

Observations sur le registre lors des permanences	5
Observations sur le registre hors permanence	1
Observations par courriels	1

Les observations ont été déposées par 4 propriétaires de parcelles à Lupcourt.

Le dossier dématérialisé a fait l'objet de nombreuses consultations - 497 visites - mais aucune observation n'a été déposée.

Par ailleurs, aucune observation n'a été déposée par voie postale

3-4 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le jeudi 6 avril à l'issue de la 3^{ème} permanence à la mairie de LUPCOURT et le registre paraphé et coté a été remis à la mairie de LUPCOURT.

Le PV de synthèse des observations a été remis le 13 avril 2023 à M. LEGAY, maire de LUPCOURT, au cours d'un échange s'étant tenu à la mairie de Lupcourt.

Le mémoire en réponse rédigé par M. LEGAY m'est parvenu le 26 avril 2023 par messagerie électronique.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA.

✓ La MRAE

Elle a rendu son avis le 15 novembre 2021 où elle conclut à une dispense d'évaluation environnementale et relève que la révision du PLU n'entraîne pas de consommation d'espace et n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement immédiat.

La MRAE émet toutefois 3 recommandations :

- 1) Revoir à la baisse les prévisions démographiques et ajuster les besoins en logements à ces prévisions.
- 2) Préciser la superficie et la nouvelle destination des zones AU supprimées.
- 3) Rendre en compte la problématique de l'assainissement dans le projet de PLU et augmenter la capacité de la STEU.

✓ La Chambre d'Agriculture

Elle a porté 2 observations :

- 1) Le terrain identifié en jaune est classé en zone UA dans le cadre du projet de révision de la commune. Afin de préserver le développement de l'activité agricole limitrophe de la parcelle, nous vous recommandons de classer le terrain identifié en jaune en zone A.

2) Le terrain identifié en jaune ci-dessus est classé en zone N inconstructible. Cette parcelle fait l'objet d'un projet d'implantation d'un bâtiment nécessaire à une exploitation agricole. Cette implantation aura pour effet de sortir de l'enveloppe urbaine existante un projet agricole en cohérence avec le projet d'aménagement de la commune.
Aussi nous vous demandons de classer le terrain en zone A.

✓ La préfecture de Meurthe-et-Moselle

Elle a porté les observations suivantes :

1/ concernant les risques :

- Absence de mention sur le rapport de présentation de l'existence d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « inondation et/ou coulées de boues » et « Mouvements de terrains ».
- Sur la prévention du risque de retrait et gonflement des argiles : Ce risque est bien pris en compte et décrit dans le rapport de présentation. Toutefois, la carte figurant page 32 est à actualiser avec les nouvelles connaissances disponibles sur <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles/>
- Sur le risque inondation : Les secteurs concernés par le risque inondation sont à représenter sur le règlement graphique en application de l'article R 151-24.

2/ préservation des milieux naturels et de la biodiversité :

- Le rapport de présentation au chapitre « milieux aquatiques et zones humides » en page 62 identifie plusieurs ruisseaux présents sur le ban communal, il convient également de mentionner et décrire les ruisseaux de Bedon, du Bras, et de Haut jardin. (Voir la cartographie des cours d'eau de Meurthe-et-Moselle).
- Indicateurs de suivi de la biodiversité et de veille environnementale (rapport de présentation chapitre 4.3) : revoir le détail des indicateurs 1,2 et 3.

→ Concernant le Trame Verte et Bleue :

- Présenter les éléments de la trame Verte et Bleue issus du SCOT Sud 54 dans le rapport de présentation ainsi qu'une présentation de la cartographie.
- Identifier la zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon mentionnée sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy.
- Intégrer et représenter dans le document graphique (par un trait bleu) les zones d'inconstructibilité pour identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors linéaires de la trame bleue.

→ Compatibilité avec le SCOT :

Classement du ruisseau et de la zone humide du Bedon en zone N

Haies le long de la voie de chemin de fer : (rapport de présentation p 69,70) ne sont pas protégées au titre des éléments remarquables du paysage alors qu'elles contribuent aux corridors à développer identifiés dans la TVB locale.

3/ Sécurité juridique et les recommandations

- Dans le règlement écrit de la zone A : il est préconisé de réglementer l'emprise au sol des constructions de commerce et activités de services autorisés.
- Dans le secteur Naéro, fixer les règles des constructions autorisées.
- Pour le volet agricole et forestier, mise en cohérence des articles A1-1 et A1-2.

5. ANALYSE et RÉPONSES AUX OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse mentionnait d'une part les observations du public et d'autre part les recommandations émises par les P.P.A.

A /Réponses aux observations du public

Les observations émises par le public concernent 9 parcelles. La demande des requérants porte essentiellement sur le reclassement de terrains en zone constructible. Elle s'exprime principalement ainsi :

- ✓ Zone UX : demande de reclassement de 3 parcelles en zone UB
- ✓ Zone N : demande de reclassement de 2 parcelles en zone A et 1 en zone UB
- ✓ Zone Nj : demande de reclassement de 4 parcelles en zone UB pour la partie des terrains contiguë à l'arrière des constructions.

Le projet de périmètre Délimité des Abords a été mentionné par un agriculteur qui souhaite construire un hangar de stockage plus éloigné de son exploitation qui est incluse dans le périmètre protégé, à cet égard, il sollicite le reclassement en zone A d'une parcelle prévue en zone N.

Observation N° 1 déposée le 6 mars 2023 - M. Hervé SIMONIN représentant la SCEA SIMONIN :

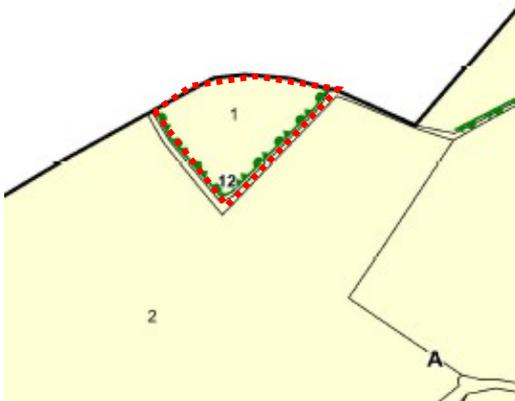
« 1-Que la parcelle B43 soit classée agricole car la SCEA a le projet de construire un bâtiment de stockage pour se retirer du village et surtout pour ne plus être dans la partie classée des monuments historiques avec essentiellement la pose de panneaux photovoltaïques ou à proximité de la ligne à moyenne tension.

2- la SCEA souhaiterait également que la parcelle A1 (lieu-dit Poirlot) soit classée agricole car éventuellement, projet de méthanisation. »

Réponse de la commune

1/ Voir réponse à l'observation 2 de la Chambre d'Agriculture.

2/ La parcelle A 1 se situe déjà en zone A du projet de PLU tel que présenté à l'enquête (cf extrait du PLU ci-dessous : la parcelle est entourée en rouge) et de ce fait, le règlement de la zone A autorise les projets agricoles dont font partie les méthaniseurs. Toutefois, le projet de méthanisation pourrait se faire sous réserve de la validation du projet par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture.



Source : <https://geo.eau-rhin-meuse.fr/>

La commune attire toutefois l'attention du pétitionnaire sur l'avis de la Préfecture qui fait état d'une zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon, qui sera classée en N après l'enquête publique et qui risque d'impacter à la marge la parcelle A 1. En effet, une partie de la parcelle A 1 sera reclassée en N sur l'emprise correspondante à la zone humide.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La parcelle B43 est incluse dans une zone soumise à servitudes,

GRTT doit être consulté pour tout projet situé dans le périmètre concerné, Les constructions envisagées doivent respecter une limite jusqu'à 415 m si elles sont dans l'emprise des DN 900. Le projet de construction devra recueillir l'avis de GRTT

Concernant la parcelle A1, l'orientation 3 du PADD préconise la pérennisation de l'activité agricole et à ce titre, le PLU doit « répondre aux besoins de l'exploitation agricole afin de pérenniser son activité et envisager son devenir (délocalisation, désaffectation, reconversion) »

A ce titre, la demande du requérant est fondée, il appartiendra aux services concernés de prendre en compte de la zone humide située à proximité du projet évoqué,

Observation N° 2- déposée le 6 mars 2023 M. Hervé SIMONIN :

« Demande que la parcelle B 200 qui fait partie du lotissement pour ses réseaux soit classée en 1AU. D'autre part, la parcelle AD 213 qui était classée en zone UA se trouve déclassée, je demande qu'elle soit de nouveau en zone UA. »

Réponse de la commune

1/ La parcelle B 200 faisait partie, dans l'ancien PLU, d'une zone 3AU. Dans le projet de PLU révisé, les zones 2AU et 3AU ont été supprimées par la commune. Aujourd'hui, la commune s'oriente vers un projet d'aménagement raisonné qui tient compte du paysage villageois, de son évolution et des risques connus comme le risque de débordement et d'inondation du ruisseau d'Evrecourt qui a conduit la commune à basculer l'ancienne zone 3AU en zone N inconstructible. De plus, la loi Climat et Résilience impose la lutte contre l'étalement urbain et un effort important de sobriété foncière qui se traduit nécessairement par une réduction des superficies des zones d'extension urbaine. Sur ce point, la commune de Lupcourt a été exemplaire en acceptant de limiter au maximum l'étalement urbain et en concentrant son projet sur une seule zone 1AU dans l'enveloppe urbaine. Dans le respect de la loi Climat et Résilience et des documents supra communaux, la commune ne souhaite pas revenir sur sa décision et compte maintenir en N la parcelle B 200.

2/ La parcelle AD 213 est désormais classée en A. Classée effectivement en UA dans l'ancien PLU, tout comme la ferme de la SCEA SIMONIN, la commune a choisi dans son nouveau PLU de classer la ferme de la SCEA SIMONIN et ses terrains attenants en A afin d'en permettre un usage agricole propice à l'exploitation.

Reclasser aujourd'hui la parcelle AD 213 en zone UA serait contraire à plusieurs principes que s'est imposée la commune :

- La parcelle AD 213 appartient à la SCEA SIMONIN. Elle est donc classée, comme le reste de la SCEA SIMONIN, en zone agricole, ce qui permet à l'exploitant d'en faire un usage professionnel à sa guise.
- La parcelle AD 213 est voisine de la salle des fêtes communale qui peut accueillir jusqu'à 120 personnes lorsqu'elle est louée pour des événements. Pour isoler au maximum la salle qui peut être génératrice de nuisances sonores pour les riverains, la commune a choisi de ne pas rendre constructibles les terrains attenants, dans un souci de bon voisinage.
- La parcelle AD 213 jouxte le ruisseau d'Evrecourt qui, comme dit plus haut, peut déborder en période de crue. Pour ne pas exposer au risque inondable, la parcelle doit demeurer inconstructible.
- La parcelle AD 213 est en dehors de l'enveloppe urbaine résidentielle, il n'y a aucune habitation aux alentours immédiats. De plus, les égouts ne desservent pas ce terrain.
- La parcelle AD 213 se trouve dans le périmètre de réciprocité de la SCEA SIMONIN soumise au régime des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (recul de 100 m dans lequel s'il y a un projet de construction d'une tierce personne, la Chambre d'Agriculture est amenée à donner son avis sur ledit projet).

Observation N° 3- déposée le 18 mars 2023, M. Pierre Yves SIMONIN, pour la SCEA SIMONIN.

M. SIMONIN a déposé un document en P.J (Annexe N° 9 p 62 à 69).

« Après consultation du projet de révision du Plan d'occupation des Sols de Lupcourt, il apparaît que le site de la ferme que j'exploite est toujours situé dans le périmètre de protection du château de Lupcourt.

Afin de ne pas compliquer mes projets à venir dans le cadre des orientations du gouvernement dans sa politique énergétique de l'environnement, je sollicite le classement en zones agricoles de deux zones actuellement retenues en zones naturelles.

En effet, j'envisage de construire un bâtiment de stockage de céréales et d'engrais avec panneaux photovoltaïques en dehors du village et du périmètre de protection du château, aussi ai-je retenu la parcelle B 43 et demande en conséquence qu'elle soit classée en zone agricole. D'autre part, compte tenu des orientations gouvernementales pour la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables, la parcelle A1 lieu-dit le POIRLOT offre compte tenu de son emplacement une zone que j'envisage retenir pour un projet à venir de méthanisation. Dans cet objectif, je sollicite également pour cette parcelle qu'elle soit classée en zone agricole. »

Réponse de la commune

1/ Le Périmètre Délimité des Abords est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'intérêt patrimonial du monument historique qu'est le Domaine du Château de Lupcourt. Le site de la ferme que le requérant exploite se trouve dans la perspective directe du Château et l'ABF restera sur sa position quant à la délimitation du nouveau périmètre du PDA. Tout projet de construction dans la perspective directe du Château devra être visé par l'ABF afin d'éviter toute dérive dans le vis-à-vis du monument.

2/ Voir réponses aux observations N° 2 et N° 3 déposées par M. Hervé SIMONIN.

Observation, N° 4 déposée le 18 mars 2023 par Mme Jacqueline PERRIN, Mme Sophie PERRIN et M. Arnaud PERRIN.

« Nous sommes propriétaires des parcelles 151,201, 53 et de l'ensemble 39,40 et 41 issu de la famille PERRIN de Lupcourt installée depuis des générations dans le village. Nous avons constaté une modification très importante du statut de nos parcelles sur le projet du nouveau PLU et nous demandons en priorité le reclassement en zone à construire UB pour l'ensemble de nos parcelles passées pour certaines en zone UX sur le projet, à savoir :

-Parcelle 201 : le hangar actuellement présent est en effet voué à disparaître dans quelques années pour prévoir la construction de maisons pour nos enfants. En effet, nous n'envisageons en aucun cas de vendre cette parcelle à des fins artisanales ou à la construction de bureaux comme cela le sous-entend en zone UX, mais bien à les conserver pour nos enfants en vue de la construction de leurs maisons dans un futur proche.

-Parcelle 151 en zone UB dans son intégralité : le projet de PLU semble avoir divisé en 2 parties cette parcelle sur laquelle sont bâties notre maison et un garage annexé à un hangar. Ces derniers passeraient en zone UX et nous demandons à ce qu'ils restent en zone UB puisque nous souhaitons également conserver cette partie pour nos enfants.

Par ailleurs, nous avons fin 2012 déposé un permis de construire sur la parcelle 151 zone cadastrée « A » qui avait été accepté début 2013, disposant de toutes les servitudes et voiries nécessaires. Compte tenu des problèmes de santé de notre feu mari et père à cette période, ce projet

n'a hélas pu se concrétiser et nous avons finalement décidé de garder cette parcelle pour permettre à nos enfants de construire leur habitation plus tard. Cette zone a été mentionnée comme zone « ceinture jardin » sur le projet du PLU, la voie d'accès prévue pour ce projet étant privée (sur notre propre parcelle 151 depuis la rue de la Source), il a peut-être été pensé sur papier qu'il n'existait pas de chemin, alors qu'il en existe déjà bien un, privé, et qui permettait l'accès à cette construction future. Il en est de même concernant les anciens hangars agricoles qui appartenaient à notre père lors de son activité d'agriculteur (présents sur les parcelles 151 et 201) et c'était sa volonté la plus profonde d'en faire plus tard des maisons d'habitation pour ses enfants et petits-enfants.

En particulier, ces parcelles 201 et 151 sont toutes en retrait de la route principale du village et sont encadrées par deux zones UB et une Zone UA. Les laisser en zone UB suit donc par ailleurs une logique graphique. D'autre part, le règlement en zone UB intègre d'ores et déjà toutes les affectations économiques prévues par le règlement en zone UX.

Nous demandons également en reclassement en zone UA de la parcelle 41 comme elle l'est actuellement, et non sous le statut UX dans le projet du PLU. En effet concernant les parcelles 39,40 et 41, elles n'appartiennent pas à un ensemble non bâti, elles sont déjà construites. Pourquoi retirer ce droit à construction sur cette parcelle 41 qui est notamment liée par des bâtiments construits à la parcelle 40 ?

En conclusion, nous contestons donc ce retrait de nos droits à construire et demandons la remise en zone à bâtir en intégralité pour ces 2 parcelles en zone UB :

-151 (notamment zone « A » et en lieu et place du garage et hangar)

-201

et pour la parcelle 41 en zone UA.

Nous vous adressons par mail une synthèse explicative d'une vingtaine de pages.

Notre papa a énormément œuvré pour le village, à la mairie comme conseiller municipal, puis comme premier adjoint. Il participait à la vie communale et associative du village, il mettait à disposition son matériel et ses terrains pour l'organisation des fêtes de village (St Nicolas, St Jean, 14 juillet...). Il a travaillé sa vie entière avec le souhait de créer un patrimoine pour ses enfants, ses petits-enfants et arrière-petits-enfants, en ayant pour projet de transformer et viabiliser l'ensemble de ses parcelles, ce qu'il a d'ailleurs fait à différentes occasions, afin de nous permettre de construire pour nous-mêmes et nos enfants. C'est ce que nous avons entrepris d'ailleurs en 2012 avec ce projet de construction qui avait été accepté mais qui n'a pas abouti à l'époque en raison de ses graves problèmes de santé.

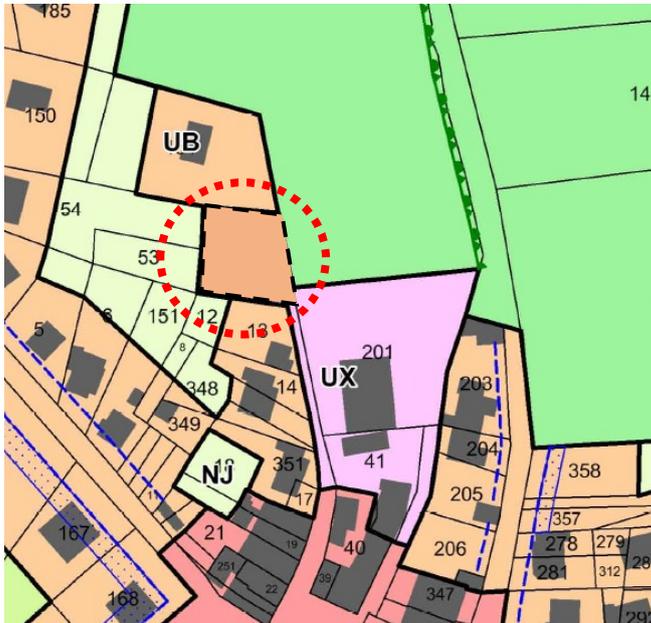
En espérant que ces observations retiennent toute votre attention, nous vous remercions de votre sollicitude. »

Réponse de la commune

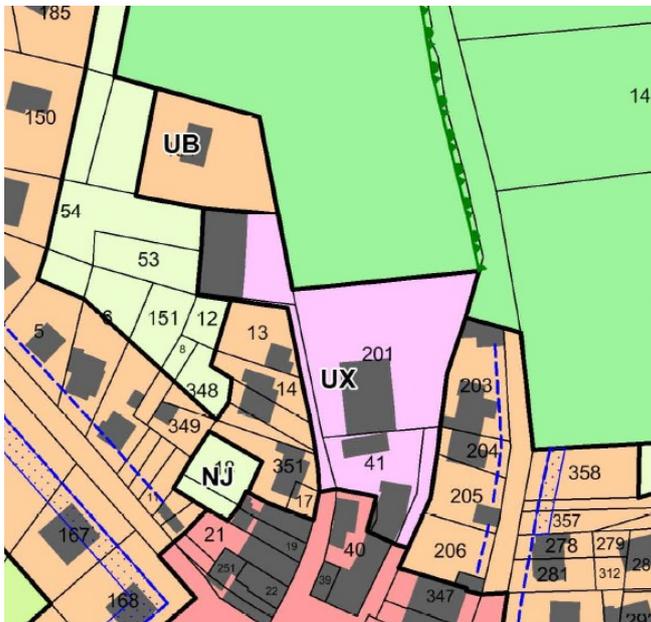
1/ La parcelle B 201 a été classée en zone UX au regard de son occupation des sols actuelle, à savoir un hangar dédié au gardiennage hivernal des camping-cars pour les particuliers. Ce terrain était classé en 3AU dans l'ancien PLU. Dans le projet de PLU révisé, les zones 2AU et 3AU ont été supprimées par la commune au profit d'une zone N comme déjà évoqué plus haut. Dans cette logique, la parcelle B 201 aurait pu être reclassée en N mais la commune a préféré se baser sur l'occupation des sols actuelle et faire bénéficier à ce terrain d'un zonage propice à

l'activité qu'il accueille actuellement. En l'absence d'un projet immobilier concret, la commune s'en tient au zonage UX et s'autorise à revoir sa copie le jour où le propriétaire lui présentera un plan-masse réaliste (révision du PLU possible ultérieurement).

2/ La parcelle B 151 est classée en UB sur la partie habitation mais le garage annexé à un hangar est effectivement classé en UX. Après réflexion, la commune consent à reclasser la partie garage / hangar en UB sur l'équivalent de 835 m² comme le montre l'extrait ci-dessous :



3/ La parcelle 41 est classée comme la 201 en UX. Or il s'avère qu'elle dépend davantage du bâti qui se trouve sur la 40 classée en UA. Par souci de cohérence, la commune propose de classer en UA l'ensemble des parcelles 40 et 41 comme ceci :



De plus, par souci de cohérence, la commune suggérera à l'ABF de revoir le périmètre du PDA pour réintégrer la parcelle 41 au futur PDA.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le terme « *d'activité artisanale* » peut prêter à confusion.

L'utilisation d'un hangar pour la location d'emplacements pour campings-car ne semble pas, à mon avis, relever de ce champ d'application au sens propre, dans la mesure où elle peut être exercée par un particulier ne disposant pas du statut d'artisan ou de commerçant.

Un reclassement en zone UB peut être envisagé dans le cadre d'un projet des requérants portant sur une construction à usage d'habitation.

- Observation N° 5 déposée le 18 mars 2023 par M. Jean-Pierre NICOLAS

« Je sollicite une révision du PLU concernant ma parcelle 120 dont une partie est classée en Nj et située en arrière de mon habitation, en effet, un accès est effectif entre la parcelle 256 et 215 d'une largeur de 8 m et plus.

Un passage est possible aussi entre ma maison et le hangar contigu. En conséquence je vous demande de bien vouloir reconsidérer le classement du secteur Nj en zone UB.

Au regard des parcelles voisines construites dans une zone pavillonnaire peu dense, rien ne justifie de devoir interdire ces parcelles 120 et 131.

Ce classement en zone Nj dévalorise la parcelle qui était jusque-là constructible ».

Réponse de la commune
La parcelle 120 est classée en Nj car elle est enclavée et uniquement desservie par un chemin privé qui dessert également la maison du requérant. Cette maison est déjà en deuxième rideau par rapport au chemin de Manoncourt, derrière un hangar et l'entreprise Eurocapteurs. Urbaniser à cet endroit reviendra à créer ici du troisième voire du quatrième rideau avec des servitudes de passage, ce qui est contraire au choix de la commune. Cela engendrerait une surdensification et les réseaux sur le domaine public ne sont pas dimensionnés pour cela. De plus, la commune désire conserver quelques poumons verts dans son tissu urbain (la vocation de ce jardin est un atout pour le village) et éloigner au maximum les constructions de la voie ferrée qui se situe au bout du terrain 120. Pour ces raisons, la commune confirme le classement en Nj de la parcelle 120.

-Observation N° 6 déposée par M. Bernard NORROY le 20 mars 2023

« Propriétaire de la parcelle de terrain où se trouve ma résidence principale, cadastrée section B N° 160, je sollicite de monsieur le commissaire enquêteur, de monsieur le maire, du conseil municipal et des organismes liés à la révision du PLU de Lupcourt, la déclassification de la partie arrière de mon terrain actuellement en zone Nj afin de le classer en zone UB.

La présente demande est faite car je ne m'explique pas et cela me paraît illogique la raison pour laquelle la limite de zonage entre les parcelles 160 et 226 fait l'objet d'un retrait à l'intérieur de ma parcelle 160 au lieu de suivre une continuité entre la limite séparative de celles-ci. Je vous remercie de l'attention que vous apporterez à ma requête. »

Réponse de la commune

La parcelle 160 est effectivement « coupée en deux » par le zonage : UB constructible devant et Nj jardin derrière. Le pétitionnaire souhaite a priori construire un garage à voitures dans le fond de son terrain, ce qui est limité en Nj à 12 m² d'emprise au sol et formellement orienté pour des abris de jardin uniquement. Le terrain étant aujourd'hui bâti et aménagé de manière qualitative (paysagement avec abri et bassin à carpes koï dans le fond), le projet de garage ne semble pouvoir se faire que dans la partie classée actuellement en Nj. Pour y remédier, la commune consent à réintégrer le fond de parcelle en UB. Ainsi la parcelle 160 sera intégralement classée en UB.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Concernant la parcelle N° 160, la partie classée NJ dans le projet ne s'inscrit pas dans un schéma graphique cohérent. Son intégration à la zone UB n'entraîne pas de rupture dans la création de la « ceinture verte » prévue dans le PLU.

-Observation N° 7 déposée par courrier électronique par M. Harald MIQUET

Pour le compte de Mme Jacqueline PERRIN, Mme Sophie VALLAS, née PERRIN et M. Arnaud PERRIN. A l'appui de ses observations, le requérant a fourni un document qui est annexé dans le rapport (Annexe N°10 page 70 à 80).

1/ Concernant la parcelle AD 41 :

- Incohérence de zonage relative à la destination actuelle d'une parcelle affectée à l'habitation ancienne
- Parcelle incluse et en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat
- Incompatibilité avec le principe d'implantation d'activités artisanales non nuisantes à l'habitat : proximité immédiate des parcelles 39 et 40 (Principe exposé par le règlement et PADD).
- Bâtiment d'un seul tenant implanté en parcelles 40 et 41 recevant une double affectation (Ua et Ux) non pertinent ; non-respect du principe d'unité foncière ;

➤ Demande de maintien du classement en zone Ua

2 /Concernant la parcelle OB 201 :

- Parcelle incluse et en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat.
- Ratio artificialisation : 16% de la parcelle ;
- Viabilité à proximité ;
- Classification en zone Ux qui nie la destination de la construction existante (activité civile et non d'artisanat). (Zone Ub inclut cette dominante) ;

➤ Demande de classement en zone Ub qui inclut la possibilité d'implantation d'une activité artisanale et respecte la destination de l'activité existante, subsidiairement en zone UX.

3/Concernant la parcelle OB 151 :

Observations sur la modification du zonage en zone Nj :

- Le projet de modification emporte une transformation d'une portion de parcelle d'une zone Ub en zone Nj. Au soutien de cette modification, le projet de zonage semble faire sienne le principe réglementaire d'interdiction de construction en second rideau prescrivant une implantation des constructions à usage d'habitation dans une bande comprise entre 5 et 7 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques (règlement zone Ub) .
- Si ces motifs venaient au soutien de la modification de zonage, le maître d'ouvrage commettrait une erreur manifeste d'appréciation quant à la qualification des voies d'accès desservant la parcelle 151. En effet, et quand bien même le principe d'interdiction de construction en second rang aurait été acté par la révision du PLU en 2014, ce dernier n'est pas applicable à la présente situation.
- En pareille situation, la jurisprudence administrative a d'ores et déjà eu l'occasion d'apporter des clarifications, voir en ce sens (slides suivantes) :
 - Cour administrative d'appel de Douai, 1re chambre - formation à 3, du 7 septembre 2006, 05DA00991, inédit au recueil Lebon ;
 - Conseil d'État, 10ème / 9ème SSR, 11/06/2014, 346681 ;
- Cette modification vient à rebours de l'octroi d'un permis de construire maison d'habitation délivré en 2013 n° 33012N0003 implantée sur la zone classée en Ux. En zone encadrée (bleue)

➤ Demande de maintien du classement en zone Ub

Observations sur la modification du zonage en zone Ux

L'ensemble de la zone Ux s'applique certes à une zone totalement artificialisée, toutefois, il est relevé :

- Qu'il existe une incohérence de zonage relative à la destination actuelle d'une parcelle affectée principalement à l'habitation.
- Que la parcelle est incluse en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat : absence de continuité graphique.
- Que la scission d'affectation de la parcelle 151 partagée entre une zone Ub (habitation) et zone Ux (artisanat) est non pertinente quant à l'accessibilité de la zone Ux sans provoquer de nuisance au fond

d'habitation de ladite parcelle : incohérent avec le projet de règlement et PADD spécifiant que les activités artisanales ne doivent pas nuire aux zones d'habitation.

- Que dans l'hypothèse du développement d'une réelle activité artisanale (et non en l'état de l'existant d'un hangar susceptible d'accueillir 4 camping-car), le règlement en zone Ub prévoit d'ores et déjà la faculté de développement d'une activité d'artisanat et de commerce ;
- Que si le maître d'ouvrage retient comme utile le développement d'une zone Ux sur le territoire communal, celle-ci pourrait utilement être subsidiairement circonscrite à la parcelle 201.

➤ Demande de maintien du classement en zone Ub

Synthèse des contre propositions

Parcelles	Classement actuel	Projet classement PLU	Contre propositions
Parcelle AD 41	Ua	Ux	Maintien en zone Ua
Parcelle OB 151	Ub	Ux NJ	Maintien en zone Ub
Parcelle OB 201	3au	Ux	Classement en zone Ub, subsidiairement en zone Ux

Réponse de la commune

Voir réponses à l'observation N° 4 déposée par la famille PERRIN.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le bâtiment concerné situé dans la parcelle AD41 fait l'objet de 2 classements, une partie en zone UA et l'autre partie en zone UX,

Par souci de cohérence il semblerait logique de classer la totalité de la parcelle AD41 en zone UA,

B/ Les recommandations émises par les P.P.A.

Les 2 observations de la chambre d'agriculture :

1/ Le terrain identifié en jaune est classé en zone UA dans le cadre du projet de révision de la commune. Afin de préserver le développement de l'activité agricole limitrophe de la parcelle, nous vous recommandons de classer le terrain identifié en jaune en zone A.



Réponse de la commune

1/ La parcelle classée en zone UA n'appartient pas à la ferme de la SCEA SIMONIN voisine. Elle appartient aux personnes domiciliées au n°8 Rue Dom Calmet. Il s'agit d'une parcelle privée qui fait office de jardin à l'habitation du n°8. Pour des raisons d'équité par rapport aux autres habitants de Lupcourt, le jardin d'agrément de cette propriété a été classé en UA afin qu'une extension ou une annexe de l'habitation puisse y être édifiée si besoin. Il est à noter qu'une construction sur cette parcelle (même de faible emprise type abri de jardin) ne générerait pas plus de nuisances que la construction sur la parcelle attenante (du même propriétaire) du fait de l'imbrication du tissu urbain à cet endroit et de la présence agricole très forte autour (voir schéma ci-dessous). En outre, le fait de laisser cette parcelle en zone UA permet à ce que la ferme ne s'étende pas plus vers les habitations existantes de la Rue Dom Calmet.

A ce titre, la commune n'envisage pas de revoir le classement et maintiendra en UA les parcelles AD 27 et 28.



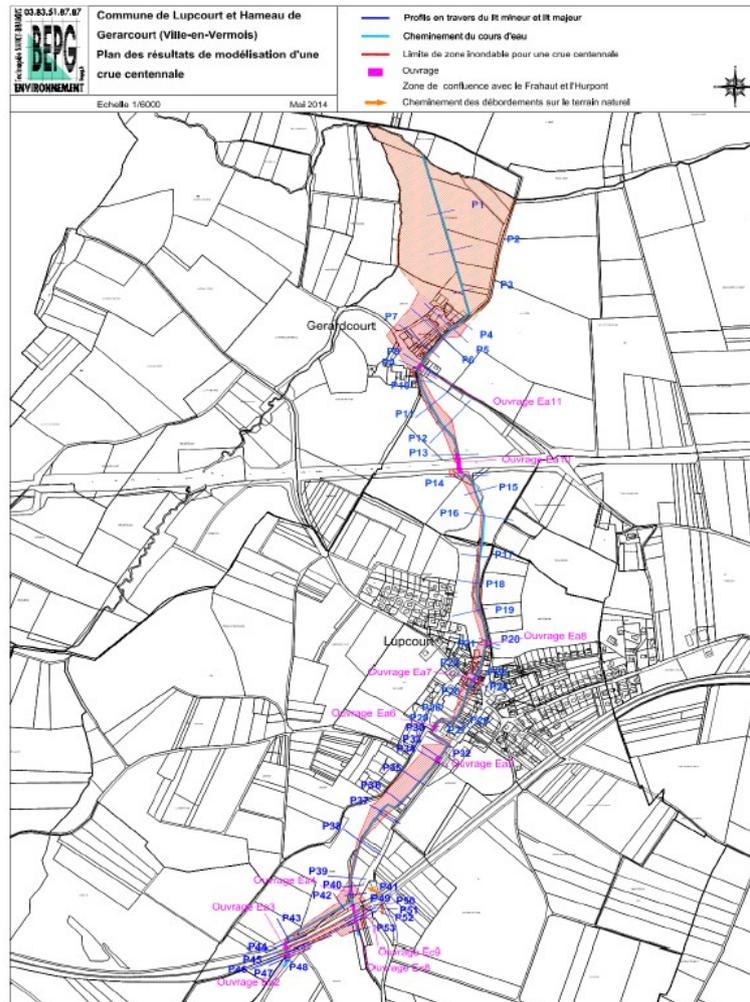
2/ Le terrain identifié en jaune est classé en zone N inconstructible. Cette parcelle fait l'objet d'un projet d'implantation d'un bâtiment nécessaire à une exploitation agricole. Cette implantation aura pour effet de sortir de l'enveloppe urbaine existante un projet agricole en cohérence avec le projet d'aménagement de la commune. Aussi nous vous demandons de classer le terrain en zone A.



Réponse de la commune

2/ Concernant la construction potentielle d'un hangar agricole, la parcelle B 43 envisagée se trouve dans le faisceau de protection de la canalisation de gaz (sur Ville-en-Vermois et Lupcourt) dans lequel des servitudes liées au transport de matières dangereuses s'appliquent (danger : effets létaux en cas de fuite ou d'explosion). Cette canalisation serait à environ 150 m de la construction projetée (ou tout du moins la parcelle B 43). Du fait de ce risque, la commune souhaite maintenir l'inconstructibilité du secteur. En outre, ce bâtiment serait potentiellement à 27 mètres minimum de l'habitation la plus proche, ce qui ne respecterait pas ni le Règlement Sanitaire Départemental (recul de 50 m) ni le régime des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (recul de 100 m) (régime à voir en fonction de ce que contiendrait ce nouvel hangar agricole). Enfin, la commune a souhaité classer en N tout le pourtour de sa trame urbaine, notamment pour éviter les constructions agricoles trop proches du village et justement éviter ce genre de cas, donc la commune envisage d'y conserver un zonage N.

issue de la carte de BEPG au 1/6000^e risquerait de donner une information erronée et/ou obsolète et d'induire en erreur les pétitionnaires. Cette demande du Préfet ne pourrait être suivie qu'à condition de disposer d'une cartographie fiable de l'AZI.



2/ Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

→ Le rapport de présentation au chapitre « milieux aquatiques et zones humides » en page 62 identifie plusieurs ruisseaux présents sur le ban communal. Il convient également de mentionner et décrire les ruisseaux de Bedon, du Bras, et de Haut jardin.
(Voir la cartographie des cours d'eau de Meurthe-et-Moselle).

→ Indicateurs de suivi de la biodiversité et de veille environnementale (rapport de présentation chapitre 4.3) : revoir le détail des indicateurs 1,2 et 3.

→ Concernant le Trame Verte et Bleue :

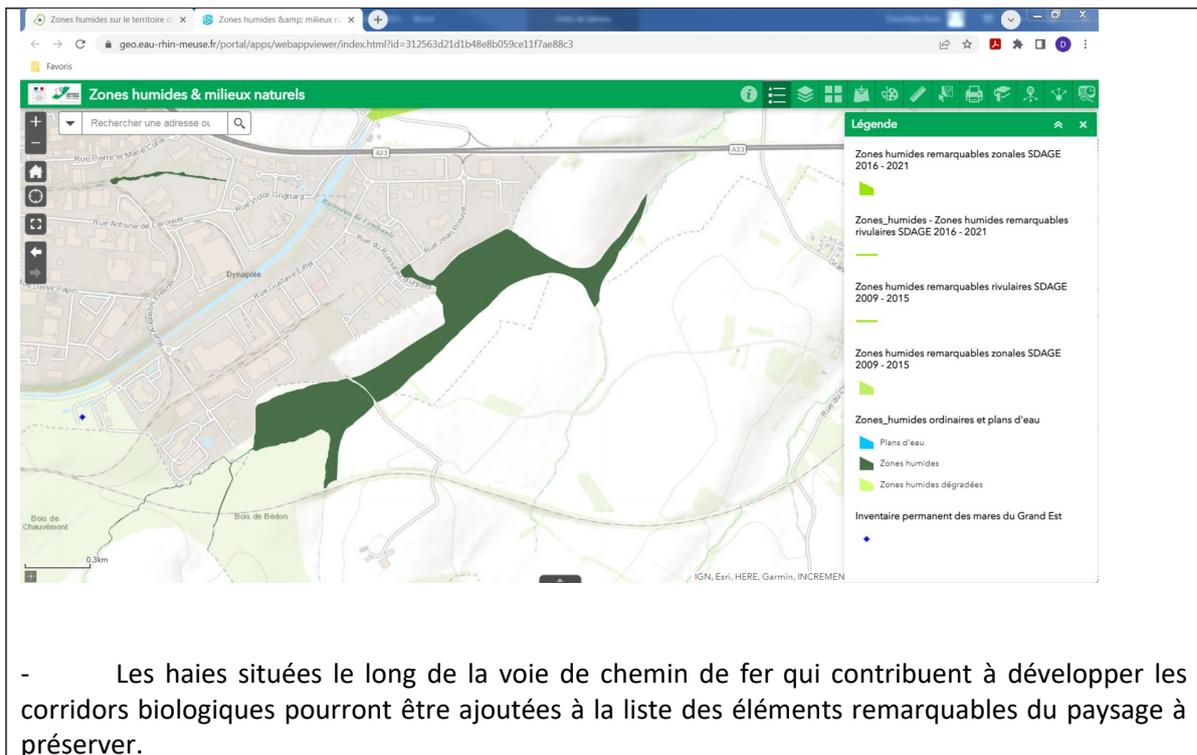
- Présenter les éléments de la trame Verte et Bleue issus du SCOT Sud 54 dans le rapport de présentation ainsi qu'une présentation de la cartographie.
- Identifier la zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon mentionnée sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy.
- Intégrer et représenter dans le document graphique (par un trait bleu) les zones d'inconstructibilité pour identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors linéaires de la trame bleue.

→ Compatibilité avec le SCOT :

- Classement du ruisseau et de la zone humide du Bedon en zone N
- Haies le long de la voie de chemin de fer : (rapport de présentation p 69,70) ne sont pas protégées au titre des éléments remarquables du paysage alors qu'elles contribuent aux corridors à développer identifiés dans la TVB locale.

Réponse de la commune

- Le rapport de présentation sera mis à jour selon les informations relatives aux ruisseaux manquants grâce aux éventuelles connaissances communales.
- Les indicateurs de suivi de la biodiversité et de veille environnementale pourront être détaillés et approfondis afin d'être plus adaptés et plus pertinents pour l'évaluation à long terme des effets du PLU.
- Les éléments de la trame Verte et Bleue issus du SCOT Sud 54 en cours de révision seront intégrés autant que faire se peut dans le rapport de présentation du PLU, afin d'en étudier la compatibilité (NB : le Syndicat mixte du SCOT Sud 54 a émis un avis favorable sur le projet global de PLU de Lupcourt).
- Les ruisseaux et cours d'eau seront matérialisés sur les plans de zonage par un trait bleu et classés en N (inconstructible).
- La zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon sera classée en N.
- La zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon mentionnée sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy sera intégrée aux données du rapport de présentation et cartographiées autant que faire se peut. Cette zone humide semble être identifiée sur le portail cartographique du SIE Rhin-Meuse :



3/ Sécurité juridique et les recommandations

- Dans le règlement écrit de la zone A : il est préconisé de réglementer l’emprise au sol des constructions de commerce et activités de services autorisés,
- Dans le secteur Naéro, fixer les règles des constructions autorisées.
- Pour le volet agricole et forestier, mise en cohérence des articles A1-1 et A1-2.

Réponse de la commune
<p>- Dans le règlement écrit de la zone A, l’emprise au sol des constructions dédiées au commerce nécessaire à la diversification de l’activité agricole pourra être indiquée en complément. Il est rappelé que la diversification agricole consiste à créer une activité complémentaire en prolongation de celle déjà en place à la ferme. Techniquement, il s’agit ici d’autoriser en zone A la vente de produits du terroir dans un local commercial où s’effectue l’accueil d’une clientèle, dans une limite d’emprise qui sera fixée en fonction des besoins des exploitants agricoles. Pour rappel, les activités de services sont prohibées en zone A.</p> <p>- Le secteur Naéro est un secteur aéronautique qui correspond à l’aérodrome de Nancy-Azelot. Le règlement n’y autorise que les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports, des loisirs, des activités aéronautiques et de parachutisme, dans le respect des servitudes aéronautiques et des dispositions de l’Aviation Civile. Le Préfet ne demande pas que soient fixées des règles pour les constructions autorisées mais que soit supprimée dans le</p>

tableau qui liste les constructions admises la mention « *et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs* » car, au regard de ce qui est autorisé pour l'activité aéronautique, il semble difficile de limiter l'emprise constructible (NB : la CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet global de PLU de Lupcourt).

- L'incohérence relevée entre les articles A1-1 et A1-2 sera corrigée afin de clarifier l'ambiguïté citée : en effet, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont bien admises en zone A dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La **MRAE** a rendu son avis le 15 novembre 2021 où elle conclut à une dispense d'évaluation environnementale et relève que la révision du PLU n'entraîne pas de consommation d'espace et n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement immédiat, en observant une prévision de croissance démographique de 92 à 112 habitants sur les 10 prochaines années, supérieure à la précédente décennie, elle formule les recommandations suivantes :

1/ Revoir à la baisse les prévisions démographiques et ajuster les besoins en logements aux prévisions démographiques et de préciser la superficie et la nouvelle destination des zones au supprimées.

2/ Prendre en compte la problématique de l'assainissement dans le projet de PLU révisé et augmenter la capacité de la STEU.

Réponse de la commune

- Conformément à la procédure, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie dès l'automne 2021 (soit 6 mois avant la réunion des Personnes Publiques Associées de mai 2022 et plus d'1 an avant l'arrêt d'octobre 2022) sur le projet de PLU, de manière à ce que l'environnement puisse être pris en compte le plus en amont possible dans le projet. L'avis de la MRAE se base donc sur une version antérieure du projet de PLU et les recommandations de la MRAE ont déjà pu être prises en compte dans la version du PLU soumise à l'enquête :

- **Prévisions démographiques** : au départ de sa réflexion, la commune envisageait d'atteindre un seuil démographique fixé entre 530 et 550 habitants à terme (horizon 10 ans) à travers du PADD de son PLU. Suite à l'avis de la MRAE et à la réunion des Personnes Publiques Associées, la commune a décidé de se fixer un seuil démographique à 510 habitants d'ici 10 ans, en rapport avec les équipements publics déjà existants dans le tissu urbain. La commune a donc revu ses ambitions démographiques à la baisse et tenu compte de l'avis de la MRAE dans son projet soumis à l'enquête.

- **Problématique de l'assainissement** : interrogé lors de la réunion des Personnes Publiques Associées en mai 2022, M. le Directeur eau & assainissement de la Codecom des Pays du Sel et du Vermois a affirmé que le projet de PLU était compatible avec les dispositions communautaires sur l'adduction et l'assainissement. Lupcourt partage en effet sa STEP avec Ville-en-Vermois. La STEP

présente une capacité organique satisfaisante au regard des projets des deux communes : capacité de 1 200 à 1 300 équivalents/habitants (NB : Ville-en-Vermois compte 600 âmes).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les précisions concernant la superficie et la destination es zones supprimées sont mentionnées dans le présent rapport « comparaison entre le PLU actuel et le projet en cours » pages 17 et 18

ANNEXES

1- Ordonnance du Tribunal Administratif	56
2- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	57-59
3- Article de presse réunion des habitants sur le PLU	60
4- Annonces légales Républicain Lorrain	61
5- Annonces légales Est Républicain	62
6- Certificat d'Affichage	63
7- Tract d'information à la population	64
8- Information sur le PLU sur le site communal	65
9- Courrier et pièces jointes de M. Simonin	66-72
10- Courrier et pièces jointes de M. Miquet	73-83
11- Courrier de l'UDAP à M. Simonin	84-85
12- Courrier de l'UDAP à M. Perrin	86-87
13- Courriel de l'UDAP à M. OLIVER	88
14- Courrier de l'UDAP à M. Dardaine	89-90
15- Procès-verbal de synthèse des observations.	91
16- Mémoire en réponse au PV de synthèse	98

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANCY**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E23000009/54

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 25 janvier 2023

Le président du tribunal administratif de Nancy

CODE : 1

Vu enregistrée le 25 janvier 2023, la lettre par laquelle la commune de Lupcourt demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Lupcourt ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

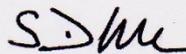
ARTICLE 1 : Monsieur Claude Nicolas est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Le commissaire veillera à ce que l'enquête publique s'organise dans le respect des consignes sanitaires applicables au cours du déroulement de l'enquête.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Lupcourt et à Monsieur Claude Nicolas.

Le président,



Sébastien Davesne

ARRETE N° 2023-003
D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LUPCOURT

LE MAIRE DE LUPCOURT

VU le Code des communes ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

VU Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et les articles R.123-2 à R.123-27 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

VU les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévu par l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, qui se sont tenus les 11 janvier 2021, 1^{er} mars 2021 et 10 juin 2022 au sein du Conseil Municipal ;

VU a délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2022 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation ;

VU les avis des personnes publiques associées à la révision du PLU, ceux des Communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale consultés ainsi que ceux des associations agréées ayant demandé à être consultées ;

VU l'avis de l'autorité environnementale dispensant le Plan Local d'Urbanisme d'évaluation environnementale ;

VU l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy désignant Monsieur Claude NICOLAS en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune pour une durée de 32 jours à partir du lundi 6 mars 2023 à 14h00 et jusqu'au jeudi 6 avril 2023 à 16h00.

ARTICLE 2 : Monsieur Claude NICOLAS a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 6 mars 2023 à 14h00 au jeudi 6 avril 2023 à 16h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la plateforme SPL X demat à l'adresse suivante : <https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA54330.html>

ARTICLE 4 : Un poste informatique pourra être mis à disposition du public en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit les lundis et jeudi de 14h00 à 16h00 et les mardis et vendredi de 8h00 à 11h00

ARTICLE 5 : Monsieur le commissaire-enquêteur recueillera en Mairie les observations, propositions et contre-propositions du public le :

- le lundi 6 mars 2023 de 14h00 à 16h00,
- le samedi 18 mars 2023 de 9h00 à 11h00,
- le jeudi 6 avril de 14h00 à 16h00.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Celui-ci, après examen des observations, propositions et contre-propositions consignées ou annexées au registre, transmettra le dossier avec son rapport, comportant un avis motivé, au maire dans les trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Le public pourra consulter ces documents en mairie aux heures et jours d'ouverture de celle-ci. Celui-ci sera également mis à disposition pendant un an sur le site internet de la plateforme SPL X demat à l'adresse suivante : <https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA54330.html>

Les observations pourront également être adressées par écrit en mairie au nom du commissaire-enquêteur et à l'adresse mail suivante : plu.lupcourt@orange.fr puis consultables sur le registre dématérialisé.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

ARTICLE 7 : Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à M. le Préfet de Meurthe-et-Moselle et au président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 8 : A l'issue de l'enquête publique et après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de PLU, éventuellement modifié fera l'objet d'une approbation par le Conseil Municipal.

Monsieur le Maire de la commune est l'interlocuteur privilégié en cas de demande d'information.

ARTICLE 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le premier jour de l'enquête et rappelé avant le 8^{ème} jour de l'enquête dans les deux journaux désignés ci-après :

- L'EST REPUBLICAIN
- LE REPUBLICAIN LORRAIN

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune et sur la plateforme SPL X demat : <https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA54330.html>
Une publicité par voie d'affichage s'effectuera en mairie de la commune de LUPCOURT.

ARTICLE 10 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- à M. le Préfet de Meurthe-et-Moselle
- à Monsieur le commissaire-enquêteur,
- à M. le Président du Tribunal Administratif.

Fait à LUPCOURT, le 9 février 2023

Le Maire, Patrice LEGAY



LUPCOURT

ER 09/11/21

Le Plan Local d'Urbanisme présenté aux habitants



Les habitants ont pu poser leurs questions auprès des représentants du bureau d'études.

Les élus ont invité les habitants du village, pour une présentation du Plan Local d'Urbanisme, afin d'expliquer, une nouvelle révision. Pour cela, ils ont invité Dorothée Parée, du bureau d'études Espace et Territoire et Antoine Sylvestre, responsable du service AOS de la Communauté de Commune de Lunéville. Patrice Legay, maire de la commune, a accueilli une quarantaine de personnes. Au programme, la présentation des documents nationaux, départementaux, régionaux et communaux nécessaires à l'établissement du Plan Local d'Urbanisme : le rapport de présentation, le PADD, les zones urbanisées, le plan de zonage, les servitudes d'utilité publique et le plan des réseaux.

Dorothée Parée donne un diagnostic territorial avec une évolution de la population. « La population est multipliée par 4 depuis les années 70. De 3 personnes par famille, on passe à 2,5 aujourd'hui. Malgré une courbe démographique croissante, la population de jeunes a baissé et laissé la place à une population vieillis-

sante. Le territoire communal fait 700 hectares dont 80 % de terre agricole, 17 % de surface forestière, et 4 % d'espace artificialisé. »

Zone à urbaniser

Des informations furent également données, sur les zones couvertes par les Architectes des Bâtiments de France avec un projet de réduire le périmètre des ABS de 500 m, il passerait à 200 m, certaines rues resteraient dans un périmètre où les demandes restent obligatoires : rue Don Calmet, rue de la Source, sur de Gerbé, une partie de la Grande-rue...

Une zone verte reste à construire au lotissement des Vergers, rétrocedée à la mairie au bout de 10 ans. Cinq logements pourraient également être construits sur 3 600 m² pour une opération d'ensemble avec un permis parcellaire. Les habitants ont ensuite posé quelques questions et sont venus à la rencontre des représentants du bureau d'études et de la communauté de communes de Lunéville. Le maire rappelle qu'un cahier de concertation est disponible en mairie.

ANNONCES LÉGALES

Avis publics

Marchés publics et privés

COMMUNE DE LUPCOURT

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

Plan local d'urbanisme
Mise à l'enquête publique
Avis au public

Par arrêté municipal n° 2023-003 du 09 février 2023, le Maire de LUPCOURT a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUPCOURT. A cet effet, Monsieur Claude NICOLAS est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nancy. L'enquête publique se déroulera à la mairie de LUPCOURT du lundi 6 mars 2023 à 14h00 au jeudi 8 avril 2023 à 16h00, soit 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :
- le lundi et le jeudi de 14h à 18h,
- le mardi et le vendredi de 8h à 11h,
- le 1er samedi du mois de 9h30 à 11h.
Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie aux dates et heures suivantes :
- le lundi 6 mars 2023 de 14h00 à 16h00,
- le samedi 10 mars 2023 de 9h00 à 11h00,
- le jeudi 8 avril de 14h00 à 16h00.
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie, ainsi que sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est la suivante : <https://srl.spl-xdmat.fr/Xenquetes/MA54330.html>
Les observations et propositions pourront être également adressées par écrit en mairie au nom du commissaire-enquêteur, ou par mail à : plu.lupcourt@orange.fr.
A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie pendant une durée d'un an.
Le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

343708200



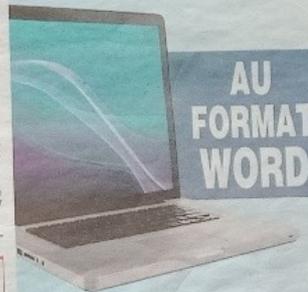
Avis d'appel public à la concurrence

M. le Directeur Général 15 rue Clothilde 57000 METZ
SIRET 775618290308
Référence acheteur : PAO 2310
L'avis implique un marché public.
Objet : Nettoyage, dépolluissage et désinfection des réseaux d'extraction VMC et entretien des tourelles de VMC des établissements AMU.
Procédure : Procédure adaptée
Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui
Lot N° 1 - GRAND EST
Lot N° 2 - LE DE FRANCE
Lot N° 3 - P.A.C.A.
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Remise des offres : 27/03/23 à 16h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 02/03/2023
Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <https://www.marchés-publics.info>

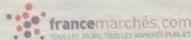
346756200

ANNONCES LÉGALES

TRANSMETTEZ VOS FICHIERS



legalesERV@ebraservices.fr



Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

Plus de 20.000 appels d'offres en cours
100% gratuit | Alertes par email

Mercredi 15 février 2023

28 ANNONCES LÉGALES

Contact : tél. 0800 100 167 mail : legalesERV@ebraservices.fr

Avis publics

Marchés publics et privés

Nominations

COMMUNE DE LUPCOURT

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

Plan local d'urbanisme
Mise à l'enquête publique
Avis au public

COMMUNE DE ROSIERES-AUX-SALINES

Avis d'appel à la concurrence
Avis supplémentaire

ELH

Société par actions simplifiée
au capital de 4 000 euros
Siège social : 3 Rue du Saulnois, 54520 LAXOU
917 982 431 RCS NANCY

Par arrêté municipal n° 2023-003 du 09 février 2023, le Maire de LUPCOURT a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUPCOURT. A cet effet, Monsieur Claude NICOLAS est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nancy. L'enquête publique se déroulera à la mairie de LUPCOURT du lundi 6 mars 2023 à 14h00 au jeudi 8 avril 2023 à 16h00, soit 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :
- le lundi et le jeudi de 14h à 18h,
- le mardi et le vendredi de 8h à 11h,
- le 1er samedi du mois de 9h30 à 11h.
Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie aux dates et heures suivantes :
- le lundi 6 mars 2023 de 14h00 à 16h00,
- le samedi 10 mars 2023 de 9h00 à 11h00,
- le jeudi 8 avril de 14h00 à 16h00.
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie, ainsi que sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est la suivante : <https://srl.spl-xdmat.fr/Xenquetes/MA54330.html>
Les observations et propositions pourront être également adressées par écrit en mairie au nom du commissaire-enquêteur, ou par mail à : plu.lupcourt@orange.fr.
A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie pendant une durée d'un an.
Le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

343708200

COLLECTIVITE LANCIANT LA CONSULTATION :
Commune de ROSIERES-AUX-SALINES 15 rue Gambetta 54110 ROSIERES-AUX-SALINES
OBJET DE LA CONSULTATION : Restructuration d'une structure multi-accueil - crèche 5ème de Malice
N° Y TITRE DU LOT
Lot n° 01 GROS ŒUVRE
Lot n° 02 CHARPENTE/COUVERTURE/ÉTANCHÉITÉ
Lot n° 03 MENUISERIE BOIS
Lot n° 04 MENUISERIE ALUMINIUM
Lot n° 05 ENJEUX
Lot n° 06 ELECTRICITE LUMINAIRES
Lot n° 07 PLATRERIE
Lot n° 08 CVC PLOMBERIE
Lot n° 09 PENTEURE NETTOYAGE
Lot n° 10 REMISE DE SOL
Lot n° 11 METALLERIE
Lot n° 12 CONSULTATION PROJETEE

Les variantes ne sont pas autorisées.
MODE DE PASSATION : Marchés passés selon une procédure adaptée par application des articles L.2123-1 et R.2123-4 du Code de la Commande Publique.
INFORMATION Le faxe intégral de l'avis d'appel à la concurrence est publié sur le profil d'acheteur <https://www.xmarches.fr/acheteur>, sous la référence 2023T001.
L'information contenue dans le présent avis supplémentaire ne vise qu'à communiquer aux candidats potentiels les références des avis comportant la totalité des renseignements publiés afin de leur permettre d'y accéder, conformément à l'article R.2131-12 du Code de Procédure des Marchés Publics.

Aux termes d'une décision de l'AGO en date du 03/02/2023, il résulte que Madame Laviane OZDEMIR née ABER demeurant 21 Rue Jacques Brel 83190 GOLDEY a été nommée en qualité de Directeur Général avec effet rétroactif au 01/08/2022.

POUR AVIS
Le Président

343918700

AUTOMOTORS TOUL

SARL au capital de 300 000 €
Siège social : 1 rue du Jonchery
54200 DOMMARTIN-LES-TOUL
495 304 214 RCS NANCY

Aux termes des décisions de l'Associé unique en date du 08/01/2023, il a été décidé de nommer M. Julien HERVY demeurant 24 rue Robert Fleury 78114 MAGNY LES HAMEAUX, en qualité de Co-gérant à compter du 01/01/2023.
Le dépôt légal sera effectué au RCS de NANCY.

343918700



Mairie de Lupcourt

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Patrice LEGAY, Maire de Lupcourt, certifie que l'avis d'enquête publique relatif à la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lupcourt a été affiché au lieu habituel d'affichage, 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci à savoir du 20 février 2023 au 06 avril 2023 inclus.

A Lupcourt, le 06 avril 2023



Mairie de Lupcourt - 54210
14 Grande Rue
Tél. : 03 83 46 98 67
communelupcourt@orange.fr



COMMUNE DE LUPCOURT



Par arrêté municipal n° 2023-003, le Maire de la commune de LUPCOURT a ordonné l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la **révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

A cet effet, Monsieur Claude NICOLAS est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nancy.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de LUPCOURT **du lundi 6 mars 2023 à 14h00 au jeudi 6 avril 2023 à 16h00**, soit 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- le lundi et le jeudi de 14h à 18h,
- le mardi et le vendredi de 8h à 11h,
- le 1^{er} samedi du mois de 8h30 à 11h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie aux dates et heures suivantes :

- **le lundi 6 mars 2023 de 14h00 à 16h00,**
- **le samedi 18 mars 2023 de 9h00 à 11h00,**
- **le jeudi 6 avril de 14h00 à 16h00.**

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie, ainsi que sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est la suivante :

<https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA54330.html>

Les observations et propositions pourront être également adressées par écrit en mairie au nom du commissaire-enquêteur, ou par mail à : plu.lupcourt@orange.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie pendant une durée d'un an. Le projet de la révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

**Le Maire,
Patrice LEGAY**



Avis d'enquête publique

COMMUNE DE LUPCOURT
~~~~~  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
~~~~~  
MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
~~~~~  
AVIS AU PUBLIC  
~~~~~

Par arrêté municipal n° 2023-003 du 09 février 2023, le Maire de LUPCOURT a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUPCOURT.

A cet effet, Monsieur Claude NICOLAS est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nancy.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de LUPCOURT du **lundi 6 mars 2023 à 14h00 au jeudi 6 avril 2023 à 16h00**, soit 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- le lundi et le jeudi de 14h à 18h,
- le mardi et le vendredi de 8h à 11h,
- le 1er samedi du mois de 8h30 à 11h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie aux dates et heures suivantes :

- le **lundi 6 mars 2023 de 14h00 à 16h00**,
- le **samedi 18 mars 2023 de 9h00 à 11h00**,
- le **jeudi 6 avril de 14h00 à 16h00**.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie, ainsi que sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est la suivante : <https://sml.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA54330.html>

Les observations et propositions pourront être également adressées par écrit en mairie au nom du commissaire-enquêteur, ou par mail à : plu.lupcourt@orange.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie pendant une durée d'un an.

Le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Hervé SIMONIN

LUPCOURT le 6 avril 2023

Agissant pour l'indivision SIMONIN

21 rue du Château

54210 LUPCOURT

Monsieur le commissaire enquêteur

Mairie de Lupcourt

PJ : Acte notarié relatif à la zone urbanisée Saint Hilaire

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Lupcourt, la parcelle B200 qui nous appartient, est proposée en déclassement de Zone ~~1AA~~ en zone naturelle.

3AU

Après consultation de mon conseil, professionnel du droit, je vous apporte les éléments nécessaires à la réévaluation de ce choix et vous prie de trouver ci-joint le document notarié signé par les parties et par la municipalité de l'époque, attestant l'authenticité des engagements et des droits pour les différentes parties.

En effet, la parcelle B200, pour la partie se situant entre le lotissement Saint Hilaire et la propriété Perrin, a été classée comme faisant partie de la zone actuellement urbanisée et dans le périmètre de l'église comme recommandé dans les plans d'urbanisme.

Comme le précise l'acte notarié, nous sommes propriétaires de 1/29^{ème} des voiries et des réalisations en infrastructures qui établissent un droit pour la parcelle B200 de raccordement à ces infrastructures sachant de plus que les conduites du lotissement saint Hilaire traversent notre parcelle.

Ce droit a toujours été respecté dans les révisions successives du Plan d'Occupation des Sols de la commune

De plus, je porte à votre connaissance qu'une municipalité précédente a procédé sans autorisation ni respect des normes sécuritaires à la construction d'un pont sur le ruisseau dans notre parcelle B200 et pour lequel, nous nous réservons toujours le droit de faire détruire.

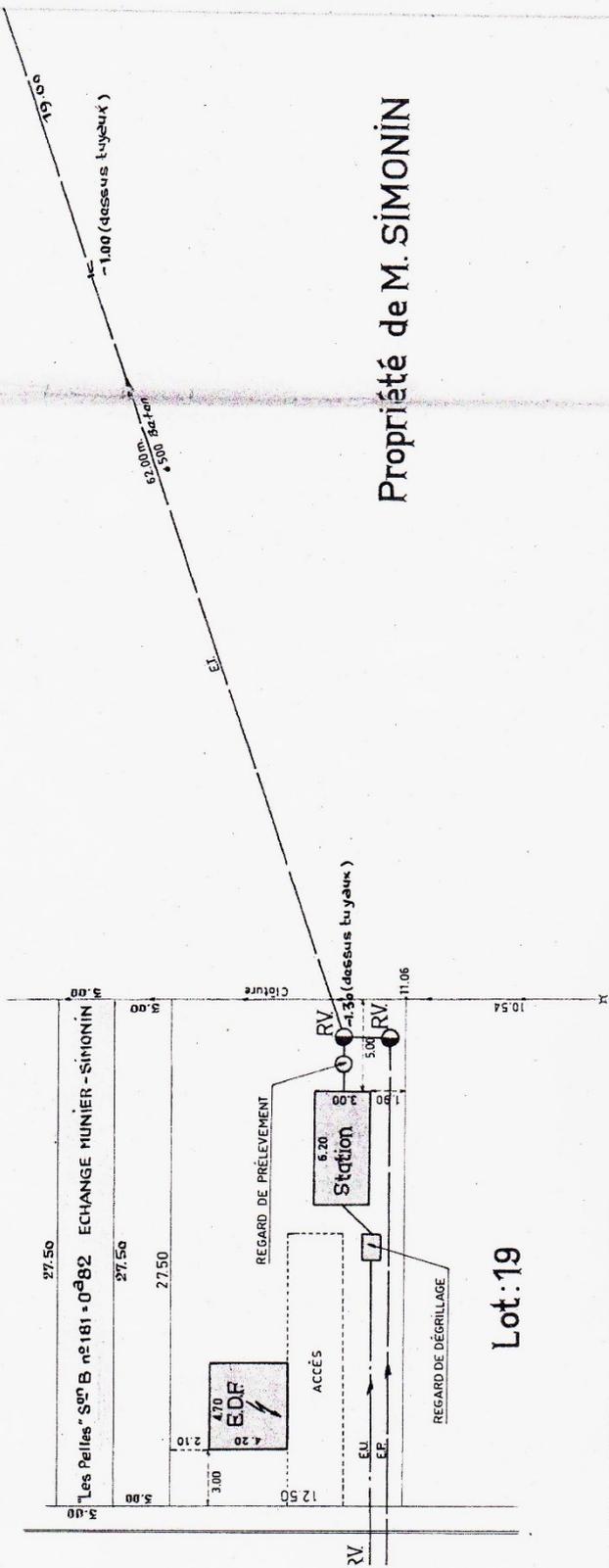
Pour toutes ces raisons, nous demandons le maintien de la zone B200, pour la partie située entre le lotissement saint Hilaire et la propriété Perrin, comme prévu initialement, en Zone 1AU.

Je reste à votre disposition pour vous apporter des éléments dont vous pourriez avoir besoin

Nous vous remercions pour votre bienveillante attention et vous prions d'agréer, l'expression de nos sincères salutations

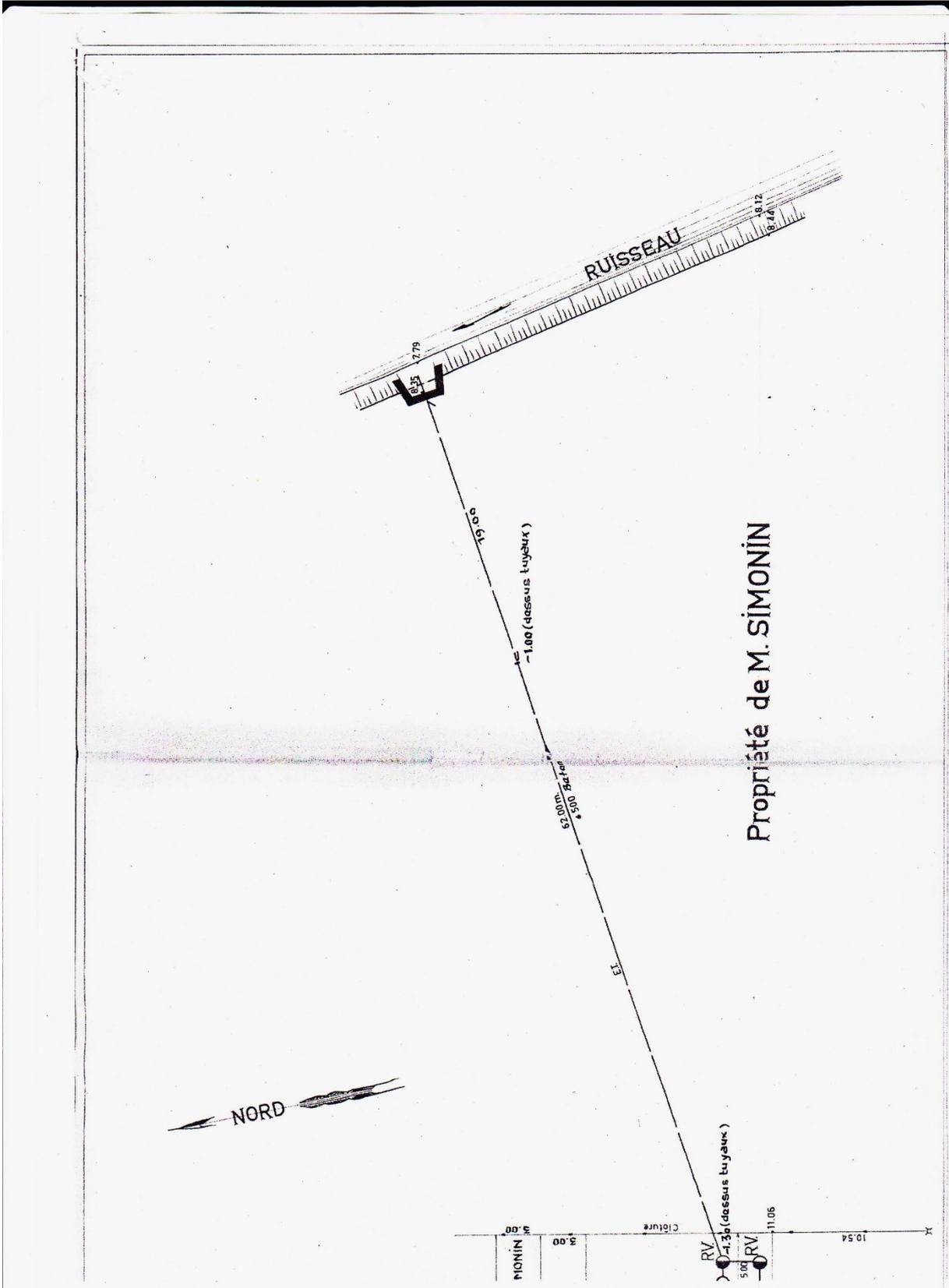
Hervé SIMONIN





Propriété de M. SIMONIN

Lot:19



PARDEVANT Me Henri ZYLINSKI, notaire associé de la Société Civile Professionnelle " Claude GUIOT et Henri ZYLINSKI, Notaires associés " titulaire d'un office notarial à SAINT-NICOLAS-de-PORT, soussigné,

ONT COMPARU :

1^a/ Madame Marie Alice COLIN, sans profession, demeurant à LUPCOURT (Meurthe et Moselle) veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Paul Charles EULRIET.

-Née à Burthecourt-aux-Chênes (M&M) le sept juin mil huit cent quatre vingt seize.

2^a/ Et Madame Jeannine Paule Alice EULRIET, sans profession, épouse de Monsieur Emile Marie MUNIER, cultivateur, avec lequel elle demeure à LUPCOURT (Meurthe et Moselle).

-Née à Lupcourt (Meurthe et Moselle) le six aout mil neuf cent vingt et un.

-Mariée en premières noces, avec son époux sus nommé, sous le régime de la communauté légale des meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Lupcourt, le quatre septembre mil neuf cent quarante cinq, non suivi de changement de régime matrimonial ou de déclaration d'option.

ENSEMBLE D'UNE PART

ET :

1^a/ Madame Marie Marguerite SIMON, sans profession, demeurant à LUPCOURT (Meurthe et Moselle) veuve non remariée de Monsieur Hubert Gabriel Francois SIMONIN.

- Née à Saint-Remy-aux-Bois, le dix mars mil neuf cent.

2^a/ Monsieur Louis Jules Marie SIMONIN, agriculteur demeurant à LUPCOURT, époux de Madame Irène Juliette GOUDOT.

-Né à Lupcourt, le dix-neuf janvier mil neuf cent vingt-cinq.

ENSEMBLE D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à l'échange objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

I- Par Mesdames EULRIET et MUNIER

Mesdames EULRIET et MUNIER, sont propriétaires sur le Territoire de la COMMUNE de LUPCOURT d'une parcelle de DEUX HECTARES SOIXANTE TROIS ARS TRENTE ET UN CENTIARES lieudit " Les Pelles " cadastrée à la section B, sous les numéros :

Première page ./.

M. J. DE LS 78 2

-161 pour deux hectares soixante et un ares quatre vier
quatre centiares ----- 2 h 61 a 84
-159 pour un are quarante sept centiares-- 1 a 47

Sur laquelle Mesdames EULRIET et MUNIER ont créé
lotissement de terrains à bâtir, par l'apport de V.R.
Parmi ceux-ci, elles ont été dans l'obligation po
se conformer aux prescriptions d'urbanisme d'édifier u
bassin de décantation recevant toutes les eaux et mati
provenant des constructions particulières devant être
difiées, et qui fera office d'épurateur pour renvoyer
eaux améliorées dans le ruisseau qui traverse la parce
des consorts SIMONIN.

Pour se faire, la conduite en provenance du bassin
de décantation traverse une partie de la propriété des
consorts SIMONIN, comparants d'autre part.

II- Par Madame Veuve SIMONIN et Mr SIMONIN

Madame Veuve SIMONIN et Monsieur SIMONIN, sont eu
mêmes propriétaires sur le territoire de la Commune de
LUPCOURT d'une parcelle voisine de celle de Mesdames
EULRIET et MUNIER, d'une superficie de Trois hectares
quarante neuf ares soixante huit centiares, lieudit " I
Pelles " cadastrée section B n° 51, qui est traversée p
le ruisseau dans lequel se jette la conduite provenant
du bassin de décantation dont il est parlé ci-dessus.

Cette parcelle se trouvant enclavée dans d'autres
terrains, et ne possédant aucune sortie sur le chemin
départemental 71, et pour la revaloriser, en contre
échange de la servitude de passage de la conduite, les
consorts SIMONIN ont demandé à Mesdames EULRIET et MUNI
un accès sous forme de route et de chemin, ainsi que le
droit de branchements sur tous les reseaux à l'exceptio
de celui d'assainissement propre au lotissement créé.

CET EXPOSE sommaire terminé, il est passé à l'écha
objet des présentes.

- E C H A N G E -

ient- Madame Veuve EULRIET et Madame MUNIER cèdent
titre d'échange, en s'obligeant conjointement et solidai
rement entre elles aux garanties ordinaires de fait et d
droit les plus étendues en pareille matière,

A : Madame veuve SIMONIN et Monsieur SIMONIN, qui
acceptent;

Les Biens et droits ci-après désignés :

Territoire de LUPCOURT

1²/ a- UNE PARCELLE de QUATRE VINGT DEUX METRES CAR.
RES, lieudit " Les Pelles ", cadastrée à la section B soi

Deuxième page ./.

M. S. D. E. 43 78 2

le numéro 181 pour quatre vingt deux centiares.

Cette parcelle dépendant du Lotissement dénommé LOTISSEMENT LES PELLES dont il sera ci-après parlé sous un titre spécial, non affectée d'un numéro de lot n'étant pas destinée à recevoir des constructions.

2^a/ UN/VINGT-NEUVIEME de la copropriété du sol de voies, aire de stationnement, avec leurs caniveaux, bordures, chaussée, trottoirs et revêtement sur la totalité du parcours et jusqu'à leur jonction avec les voies publiques, ainsi que l'emplacement du Transformateur et la station d'épuration.

L'ensemble cadastré à la section B sous le numéro 193, lieudit " Les Pelles " pour une superficie d'après arpentage de Quarante deux ares trente cinq centiares.

3^a/ UN/VINGT NEUVIEME des installations souterraines d'alimentation d'eau, d'électricité et de téléphone (l'exclusion des branchements particuliers) et du transformateur E.D.F.

La quote part présentement cédée, donnant droit aux Consorts SIMONIN au branchement aux réseaux d'eau, d'électricité et téléphone, pour la construction sur l'immeuble leur appartenant, cadastré section B n° ci-après désigné, d'un nombre indéterminé de maisons.

Etant ici précisé que toutes les extensions et renforcements des réseaux seront à la charge et aux frais des consorts SIMONIN.

4^a/ UN/VINGT-HUITIEME des installations de surface de la voie nouvelle du lotissement, telles que celles de l'éclairage public.

L'ensemble des installations ci-dessus visées se trouvant sur les para graphes 2, 3 & 4, se trouvent sur ou sous la voie nouvelle, cadastrée section B n° 193 pour quarante deux ares trente cinq centiares.

5^a) LE DROIT d'utiliser comme réseau d'évacuation un tuyau traversant la propriété des consorts SIMONIN, cadastrée section B n° 51, et venant du bassin d'épuration du lotissement LES PELLES pour aller se jeter dans le ruisseau, à condition de ne pas obstruer le débit si la quantité des utilitaires est trop importante.

OBSERVATION ICI FAITE :

Que la parcelle présentement échangée sous le n° 181 ainsi que la parcelle désignée sous le n°2, proviennent de la division suivant procès verbal d'arpentage dressé par Mr Michel SIMONIN Géomètre expert à St-Nicolas-de-Port d'un immeuble d'une contenance primitive et totale de six hectares soixante trois ares trente et un centiares, dit " Les Pelles " cadastrés section B numéros : 159 pour un are quarante sept centiares et 161 pour deux hectares soixante et un ares quatre vingt quatre centiares.

Laquelle division a donné naissance :

troisième page ./.

M. S. 6

LS

JE L

1°) A Vingt-Sept parcelles divisées, portant des numéros de lot, cadastrées section B, lieudit " Les Pelles " numéros :

- 162 pour cinq ares quatre vingt quinze centiares, lot 1,
- 163 pour six ares soixante et onze centiares, lot 2,
- 164 pour dix ares quatre vingt trois centiares, lot 3,
- 165 pour huit ares soixante dix centiares, lot 4,
- 166 pour six ares, lot 5,
- 168 pour cinq ares quatre vingt quinze centiares, lot 6,
- 169 pour neuf ares trente deux centiares, lot 7,
- 170 pour huit ares quarante centiares, lot 8,
- 171 pour huit ares quarante centiares, lot 9,
- 172 pour huit ares quarante centiares, lot 10,
- 173 pour huit ares soixante trois centiares, lot 11,
- 174 pour neuf ares quatre vingt douze centiares, lot 12,
- 175 pour sept ares cinquante neuf centiares, lot 13,
- 176 pour cinq ares quatre vingt quatorze centiares, lot 14,
- 177 pour onze ares quatre vingt six centiares, lot 15,
- 178 pour neuf ares quatre vingt centiares, lot 16,
- 179 pour six ares cinquante deux centiares, lot 17,
- 180 pour sept ares trente neuf centiares, lot 18,
- 183 pour six ares quatre centiares, lot 19,
- 184 pour six ares vingt six centiares, lot 20,
- 185 pour neuf ares trente huit centiares, lot 21,
- 186 pour cinq ares quarante trois centiares, lot 22,
- 187 pour cinq ares, lot 23,
- 189 pour neuf ares quatre vingt seize centiares, lot 24,
- 190 pour onze ares trois centiares, lot 25,
- 191 pour sept ares soixante sept centiares, lot 26,
- 192 pour huit ares quatre vingt quatre centiares, lot 27

2°) A quatre parcelles divisées, ne portant pas de numéro de lot, cadastrées section B, même lieudit, numéro

- 167 pour trente centiares,
- 181 pour quatre vingt deux centiares (parcelle présentement échangée)
- 182 pour quatre vingt deux centiares,
- 188 pour deux ares cinq centiares,

3°) Et une parcelle affectée à l'usage collectif de tous les occupants du lotissement, et par conséquent placée sous le régime de l'indivision forcée, cadastrée section B, même lieudit, n° 193 pour quarante deux ares trente cinq centiares.

L'ensemble des parcelles nouvellement créées représentant une superficie de Deux hectares soixante deux ares vingt six centiares, d'ou une différence de contenance en moins de un are cinq centiares, par rapport à la superficie des parcelles originaires.

Quatrième page ./.

M. J. L. S. J. E. L.

Parcelle AD 39

Zonage Plu 2014



Ua centre ancien

Projet Zonage Révision du Plan Local d'Urbanisme



Ua centre ancien



3

Parcelle AD 40

Parcelle 40 - Feuille 000 AD 01 - Commune : LUPOUCOURT (54)

> Coordonnées en projection : RGF 93CC49 X=1228471.26 Y=48181972.50
 > Coordonnées géographiques : WGS84 (EPSG) DMS (48° 30' 44" N - 0° 14' 0" E) - Latitude = 48.512514 N - Longitude = 0.233213 E
 > Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 AD 40
Contenance cadastrale de la parcelle	686 mètre carré
Adresse de la parcelle	28 GR GRANDE RUE 54210 LUPOUCOURT

Editer

Parcelle AD 40

Zonage Plu 2014



Ua centre ancien

Projet Zonage Révision du Plan Local d'Urbanisme

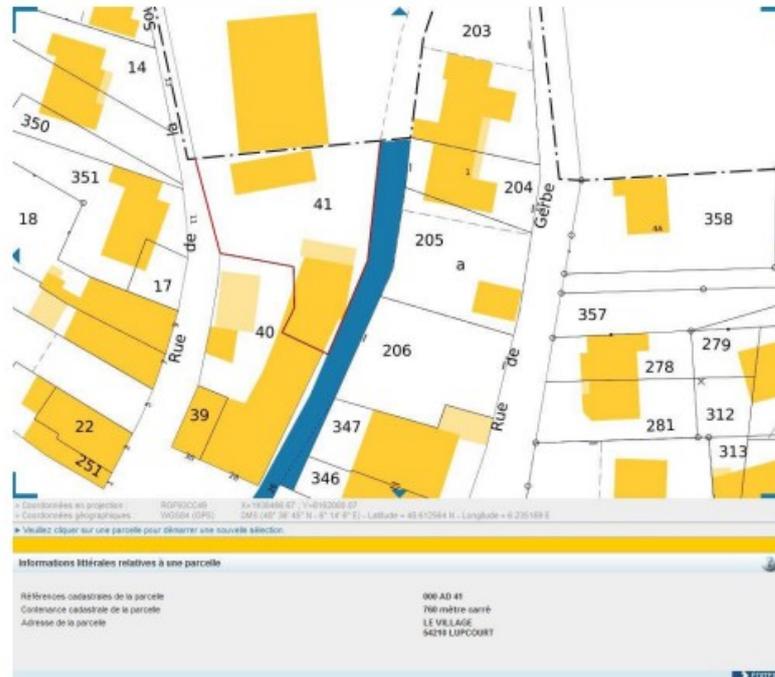


Ua centre ancien



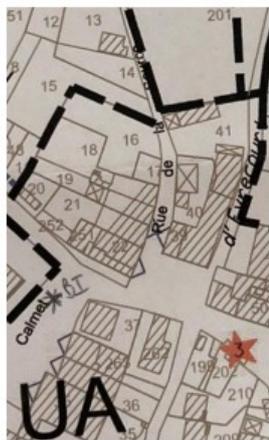
5

Parcelle AD 41

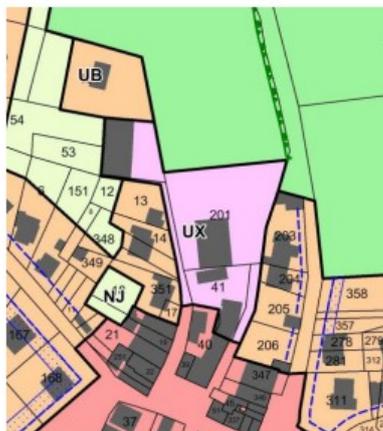


Parcelle AD 41

Zonage Plu 2014



Projet Zonage Révision du Plan Local d'Urbanisme



Ua centre ancien



Ux Zone à vocation d'artisanat et commerce de détails

7

Photo vue aérienne

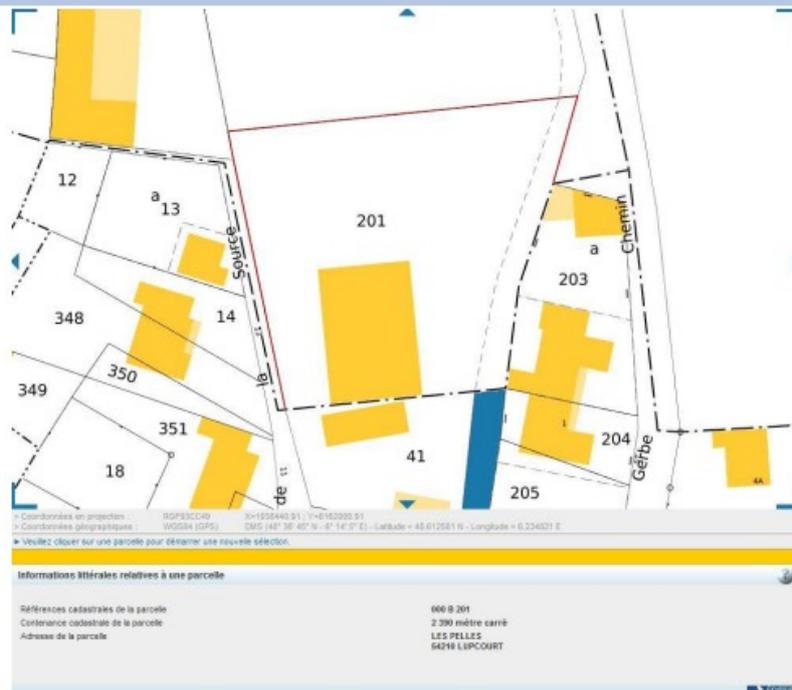


Observations parcelle AD 41

- Incohérence de zonage relative à la destination actuelle d'une parcelle affectée à l'habitation ancienne
- Parcelle incluse et en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat.
- Incompatibilité avec le principe d'implantation d'activités artisanales non nuisantes à l'habitat : proximité immédiate des parcelles 39 et 40 (Principe exposé par le règlement et PADD).
- Bâtiment d'un seul tenant implanté en parcelles 40 et 41 recevant une double affectation (Ua et Ux) non pertinent ; non respect du principe d'unité foncière ;

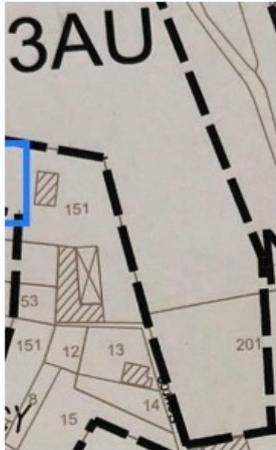
➤ **Demande de maintien du classement en zone Ua**

PARCELLE OB 201



Parcelle OB 201

Zonage Plu 2014



3AU Zone d' extension future

Projet Zonage Révision du Plan Local d'Urbanisme



Ux Zone à vocation d' artisanat et commerce de détails

11

Photo vue aérienne

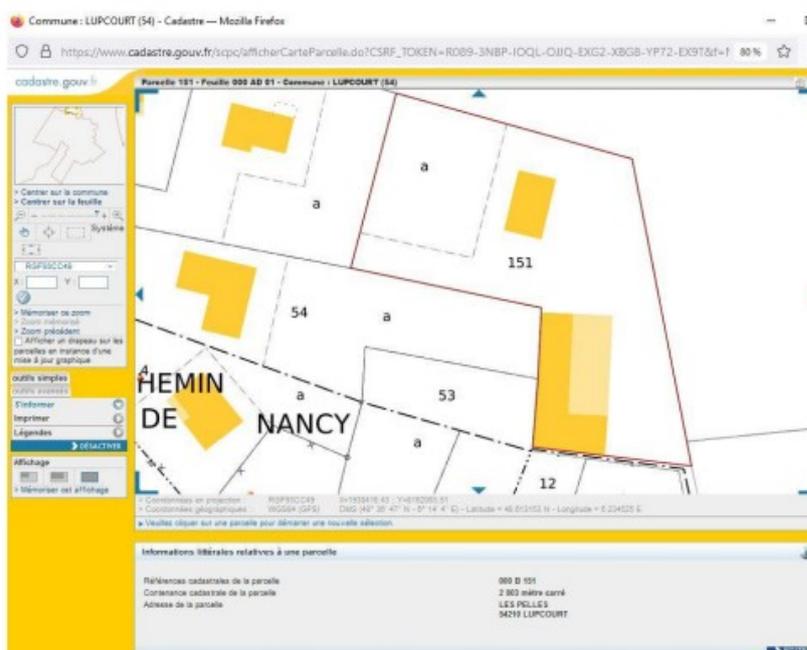


Observations parcelle OB 201

- Parcelle incluse et en continuité d' un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat.
- Ratio artificialisation : 16% de la parcelle;
- Viabilité à proximité;
- Classification en zone Ux qui nie la destination de la construction existante (activité civile et non d' artisanat). (Zone Ub inclut cette dominante);

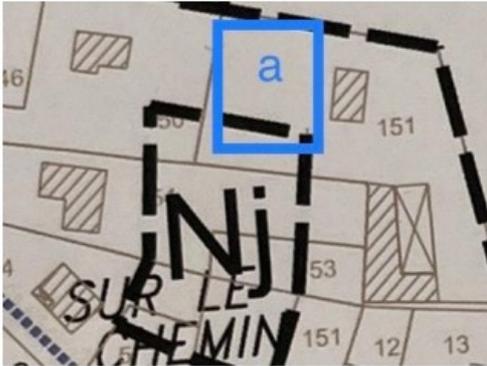
➤ **Demande de classement en zone Ub qui inclut la possibilité d'implantation d'une activité artisanale et respecte la destination de l'activité existante, subsidiairement en zone UX.**

Parcelle OB 151

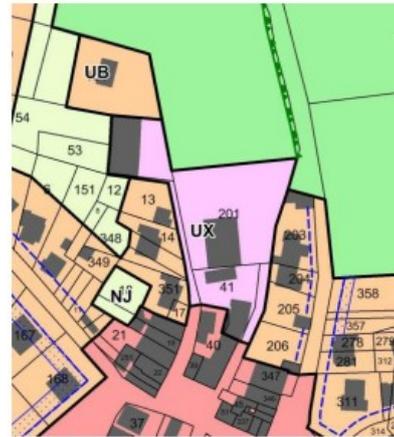


Parcelle OB 151

Zonage Plu 2014



Projet Zonage Révision du Plan Local d'Urbanisme



UB Zone d' extension récente



Ux Zone à vocation d' artisanat et
commerce de détails
NJ Zone Jardin

15

Photo vue aérienne



Observations parcelle OB 151

• Observations sur la modification du zonage en zone Nj

- Le projet de modification emporte une transformation d'une portion de parcelle d'une zone Ub en zone Nj. Au soutien de cette modification, le projet de zonage semble faire sienne le principe réglementaire d'interdiction de construction en second rideau prescrivant une implantation des constructions à usage d'habitation dans une bande comprise entre 5 et 7 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques (règlement zone Ub).
- Si ces motifs venaient au soutien de la modification de zonage, le maître d'ouvrage commettrait une erreur manifeste d'appréciation quant à la qualification des voies d'accès desservant la parcelle 151. En effet, et quand bien même le principe d'interdiction de construction en second rang aurait été acté par la révision du PLU en 2014, ce dernier n'est pas applicable à la présente situation.
- En pareille situation, la jurisprudence administrative a d'ores et déjà eu l'occasion d'apporter des clarifications, voir en ce sens (slides suivantes) :
 - Cour administrative d'appel de Douai, 1re chambre - formation à 3, du 7 septembre 2006, 05DA00991, inédit au recueil Lebon ;
 - Conseil d'État, 10ème / 9ème SSR, 11/06/2014, 346681 ;
- Cette modification vient à rebours de l'octroi d'un permis de construire maison d'habitation délivré en 2013 n° 33012N0003 implantée sur la zone classée en Ux. En zone encadrée (bleue)

➤ **Demande de maintien du classement en zone Ub**

Cour administrative d'appel de Douai, 1re chambre - formation à 3, du 7 septembre 2006, 05DA00991, inédit au recueil Lebon

- Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article UA 6 du plan d'occupation des sols, dans sa rédaction applicable, relatif à l'« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : « Les constructions doivent être implantées : / soit à l'alignement de fait observé par les constructions existantes ; / soit à 5 mètres au minimum de l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement). / () . Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement (limite d'emprise publique) ou de la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement). / () » ;
- Considérant que, pour le maire de Faumont, auteur des deux décisions attaquées, le projet de construction envisagé par M. et Mme X, qui est « desservi par le chemin Coquet, chemin rural privé, se trouve implanté à plus de 20 mètres (environ 55 mètres) de la voie publique (RD 30 dite rue Coquet) » et méconnaît, par suite, les dispositions précitées de l'article UA 6 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune en tant qu'elles portent sur l'implantation des façades avant des constructions dans une bande de 20 mètres ; qu'il ressort des pièces du dossier, d'une part, que les époux X avaient, en novembre 1985, sollicité et obtenu un arrêté individuel d'alignement constatant la limite de la voie « côté VC » par rapport à leur parcelle cadastrée P 1240 sur le territoire de la COMMUNE DE FAUMONT puis, d'autre part, avaient obtenu l'autorisation de construire une maison sur ladite parcelle à l'époque d'un seul tenant ; qu'après division de cette parcelle en deux, la parcelle construite, désormais cadastrée A 1737, limitrophe du chemin départemental 30 dit rue Coquet, a été vendue et la parcelle, répertoriée au cadastre sous le numéro A 1738, uniquement bordée par le chemin Coquet, a été conservée par les époux X ; que, compte tenu de la configuration des lieux, issue de la division parcellaire, la parcelle A 1738, objet du certificat d'urbanisme négatif puis du refus de permis de construire, n'étant plus limitrophe du chemin départemental 30, le maire ne pouvait calculer la distance comprise entre la façade avant du projet de construction et la limite de l'alignement ou de la marge de recul s'y substituant à partir de la route départementale, mais, le cas échéant compte tenu de l'arrêté d'alignement intervenu, uniquement, ainsi que le réclament les époux X, à partir du chemin Coquet seul limitrophe de la parcelle dont s'agit ; que, dans ces conditions, la COMMUNE DE FAUMONT n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Lille a censuré le motif tiré de la méconnaissance de l'article UA 6 du règlement du plan d'occupation des sols qui constituait l'unique motif du certificat d'urbanisme négatif et le premier motif du permis de construire attaqués

Conseil d'État, 10ème / 9ème SSR, 11/06/2014, 346681

- 2. Considérant que l'article UA6 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Beaufort-sur-Doron (Savoie) est relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; que, pour juger que ces dispositions étaient applicables à l'implantation de la construction en litige par rapport au chemin communal qui longe son terrain d'assiette, la cour administrative d'appel de Lyon s'est bornée à relever que, dès lors que ce chemin appartenait à la commune, il devait être regardé comme une emprise publique ;
- 3. Considérant, toutefois, qu'un chemin communal ne relève du champ d'application de l'article UA6 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune que s'il constitue soit une voie publique, soit une dépendance de la voie publique ; qu'il suit de là que la cour a commis une erreur de droit en faisant application de cet article à l'implantation de la construction en litige par rapport au chemin communal qui longe son terrain d'assiette, sans rechercher si ce chemin constituait une voie publique ou, à défaut, la dépendance d'une voie publique

Observations parcelle OB 151

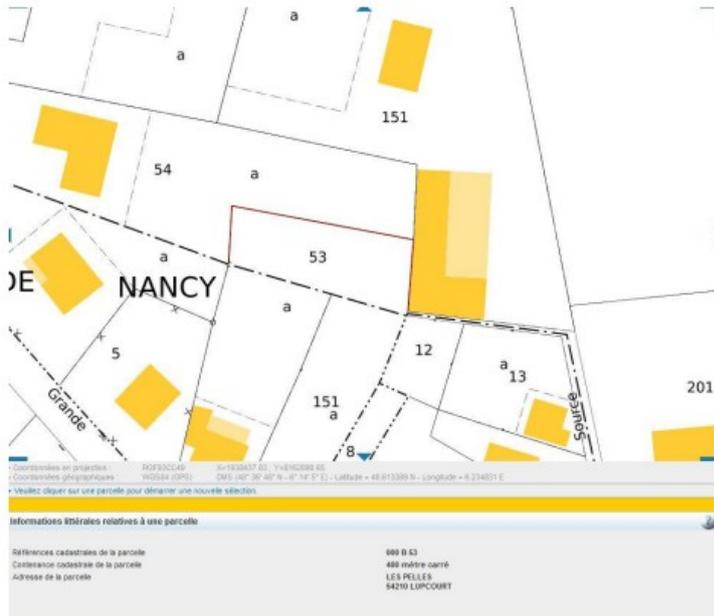
Observations sur la modification du zonage en zone Ux

- L'ensemble de la zone Ux s'applique certes à une **zone totalement artificialisée**, toutefois, il est relevé :
- Qu'il existe une incohérence de zonage relative à la destination actuelle d'une parcelle affectée principalement à l'habitation.
- Que la parcelle est incluse en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat : absence de continuité graphique.
- Que la scission d'affectation de la parcelle 151 partagée entre une zone Ub(habitation) et zone Ux (artisanat) est non pertinente quant à l'accessibilité de la zone Ux sans provoquer de nuisance au fond d'habitation de ladite parcelle : incohérent avec le projet de règlement et PADD spécifiant que les activités artisanales ne doivent pas nuire aux zones d'habitation.
- Que dans l'hypothèse du développement d'une réelle activité artisanale (et non en l'état de l'existant d'un hangar susceptible d'accueillir 4 camping car), le règlement en zone Ub prévoit d'ores et déjà la faculté de développement d'une activité d'artisanat et de commerce;
- Que si le maître d'ouvrage retient comme utile le développement d'une zone Ux sur le territoire communale, celle-ci pourrait utilement être subsidiairement circonscrite à la parcelle 201.

➤ **Demande de maintien du classement en zone Ub**

20

Parcelle OB 53



21

Parcelle OB 53

Zonage Plu 2014



Nj Secteur jardin
Ub zone d'extensions plus récentes

Projet Zonage Révision du Plan Local d'Urbanisme



Nj Secteur jardin



22



Direction régionale
des affaires culturelles

Affaire suivie par :
Sandrine CHASSAND
Pôle / Service : UDAF 54
Tél : 03 57 29 16 70
Courriel : udaf.meurthe-et-moselle@culturs.gouv.fr
Réf : TE-LUPCOURT_et_FDA
FJ : Plan et notice justificative

Nancy, le 28 février 2023

Monsieur,

Le domaine de l'ancien château de Lupcourt (le château, les murs de clôtures et la grille du château, les façades et les toitures des deux ensembles de dépendances ainsi que le parc en totalité) est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1996.

Dès lors, ses abords sont protégés dans un périmètre de 500 mètres, à l'intérieur duquel l'architecte des bâtiments de France est consulté pour donner un avis sur tous les travaux de modification de l'aspect extérieur.

Le code du patrimoine (article L.621-30 et 31) permet de définir un périmètre comprenant « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur » en remplacement du périmètre de protection automatique de 500 mètres. Il s'agit alors d'un périmètre délimité des abords.

J'ai proposé à la commune de Lupcourt l'élaboration d'un périmètre délimité des abords, dont vous trouverez le plan et la notice justificative en pièce jointe.

Ce dossier sera soumis à enquête publique conjointement au plan local d'urbanisme du 06 mars au 06 avril 2023. Le code du patrimoine (article R.621-93) prévoit, dans le cadre de la procédure d'approbation de ce nouveau périmètre, que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire du monument historique concerné.

Ainsi, Monsieur Claude NICOLAS, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif pour conduire l'enquête publique, prendra contact avec vous (par téléphone au 06 77 08 35 51) afin de convenir d'un rendez-vous d'ici le 06 avril, pour vous consulter au sujet de la proposition de périmètre délimité des abords du château de Lupcourt. Je vous informe dès à présent que le commissaire enquêteur tiendra des permanences à la mairie de Lupcourt le lundi 6 mars de 14h à 16h, le samedi 18 mars de 9h à 11h et le jeudi 6 avril de 14h à 16h.

Ma collaboratrice, Sandrine CHASSARD (03 57 29 16 70), se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle

Eléonore HOLTZER



Monsieur Hervé SIMONIN
21 rue du château
54210 LUPCOURT

Copie : Mairie de Lupcourt

Courrier à M. PERRIN



Direction régionale
des affaires culturelles

Affaire suivie par :
Sandrine CHASSARD
PDA / Service : UDAP 54
Tél : 03 87 29 16 70
Courriel : udap.meurthe-et-moselle@culture.gouv.fr
Réf : TE-LUPCOURT_es_PDA
F) : Plan et notice justificative

Nancy, le 28 février 2023

Monsieur,

Le domaine de l'ancien château de Lupcourt (le château, les murs de clôtures et la grille du château, les façades et les toitures des deux ensembles de dépendances ainsi que le parc en totalité) est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1996.

Dès lors, ses abords sont protégés dans un périmètre de 500 mètres, à l'intérieur duquel l'architecte des bâtiments de France est consulté pour donner un avis sur tous les travaux de modification de l'aspect extérieur.

Le code du patrimoine (article L. 621-30 et 31) permet de définir un périmètre comprenant « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur » en remplacement du périmètre de protection automatique de 500 mètres. Il s'agit alors d'un périmètre délimité des abords.

J'ai proposé à la commune de Lupcourt l'élaboration d'un périmètre délimité des abords, dont vous trouverez le plan et la notice justificative en pièce jointe.

Ce dossier sera soumis à enquête publique conjointement au plan local d'urbanisme du 06 mars au 06 avril 2023. Le code du patrimoine (article R.621-93) prévoit, dans le cadre de la procédure d'approbation de ce nouveau périmètre, que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire du monument historique concerné.

Direction régionale des affaires culturelles du Grand Est – UDAP de Meurthe et Moselle
45 rue Sainte-Catherine - Bâtiment P - 1^{er} étage - 54000 Nancy - Tél. 03 87 29 16 70
www.culture.gouv.fr/Régions/Dnac-Grand-Est

Ainsi, Monsieur Claude NICOLAS, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif pour conduire l'enquête publique, prendra contact avec vous afin de convenir d'un rendez-vous d'ici le 08 avril, pour vous consulter au sujet de la proposition de périmètre délimité des abords du château de Lupcourt. Je vous informe dès à présent que le commissaire enquêteur tiendra des permanences à la mairie de Lupcourt le lundi 6 mars de 14h à 16h, le samedi 18 mars de 9h à 11h et le jeudi 6 avril de 14h à 16h.

Ma collaboratrice, Sandrine CHASSARD (03 57 29 16 70), se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle

Eléonore HOLTZER



Monsieur Pierre PERRIN
19 rue du château
54210 LUPCOURT

Copie: Mairie de Lupcourt

Courriel adressé à M. OLIVER

Modification du périmètre de protection du monument historique de Lupcourt

Boîte de réception

C

CHASSARD Sandrine

lun. 20 mars
11:52

À jseboliver@hotmail.com, moi

Monsieur Oliver,

Je me permets de vous solliciter concernant les parcelles AD 145 et 146 à Lupcourt, dont vous êtes propriétaire.

En effet, celles-ci font parties de l'ancien domaine du château, inscrit au titre des monuments historiques.

Dans le cadre de la procédure de modification du périmètre de protection du monument historique (cf courrier ci-joint), le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique doit consulter les propriétaires du monument historique. C'est pourquoi, je vous contacte aujourd'hui.

Vous trouverez en pièce jointe tous les éléments concernant cette procédure, afin que vous puissiez donner votre avis sur ce projet à Monsieur Nicolas, commissaire enquêteur sur ce dossier.

Monsieur Nicolas est en copie de ce mail, il est également joignable par téléphone au 06 48 82 32 81.

Je me tiens également à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Sandrine CHASSARD

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle

Cité administrative, 45 rue Sainte-Catherine, Entrée P1, 3e étage, CS 30865, 54011 NANCY cedex
Tél. : 03 57 29 16 70

www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est



**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :
Sandrine CHASSARD
Pôle / Service : UDAP 54
Tél : 03 57 29 16 70
Courriel : udap.meurthe-et-moselle@culture.gouv.fr
Réf : TE-LUPCOURT_es_PDA
Pj : Plan et notice justificative

Nancy, le 28 février 2023

Monsieur,

Le domaine de l'ancien château de Lupcourt (le château, les murs de clôtures et la grille du château, les façades et les toitures des deux ensembles de dépendances ainsi que le parc en totalité) est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 18 septembre 1996.

Dès lors, ses abords sont protégés dans un périmètre de 500 mètres, à l'intérieur duquel l'architecte des bâtiments de France est consulté pour donner un avis sur tous les travaux de modification de l'aspect extérieur.

Le code du patrimoine (article L 621-30 et 31) permet de définir un périmètre comprenant « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur » en remplacement du périmètre de protection automatique de 500 mètres. Il s'agit alors d'un périmètre délimité des abords.

J'ai proposé à la commune de Lupcourt l'élaboration d'un périmètre délimité des abords, dont vous trouverez le plan et la notice justificative en pièce jointe.

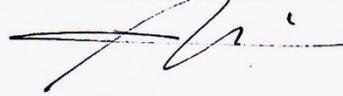
Ce dossier sera soumis à enquête publique conjointement au plan local d'urbanisme du 06 mars au 06 avril 2023. Le code du patrimoine (article R.621-93) prévoit, dans le cadre de la procédure d'approbation de ce nouveau périmètre, que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire du monument historique concerné.

Ainsi, Monsieur Claude NICOLAS, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif pour conduire l'enquête publique, prendra contact avec vous afin de convenir d'un rendez-vous d'ici le 06 avril, pour vous consulter au sujet de la proposition de périmètre délimité des abords du château de Lupcourt. Je vous informe dès à présent que le commissaire enquêteur tiendra des permanences à la mairie de Lupcourt le lundi 6 mars de 14h à 16h, le samedi 18 mars de 9h à 11h et le jeudi 6 avril de 14h à 16h.

Ma collaboratrice, Sandrine CHASSARD (03 57 29 16 70), se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je vous prie d'agréer, madame, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Meurthe-et-Moselle

Eléonore HOLTZER



~~SCI de PELLE~~ SCI FÉLIX
- M^{me} DARDAYNE -

Copie : Mairie de Lupcourt

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

RÉVISION DU PLU DE LUPCOURT

•Objet de l'enquête

Le dossier soumis à la présente enquête a pour objet principal la révision du PLU de la commune de Lupcourt et la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) en remplacement du périmètre de protection d'un monument historique.

•Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences de l'enquête publique se sont déroulées dans la salle du conseil de la mairie de Lupcourt.

Elles ont eu lieu :

- Lundi 6 mars de 14 à 16 h
- Samedi 18 mars de 9 h à 11 h
- Jeudi 6 avril de 14 h à 16 h

L'enquête a duré 32 jours. Un registre d'enquête a été déposé à la mairie de Lupcourt et était accessible aux heures d'ouverture au public pendant la durée de l'enquête. Le public a également pu déposer des observations sur le registre dématérialisé.

20 personnes se sont présentées lors des permanences.

• Avis des Personnes Publiques associées et consultées :

- ✓ **La MRAE** a rendu son avis le 15 novembre 2021 où elle conclut à une dispense d'évaluation environnementale et relève que la révision du PLU n'entraîne pas de consommation d'espace et n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement immédiat, en observant une prévision de croissance démographique de 92 à 112 habitants sur les 10 prochaines années, supérieure à la précédente décennie, elle formule les recommandations suivantes :

1/ Revoir à la baisse les prévisions démographiques et ajuster les besoins en logements aux prévisions démographique et de préciser la superficie et la nouvelle destination des zones au supprimées.

2/ prendre en compte la problématique de l'assainissement dans le projet de PLU révisé et augmenter la capacité de la STEU.

✓ **La Chambre d'Agriculture** a porté 2 observations :

1/ le terrain identifié en jaune est classé en zone UA dans le cadre du projet de révision de la commune. Afin de préserver le développement de l'activité agricole limitrophe de la parcelle, nous vous recommandons de classer le terrain identifié en jaune en zone A.

2/Le terrain identifié en jaune ci-dessus est classé en zone N inconstructible. Cette parcelle fait l'objet d'un projet d'implantation d'un bâtiment nécessaire à une exploitation agricole. Cette implantation aura pour effet de sortir de l'enveloppe urbaine existante un projet agricole en cohérence avec le projet d'aménagement de la commune. Aussi nous vous demandons de classer le terrain en zone A.

✓ **La préfecture de Meurthe-et-Moselle** a porté les observations suivantes :

1/ concernant les risques :

→ Absence de mention sur le rapport de présentation de l'existence d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « inondation et/ou coulées de boues » et « Mouvements de terrains ».

→ Sur la prévention du risque de retrait et gonflement des argiles : Ce risque est bien pris en compte et décrit dans le rapport de présentation. Toutefois, la carte figurant page 32 est à actualiser avec les nouvelles connaissances disponibles sur

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles/>

→ Sur le risque inondation : Les secteurs concernés par le risque inondation sont à représenter sur le règlement graphique en application de l'article R 151-24.

2/ préservation des milieux naturels et de la biodiversité

→ Le rapport de présentation au chapitre « milieux aquatiques et zones humides » en page 62 identifie plusieurs ruisseaux présents sur le ban communal, il convient également de mentionner et décrire les ruisseaux de Bedon, du Bras, et de Haut jardin. (Voir la cartographie des cours d'eau de Meurthe-et-Moselle).

→ Indicateurs de suivi de la biodiversité et de veille environnementale (rapport de présentation chapitre 4.3) : revoir le détail des indicateurs 1,2 et 3.

→ Concernant le Trame Verte et Bleue :

Présenter les éléments de la trame Verte et Bleue issus du SCOT Sud 54 dans le rapport de présentation ainsi qu'une présentation de la cartographie.

Identifier la zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon mentionnée sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy.

Intégrer et représenter dans le document graphique (par un trait bleu) les zones d'inconstructibilité pour identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors linéaires de la trame bleue.

→ Compatibilité avec le SCOT :

Classement du ruisseau et de la zone humide du Bedon en zone N

Haies le long de la voie de chemin de fer : (rapport de présentation p 69,70) ne sont pas protégées au titre des éléments remarquables du paysage alors qu'elles contribuent aux corridors à développer identifiés dans la TVB locale.

3/ Sécurité juridique et les recommandations

→ Dans le règlement écrit de la zone A : il est préconisé de réglementer l'emprise au sol des constructions de commerce et activités de services autorisés.

→ Dans le secteur Naéro, fixer les règles des constructions autorisées.

→ Pour le volet agricole et forestier, mise en cohérence des articles A1-1 et A1-2.

• Les observations du public

Observation N° 1 déposée le 6 mars 2023 - M. Hervé SIMONIN représentant la SCEA SIMONIN :

« 1-Que la parcelle B43 soit classée agricole car la SCEA a le projet de construire un bâtiment de stockage pour se retirer du village et surtout pour ne plus être dans la partie classée des monuments historiques avec essentiellement la pose de panneaux photovoltaïques ou à proximité de la ligne à moyenne tension.

2- la SCEA souhaiterait également que la parcelle A1 (lieu-dit Poirlot) soit classée agricole car éventuellement, projet de méthanisation. »

Observation N° 2- déposée le 6 mars 2023 M. Hervé SIMONIN :

« Demande que la parcelle B 200 qui fait partie du lotissement pour ses réseaux soit classée en 1AU. D'autre part, la parcelle AD 213 qui était classée en zone UA se trouve déclassée, je demande qu'elle soit de nouveau en zone UA. »

Observation N° 3- déposée le 18 mars 2023 M. Pierre Yves SIMONIN, pour la SCEA SIMONIN.

« Après consultation du projet de révision du Plan d'occupation des Sols de Lupcourt, il apparaît que le site de la ferme que j'exploite est toujours situé dans le périmètre de protection du château de Lupcourt.

Afin de ne pas compliquer mes projets à venir dans le cadre des orientations du gouvernement dans sa politique énergétique de l'environnement, je sollicite le classement en zones agricoles de deux zones actuellement retenues en zones naturelles.

En effet, j'envisage de construire un bâtiment de stockage de céréales et d'engrais avec panneaux photovoltaïques en dehors du village et du périmètre de protection du château aussi ai-je retenu la parcelle B 43 et demande en conséquence qu'elle soit classée en zone agricole. D'autre part, compte tenu des orientations gouvernementales pour la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables, la parcelle A1 lieu-dit le POIRLOT offre compte tenu de son emplacement une zone que j'envisage retenir pour un projet à venir de méthanisation. Dans cet objectif, je sollicite également pour cette parcelle qu'elle soit classée en zone agricole. »

Observation, N° 4 déposée le 18 mars 2023 par Mme Jacqueline PERRIN, Mme Sophie PERRIN et M. Arnaud PERRIN.

« Nous sommes propriétaires des parcelles 151,201, 53 et de l'ensemble 39,40 et 41 issu de la famille PERRIN de Lupcourt installée depuis des générations dans le village. Nous avons constaté une modification très importante du statut de nos parcelles sur le projet du nouveau PLU et nous demandons en priorité le reclassement en zone à construire UB pour l'ensemble de nos parcelles passées pour certaines en zone UX sur le projet, à savoir :

- Parcelle 201 : le hangar actuellement présent est en effet voué à disparaître dans quelques années pour prévoir la construction de maisons pour nos enfants. En effet, nous n'envisageons en aucun cas de vendre cette parcelle à des fins artisanales ou à la construction de bureaux comme cela le sous-entend en zone UX, mais bien à les conserver pour nos enfants en vue de la construction de leurs maisons dans un futur proche.

- Parcelle 151 en zone UB dans son intégralité : le projet de PLU semble avoir divisé en 2 parties cette parcelle sur laquelle sont bâties notre maison et un garage annexé à un hangar. Ces derniers passeraient en zone UX et nous demandons à ce qu'ils restent en zone UB puisque nous souhaitons également conserver cette partie pour nos enfants.

Par ailleurs, nous avons fin 2012 déposé un permis de construire sur la parcelle 151 zone cadastrée « A » qui avait été accepté début 2013, disposant de toutes les servitudes et voiries nécessaires. Compte tenu des problèmes de santé de notre feu mari et père à cette période, ce projet n'a hélas pu se concrétiser et nous avons finalement décidé de garder cette parcelle pour permettre à nos enfants de construire leur habitation plus tard. Cette zone a été mentionnée comme zone ceinture jardin sur le projet du PLU, le voie d'accès prévue pour ce projet étant privée (sur notre propre parcelle 151 depuis la rue de la Source), il a peut-être été pensé sur papier qu'il n'existait pas de chemin, alors qu'il en existe déjà bien un, privé, et qui permettait l'accès à cette construction future. Il en est de même concernant les anciens hangars agricoles qui appartenaient à notre père lors de son activité d'agriculteur (présents sur les parcelles 151 et 201) et c'était sa volonté la plus profonde d'en faire plus tard des maisons d'habitation pour ses enfants et petits-enfants.

En particulier, ces parcelles 201 et 151 sont toutes en retrait de la route principale du village et sont encadrées par 2 zones UB et une Zone UA. Les laisser en zone UB suit donc par ailleurs une logique graphique. D'autre part, le règlement en zone UB intègre d'ores et déjà toutes les affectations économiques prévues par le règlement en zone UX.

Nous demandons également en reclassement en zone UA de la parcelle 41 comme elle l'est actuellement, et non sous le statut UX dans le projet du PLU. En effet concernant les parcelles 39,40 et 41, elles n'appartiennent pas à un ensemble non bâti, elles sont déjà construites. Pourquoi retirer ce droit à construction sur cette parcelle 41 qui est notamment liée par des bâtiments construits à la parcelle 40 ?

En conclusion, nous contestons donc ce retrait de nos droits à construire et demandons la remise en zone à bâtir en intégralité pour ces 2 parcelles en zone UB :

- 151 (notamment zone « a » et en lieu et place du garage et hangar)

- 201

Et pour la parcelle 41 en zone UA.

Nous vous adressons par mail une synthèse explicative d'une vingtaine de pages.

Notre papa a énormément œuvré pour le village, à la mairie comme conseiller municipal, puis comme premier adjoint. Il participait à la vie communale et associative du village, il mettait à disposition son

matériel et ses terrains pour l'organisation des fêtes de village (St Nicolas, St Jean, 14 juillet...). Il a travaillé sa vie entière avec le souhait de créer un patrimoine pour ses enfants, ses petits-enfants et arrière-petits- enfants, en ayant pour projet de transformer et viabiliser l'ensemble de ses parcelles, ce qu'il a d'ailleurs fait à différentes occasions, afin de nous permettre de construire pour nous-mêmes et nos enfants. C'est ce que nous avons entrepris d'ailleurs en 2012 avec ce projet de construction qui avait été accepté mais qui n'a pas abouti à l'époque en raison de ses graves problèmes de santé.

En espérant que ces observations retiennent toute votre attention, nous vous remercions de votre sollicitude. »

-Observation N° 5 déposée le 18 mars 2023 par M. Jean-Pierre NICOLAS

« Je sollicite une révision du PLU concernant ma parcelle 120 dont une partie est classée en Nj et située en arrière de mon habitation, en effet, un accès est effectif entre la parcelle 256 et 215 d'une largeur de 8 m et plus.

Un passage est possible aussi entre ma maison et le hangar contigu. En conséquence je vous demande de bien vouloir reconsidérer le classement du secteur Nj en zone UB.

Au regard des parcelles voisines construites dans une zone pavillonnaire peu dense, rien ne justifie de devoir interdire ces parcelles 120 et 131.

Ce classement en zone Nj dévalorise la parcelle qui était jusque-là constructible ».

-Observation N°6 déposée le 20 mars par M. NOROY

« Je soussigné, Bernard NOROY, demeurant à Lupcourt, 50 Grande Rue, propriétaire de la parcelle de terrain où se trouve ma résidence principale cadastrée section B N° 160, sollicite de monsieur le commissaire enquêteur, de monsieur le maire, du conseil municipal et des organismes liés à la révision du PLU de Lupcourt, la déclassification de la partie arrière de mon terrain actuellement en zone Nj afin de le classer en zone UB.

La présente demande vous est faite car je ne m'explique pas et cela me paraît illogique la raison pour laquelle la limite de zonage entre les parcelles 160 et 226 fait l'objet d'un retrait à l'intérieur de ma parcelle 160 au lieu de suivre une continuité entre la limite séparative de celles-ci. Je vous remercie de l'attention que vous apporterez à ma requête. »

-Observation N° 7 déposée par courrier électronique par M. Harald MIQUET

Pour le compte de Mme Jacqueline PERRIN, Mme Sophie VALLAS, née PERRIN et M. Arnaud PERRIN. (Voir dossier joint en annexe)

1/ -Concernant la parcelle AD 41 :

- Incohérence de zonage relative à la destination actuelle d'une parcelle affectée à l'habitation ancienne
- Parcelle incluse et en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat

. • Incompatibilité avec le principe d'implantation d'activités artisanales non nuisantes à l'habitat : proximité immédiate des parcelles 39 et 40 (Principe exposé par le règlement et PADD). • Bâtiment d'un seul tenant implanté en parcelles 40 et 41 recevant une double affectation (Ua et Ux) non pertinent ; non-respect du principe d'unité foncière ;

➤ **Demande de maintien du classement en zone Ua**

2 /Concernant la parcelle OB 201

- Parcelle incluse et en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat.
- Ratio artificialisation : 16% de la parcelle ;
- Viabilité à proximité ;
- Classification en zone Ux qui nie la destination de la construction existante (activité civile et non d'artisanat). (Zone Ub inclut cette dominante) ;

➤ **Demande de classement en zone Ub qui inclut la possibilité d'implantation d'une activité artisanale et respecte la destination de l'activité existante, subsidiairement en zone UX.**

3/Concernant la parcelle OB 151

Observations sur la modification du zonage en zone Nj

- Le projet de modification emporte une transformation d'une portion de parcelle d'une zone Ub en zone Nj. Au soutien de cette modification, le projet de zonage semble faire sienne le principe réglementaire d'interdiction de construction en second rideau prescrivant une implantation des constructions à usage d'habitation dans une bande comprise entre 5 et 7 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques (règlement zone Ub) .
- Si ces motifs venaient au soutien de la modification de zonage, le maître d'ouvrage commettrait une erreur manifeste d'appréciation quant la qualification des voies d'accès desservant la parcelle 151. En effet, et quand bien même le principe d'interdiction de construction en second rang aurait été acté par la révision du PLU en 2014, ce dernier n'est pas applicable à la présente situation.
- En pareille situation, la jurisprudence administrative a d'ores et déjà eu l'occasion d'apporter des clarifications, voir en ce sens (slides suivantes) :
 - Cour administrative d'appel de Douai, 1re chambre - formation à 3, du 7 septembre 2006, 05DA00991, inédit au recueil Lebon ;
 - Conseil d'État, 10ème / 9ème SSR, 11/06/2014, 346681 ;
 - Cette modification vient à rebours de l'octroi d'un permis de construire maison d'habitation délivré en 2013 n° 33012N0003 implantée sur la zone classée en Ux. En zone encadrée (bleue)

➤ **Demande de maintien du classement en zone Ub**

Observations sur la modification du zonage en zone Ux

- L'ensemble de la zone Ux s'applique certes à une zone totalement artificialisée, toutefois, il est relevé :
 - Qu'il existe une incohérence de zonage relative à la destination actuelle d'une parcelle affectée principalement à l'habitation.
 - Que la parcelle est incluse en continuité d'un tissu rural marqué par la présence de constructions à destination d'habitat : absence de continuité graphique.
 - Que la scission d'affectation de la parcelle 151 partagée entre une zone Ub (habitation) et zone Ux (artisanat) est non pertinente quant à l'accessibilité de la zone Ux sans provoquer de nuisance au fond d'habitation de ladite parcelle : incohérent avec le projet de règlement et PADD spécifiant que les activités artisanales ne doivent pas nuire aux zones d'habitation.
 - Que dans l'hypothèse du développement d'une réelle activité artisanale (et non en l'état de l'existant d'un hangar susceptible d'accueillir 4 camping-car), le règlement en zone Ub prévoit d'ores et déjà la faculté de développement d'une activité d'artisanat et de commerce ;
 - Que si le maître d'ouvrage retient comme utile le développement d'une zone Ux sur le territoire communal, celle-ci pourrait utilement être subsidiairement circonscrite à la parcelle 201.

➤ **Demande de maintien du classement en zone Ub**

Synthèse des contre propositions

Parcelles	Classement actuel	Projet classement PLU	Contre propositions
Parcelle AD 41	Ua	Ux	Maintien en zone Ua
Parcelle OB 151	Ub	Ux NJ	Maintien en zone Ub
Parcelle OB 201	3au	Ux	Classement en zone Ub, subsidiairement en zone Ux

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête, aucune observation n'a été adressée par courrier ni sur le registre dématérialisé.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet dispose de 15 jours pour formuler ses réponses aux observations.

Remis et commenté le 13 avril 2023
à M. le maire de LUPCOURT

Le commissaire enquêteur,
Claude NICOLAS



LUPCOURT, le 26 avril 2023

M. Claude NICOLAS
Commissaire-enquêteur

Objet : Mémoire en réponse - Enquête Publique PLU

Monsieur le Commissaire,

Suite à votre procès-verbal reçu en date du 13 avril 2023 concernant l'enquête publique relative à la révision du PLU de notre commune, nous vous apportons les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et aux réclamations posées par les administrés :

Avis des Personnes Publiques Associées et consultées

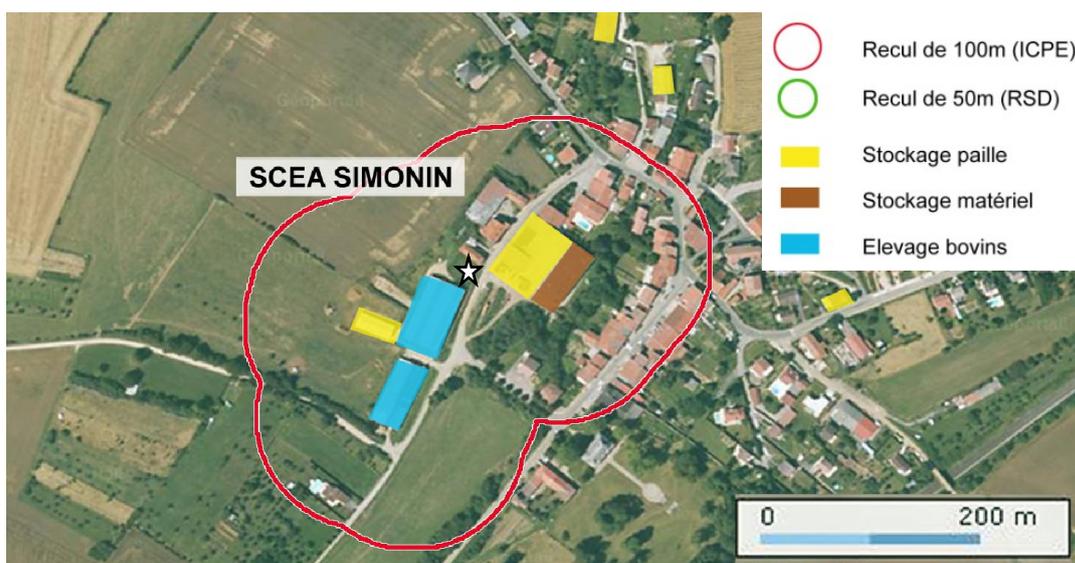
La Chambre d'Agriculture a porté 2 observations :

1/ Le terrain identifié en jaune est classé en zone UA dans le cadre du projet de révision de la commune. Afin de préserver le développement de l'activité agricole limitrophe de la parcelle, nous vous recommandons de classer le terrain identifié en jaune en zone A.



Réponse de la commune

1/ La parcelle classée en zone UA n'appartient pas à la ferme de la SCEA SIMONIN voisine. Elle appartient aux personnes domiciliées au n°8 Rue Dom Calmet. Il s'agit d'une parcelle privée qui fait office de jardin à l'habitation du n°8. Pour des raisons d'équité par rapport aux autres habitants de Lupcourt, le jardin d'agrément de cette propriété a été classé en UA afin qu'une extension ou une annexe de l'habitation puisse y être édifiée si besoin. Il est à noter qu'une construction sur cette parcelle (même de faible emprise type abri de jardin) ne générerait pas plus de nuisances que la construction sur la parcelle attenante (du même propriétaire) du fait de l'imbrication du tissu urbain à cet endroit et de la présence agricole très forte autour (voir schéma ci-dessous). En outre, le fait de laisser cette parcelle en zone UA permet à ce que la ferme ne s'étende pas plus vers les habitations existantes de la Rue Dom Calmet. A ce titre, la commune n'envisage pas de revoir le classement et maintiendra en UA les parcelles AD 27 et 28.

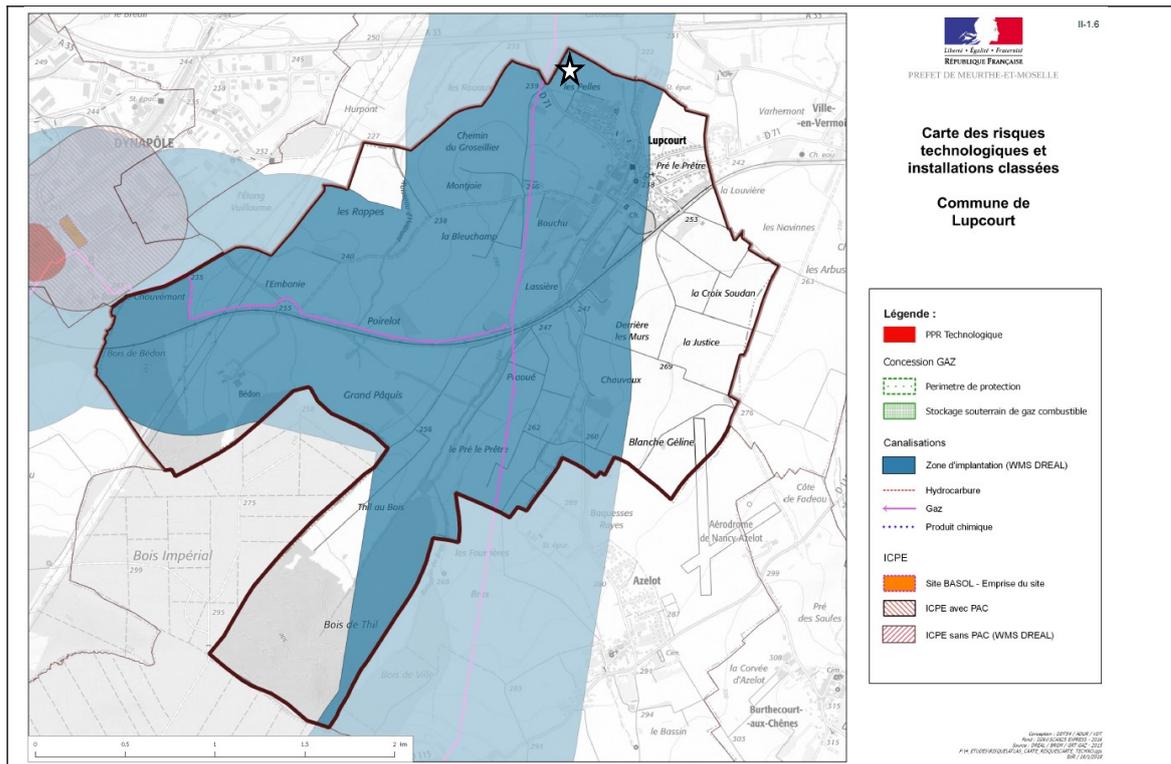


2/ Le terrain identifié en jaune est classé en zone N inconstructible. Cette parcelle fait l'objet d'un projet d'implantation d'un bâtiment nécessaire à une exploitation agricole. Cette implantation aura pour effet de sortir de l'enveloppe urbaine existante un projet agricole en cohérence avec le projet d'aménagement de la commune. Aussi nous vous demandons de classer le terrain en zone A.



Réponse de la commune

2/ Concernant la construction potentielle d'un hangar agricole, la parcelle B 43 envisagée se trouve dans le faisceau de protection de la canalisation de gaz Cerville - Fécocourt de \varnothing 900 mm (sur Ville-en-Vermois et Lupcourt) dans lequel des servitudes liées au transport de matières dangereuses s'appliquent (danger : effets létaux en cas de fuite ou d'explosion). Cette canalisation serait à environ 150 m de la construction projetée (ou tout du moins la parcelle B 43). Du fait de ce risque, la commune souhaite maintenir l'inconstructibilité du secteur. En outre, ce bâtiment serait potentiellement à 27 mètres minimum de l'habitation la plus proche, ce qui ne respecterait pas ni le Règlement Sanitaire Départemental (recul de 50 m) ni le régime des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (recul de 100 m) (régime à voir en fonction de ce que contiendrait ce nouvel hangar agricole). Enfin, la commune a souhaité classer en N tout le pourtour de sa trame urbaine, notamment pour éviter les constructions agricoles trop proches du village et justement éviter ce genre de cas, donc la commune confirme sa volonté d'un zonage N inconstructible.



La Préfecture de Meurthe-et-Moselle a porté les observations suivantes :

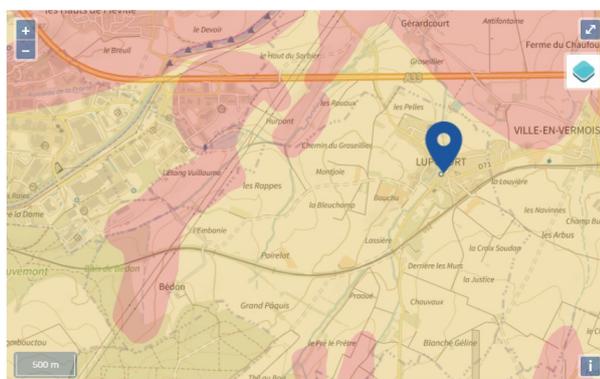
1/ concernant les risques :

- Absence de mention sur le rapport de présentation de l'existence d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « inondation et/ou coulées de boues » et « Mouvements de terrains ».
- Sur la prévention du risque de retrait et gonflement des argiles : Ce risque est bien pris en compte et décrit dans le rapport de présentation. Toutefois, la carte figurant page 32 est à actualiser avec les nouvelles connaissances disponibles sur <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles/>
- Sur le risque inondation : Les secteurs concernés par le risque inondation sont à représenter sur le règlement graphique en application de l'article R 151-24.

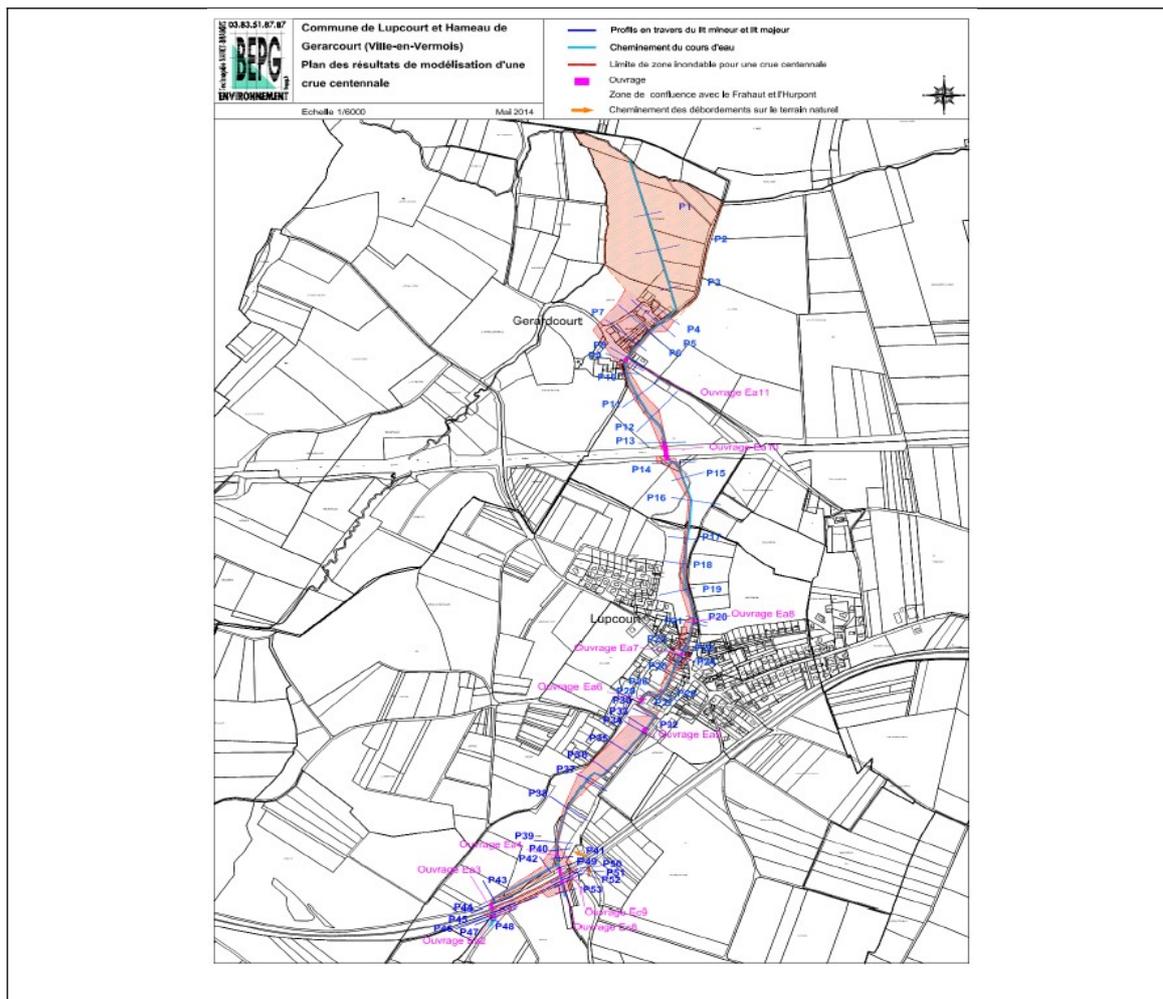
Réponse de la commune
<p>Le rapport de présentation sera mis à jour selon les informations actualisées provenant de la page de Géorisques (cf. rapport joint en annexe) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historique des inondations et/coulées de boue dans la commune : 4

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9700188A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/02/1997	25/05/1997
NOR19830516	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/04/1983	18/05/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

- **Risque de retrait gonflement des argiles dans la commune : RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**



- **Risque inondation :** Géorisques ne possède pas de données cartographiques sur ce risque à ce jour. Toutefois, le territoire de Lupcourt dispose a priori d'un Atlas des Zones Inondées (AZI) du ruisseau d'Evrecourt et un risque inondation a été identifié à l'échelle communale sur la traversée du ruisseau d'Evrecourt par BEPG en 2014 (cartographie figurant p. 30 dans le rapport de présentation du PLU) mais cette carte n'a qu'une valeur informative (elle est peut-être déjà désuète) et ne fait pas foi à l'heure actuelle. Reporter sur le zonage du PLU la limite de la zone inondable pour une crue centennale issue de la carte de BEPG au 1/6000^e risquerait de donner une information erronée et/ou obsolète et d'induire en erreur les pétitionnaires. Cette demande du Préfet ne pourrait être suivie qu'à condition de disposer d'une cartographie fiable de l'AZI.



2/ préservation des milieux naturels et de la biodiversité

→ Le rapport de présentation au chapitre « milieux aquatiques et zones humides » en page 62 identifie plusieurs ruisseaux présents sur le ban communal, il convient également de mentionner et décrire les ruisseaux de Bedon, du Bras, et de Haut Jardin. (Voir la cartographie des cours d'eau de Meurthe-et-Moselle).

→ Indicateurs de suivi de la biodiversité et de veille environnementale (rapport de présentation chapitre 4.3) : revoir le détail des indicateurs 1,2 et 3.

→ Concernant le Trame Verte et Bleue :

-Présenter les éléments de la trame Verte et Bleue issus du SCOT Sud 54 dans le rapport de présentation ainsi qu'une présentation de la cartographie.

-Identifier la zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon mentionnée sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy.

-Intégrer et représenter dans le document graphique (par un trait bleu) les zones d'inconstructibilité pour identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors linéaires de la trame bleue.

→ Compatibilité avec le SCOT :

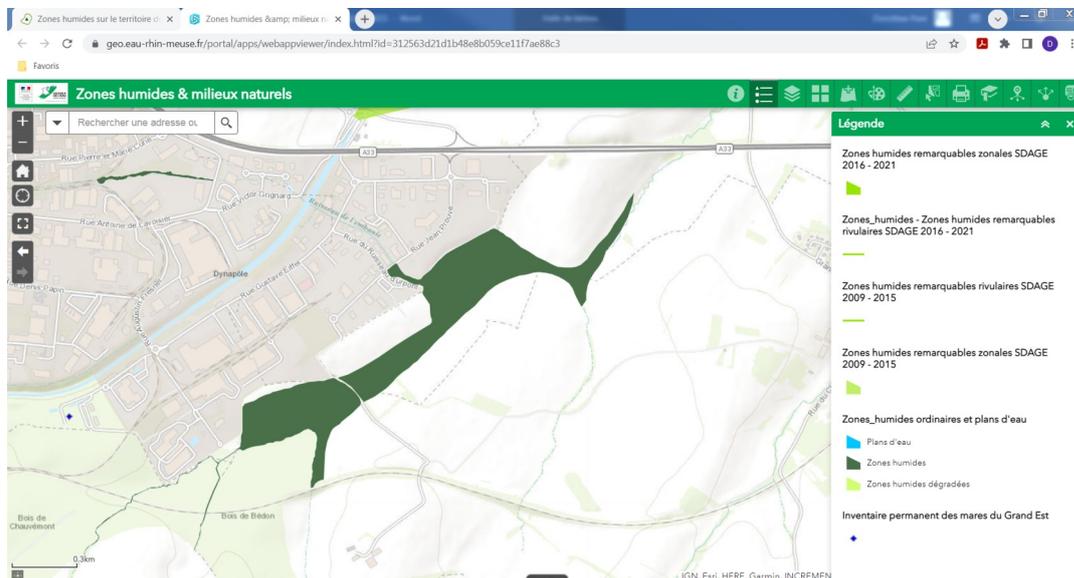
Classement du ruisseau et de la zone humide du Bedon en zone N

Haies le long de la voie de chemin de fer : (rapport de présentation p 69,70) ne sont pas protégées au titre des éléments remarquables du paysage alors qu'elles contribuent aux corridors à développer identifiés dans la TVB locale.

Réponse de la commune

- Le rapport de présentation sera mis à jour selon les informations relatives aux ruisseaux manquants grâce aux éventuelles connaissances communales.
- Les indicateurs de suivi de la biodiversité et de veille environnementale pourront être détaillés et approfondis afin d'être plus adaptés et plus pertinents pour l'évaluation à long terme des effets du PLU.
- Les éléments de la trame Verte et Bleue issus du SCOT Sud 54 en cours de révision seront intégrés autant que faire se peut dans le rapport de présentation du PLU, afin d'en étudier la compatibilité (NB : le Syndicat mixte du SCOT Sud 54 a émis un avis favorable sur le projet global de PLU de Lupcourt).
- Les ruisseaux et cours d'eau seront matérialisés sur les plans de zonage par un trait bleu et classés en N (inconstructible).
- La zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon sera classée en N.
- La zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon mentionnée sur l'inventaire des zones humides de la Métropole du Grand Nancy sera intégrée aux données du rapport de présentation et cartographiées autant que faire se peut. Elle sera classée en N inconstructible.

Cette zone humide est identifiée sur le portail cartographique du SIE Rhin-Meuse :



Source : <https://geo.eau-rhin-meuse.fr/>

- Les haies situées le long de la voie de chemin de fer qui contribuent à développer les corridors biologiques pourront être ajoutées à la liste des éléments remarquables du paysage à préserver.

3/ Sécurité juridique et les recommandations

- Dans le règlement écrit de la zone A : il est préconisé de réglementer l'emprise au sol des constructions de commerce et activités de services autorisés.
- Dans le secteur Naéro, fixer les règles des constructions autorisées.
- Pour le volet agricole et forestier, mise en cohérence des articles A1-1 et A1-2.

Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none">- Dans le règlement écrit de la zone A, l'emprise au sol des constructions dédiées au commerce nécessaire à la diversification de l'activité agricole pourra être indiquée en complément. Il est rappelé que la diversification agricole consiste à créer une activité complémentaire en prolongation de celle déjà en place à la ferme. Techniquement, il s'agit ici d'autoriser en zone A la vente de produits du terroir dans un local commercial où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans une limite d'emprise qui sera fixée en fonction des besoins des exploitants agricoles. Pour rappel, les activités de services sont prohibées en zone A.- Le secteur Naéro est un secteur aéronautique qui correspond à l'aérodrome de Nancy-Azelot. Le règlement n'y autorise que les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports, des loisirs, des activités aéronautiques et de parachutisme, dans le respect des servitudes aéronautiques et des dispositions de l'Aviation Civile. Le Préfet ne demande pas que soient fixées des règles pour les constructions autorisées mais que soit supprimée dans le tableau qui liste les constructions admises la mention « <i>et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs</i> » car, au regard de ce qui est autorisé pour l'activité aéronautique, il semble difficile de limiter l'emprise constructible (NB : la CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet global de PLU de Lupcourt).- L'incohérence relevée entre les articles A1-1 et A1-2 sera corrigée afin de clarifier l'ambiguïté citée : en effet, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont bien admises en zone A dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La MRAE a rendu son avis le 15 novembre 2021 où elle conclut à une dispense d'évaluation environnementale et relève que la révision du PLU n'entraîne pas de consommation d'espace et n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement immédiat, en observant une prévision de croissance démographique de 92 à 112 habitants sur les 10 prochaines années, supérieure à la précédente décennie, elle formule les recommandations suivantes :

1/ Revoir à la baisse les prévisions démographiques et ajuster les besoins en logements aux prévisions démographique et de préciser la superficie et la nouvelle destination des zones au supprimées.

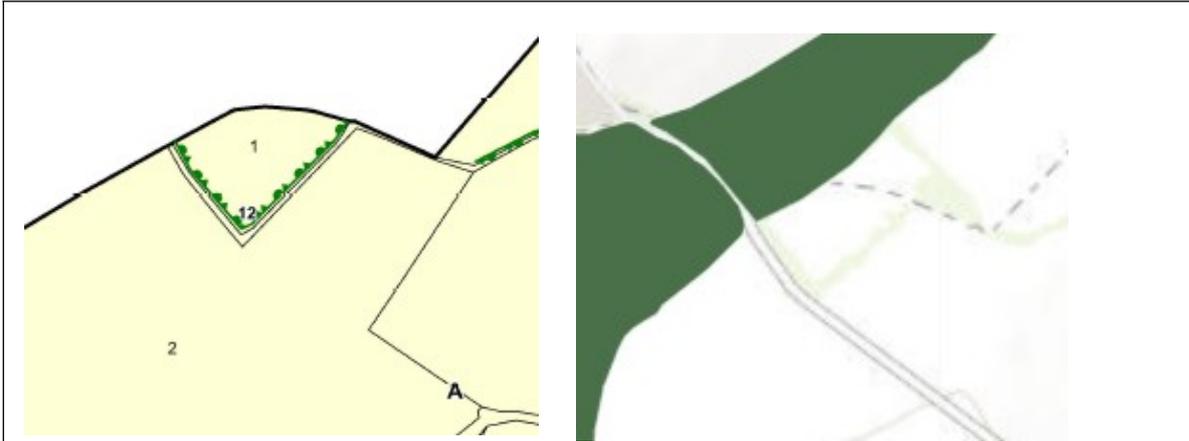
2/ Prendre en compte la problématique de l'assainissement dans le projet de PLU révisé et augmenter la capacité de la STEU.

Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none">- Conformément à la procédure, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie dès l'automne 2021 (soit 6 mois avant la réunion des Personnes Publiques Associées de mai 2022 et plus d'1 an avant l'arrêt d'octobre 2022) sur le projet de PLU, de manière à ce que l'environnement puisse être pris en compte le plus en amont possible dans le projet. L'avis de la MRAE se base donc sur une version antérieure du projet de PLU et les recommandations de la MRAE ont déjà pu être prises en compte dans la version du PLU soumise à l'enquête :- Prévisions démographiques : au départ de sa réflexion, la commune envisageait d'atteindre un seuil démographique fixé entre 530 et 550 habitants à terme (horizon 10 ans) à travers du PADD de son PLU. Suite à l'avis de la MRAE et à la réunion des Personnes Publiques Associées, la commune a décidé de se fixer un seuil démographique à 510 habitants d'ici 10 ans, en rapport avec les équipements publics déjà existants dans le tissu urbain. La commune a donc revu ses ambitions démographiques à la baisse et tenu compte de l'avis de la MRAE dans son projet soumis à l'enquête.- Problématique de l'assainissement : interrogé lors de la réunion des Personnes Publiques Associées en mai 2022, M. le Directeur eau & assainissement de la Codecom des Pays du Sel et du Vermois a affirmé que le projet de PLU était compatible avec les dispositions communautaires sur l'adduction et l'assainissement. Lupcourt partage en effet sa STEP avec Ville-en-Vermois. La STEP présente une capacité organique satisfaisante au regard des projets des deux communes : capacité de 1 200 à 1 300 équivalents/habitants (NB : Ville-en-Vermois compte 600 âmes).

Observations du public

Observation N° 1 - déposée le 6 mars 2023 - M. Hervé SIMONIN représentant la SCEA SIMONIN

Réponse de la commune
1/ Voir réponse à l'observation 2/ de la Chambre d'Agriculture.
2/ La parcelle A 1 se situe déjà en zone A du projet de PLU tel que présenté à l'enquête (cf extrait du PLU ci-dessous : la parcelle est entourée en rouge) et de ce fait, le règlement de la zone A autorise les projets agricoles dont font partie les méthaniseurs. Toutefois, le projet de méthanisation pourrait se faire sous réserve de la validation du projet par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture.



Source : <https://geo.eau-rhin-meuse.fr/>

La commune attire toutefois l'attention du pétitionnaire sur l'avis de la Préfecture qui fait état d'une zone humide associée aux ruisseaux d'Hurpont et du Bedon, qui sera classée en N après l'enquête publique et qui risque d'impacter à la marge la parcelle A 1. En effet, une partie de la parcelle A 1 sera reclassée en N sur l'emprise correspondante à la zone humide.

Observation N° 2 - déposée le 6 mars 2023 M. Hervé SIMONIN

Réponse de la commune

1/ La parcelle B 200 faisait partie, dans l'ancien PLU, d'une zone 3AU. Dans le projet de PLU révisé, les zones 2AU et 3AU ont été supprimées par la commune. Aujourd'hui, la commune s'oriente vers un projet d'aménagement raisonné qui tient compte du paysage villageois, de son évolution et des risques connus comme le risque de débordement et d'inondation du ruisseau d'Evrecourt qui a conduit la commune à basculer l'ancienne zone 3AU en zone N inconstructible.

De plus, la loi Climat et Résilience impose la lutte contre l'étalement urbain et un effort important de sobriété foncière qui se traduit nécessairement par une réduction des superficies des zones d'extension urbaine. Sur ce point, la commune de Lupcourt a été exemplaire en acceptant de limiter au maximum l'étalement urbain et en concentrant son projet sur une seule zone 1AU dans l'enveloppe urbaine. Dans le respect de la loi Climat et Résilience et des documents supra communaux, la commune ne souhaite pas revenir sur sa décision et compte maintenir en N la parcelle B 200.

2/ La parcelle AD 213 est désormais classée en A. Classée effectivement en UA dans l'ancien PLU, tout comme la ferme de la SCEA SIMONIN, la commune a choisi dans son nouveau PLU de classer la ferme de la SCEA SIMONIN et ses terrains attenants en A afin d'en permettre un usage agricole propice à l'exploitation.

Reclasser aujourd'hui la parcelle AD 213 en zone UA serait contraire à plusieurs principes que s'est imposée la commune :

- La parcelle AD 213 appartient à la SCEA SIMONIN, elle est donc classée comme le reste de la SCEA SIMONIN : en zone agricole, ce qui permet à l'exploitant d'en faire un usage

professionnel à sa guise.

- La parcelle AD 213 est voisine de la salle des fêtes communale qui peut accueillir jusqu'à 120 personnes lorsqu'elle est louée pour des événements. Pour isoler au maximum la salle qui peut être génératrice de nuisances sonores pour les riverains, la commune a choisi de ne pas rendre constructibles les terrains attenants, dans un souci de bon voisinage.
- La parcelle AD 213 jouxte le ruisseau d'Evrecourt qui, comme dit plus haut, peut déborder en période de crue. Pour ne pas exposer au risque inondable, la parcelle doit demeurer inconstructible.
- La parcelle AD 213 est en dehors de l'enveloppe urbaine résidentielle, il n'y a aucune habitation aux alentours immédiats. De plus, les égouts ne desservent pas ce terrain.
- La parcelle AD 213 se trouve dans le périmètre de réciprocity de la SCEA SIMONIN soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (recul de 100 m dans lequel s'il y a un projet de construction d'une tierce personne, la Chambre d'Agriculture est amenée à donner son avis sur ledit projet).

Observation N° 3 - déposée le 18 mars 2023 M. Pierre Yves SIMONIN, pour la SCEA SIMONIN

Réponse de la commune

1/ Le Périmètre Délimité des Abords est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans l'intérêt patrimonial du monument historique qu'est le Domaine du Château de Lupcourt. Le site de la ferme que le requérant exploite se trouve dans la perspective directe du Château et l'ABF restera sur sa position quant à la délimitation du nouveau périmètre du PDA. Tout projet de construction dans la perspective directe du Château devra être visé par l'ABF afin d'éviter toute dérive dans le vis-à-vis du monument.

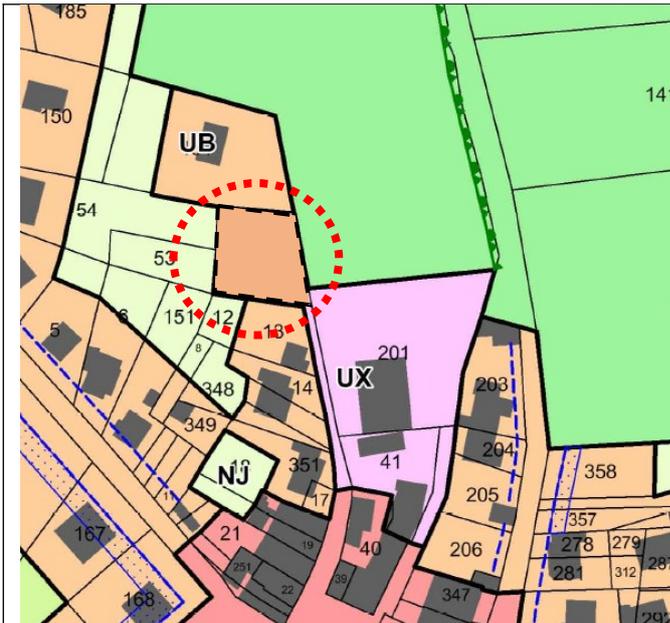
2/ Voir réponses aux observations N° 2 et N° 3 déposées par M. Hervé SIMONIN.

Observation N° 4 - déposée le 18 mars 2023 par Mme Jacqueline PERRIN, Mme Sophie PERRIN et M. Arnaud PERRIN

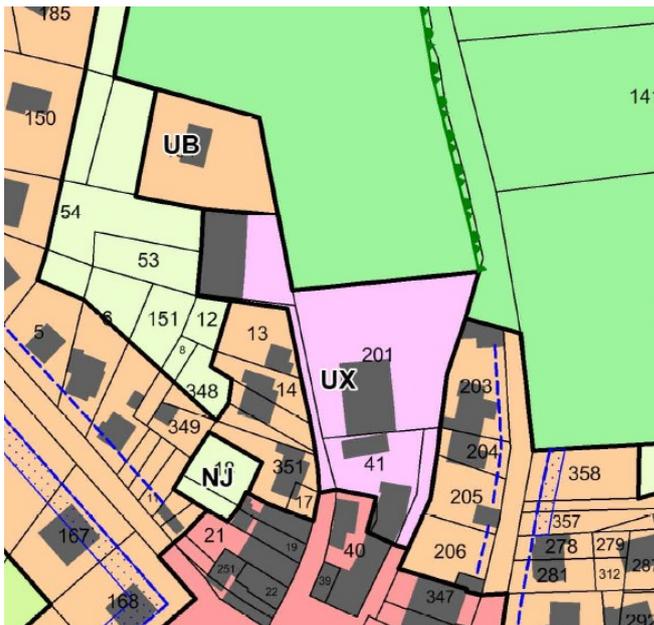
Réponse de la commune

1/ La parcelle B 201 a été classée en zone UX au regard de son occupation des sols actuelle, à savoir un hangar dédié au gardiennage hivernal des camping-cars pour les particuliers. Ce terrain était classé en 3AU dans l'ancien PLU. Dans le projet de PLU révisé, les zones 2AU et 3AU ont été supprimées par la commune au profit d'une zone N comme déjà évoqué plus haut. Dans cette logique, la parcelle B 201 aurait pu être reclassée en N mais la commune a préféré se baser sur l'occupation des sols actuelle et faire bénéficier à ce terrain d'un zonage propice à l'activité qu'il accueille actuellement. En l'absence d'un projet immobilier concret, la commune s'en tient au zonage UX et s'autorise à revoir sa copie le jour où le propriétaire lui présentera un plan-masse réaliste (révision du PLU possible ultérieurement).

2/ La parcelle B 151 est classée en UB sur la partie habitation mais le garage annexé à un hangar est effectivement classé en UX. Après réflexion, la commune consent à reclasser la partie garage / hangar en UB sur l'équivalent de 835 m² comme le montre l'extrait ci-dessous :



3/ La parcelle 41 est classée comme la 201 en UX. Or il s'avère qu'elle dépend davantage du bâti qui se trouve sur la 40 classée en UA. Par souci de cohérence, la commune propose de classer en UA l'ensemble des parcelles 40 et 41 comme ceci :



De plus, par souci de cohérence, la commune suggèrera à l'ABF de revoir le périmètre du PDA pour réintégrer la parcelle 41 au futur PDA.

Observation N° 5 - déposée le 18 mars 2023 par M. Jean-Pierre NICOLAS

Réponse de la commune

1/ La parcelle 120 est classée en Nj car elle est enclavée et uniquement desservie par un chemin privé qui dessert également la maison du requérant. Cette maison est déjà en deuxième rideau par rapport au chemin de Manoncourt, derrière un hangar et l'entreprise Eurocapteurs.

Urbaniser à cet endroit reviendra à créer ici du troisième voire du quatrième rideau avec des servitudes de passage, ce qui est contraire au choix de la commune. Cela engendrerait une surdensification et les réseaux sur le domaine public ne sont pas dimensionnés pour cela. De plus, la commune désire conserver quelques poumons verts dans son tissu urbain (la vocation de ce jardin est un atout pour le village) et éloigner au maximum les constructions de la voie ferrée qui se situe au bout du terrain 120. Pour ces raisons, la commune confirme le classement en Nj de la parcelle 120.

Observation N°6 - déposée le 20 mars 2023 par M. Bernard NOROY

Réponse de la commune

1/ La parcelle 160 est effectivement « coupée en deux » par le zonage : UB constructible devant et Nj jardin derrière. Le pétitionnaire souhaite a priori construire un garage à voitures dans le fond de son terrain, ce qui est limité en Nj à 12 m² d'emprise au sol et formellement orienté pour des abris de jardin uniquement. Le terrain étant aujourd'hui bâti et aménagé de manière qualitative (paysagement avec abri et bassin à carpes koï dans le fond), le projet de garage ne semble pouvoir se faire que dans la partie classée actuellement en Nj. Pour y remédier, la commune consent à réintégrer le fond de parcelle en UB. Ainsi la parcelle 160 sera intégralement classée en UB.

Observation N° 7 - déposée par courrier électronique par M. Harald MIQUET pour le compte de Mme Jacqueline PERRIN, Mme Sophie VALLAS, née PERRIN et M. Arnaud PERRIN

Réponse de la commune

1/ Voir réponses à l'observation N° 4 déposée par la famille PERRIN.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire, en l'expression de nos salutations distinguées.



Le Maire,
Patrice Legay

Le 2 mai 2023, Claude NICOLAS, Commissaire Enquêteur