

Sauf mention contraire, les articles mentionnés dans ce document relèvent du code de l'urbanisme.

I CONSOMMATION D'ESPACE (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Tel que prévu par l'article L151-4, le PLU analyse la consommation d'espaces passée et projetée.

L'analyse de la consommation d'espaces des 10 dernières années indique une consommation totale de 5,67 ha, composée de 0,85 ha en dent creuse et 4,82 en extension. Le comblement des dents creuses ne relevant pas de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au sens de la loi, c'est bien la consommation en extension qui est à retenir comme consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), soit 4,82 ha.

La consommation d'espace future affichée dans le cadre du projet de PLU est de 4,18 ha en extension à l'échelle de la commune sur une période de 12 ans. Le document gagnerait en lisibilité en indiquant également ces chiffres sur un pas de temps identique de 10 ans, soit une consommation projetée d'environ 3,5 ha sur 10 ans. Sur la base de ces chiffres, la réduction de la consommation d'ENAF serait de 27 %.

À cette surface s'ajoutent environ 5 ha liés à la création d'un espace sportif (zone NI), lequel est présenté comme projet intercommunal et dont la consommation d'espaces est distinguée de la consommation communale. Le secteur concerné est actuellement une forêt. Une réflexion à l'échelle de l'EPCI est à mener, permettant d'identifier les autres équipements existants et solutions alternatives qui permettraient d'éviter une consommation d'ENAF pour ce nouveau projet. Le rapport de présentation doit être complété en ce sens.

Les OAP relatives aux 2 zones 1AU prévoient le lancement de la seconde zone (Petites Fontaines) une fois la première (Prévotte) réalisée à 80 %. Il y est précisé que la réalisation s'entend « *en terme de réalisation des équipements (voiries et réseaux)* ». Un tel phasage ne permet pas de maîtriser totalement l'urbanisation de la zone des petites fontaines. La meilleure option consiste à la reclasser en zone 2AU. À défaut, il convient à minima de conditionner sa réalisation à la commercialisation des lots sur la zone de la Prévotte.

2 Sur la compatibilité avec le ScoT et les autres documents de rang supérieur :

La commune fixe son ambition démographique à 3250 habitants d'ici 2034 ans, soit 126 habitants supplémentaires, correspondant à une augmentation annuelle de 0,3 %. Celle-ci est calculée sur la base de la poursuite de la tendance observée sur la période 2008-2020. Cette augmentation se traduit par un besoin de 55 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants. S'y ajoute un besoin de 102 logements lié au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (respectivement 95 et 7), soit un total de 157 logements.

Pour satisfaire son ambition, la commune s'appuie en partie sur les dents creuses et logements vacants mobilisables offrant un potentiel de 68 logements. Il en résulte un besoin de 90 logements nécessaires en extension de la zone urbaine, correspondant à

4,5 ha en appliquant une densité de 20 logements à l'hectare.

Le nombre total de logement prévu s'inscrit globalement dans les objectifs actuels du SCOT sud qui prévoit environ 200 logements à l'échelle de la commune sur la période 2022-2034.

Toutefois, les objectifs du SCoT en vigueur étaient adossés à des prévisions démographiques ambitieuses, lesquelles sont aujourd'hui réévaluées dans le cadre de la révision du SCOT qui envisage une évolution de 0,05 % d'ici 2030 puis 0,1 % jusque 2040. Ces dernières valeurs reflètent davantage les dynamiques observées ces dernières années. Cette évolution impliquera des objectifs en matière de logement également revus à la baisse. Cette révision est également l'occasion d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces, dans le cadre de l'atteinte des objectifs du ZAN, qui seront territorialisés au niveau EPCI. Cette territorialisation sera ensuite à décliner au sein de l'EPCI. Il est donc conseillé d'intégrer cette réévaluation des perspectives démographiques afin d'éviter une procédure de mise en compatibilité peu après l'approbation du SCoT Sud.

Un phasage 1AU/2AU des deux zones à urbaniser permettrait également un développement raisonné et maîtrisé sur le territoire communal.

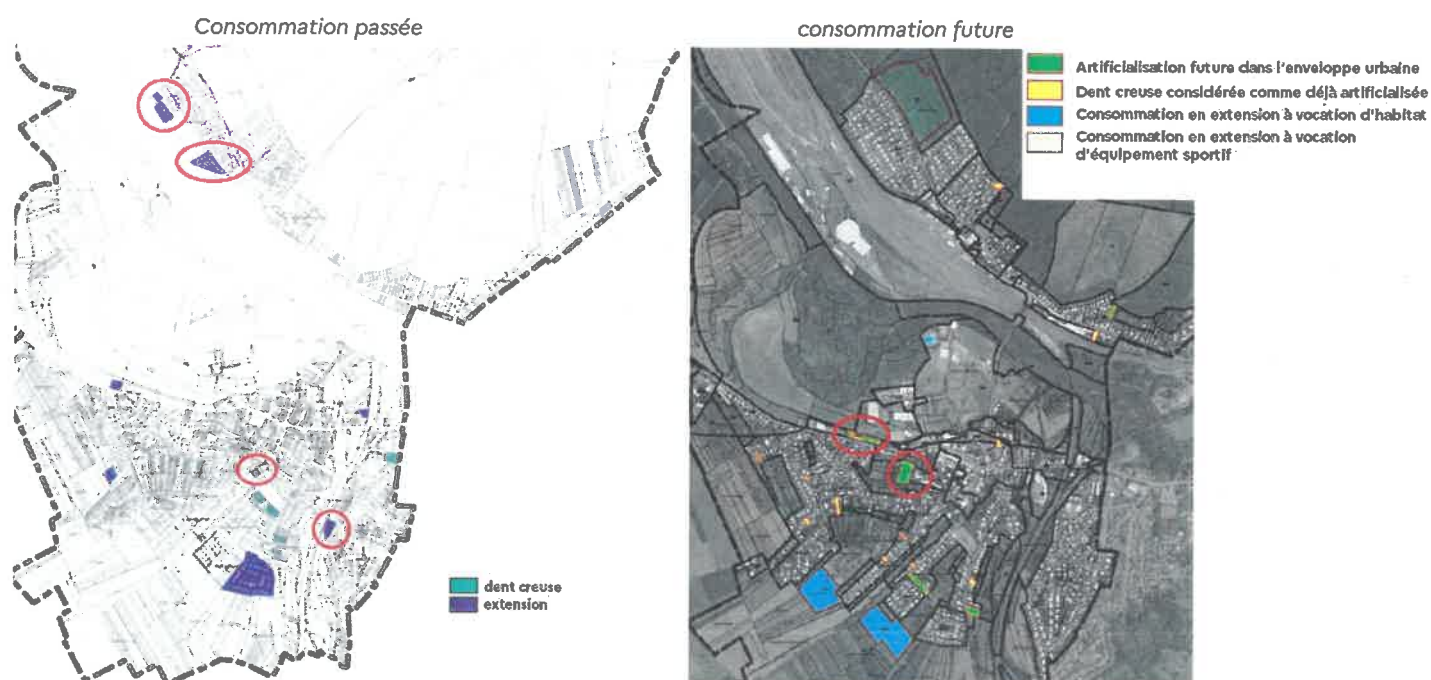
Le projet retient une densité de 20 logements à l'hectare, correspondant à la densité minimale prévue par le SCoT. Cette densité aurait pu être augmentée afin de limiter l'étalement des zones AU sur les terrains naturels ou agricoles.

Par ailleurs, la communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle a récemment prescrit l'élaboration de son PLUi. Les choix retenus dans le cadre du PLU de Damelevières ne devront pas lier la démarche PLUi, qui réévaluera le développement à l'échelle de l'intercommunalité.

3 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Il conviendrait d'apporter davantage de précisions quant à la méthodologie employée pour l'analyse des consommations d'ENAF passée et future, en particulier sur la qualification des surfaces en extension ou dans l'enveloppe urbaine. En effet, à la lecture des cartes figurant pages 179 et 261 du rapport de présentation, plusieurs surfaces, de prime abord similaires, semblent comptabilisées de manière différente, qu'il s'agisse du bilan de la consommation passée ou de la consommation projetée.

Extrait du rapport de présentation (entourés en rouge, des espaces qui a priori présente des caractéristiques similaires mais portant qualifiés différemment au titre de la consommation d'espace :



De plus, il est important de distinguer les notions de « consommation foncière » ou « consommation d'ENAF » de celle « d'artificialisation », celles-ci n'ayant pas la même portée au sens de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi climat résilience.

II PRISE EN COMPTE DES RISQUES (L101-2-5°)

MESURES DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET MINIERS :

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

La commune est concernée par 17 arrêtés interministériels portant reconnaissance de catastrophe naturelle pour des dommages dus aux inondations, coulées de boue, glissement de terrain et sécheresse. Si le rapport de présentation évoque le dispositif, il n'est pas donné d'informations propres à la commune (nombre, liste ...). Il est à compléter.

Prévention du risque de retrait et gonflement des argiles :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Ce risque est bien pris en compte et décrit dans le rapport de présentation.

2 Sur les recommandations :

L'article 68 de la loi ELAN publié le 24 novembre 2018, relatif au retrait et gonflement des argiles a créé dans le code de la construction et de l'habitation des obligations afin d'éviter les sinistres sur les nouvelles constructions liés au retrait-gonflement des argiles. Ces obligations concernent les ventes de terrain constructibles et les contrats de construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ne comportant pas plus de deux logements.

Le PLU pourrait utilement mentionner ces obligations dans le rapport de présentation, pour l'information des usagers .

Prévention du risque d'inondation :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation prend en compte ce risque.

Dans le règlement écrit, les chapeaux de l'ensemble des zones concernées signalent la présence du risque inondation. L'emprise de la zone inondable couverte par le PPRi des vallées de la Meurthe est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique (application de l'article R151-34). Les secteurs concernés sont également distingués par des sous-secteurs indicés « i ».

2 Sur les recommandations :

Le rapport de présentation mentionne que la commune est située dans le périmètre du TRI « Nancy-Damelevières », Territoire à Risque important d'Inondation, conformément à l'arrêté S.G.A.R 2012-527 du 18/12/2012. Toutefois, il mérite d'être complété en mentionnant qu'il convient de ne pas envisager, dans la zone de crue extrême, de construction d'établissement regroupant les activités suivantes :

– Les activités nécessaires à la gestion de crise (les casernes de pompiers ou de gendarmerie, les locaux de la police, les services administratifs et techniques d'une mairie, etc.),

– Toute activité d'accueil ou d'hébergement de publics/populations vulnérables au regard du risque d'inondation en raison de la difficulté à procéder à leur évacuation, notamment du fait d'une réduction temporaire ou définitive de leur mobilité ou en raison d'un handicap.

Prévention du risque lié à la présence de cavité :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation fait mention de ce risque en précisant que la commune est concernée par une cavité (référéncée LORAW0001671), ce qui est conforme à la prise en compte de ce risque dans le PLU.

Le risque est également évoqué dans le règlement écrit, dans les dispositions applicables à toutes les zones ainsi qu'en chapeau des zones urbaines concernées. L'emprise des zones d'aléa figure sur le règlement graphique.

Prévention du risque sismique :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation prend bien en compte le risque sismique.

2 Sur les recommandations :

Une mention sur l'absence de prescriptions liées à ce risque pourrait utilement être portée au rapport de présentation.

RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Les canalisations de transport de matières dangereuses :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation évoque ce risque et une carte localisant ce dernier est jointe.

2 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Les canalisations qui sont déclarées SUP, figurent dans la liste des servitudes.

III PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET POLLUTIONS

Nuisances :

Nuisances sonores ([L571-1 du CE](#))

Pas d'observation.

Pollutions :

Pas d'observation.

Sites et sols pollués :

Pas d'observation.

Pollution de l'air :

Pas d'observation.

Assainissement :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Concernant la gestion des eaux pluviales, le recours à l'infiltration en première approche est mis en avant.

Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement sont absents des annexes.

Déchets :

Pas d'observation

IV PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Trame verte et bleue et préservation des espaces naturels :

1 Sur la compatibilité avec le SCoT :

Le rapport de présentation identifie les réservoirs de biodiversité à l'échelle locale, les grands ensembles de nature ordinaire et corridors.

Les cours d'eau sont classés en N dans le règlement graphique, qui prévoit également un recul des constructions de part et d'autre des berges. Sur la zone UX et le secteur Uxa, ce recul est fixé à 3m le long du ruisseau de Chauffontaine, contre 10 m sur le reste de son tracé. Il est préconisé de fixer ce recul à 6 m minimum afin de préserver la végétation rivulaire.

2 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Le règlement autorise dans le secteur NI la réalisation de constructions en fixant l'emprise au sol à 10 % de la zone. Une telle possibilité représente au total 5000 m² de surface potentiellement constructible. S'agissant d'un STECAL, et aux termes de l'article L151-13, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Or les prescriptions du règlement ne répondent pas à cette obligation. Il convient donc de limiter davantage les possibilités de construction dans ce secteur. À défaut la question se

pose de la pertinence d'un classement en zone naturelle.

Le règlement de la zone N autorise les aires de stationnement ouvertes au public. Afin de limiter la multiplication et l'emprise de ces projets en zone naturelle, il est préconisé de fixer un nombre ou une emprise maximale sur l'ensemble de la zone.

V PRISE EN COMPTE DU VOLET AGRICOLE ET FORESTIER

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

En zone A, le règlement autorise la construction d'annexes aux bâtiments d'habitations existants, jusqu'à 2 annexes, sans préciser d'emprise au sol maximale. Conformément à l'article L151-12, le règlement doit fixer l'emprise au sol de ces constructions.

Pour les STECAL, le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ou extensions. Toutefois :

- dans le secteur Npi, « 25 places de stationnement maximum peuvent être aménagées par unité foncière » (règle applicable à l'ensemble de la zone N). L'unité foncière est à préciser, afin de limiter l'emprise du stationnement à 25 places maximale sur l'ensemble du secteur.

- dans le secteur Nf, les abris de chasses sont autorisés dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Le nombre d'abris de chasse doit être également limité à l'échelle du massif.

- dans le secteur Nj, afin de préserver le caractère naturel de la zone, il est recommandé de ne pas autoriser les constructions d'annexes à l'habitation (limitation aux abris de jardin).

2 Sur la compatibilité avec le SCoT :

Dans le rapport de présentation, le diagnostic agricole et forestier est adapté au contexte local (p159). Le diagnostic a également pour perspective de valoriser et de préserver les espaces agricoles et forestiers, d'identifier les besoins, les enjeux et les perspectives locales de la profession agricole et forestière, de déterminer les orientations du développement des activités agricoles et sylvicoles (ENS du Plain).

Le document d'urbanisme ne limite pas les projets d'urbanisation dans les espaces agricoles, les deux zones classées en 1AU étant actuellement entièrement exploitées en agriculture.

3 Sur la sécurité juridique et les recommandations :

Les espaces boisés classés dans le précédent PLU sont supprimés et reclassés en éléments remarquables du paysages. Ces derniers bénéficiant d'une réglementation moins contraignante s'en trouvent moins protégés.

VI MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ ET QUALITÉ DE L'HABITAT

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Damelevières n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU sur le logement social. Néanmoins, son taux de LLS (données 2019) est estimé à 19,4 % soit plus de 21 % des ménages qui disposent d'un logement aidé.

La commune de Damelevières dont 54 % de ses ménages ont des revenus éligibles au plafond PLUS envisage le maintien de ce taux à travers ce projet de PLU. Il convient de souligner cette démarche mais de veiller à ce que ce taux se maintienne effectivement à

ce niveau. Chaque OAP prévoit, en effet, d'accueillir un quartier à dominante sociale d'habitat pouvant mixer les maisons individuelles groupées, de petits collectifs et/ou des logements intermédiaires.

La demande de LLS est faible (tension à 1,8 contre 2,8 pour l'EPCI). Le taux de vacance est également quasi nul (0,72 %).

Sur le logement aidé, la commune devrait concentrer son intervention, via la future OPAH-RU, sur la rénovation du parc ancien avec des mesures incitatives (conventionnement et aides ANAH déléguées au CD54) plutôt que sur la production de logements sociaux en neuf. C'est également un outil de lutte contre la vacance touchant le parc privé ancien et inadapté.

Par ailleurs, il convient de noter qu'il n'y a d'enjeu ni sur la commune, ni sur l'EPCI relatif aux citoyens français itinérants (ex "gens du voyage"). Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ne prescrit aucun équipement sur l'EPCI.

VII PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Pas d'observation

VIII MOBILITÉ

Pas d'observation

IX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Pas d'observation

X PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES OU PROJETS D'INFRASTRUCTURES

Pas d'observation

XI PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Pas d'observation