



Commune d'AZELOT (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de Synthèse

|  |   |
|--|---|
| <i>Dossier Enquête Publique</i>  |   |
| <b>Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 19 / 12 / 2017 arrêtant le projet de révision du POS valant élaboration du PLU.</b> | <b>Le Maire :</b>  |

E.Space &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS

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

Sommaire :

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1- FICHE DE SYNTHESE</b>                  | <b>1</b>  |
| <b>2 - PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL</b> | <b>3</b>  |
| <b>3 - DEFINITION DU PROJET COMMUNAL</b>     | <b>20</b> |
| <b>4 - SYNTHESE DES SURFACES PAR ZONE</b>    | <b>33</b> |
| <b>5- STECAL</b>                             | <b>34</b> |

### Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune d'AZELOT

6 Grande Rue

54210 AZELOT

Tel : 03 83 46 99 38

Mail : mairieazelot@wanadoo.fr

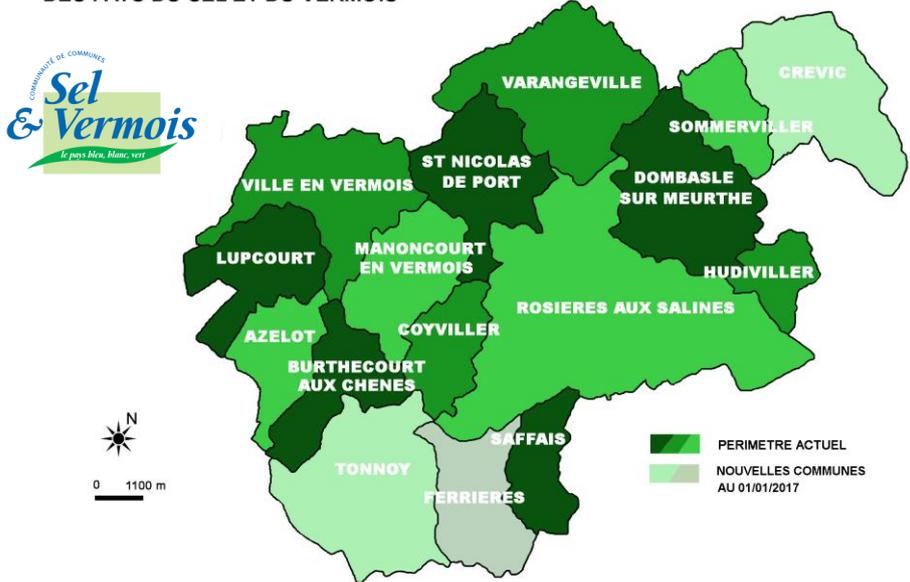
### Objet de l'enquête publique

La commune d'AZELOT disposait jusqu'au 27 mars 2017 d'un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** approuvé en 1980 puis révisé et approuvé en 2002. Jusqu'à l'anniversaire de la promulgation de la loi ALUR, c'était ce document qui encadrait le droit des sols sur la commune. Désormais, puisque la loi ALUR a entraîné la caducité du Plan d'Occupation des Sols, c'est le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** qui s'applique sur le territoire.

La commune d'AZELOT est concernée par le **SCoT Sud 54**, approuvé le 14 décembre 2013.

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AZELOT.

Les premières réunions de travail ont commencé en juillet 2015. Le Conseil Municipal d'AZELOT a arrêté le projet de révision du POS valant élaboration du PLU en décembre 2017.

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Commune                               | <b>AZELOT</b>  |
| Département                           | Meurthe-et-Moselle   |
| Arrondissement                        | Nancy  |
| Canton                                | Jarville-la-Malgrange  |
| Communes limitrophes                  | 4 communes limitrophes :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Burthecourt-aux-Chênes</li> <li>- Flavigny-sur-Moselle</li> <li>- Lupcourt</li> <li>- Ville-en-Vermois</li> </ul>   |
| Superficie                            | 4,8 km <sup>2</sup>  |
| Densité démog.                        | 88,3 habitants/km <sup>2</sup> en 2014   |
| Communauté de Communes                | Appartenance à la <b>Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois</b> (16 communes pour environ 29 952 habitants)<br>Siège situé à Saint-Nicolas de Port<br><br><p style="text-align: center;"><b>COMMUNAUTE DE COMMUNES<br/>DES PAYS DU SEL ET DU VERMOIS</b></p>    |
| Urbanisme réglementaire communal      | <b>Plan d'Occupation des Sols</b> approuvé en 1980 puis révisé et approuvé en 2002<br><br><b>Révision du POS valant élaboration de PLU :</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescription de l'élaboration d'un PLU le 25 juin 2014</li> <li>- Débat sur le PADD le 7 mars 2017</li> <li>- Décision de la MRAe de ne pas soumettre le PLU à évaluation environnementale en date du 25 octobre 2017</li> <li>- Arrêt par DCM le 19 / 12 / 2017</li> </ul> |
| Urbanisme réglementaire supracommunal | <b>Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Sud 54)</b> approuvé en décembre 2013<br>PLH de la <b>Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois</b> en cours d'élaboration  |
| Objet de la saisine de la CDPENAF     | Réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au POS<br>Existence de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone N où sont autorisés des constructions autres que celles permises de manière générale en zone N et des extensions et/ou annexes des bâtiments existants   |

## 2 - PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

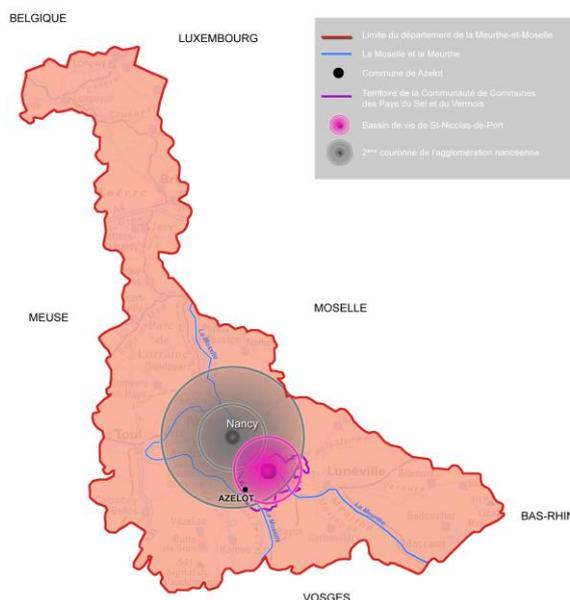
Le village d'AZELOT est situé dans le sud du département de la Meurthe-et-Moselle, à quelques kilomètres au sud de Nancy. Il se trouve dans la **2<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération nancéenne**.

AZELOT est alors proche d'un pôle urbain de première catégorie puisqu'elle est à 15 km de Nancy. Elle se situe également à proximité de pôles secondaires qui structurent le sud nancéen : à 7 km de Saint-Nicolas de Port (pôle d'équilibre du bassin St-Nicolas de Port / Dombasle-sur-Meurthe), à 12 km de Dombasle-sur-Meurthe – unité urbaine de laquelle elle fait partie – et à 10 km de Ludres.

Le territoire communal est traversé par la route D115, qui relie Richardménil au sud-ouest à Saint-Nicolas de Port au nord-est. L'accès à la ville de Nancy est également relativement simple et rapide puisqu'en **moins de 30 minutes il est possible de se rendre du cœur de Nancy** en choisissant d'emprunter l'autoroute A330 à l'ouest ou la route D112 qui traverse Laneuveville-devant-Nancy au sud-est de Nancy.

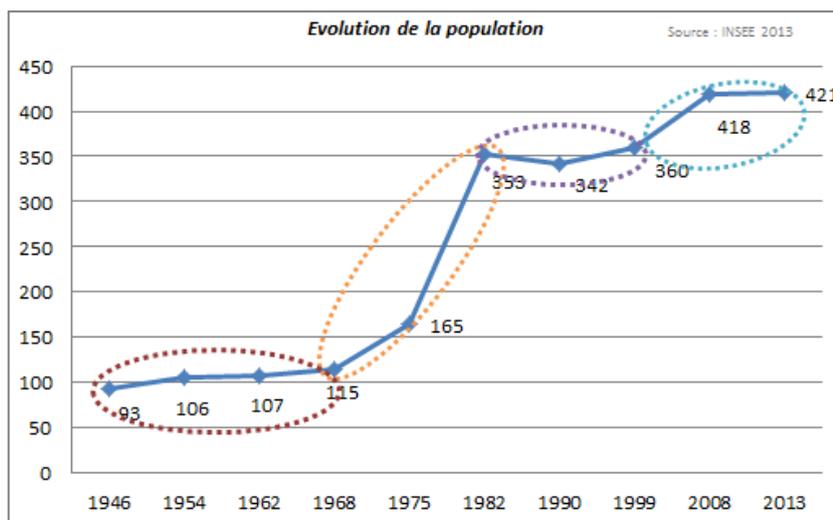
Le village est implanté en contrebas d'une ligne topographique d'altitude 336 m appartenant aux Côtes de Moselle. Développé dans un contexte morphologique caractérisé par un large plateau vallonné, le village propose à ses habitants un cadre de vie d'une grande qualité. Il s'inscrit dans le Vermois.

Le ban communal dispose d'un aérodrome qui est utilisé comme base de départ pour le parachutisme. La commune s'étend sur 4,8 km<sup>2</sup> (dont 60% d'espaces agricoles et 7% de surfaces urbanisées, notamment dues aux extensions pavillonnaires) et compte 424 habitants en 2014, soit une densité de 88,3 habitants par km<sup>2</sup>.



## 2.1. Contexte démographique

En 2014, la commune compte 424 habitants. Elle a connu une évolution démographique positive très importante entre les années 1970 et 1980, puis une phase de relative stabilité avant de connaître à nouveau, mais de façon plus modérée, une augmentation au cours des années 2000. D'un village très rural avant les années 1970, AZELOT a évolué vers une situation de commune-satellite du bassin de Nancy, lui permettant d'accueillir une population souhaitant bénéficier de la **périurbanisation**.

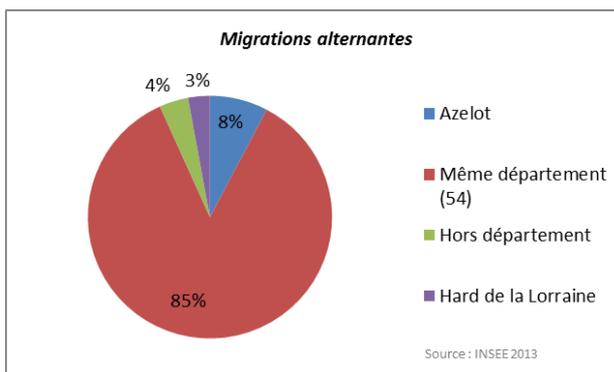


La commune connaît à la fois un vieillissement des ménages et une constante augmentation des jeunes (les moins de 14 ans). Ce constat illustre le vieillissement des ménages venus s'installer dans les années 70 en plein boom de la périurbanisation et la venue de nouveaux au cours des années 2000, qui font à leur tour des enfants. L'arrivée de nouveaux ménages composés d'un couple et d'enfant(s) permet de maintenir un relatif équilibre de la population et le renouvellement des générations. Ce phénomène reste important au sein d'une commune de cette taille, cela permet de conserver et de faire évoluer les équipements publics. De 1968 à 2013, AZELOT est marquée par une baisse sensible des grands ménages (> 5 personnes) et un rétrécissement du cercle familial : le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse puisqu'il y a près de 1 personne en moins par ménage sur cette période (de 3,7 en 1968 à 2,6 en 2013). Toutefois, ces chiffres sont meilleurs que ceux du département (2,4 personnes par ménage).

|                        |            |   |
|------------------------|------------|---|
| Enjeux et perspectives | POPULATION | Depuis 1999, la population connaît à nouveau une évolution importante de sa population (+ 61 hab), après avoir connu déjà entre 1970 et 1980 une multiplication par plus de 3 de son nombre d'habitant. Elle a su gagner de la population après une période de relative stabilité démographique entre les années 1980 et les années 2000 et ainsi profiter de sa position géographique intéressante. L'évolution de la population est très fortement liée au phénomène de <b>périurbanisation</b> que connaît la commune depuis plus de 40 ans. |
|                        |            | La structure de la population est assez équilibrée, avec un vieillissement relatif depuis 2008, mais en parallèle le nombre d'enfant en bas âge (moins de 14 ans) continue à progresser. On note un rétrécissement du cercle familial.  |
|                        |            | La commune doit travailler sur son attractivité, en profitant de la proximité du bassin de l'agglomération de Nancy, pour pérenniser l'équilibre de sa population et permettre le renouvellement des générations.   |
|                        |            | L'évolution de la structure des ménages nécessitera une adaptation de l'offre de logements sur le village.  |

## 2.2. Contexte économique

Depuis les années 1960, AZELOT est très influencé par la domination du bassin d'emplois nancéien, constituant une part majoritaire des actifs de la commune. En 2013, le taux d'activité des personnes de 15 à 64 ans d'AZELOT (59,5%) est en-deçà des chiffres du département (70,8% en Meurthe-et-Moselle) et il a baissé depuis 2008 puisqu'il était à 64,6%. Néanmoins, le taux de chômage est resté presque inchangé entre 2008 et 2013, passant de 5,1% à 5%, ce qui illustre que le taux d'activité relativement bas s'explique en partie par les départs à la retraite. Ce constat illustre l'augmentation des plus de 60 ans entre 2008 et 2013.



La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque 96 % des actifs résidents et ayant un emploi exercent leur profession à l'extérieur du village. L'importance de ces déplacements quotidiens s'explique par le caractère rural de la commune mais aussi par la proximité du pôle nancéen et la proximité de pôles intermédiaires comme Saint-Nicolas de Port, Dombasle-sur-Meurthe et Ludres avec chacun plus de 7 000 habitants. Seuls 4% des actifs restent sur la commune.

Très peu d'activités sont recensées dans le village. On constate une économie locale essentiellement résidentielle et agricole. Afin de réaliser leurs achats courants, les habitants d'AZELOT bénéficient de la proximité des équipements commerciaux de l'agglomération de Nancy tant pour les commerces et achats du quotidiens que pour les achats plus spécifiques.

|                        |           |   |
|------------------------|-----------|---|
| Enjeux et perspectives | ACTIVITES | <p>AZELOT bénéficie d'un <b>taux d'activités relativement bas</b> par rapport à la moyenne départementale, mais c'est un taux à relativiser dans la mesure où le <b>taux de chômage reste lui aussi bas</b>. Le taux d'activité s'explique alors en grande partie par l'accroissement de la classe d'âge <b>des plus de 60 ans</b> et donc des retraités et pré-retraités.</p> <p>La commune doit donc maintenir son attractivité vis-à-vis des populations jeunes et actives pour conserver un dynamisme sans pour autant devenir une commune dortoir.</p> |
|                        |           | <p>La commune est soumise à d'importantes <b>migrations alternantes</b> puisque 96 % des actifs résidents quittent AZELOT pour travailler. Ces actifs se dirigent principalement vers Nancy et plus largement restent dans le département.</p>  |
|                        |           | <p>Ces migrations sont liées également aux rares activités situées sur la commune : seule une entreprise de taxi et des exploitations agricoles nombreuses.</p> <p>Il est primordial de prendre en compte cette présence et d'anticiper les éventuels projets agricoles des exploitants.</p>  |

## 2.3. Contexte de l'habitat

Le parc de logements de la commune d'AZELOT est essentiellement composé de résidences principales (94%) et très peu de résidences secondaires (2,3%). Ces logements restent essentiellement du logement individuel sous forme de maisons (96%).

En ce qui concerne les logements vacants, il en existe 6 sur la commune en 2013, soit 3,48%. Ce faible pourcentage, inférieur aux moyennes départementale et régionale (7,7 % en 2009 pour la Meurthe-et-Moselle, 7,8 % pour la Lorraine) indique une pression foncière relativement importante sur le village.

Sur des communes bénéficiant du même contexte que AZELOT, le taux « idéal » de vacance se situe autour de 4 à 6 % pour pouvoir assurer le turn-over de la population (Source SCoT Sud 54 - DOO).

AZELOT bénéficie d'un parc immobilier d'âge assez hétérogène, dominé toutefois par l'habitat construit entre les années 1970 et 1990 (54%). Ces constructions se sont réalisées lors de la période de périurbanisation importante qu'a connue la commune, lui ayant permis de plus que tripler sa population. La commune possède un parc relativement récent puisque 31% des habitations ont moins de 25 ans (après 1991) et 85% du parc a été construit après 1971. La part du centre-ancien, perceptible sur les cartes aériennes et IGN, et identifiable par son architecture, ne pèse plus que 8%.

Le parc des résidences principales d'AZELOT est caractérisé, en 2013, par :

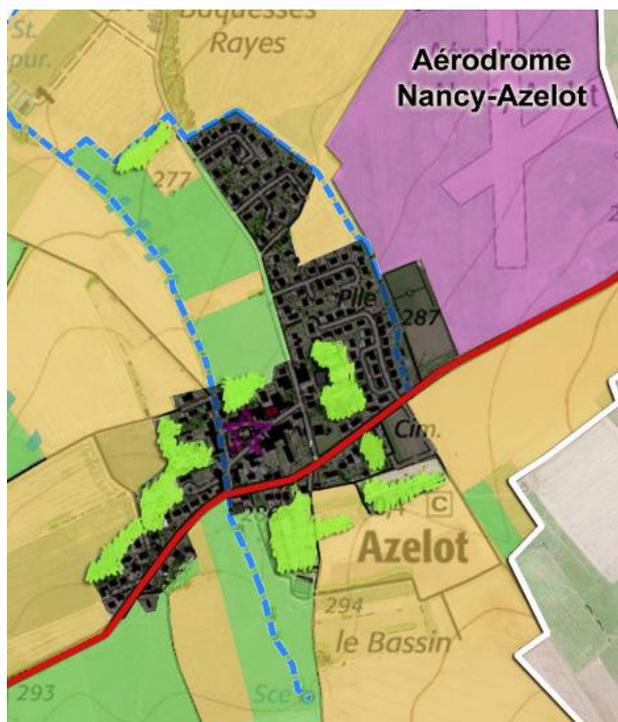
- ✓ des logements principalement individuels (96% de maisons)
- ✓ des logements composés essentiellement de 4 pièces ou plus (93,9 %)
- ✓ une prédominance de propriétaires (95,1 %), pour une part de locataires non-négligeable de 3,1%.

AZELOT possède quelques possibilités de se densifier davantage à l'intérieur de sa trame urbaine : 11 dents creuses et 6 logements vacants. **Le taux de rétention foncière retenu est de 46,5%**. Le taux de vacance réel est de 3,5 % (6 logements vacants sur 172), ce qui est à la limite du taux de fluidité nécessaire au parc d'AZELOT, car le SCoT Sud 54 indique un taux autour des 4 à 6 % pour une commune de cette taille (cf : taux correspondant à la catégorie « communes qui ne sont pas des polarités »). **Les logements vacants ne peuvent donc pas être pris en compte dans le potentiel foncier**. Ainsi, le véritable potentiel de logements constructibles pour chacune des dents creuses est de **6 logements** à court terme.

|                        |          |   |
|------------------------|----------|---|
| Enjeux et perspectives | LOGEMENT | L'essentiel de l'urbanisation de la commune s'est faite sous forme <b>d'habitat individuel</b> (96% de maisons).  |
|                        |          | Le faible pourcentage de vacance (3,4 %), inférieur aux moyennes départementale et régionale (9 % pour la Meurthe-et-Moselle 9,2 % pour la Lorraine) indique <b>une pression foncière importante</b> sur le village et le nombre de logements vacants a doublé entre 2008 et 2013 : on compte 6 logements vacants en 2013 |
|                        |          | Le parc immobilier est essentiellement composé <b>de résidences principales, avec un noyau ancien minoritaire (8%)</b> . On constate une part prépondérante du récent, datant majoritairement des années 1971-1990 (54 %) et 85 % au total pour les logements construits après 1971.                                      |
|                        |          | L'évolution de la structure des ménages implique une évolution des besoins en termes de logements. Cette évolution, a déjà été prise en compte sur le village et devra être pérennisée dans le développement futur de la commune.   |

## 2.4. Contexte urbanistique

Le village présente la particularité de s'organiser en secteurs. En effet l'analyse de la structure bâtie fait ressortir 2 ensembles : on retrouve le secteur du vieux village et le secteur des extensions plus récentes. AZELOT a une forme de village-tas concentré autour de l'église classée Monument Historique. (rue du Cugnot, Grande rue, rue de l'Église). AZELOT, village de tradition rurale et agricole, possède les caractéristiques de l'habitat lorrain et une morphologie urbaine de centre-bourg en « triangle » qui se caractérise par des séquences de maisons-blocs mitoyennes et alignées le long des rues principales et disposant de larges usoirs sur l'avant de la façade sur rue. Le village est composé d'un noyau dense (centre ancien) et d'extensions égrainées aux extrémités, le long des voies de communication au nord et à l'est, ainsi qu'au sud-ouest (constructions récentes). Quelques « poumons verts » ont été maintenus au cœur de la trame urbaine (zones de jardins en cœur d'îlots).



On constate sur le village des extensions récentes datant des années 1970, années durant lesquelles la population a triplé entre 1968 et 1982, ainsi que des constructions qui se sont poursuivies après, puisque 84,7% des constructions datent d'après 1971. On trouve de l'habitat pavillonnaire datant des années 1970 et quelques maisons à l'architecture contemporaine.

Une centralité se détache de la répartition des différents équipements communaux, du petit patrimoine et des espaces publics. Le cœur du village affirme par son patrimoine et ces aménagements récents, une centralité fonctionnelle et un point de rassemblement pour les habitants de tous les âges. C'est grâce à ces bâtiments publics et aux aménagements de l'espace public en général que cette centralité permet de doter le village d'un centre dans sa partie ancienne.

Tel un village rural Lorrain classique, AZELOT possède une ceinture verte composée de jardins et quelques éléments d'anciens vergers. Aucune vigne n'est répertoriée sur la commune. Ces jardins se situent tout autour de la commune, bien que certains restent aujourd'hui discontinus. Des chemins à l'arrière des habitations permet de s'y rendre, des chemins pas à l'exception de quelques rares habitations. Ils permettent ainsi d'aérer le tissu urbain et de créer des transitions douces et des poumons verts dans la trame bâtie.

|                        |                 |   |
|------------------------|-----------------|---|
| n jeux et perspectives | ANALYSE URBAINE | La structure urbaine d'AZELOT est de type village-tas autour de l'église et proche de la mairie.<br>La trame urbaine présente l'avantage d'être bien conservée.   |
|                        |                 | De très nombreuses extensions récentes se sont faites lors d'une 1 <sup>ère</sup> vague de périurbanisation dans les années 1970 (multiplication par 3 de la population entre 1968 et 1982) et une poursuite notamment au cours des années 2000.                  |
|                        |                 | Les voies de communication qui desservent le village, permettent à AZELOT d'être dans une situation de proximité des grands axes et des pôles de services : traversée du village par la RD 115 en sortie de village reliant Saint-Nicolas de Port à Richardménil. |



AZELOT - Plan Local d'Urbanisme  
POTENTIALITE FONCIERE



**LEGENDE**

— Limite du territoire communal

— Enveloppe urbaine

Potentiel mutable :

Potentiel non mutable (ou difficilement) :

■ Dents creuses

■ Terrains d'agrément

▨ Dents creuses concernées par un recul agricole

○ Périmètre de réciprocité agricole

## 2.5. Contexte agricole et forestier

L'occupation du sol se décompose de la façon suivante :

| Surface totale | Surface agricole (culture et prairie) | Surface forestière | Surface artificialisée |
|----------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------|
| 475 ha         | 324 ha                                | 122 ha             | 29 ha                  |
| 100%           | 68%                                   | 25%                | 7%                     |

La commune d'AZELOT est marquée par une prédominance des espaces agricoles, mais la présence de nombreuses forêts au sud et l'artificialisation importante due à la périurbanisation amoindrit la proportion d'espaces agricoles.

Les caractéristiques agricoles de la commune sont les suivantes (recensement agricole de 2010) :

|   | 2010 | 2000 | 1988 |
|---|------|------|------|
| Nombre d'exploitations  | 2    | 3    | 3    |
| Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein) | 2    | 3    | 4    |
| Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)                         | 139  | 144  | 181  |
| Nombre d'UGB (unité gros bétail)  | 151  | 140  | 185  |

*Données Agreste Recensement Agricole 2010.*

La dominante communale des exploitations concerne l'élevage bovin.

Au niveau de l'économie agricole, 2 exploitations agricoles sont recensées au sein de la commune :

|   |  |
|---|--|
| <i>Nom exploitants</i>                  | <b>Mme CREMEL Brigitte</b>             |
| <i>Activités</i>                        | Polyculture et élevage (viande)        |
| <i>Siège d'exploitation</i>             | Azelot                                 |
| <i>Présence de bâtiments sur le ban</i> | Oui : 11 route de Flavigny à Azelot    |
| <i>Statut réglementation agricole</i>   | RSD (mise à jour ICPE à faire à l'ARS) |

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <i>Nom exploitants</i>                  | <b>M. CARNET Hervé</b>          |
| <i>Activités</i>                        | Elevage : 10 vaches allaitantes |
| <i>Siège d'exploitation</i>             | Azelot                          |
| <i>Présence de bâtiments sur le ban</i> | Oui                             |
| <i>Statut réglementation agricole</i>   | RSD                             |

Les espaces boisés couvrent environ 26% du territoire communal. Ils sont essentiellement présents au sud de la commune, avec le Bois de Ville et le Bois d'Azelot situés dans la continuité du Bois de Rougelot. Ces bois font partie des forêts communales de Flavigny et d'AZELOT. Les espaces forestiers s'étendent sur 122 ha. En termes d'essences arbustives, on retrouve des feuillus et notamment des chênaies aux altitudes les plus élevées. Une peupleraie est présente au nord, le long de la route qui permet de rejoindre Lupcourt. Une sapinière répartie entre 3 propriétaires privés est située au sud du ban communal. Les points de vue sur ces massifs sont à préserver, notamment l'arrivée sur la route en lacet qui traverse le bois depuis Richardménil. Une réserve de chasse est présente sur le ban à l'est en allant vers Burthecourt-aux-Chênes.



# AZELOT - Plan Local d'Urbanisme RECULS AGRICOLES



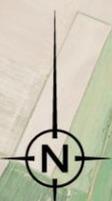
Echelle : 0  100m

**LEGENDE**

|   |                               |   |   |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Limite du territoire communal |  | Périmètre de réciprocité :<br>Réglement Sanitaire Départemental<br>(recul 50 m) |
|  | Fourrage                      |   |   |
|  | Élevage                       |   |   |
|  | Stockage matériel             |   |   |



AZELOT - Plan Local d'Urbanisme  
OCCUPATION DU SOL



Echelle : 0 100m

LEGENDE

- |   |                     |   |                        |   |                          |
|---|---------------------|---|------------------------|---|--------------------------|
|  | Territoire communal |  | Réseau viare principal |  | Cours d'eau intermittent |
|  | Espace urbanisé     |  | Pâtures                |  | Zone humide              |
|  | Aérodrome           |  | Cultures               |  | Vergers, jardins         |
|  | Espace boisé        |   |                        |   |                          |



## 2.7. Contexte environnemental et paysager

AZELOT s'inscrit dans le Vermois, entre les vallées de la Moselle et de la Meurthe. Ces paysages sont ouverts sur des grandes terres agricoles et l'agglomération nancéenne, mais dans sa partie sud, la commune offre de beaux points de vue sur les vallons en direction de Richardmémil également. Il est nécessaire de les prendre en compte et de les préserver. La commune est au cœur du **système agricole simplifié** du plateau du Vermois, terroir riche et fertile défriché dès le Moyen-Age.

A l'échelle locale, on relève les entités paysagères suivantes :

- **Les vallons des ruisseaux de Villers et de Bras**  
Il s'agit de vallons peu profonds, dont les cours d'eau traversent le ban communal du sud au nord vers la Meurthe.
- **La plaine agricole :**  
Ces larges espaces ouverts offrent de larges perspectives sur le paysage d'AZELOT et depuis AZELOT sur tout le plateau du Vermois, les coteaux mais également toute l'agglomération nancéenne.

Au niveau des milieux remarquables, AZELOT est concernée par :

- ✓ **Site Natura 2000 :**  
Aucune zone Natura 2000 sur le territoire, mais une zone Natura 2000 « Vallée de la Moselle » (secteur Châtel-Tonnoy), directive Habitat.
- ✓ **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique :**  
ZNIEFF de type II de Thaon-les-Vosges à Flavigny qui jouxte le ban communal.
- ✓ **Espaces Naturels Sensibles :**  
Aucun.

Le SCoT a identifié comme **réservoirs de biodiversité d'intérêt national et régional** :

- le Bois d'AZELOT et le Bois de Ville appartenant aux forêts communales de Flavigny et d'AZELOT.
- les cours d'eau traversant le ban communal : les ruisseaux de l'Etang et du Bras.

La trame verte est principalement composée d'un ensemble forestier qui se déploie en majeure partie au sud de la commune. Sur le reste du ban communal, il demeure un maillage assez dense de haies et de bosquets : l'agriculture intensive domine malgré tout, avec des champs ouverts. Les ripisylves quant à elles sont présentes et anciennes. Elles sont bien conservées notamment celle du ruisseau de l'Etang. La proximité d'une zone Natura 200 ainsi que la présence d'une ZNIEFF de type II sur le ban communal renforce cette idée de préservation du patrimoine biologique et environnemental. S'agissant d'une vallée humide, on y trouve des bois marécageux, des prairies humides, des bancs de graviers et des rivières d'eaux douces propices à l'essor d'une faune et d'une flore hygrophiles. Une zone de forte perméabilité est présente à l'ouest et au sud du ban communal qui est due à la présence de grands massifs forestiers au sud et notamment les forêts communales d'AZELOT et Flavigny. Ces forêts bordent la vallée de la Moselle au sud, alors que la trame urbaine est située plutôt vers le centre du plateau du Vermois, un espace où les corridors sont importants à préserver pour les déplacements entre les deux vallées fluviales.

|                        |                |   |
|------------------------|----------------|---|
| Enjeux et perspectives | MILIEU NATUREL | La commune bénéficie d'un environnement de qualité. Certains secteurs devront faire l'objet d'une attention particulière pour le potentiel écologique qu'ils présentent (zone humide, ripisylves, ZNIEFF...). |
|                        |                | Le territoire communal possède peu de vergers mais des vergers anciens ont été conservés ainsi que les jardins à l'arrière des habitations du village anciens. Cette ceinture verte doit être préservée.      |
|                        |                | Le développement d'un réseau de corridors connecté entre les deux vallées et les villages environnants, dans les paysages vallonnés du Vermois.   |



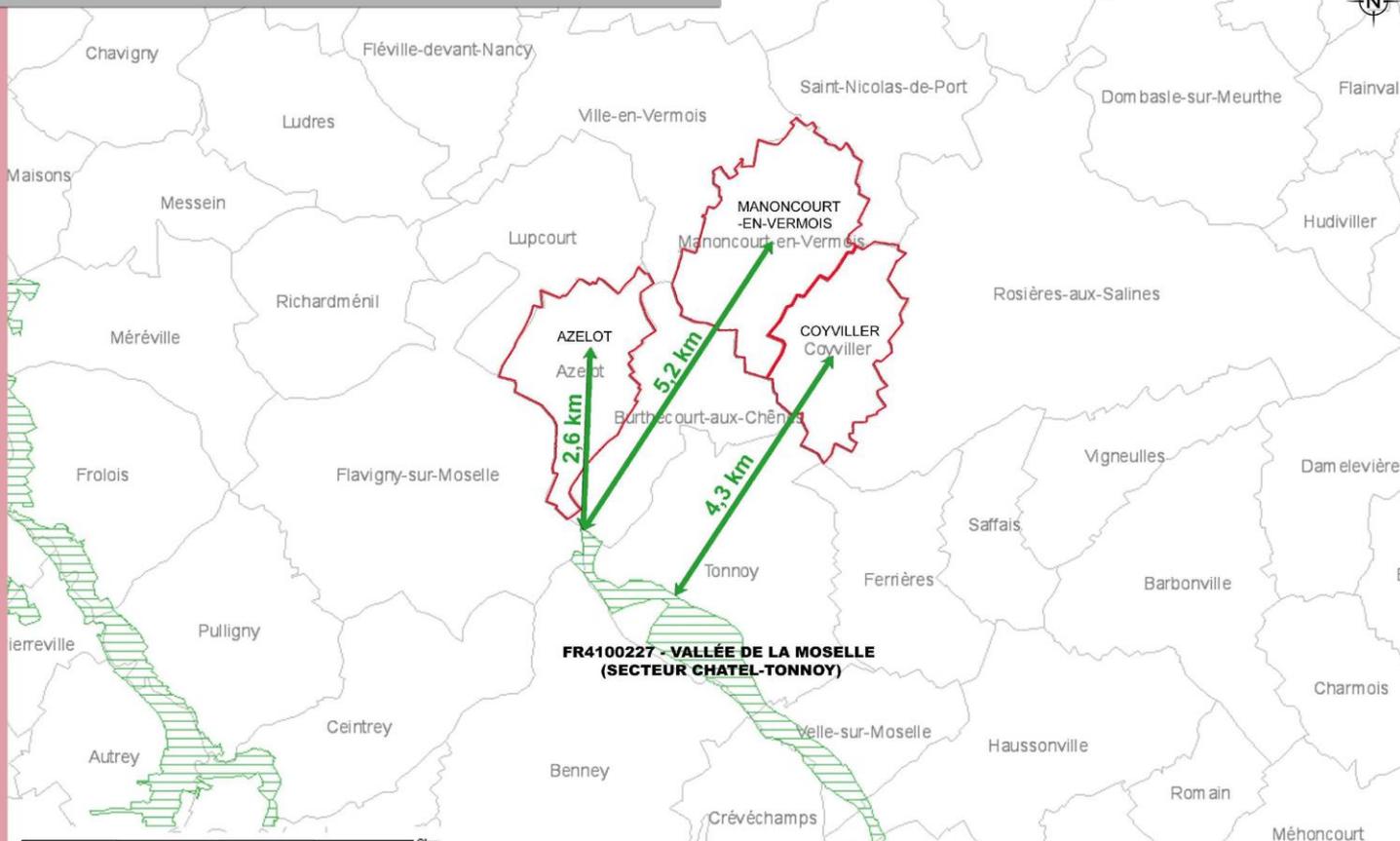


LEGENDE

- Emprise des territoires communaux
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2



Source : CARMEN DREAL Lorraine



LEGENDE

- Emprise des territoires communaux
- NATURA 2000 - Directive Habitats



Source : CARMEN DREAL Lorraine

## 2.8. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Cette analyse est faite sur un pas de temps de 15 ans et distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur cette période sur le ban communal.

| Consommation des espaces depuis 2002 |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Espaces agricoles                    | 2,94 ha        |
| Espaces naturels                     | 0,25 ha        |
| Espaces forestiers                   | 0 ha           |
| Autres                               | 0 ha           |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>3,19 ha</b> |

Il y a 3,19 ha qui ont été consommés depuis 2002, dont la majorité était des espaces agricoles au niveau du nouveau lotissement de la Croisette.

Ce chiffre représente alors **0,67% de la superficie actuelle de la commune** (4,75 km<sup>2</sup>) sur 15 ans.



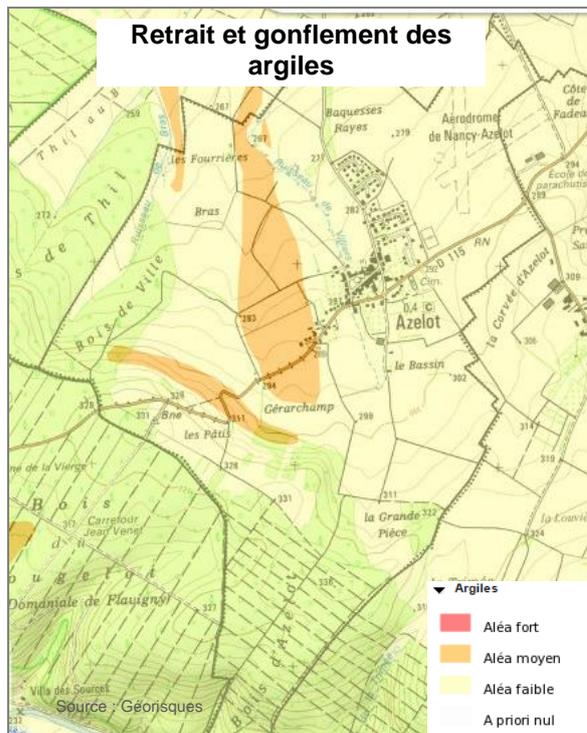
## 2.9. Synthèse des risques

### • Risque inondation

La commune n'est pas directement concernée par le risque inondation, du moins dans sa partie urbanisée, car les seuls espaces concernés se situent dans le lit et aux abords de la Moselle situé au sud du ban communal. De par la topographie abrupte au sud, la commune est peu touchée par ce risque.

Un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de la Moselle a été approuvé par décret en 1956. Ce PSS est une servitude d'utilité publique EL3 de halage et de marchepied au niveau de la Moselle à l'extrême sud du ban communal. Toutefois, il existe une connaissance plus récente des aléas inondations. Ce document a été réalisé pour la Moselle par le bureau d'études SOGREAH sous la direction du Service de la Navigation du Nord-Est (SNNE) et finalisé en avril 2006. Les ruisseaux de Villers, de Bras et les autres situés à l'extérieur de l'armature urbaine ne sont pas considérés comme à risque.

Au niveau départemental, le Règlement départemental d'Alerte aux Crues (RAC) est pris en application du Schéma Directeur de Prévion des crues du bassin Rhin-Meuse (SDPC) et du Règlement de surveillance, de prévision et de transmission de l'Information sur les crues (RIC). Il a pour finalité d'organiser la procédure d'alerte, en cas d'inondation, des maires, des services concernés, des médias et de la population. Le règlement de surveillance, de prévision et de transmission de l'information sur les crues a été approuvé par arrêté n° 2014-213 en date du 7 juillet 2014 par le Préfet de la région Lorraine.



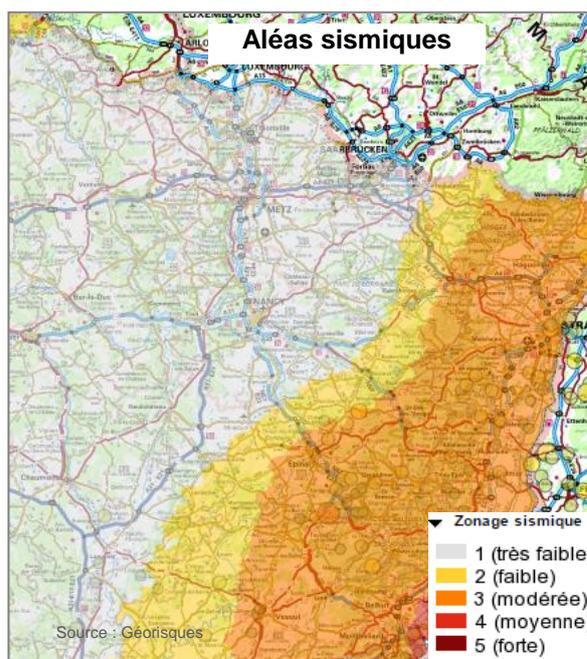
### • Retrait et gonflement des argiles

La commune est concernée par les aléas faibles et moyens de retraits et gonflement des argiles. Si ce risque ne met guère en danger les populations, il s'avère être couteux en termes d'indemnisation des victimes. Il doit être pris en compte dans la construction de nouveaux logements, sans les interdire.

### • Aléas sismiques

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté :

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».



Cette réglementation est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011. D'après la carte de délimitation des zones de sismicité précitées, AZÉLOT est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

- **Catastrophes naturelles**

AZELOT a été concerné par trois arrêtés ministériels concernant des catastrophes naturelles :

- 29 décembre 1999, publié au journal officiel du 30 décembre 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrain survenus du 25 au 29 décembre 1999 ;
- 16 mai 1983 publié au journal officiel du 18 mai 1983 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue, survenus du 08 au 12 avril 1983 ;
- 11 janvier 1983 publié journal officiel du 13 janvier 1983 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue, survenus du 08 au 31 décembre 1983.

- **Transport de matières dangereuses**

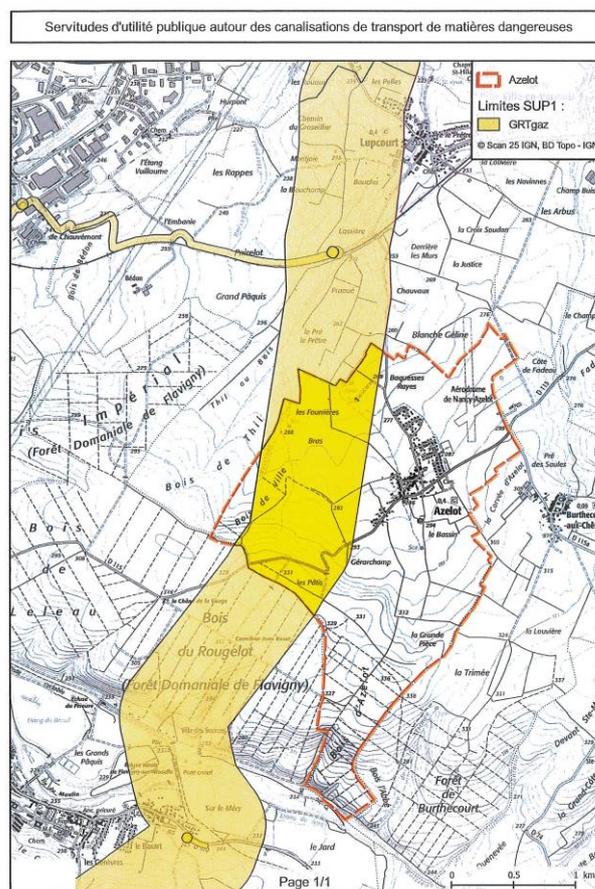
AZELOT est traversée par une **canalisation de transport de gaz naturel haute pression enterrée à 90 cm environ, depuis 1979.**

Transporteur : GRT Gaz

Canalisations : Cerville - Voisines  
 DN mm : 900  
 PMS bar : 67,7  
 Bande de servitude en mètres : 10  
 Distance zone de dangers très graves en mètres (ELS) : 315  
 Distance zone de dangers graves en mètres (PEL) : 415  
 Distance zone de dangers significatifs en mètres (IRE) : 505

GRT Gaz indique toutefois que la bande de servitude peut être portée à 16 m en fonction du protocole agricole. Pour tout projet situé à moins de 50 mètres de l'ouvrage, GRT Gaz devra être consulté.

GRT Gaz informe que la consultation d'un Guichet Unique des réseaux permettant d'effectuer les déclarations préalables de travaux (DT) et d'intention de commencement de travaux (DICT) est obligatoire pour les maîtres d'ouvrage et les exécutants des travaux. Accessible sur [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), la consultation du téléservice "Construire sans Détruire" permet, au stade de l'élaboration d'un projet de travaux, de prendre connaissance de l'existence éventuelle et de la localisation de réseaux à proximité de la zone de chantier. Afin de garantir la sécurité des chantiers effectués à proximité des ouvrages, les exploitants des réseaux doivent obligatoirement enregistrer et mettre à jour les zones d'implantation de leurs réseaux et ouvrages au moyen de ce téléservice, afin de les rendre identifiables.



### 3 - DEFINITION DU PROJET COMMUNAL

#### ■ L'ambition communale du projet de développement

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune d'AZELOT souhaite maintenir une dynamique démographique en accueillant de nouveaux habitants. La commune souhaite réellement voir une arrivée progressive de la population afin de pouvoir intégrer favorablement la nouvelle zone et les nouveaux habitants. Elle souhaite être en mesure de les accueillir en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants. Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication. C'est pourquoi la zone de développement futur 1AU a été implantée dans la continuité de la trame urbaine sur une surface de 1,05 ha et la 2AU sur 1,10 ha.

Dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, la commune exprime les vœux suivants :

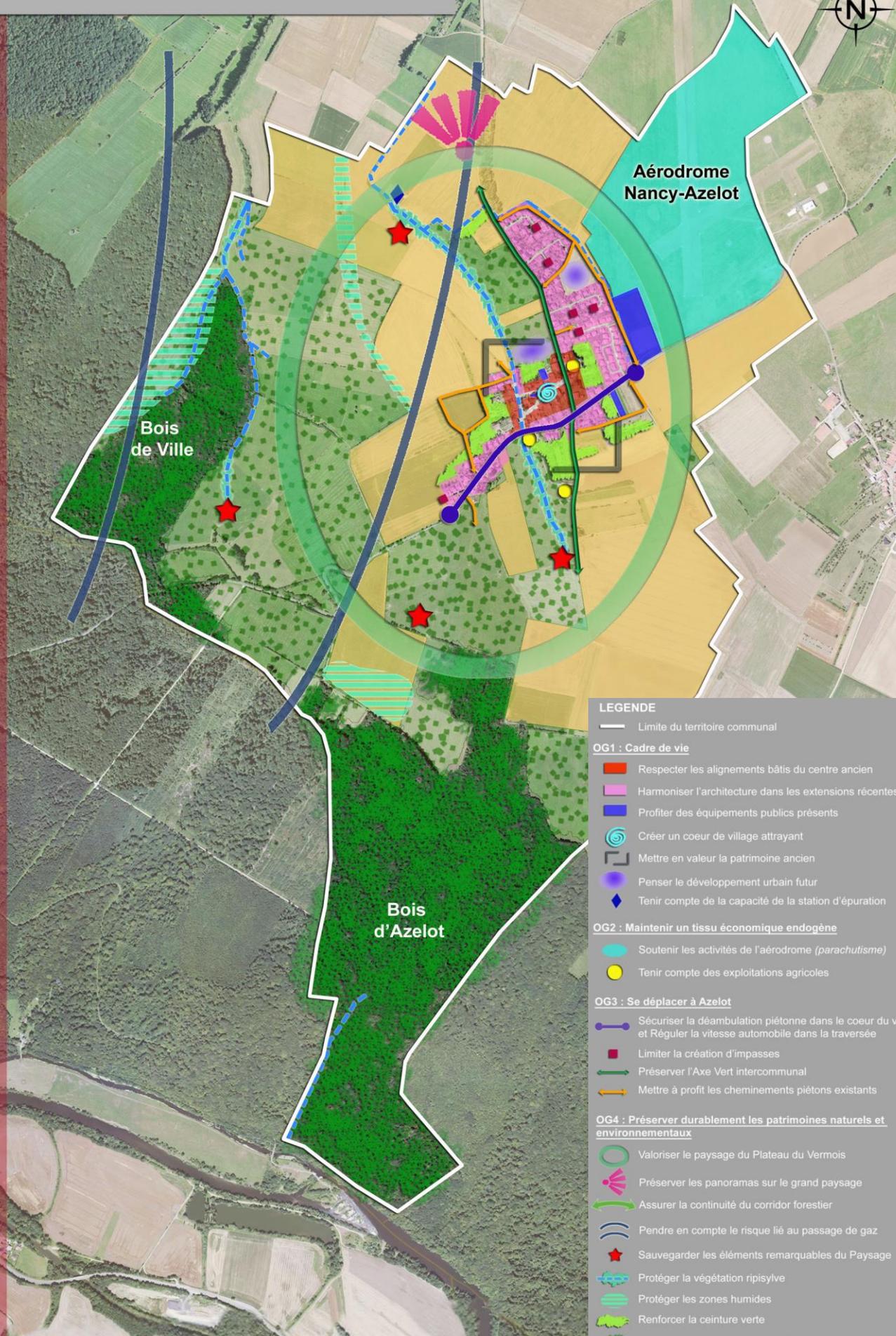
- *Permettre d'atteindre le seuil de 480 habitants d'ici 10 ans (soit + 13%).*
- *Mettre à profit les dents creuses identifiées dans la trame urbaine.*
- *Respecter le Programme Local de l'Habitat en cours d'étude*
- *Eviter l'urbanisation en 2<sup>ème</sup> rideau (très peu présente actuellement).*
- *Mettre en place une protection particulière sur le patrimoine bâti local tel que l'église Saint-Laurent du XIII<sup>ème</sup> siècle, la chapelle sud agrandie au XVI<sup>ème</sup> siècle, le lavoir aux béliers et sa fontaine, ainsi que quelques façades anciennes de fermes avec niches et statuaires.*
- *Préserver le patrimoine paysager composé des jardins et des vergers autour du village.*
- *Préserver les éléments remarquables du paysage tels que la source des Anglais dans le bois de Flavigny, la source de la fontaine, le buisson aux Fées et son pierrier, et l'emplacement de la maison du « Rouge Bonnet » (légende enfantine locale) le long du ruisseau.*
- *Préserver le site de l'aérodrome qui constitue une zone de « respiration » sur le plateau.*
- *Tenir compte de la présence de sites agricoles dans la trame urbaine et envisager leur devenir.*
- *Prendre en compte le risque inondable, mouvement de terrain, transport de matières et la présence de cavités.*
- *Participer au projet intercommunal de remplacement des candélabres traditionnels pour des lampadaires LED plus économes en énergie.*
- ...

Cette ambition démographique se justifie par la proximité de la commune de pôles urbains important. AZELOT se situe à 15 km du pôle urbain métropolitain de Nancy, et à proximité de pôles urbains secondaires structurant le sud nancéien : à 6 km de Saint-Nicolas-de-Port, à 10 km de Dombasle-sur-Meurthe et à 13 km de Ludres.

Au regard des ambitions communales de conforter son statut rural à l'échelle intercommunale, l'objectif de production de logements a été entendu sur la base des objectifs fléchés à l'échelle du SCoT, à savoir 25 logements neufs d'ici à 2026. Le PLU d'AZELOT prévoit la création d'une trentaine de logements d'ici 2026. Il répond donc globalement aux objectifs fixés par le PLH 2017-2022, à savoir 20 logements dans les 5 ans à venir. Le projet d'AZELOT suit les prescriptions du PLH, en préconisant une extension urbaine en 2 phases : une première au cours de la période du 1<sup>er</sup> PLH (sur une surface de 1AU pour 1,05 ha équivalent à 15 logements) et une seconde au-delà de 2022. Il est à noter que les dents creuses restent, pour la CCPSV comme pour la commune, un potentiel recherché et à prioriser (au nombre de 6 retenues comme gisement mobilisable).



AZELOT - Plan Local d'Urbanisme  
PADD - Orientations Générales



**LEGENDE**

- Limite du territoire communal
- OG1 : Cadre de vie**
  - Respecter les alignements bâtis du centre ancien
  - Harmoniser l'architecture dans les extensions récentes
  - Profiter des équipements publics présents
  - Créer un coeur de village attrayant
  - Mettre en valeur la patrimoine ancien
  - Penser le développement urbain futur
  - Tenir compte de la capacité de la station d'épuration
- OG2 : Maintenir un tissu économique endogène**
  - Soutenir les activités de l'aéroport (*parachutisme*)
  - Tenir compte des exploitations agricoles
- OG3 : Se déplacer à Azelot**
  - Sécuriser la déambulation piétonne dans le coeur du village et Réguler la vitesse automobile dans la traversée
  - Limiter la création d'impasses
  - Préserver l'axe Vert intercommunal
  - Mettre à profit les cheminements piétons existants
- OG4 : Préserver durablement les patrimoines naturels et environnementaux**
  - Valoriser le paysage du Plateau de Vermois
  - Préserver les panoramas sur le grand paysage
  - Assurer la continuité du corridor forestier
  - Pendre en compte le risque lié au passage de gaz
  - Sauvegarder les éléments remarquables du Paysage
  - Protéger la végétation ripisylve
  - Protéger les zones humides
  - Renforcer la ceinture verte
  - Sauvegarder les espaces boisés
  - Pâtures ] Assurer la pérennité des zones agricoles
  - Cultures ]

## ■ La déclinaison technique du projet communal

La mise en œuvre du projet communal via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables a conduit à la nécessité d'indiquer des secteurs et les grands choix réglementaires qui leur correspondent. Ainsi, un **zonage** de la commune divisant son territoire en plusieurs zones est établi. A chaque zone correspond un **règlement** qui définit les conditions de construction et les prescriptions.

### Zones U

Dans un premier temps, la réflexion du PLU a permis d'identifier la zone U par rapport aux limites de réseaux existants dans le respect des unités foncières au droit de la trame villageoise existante. Une ventilation s'est ensuite opérée entre la partie du village présentant un **bâti ancien dense et mitoyen** (zone UA), les **extensions sous la forme de pavillons résidentiels** avec leur organisation spatiale et leur architecture atypique (zone UB). Ces distinctions sont visibles en termes d'organisation parcellaire, de typologie des constructions et de caractéristiques architecturales propres à chaque secteur.

En effet, le village comprend un noyau ancien de constructions que l'on retrouve autour de l'église, mais de nombreuses constructions se sont ajoutées à partir des années 1970 lors de la première vague de périurbanisation notamment le long de la rue de la Vigne du Renard, de la rue du Blanc Perçin et la rue de la Belle Eau. Dans les années 1990 à 2000, une deuxième phase importante de construction s'est faite dans la continuité de la trame urbaine, notamment route de Flavigny et rue de la Croisette (dernier lotissement pavillonnaire livré en 2004). Ainsi, la trame urbaine se décompose en trois zones urbaines, à savoir :

- La zone UA qui correspond au centre ancien du village
- La zone UB qui correspond aux constructions datant d'après les années 1970 et qui sont issues du phénomène de périurbanisation

### Zones AU

Fruit d'un travail d'identification structuré et répondant aux impératifs du développement durables désormais partie prenante des documents d'urbanisme, le projet communal en matière de développement urbain s'est concentré sur une capacité d'extension urbaine modérée et inscrite en prise directe avec le tissu urbain préexistant.

L'étude préliminaire à toute nouvelle extension urbaine, en dehors de l'enveloppe urbaine telle qu'elle existe aujourd'hui, a consisté en :

- une étude de vacance sur le patrimoine bâti existant
- une identification des dents creuses mobilisables à l'échelle de la réalisation du PLU (10 ans)
- un croisement de ces disponibilités avec l'objectif de développement ambitionné par la commune au sein de son PADD (+ 55 habitants sur 10 ans)

Au regard des ambitions communales de conforter son positionnement à l'échelle intercommunale, et notamment son rôle de polarité identifiée au SCoT, l'objectif de production de logements a été entendu sur la base des objectifs fléchés à l'échelle du PLH, à savoir 20 logements neufs d'ici à 2022.

Ainsi, les besoins en matière de développement urbain peuvent être quantifiés de la manière suivante :

- Rappel de la population d'AZELOT recensée en 2014 : 424 habitants
- Objectifs de construction de logements 2013-2026 du SCoT Sud 54 pour la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois : 2 109 logements
- Augmentation ambitionnée par le PADD : + 55 habitants sur 10 ans
- Impact du desserrement des ménages : 2.14 habitats/ménage

⇒ A raison d'un taux de desserrement des ménages de 2,14 habitants par logement, le nombre de **logements nécessaire à construire serait de 25.**

En sachant que le nombre de **dents creuses** présentes sur le ban communal est de 11, avec un taux de rétention de 50%, seules **6 seraient potentiellement mobilisables** pour accueillir de nouveaux ménages. Les logements vacants ne peuvent, quant à eux, être comptés dans le potentiel foncier, dans la mesure où les 6 présents à AZELOT ne permettent pas atteindre les 4 à 6% de taux de logements vacants nécessaire au niveau du SCoT Sud 54 pour avoir une fluidité suffisante.

Ainsi avec une prise en compte des **6 dents creuses**, il est nécessaire pour la commune d'ouvrir des zones à l'urbanisation afin d'accueillir les 20 logements estimés et escomptés.

Il a donc été choisi d'ouvrir à l'urbanisation une zone et de la phaser dans le temps afin de **respecter la temporalité du PLH et du SCoT**. Le secteur ouvert à l'urbanisation a été défini selon les besoins de la commune en termes démographiques et donc de constructions de logements. Inscrits dans le PADD, les objectifs sont d'accueillir 55 habitants supplémentaires d'ici 10 ans.

- **Le secteur « Au Chardon » (zone 1AU + 2AU)**

Une zone d'extension urbaine 1AU est envisagée au lieu-dit « Au Chardon » directement à l'arrière de la halle et de la mairie, soit en lien direct avec la centralité urbaine, administrative et fonctionnelle du village. La zone ouverte à l'urbanisation se situe aussi à proximité de lotissements construits dans les années 1970-1980 et dans les années 2000, soit lors des deux phases importantes de périurbanisation.

Cette zone permettra d'accueillir à la fois de nouvelles constructions individuelles, mais aussi une zone constructible réservée à de l'habitat mitoyen en référence à l'identité architecturale traditionnelle du village lorrain. Une mixité des typologies bâties est donc attendue. Cette zone, qui n'est pas directement intégrée dans la trame urbaine, de sorte que l'urbanisation se fera par extension, devra respecter une densité à l'hectare de **15 logements à l'hectare** comme le précise le SCoT.

Pour préserver les alentours au nord du secteur 1AU (et de son successeur le secteur 2AU), une zone Aa (agricole inconstructible) est mise en place entre la rue de la Belle Eau et le ruisseau, afin de garantir l'éloignement de tout projet agricole de la zone résidentielle.

Dans la perspective de développement futur de la commune, une zone ouverte à l'urbanisation a été localisée au nord de la zone 1AU dans le prolongement de celle-ci. Il s'agit finalement d'une **deuxième tranche** à cette opération, permettant de raccorder le réseau viaire créé en zone 1AU à la rue Edmond Renauld face à la rue de la Vigne du Renard, et de réaliser un vaste bouclage à long terme au nord du centre-bourg, en réponse aux lotissements construits dans les années passées.

La zone de développement futur 1AU a été implantée dans la continuité de la trame urbaine sur une surface de 1,05 ha et la 2AU sur 1,10 ha.

Le projet urbain de la commune d'AZELOT et son dimensionnement ont été travaillés en regard des capacités des réseaux actuels à recevoir les charges supplémentaires afférentes à l'ambition démographique communale et ses conséquences sur le développement urbain :

- **Eau potable**

Le réseau d'eau potable, s'il n'est pas en mesure aujourd'hui d'accueillir de nouvelles constructions sur le secteur d'urbanisation identifié en 1AU, devra être étendu autant que de besoin le long de la rue Edmond Renauld pour alimenter le nouveau lotissement.

- **Assainissement**

La commune possède une STEP avec une capacité de 600 eq/hab actuellement. Dans son PADD, la commune ambitionne une arrivée progressive de population nouvelle, de l'ordre de + 13 % d'ici 10 ans (soit 480 habitants), ce qui est bien en-deçà des capacités de la station d'épuration. Ainsi, les 2 zones ouvertes à l'urbanisation pourront être couvertes par la STEP.

AZELOT - Plan Local d'Urbanisme  
OAP - Secteur 1AU "Au Chaudron"



## LEGENDE

|  |   |
|--|---|
|  | Principe de desserte viaire             |
|  | Espace public de retournement           |
|  | Zone constructible : habitat individuel |
|  | Mitoyenneté bilatérale exigée           |
|  | Mur végétal (haie arbustive)            |
|  | Orientation des constructions           |
|  | Cheminement piéton                      |
|  | Espaces publics + espaces verts         |
|  | Préservation du ruisseau                |
|  | Gestion du franchissement du ruisseau   |
|  | Phasage de l'opération                  |
|  | Perspective vers le paysage             |



La définition des zones A permet de préserver tant le potentiel agronomique des sols que la pérennité des continuités écologiques existantes en s'appuyant sur le maintien des perspectives du grand paysage. La zone A a pour objectif d'attester et de valoriser les espaces aujourd'hui destinés à la culture céréalière, la pâture et la prairie de fauche. La zone agricole concerne donc l'intégralité des zones non urbanisées à vocation agricole, à l'exception des secteurs proches du chevelu hydrographique, des jardins en périphérie de la trame urbaine, des vergers, des zones forestières, des secteurs de loisirs et des terres agricoles que la commune a souhaité préserver au vu de la topographie et des cônes de vue sur le paysage. Ce zonage correspond au caractère rural du territoire communal.

La commune d'AZELOT recense 2 exploitations agricoles inscrites au plus près de la trame urbaine. Toutefois cette activité marque le paysage du territoire. En effet, le ban communal accueille une très vaste proportion de terres agricoles puisque, pour rappel les espaces boisés couvrent environ 26% du territoire communal. Ainsi, la commune a souhaité identifier en terres agricoles une part importante du territoire communal :

- une activité économique à part entière, dont le classement en zone A permet d'assurer la possibilité d'un développement raisonné et en lien avec l'activité d'exploitation existante et des diversifications éventuelles ;
- un support à part entière du paysage communal, dessinant les grandes ouvertures paysagères du plateau.

Pour les activités agricoles inscrites en zone A, celles-ci pourront connaître des extensions de leurs installations existantes ainsi que la création de nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité agricole et agro-touristique. La zone A est donc une zone où la constructibilité est autorisée tout en étant limitée et strictement encadrée. Elle a pour objectif principal de préserver le caractère champêtre, rural et agraire des terres, tout en limitant les impacts visuels et les nuisances liées aux constructions de tous types dans l'environnement paysager et le milieu naturel. La zone A reconnaît la valeur agronomique des sols.

Le classement en zone A s'inscrit dans la continuité d'une politique communale basée sur une ligne directrice visant au mariage entre l'activité agricole, le cadre de vie et la protection du patrimoine bâti et paysager. La ligne de force de la répartition entre zone agricole et naturelle repose sur le lien direct avec la topographie de la commune, ceci dans un but de préservation des secteurs à forte sensibilité paysagère.

Plusieurs sous-secteurs classés Aa ont été repérés au plan, principalement sur la partie occidentale du finage. Ces secteurs se démarquent des zones classées en A dans la mesure où ils permettent de préserver les zones à forte sensibilité paysagère comme la ceinture verte autour de la trame urbaine et le vallon du ruisseau. Les secteurs Aa permettent aussi de tenir compte du relief vallonné et de l'existence de zones humides connues localement. Les élus ont effectivement connaissance de secteurs de « coulants » liés à la topographie en pente douce. C'est dans cet optique qu'un zonage Aa a été mis en place sur ces secteurs réputés humides par forte pluie.

Le classement Aa se justifie pour des raisons à la fois paysagères et environnementales. Ce classement trouve notamment sa place au nord de la zone 2AU le long du ruisseau pour limiter l'implantation agricole à proximité des zones résidentielles. Ce secteur Aa est défini directement au contact de la trame urbaine pour empêcher la construction agricole près de la zone UB et de la zone 2AU, de manière à éloigner les éventuels futurs hangars agricoles du village, et aussi pour ne pas obérer un hypothétique développement futur du village à long terme face aux lotissements du Blanc Perçin, de la Belle Eau et de la Vigne du Renard. D'autres secteurs Aa prennent également place à l'ouest du territoire vers Flavigny, juste avant de traverser le bois de Ville en raison d'une topographie plus marquée et de zones humides connues localement.

Par ailleurs, du fait de la présence de la ferme Cremel et de la ferme Carnet dans la partie villageoise, des périmètres de réciprocité agricoles s'appliquent autour des fermes, impactant les dents creuses voisines et limitant potentiellement la constructibilité au droit de ces établissements agricoles. Les parcelles classées en UB à proximité de la ferme Cremel ne pourront par exemple être constructibles qu'à la cessation de l'activité d'élevage dans les bâtiments.

En complément de l'identification des secteurs agricoles, la commune a souhaité inscrire dans son projet un affichage significatif en termes de protection et de mise en valeur du cadre environnemental sur son ban communal, participant directement au cachet du village et à l'attractivité de son cadre de vie.

D'une manière générale, le zonage N concerne l'intégralité des zones naturelles. Ce zonage correspond au **caractère paysager et champêtre** du territoire communal. La zone N correspond donc à une zone présentant de forts enjeux naturels et paysagers. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère et de verrouiller la constructibilité afin de protéger ces espaces de toute construction. Ainsi, ce sont essentiellement les **zones d'intérêt écologique et/ou environnemental** et les **zones à risques** qui bénéficient de cette protection optimale. La ceinture verte composée de jardins et de vergers, les bois et les abords des ruisseaux bénéficient de ce classement dans le but de les sauvegarder en l'état. Par ailleurs, une bande de 10 mètres a été matérialisée comme étant inconstructible autour des ruisseaux et cours d'eau (même intermittents) par respect pour les directives du SDAGE.

Le PLU préserve la ceinture verte par un classement en zone N, Nj ou Aa en pourtour immédiat de la trame villageoise de manière à préserver ces espaces de jardins et de vergers constituant des corridors écologiques d'intérêt local.

#### ■ Un objectif de moindre consommation d'espaces

Le projet de développement tel que prévu au PLU :

- ✓ est compatible avec les orientations du SCoT Sud 54 (document d'urbanisme qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace).
- ✓ préserve les cours d'eau et leurs abords en interdisant leur construction par l'identification d'une marge inscrite en zone N (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs...).
- ✓ limite l'étalement urbain : zones ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2AU) de 2,15 ha prévues en compacité vis-à-vis de la trame urbaine.
- ✓ privilégie la densification du bâti : les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des densités compatibles avec celles indiquées au SCoT Sud 54. Par cette mesure, la commune souhaite limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- ✓ protège la trame verte et bleue (corridors écologiques) par la mise en place de mesures de protection sur les éléments boisés, les arbres isolés et la végétation ripisylve, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de préserver ces corridors écologiques et de maintenir leurs différents rôles hydrologiques (rôle tampon, limitation des risques de ruissellement, métabolisation des polluants...). Le repérage en Éléments Remarquables du Paysage (ERP) empêche ainsi leur éventuelle destruction.
- ✓ préserve la couronne verte autour du village par un classement en zone Nj (jardins).
- ✓ privilégie l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol par la création de dispositifs appropriés, notamment dans le cadre de toute opération d'aménagement nouvelle, afin de limiter les perturbations du régime des eaux et l'engorgement des réseaux d'eau pluviale (article 4 du règlement du PLU).
- ✓ entraîne une consommation modérée d'espaces agricoles (l'équivalent de 0,4% de la surface du ban communal).



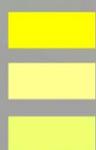
Echelle: 0 100m

— Limite du territoire communal

Zone AU (2,15 ha env.)

Espaces consommés (2,65 ha env.)

LEGENDE



Tournesol  
Blé tendre  
Orge



Fourrage  
Prairies permanentes  
Prairies temporaires

## ■ Une préservation garantie des sites naturels

Bien que la commune ne soit pas directement concernée par un site identifié au réseau des espaces Natura 2000, il est utile d'apporter quelques précisions quant aux impacts ou garanties apportées par le projet d'AZELOT sur la préservation de ces espaces, et plus généralement des milieux naturels et de l'environnement.

Le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante :

- **Délimitation de secteurs de jardins (Nj)** autour de la trame urbaine à l'intérieur desquels seuls les abris, dépendances et garages sont autorisés (avec des conditions particulières de hauteur et d'emprise au sol). L'intérêt paysager et l'homogénéité de ces zones sont ainsi préservés. La préservation de ces éléments assure une transition plus douce entre les espaces naturels et bâtis.
- **Protection des espaces naturels à proximité du chevelu hydrographique (trame bleue) et préservation de la ressource en eau** par un classement de l'ensemble du chevelu hydrographique en zone naturelle N, afin d'interdire toute nouvelle construction sur ces secteurs à enjeux écologique et hydrologique. Ainsi, ces secteurs ne seront pas perturbés par de nouvelles constructions et permettront le déplacement de la faune le long de ces trames bleues.
- **Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.** L'ensemble des éléments identifiés comme présentant un enjeu environnemental fort : corridor, réservoirs de biodiversité,... a été classé en zone naturelle ou agricole. La volonté de verrouiller la constructibilité induit une préservation optimale de ces éléments et assure une absence d'impact et un plein épanouissement de ces milieux. Par ailleurs, la mise en place d'une protection des trames vertes et bleues permet de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels.
- **Mise en place d'une protection des Éléments Remarquables du Paysage.** Afin de préserver l'harmonie du paysage, la commune a souhaité identifier divers **éléments végétaux remarquables du paysage** (haies, boqueteaux, bosquets,...). Cette protection se fait au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition ou leur surface (trop petit) ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme les arbres isolés ou les haies. Il est donc difficile de les intégrer dans une zone spécifique.
- **Mesures de prise en compte des risques.** Les risques sont pris en compte dans le règlement.
- **Mesures pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.** Afin de limiter la consommation des espaces, le projet communal repose prioritairement par la valorisation du potentiel constructible immédiat et les zones ouvertes à l'urbanisation ne concernent que des zones au sein de la trame urbaine.
- **Mesures de prise en compte des risques**  
Mesures de protection des chemins pédestres reportées sur le plan de zonage.

#### 4 - SYNTHÈSE DES SURFACES PAR ZONE

| ZONES                              | SUPERFICIES EN HECTARES                          |               |
|------------------------------------|--|---------------|
|                                    | SECTEURS   | ZONES         |
| UA                                 | X  | 3,71          |
| UB                                 | X  | 16,31         |
| 1AU                                | X  | 1,05          |
| 2AU                                | X  | 1,10          |
|                                    |  | 2,15          |
| A<br>Aa                            | 188,08<br>86,68                                  | 274,76        |
| N<br>Nj<br>NL<br>Naéro<br>Nf<br>Nc | 51,45<br>2,47<br>2,25<br>51,01<br>52,07<br>19,50 | 178,75        |
| <b>TOTAL</b>                       |  | <b>475,68</b> |

## 5- STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE)

Les zones naturelles du document d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel. Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones naturelles ont été précisées par la loi Macron afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones. Ainsi, le règlement de la zone N autorise certaines occupations et utilisations du sol sous conditions telles que les **extensions des constructions existantes** et les dépendances des habitations existantes ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et situées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à moins de 30 m de celle-ci. L'extension des constructions à usage d'habitation préexistantes en zone N sera limitée à 20% supplémentaires de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU, et leur hauteur absolue ne devra pas dépasser la hauteur et le gabarit du volume principal préexistant.

La connaissance du territoire communal d'AZELOT a néanmoins fait apparaître plusieurs secteurs particuliers à dominante naturelle. En effet, il a été décidé par la commune d'identifier prioritairement toutes les zones naturelles présentant un risque et/ou un intérêt écologique, paysager ou environnemental. La commune a ainsi défini divers types de zones naturelles, répondant à des objectifs précis d'occupation du sol et de préservation de l'environnement. Ces différents secteurs ont été définis sur la base de leur nature et de leur destination actuelle. Dans ce but, plusieurs secteurs ont été distingués au sein de la zone naturelle N afin de répondre aux différentes problématiques rencontrées sur ces secteurs et ce, sans obérer la vocation première de ces sites naturels.



| STECAL         |           |
|----------------|-----------|
| Surface totale | 127,30 ha |

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs qui forment autant de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL au sens de la loi ALUR)**. Ils sont les suivants :

▪ **En zone Naéro (51,01 ha) :**

Du fait de l'activité aéronautique liée à la présence de l'aérodrome de Nancy-Azelot (aviation légère et parachutisme), un secteur Naéro a été spécifiquement mis en place. La zone aéronautique de loisirs classée en Naéro reprend la délimitation physique du périmètre de l'aérodrome et de ses deux pistes en herbe :

- une piste orientée sud-nord (18/36) longue de 980 mètres et large de 60 ;
- une piste orientée est-ouest (06/24) longue de 620 mètres et large de 60.

Il propose des activités aéronautiques et accueille notamment le centre école de parachutisme de Nancy Lorraine. Au cœur de la zone aéronautique, on trouve également un hangar d'aviation, un clubhouse, les bureaux du paraclub et une station d'avitaillement en carburant (carburants aéronautiques).



Dans la zone Naéro, en raison de son caractère naturel à vocation aéronautique (en raison de la présence des pistes d'envol), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions à vocation aéronautique, des installations classées pour la protection de l'environnement, des affouillements et exhaussements de sols liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des équipements d'infrastructures et des constructions liées à l'exploitation et à la réalisation de ces équipements, dans le respect des servitudes aéronautiques.

▪ **En zone Nc (19,50 ha)**

La zone Nc a été définie en vue de prendre en compte le périmètre de protection des captages d'eau potable sur le ban communal. En effet, le périmètre de protection des captages d'eau potable des puits 1 et 2 de l'île de la Motte est classé en zone Nc afin de mettre en place une protection et une sécurisation de la ressource en eau, au niveau des puits situés sur le ban communal voisin de Flavigny-sur-Moselle. Le secteur Nc est donc protégé de toute urbanisation pour limiter la pollution de la source. Il est interdit d'y édifier de nouvelles constructions, à l'exception de celles strictement nécessaires à la protection des captages, ainsi que les aménagements et installations nécessaires à la protection des captages.

▪ **En zone Nf (52,07 ha) :**

La zone naturelle à vocation forestière recouvre essentiellement les bois communaux comme le Bois d'Azélot situés dans la continuité du Bois de Rougelot (forêts composées de feuillus et de chênaies). Ces bois font partie des forêts communales de Flavigny et d'AZELOT. Les espaces forestiers s'étendent sur 122 ha. C'est dans un souci de protection et de valorisation que la commune a souhaité identifier ce bois dans son PLU en tant que réservoir de biodiversité. Le bois est préservé de façon à respecter les objectifs suivants :

- préserver la trame verte du territoire,
- jouer un rôle paysager et écologique non négligeable au sein du territoire communal,
- participer à une logique de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre et le réchauffement climatique, puisqu'ils permettent de stocker une partie de ces gaz.

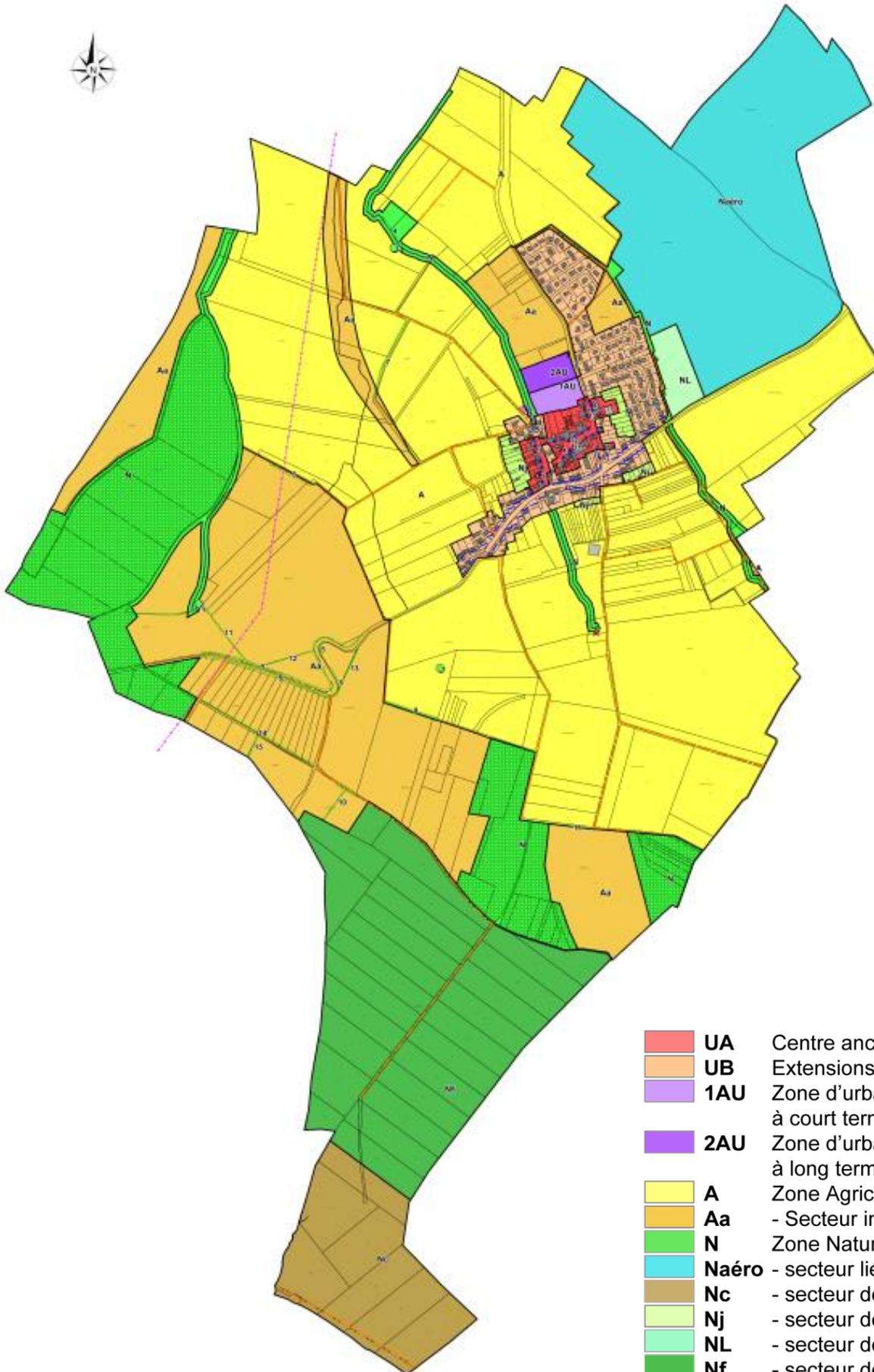
Afin de garantir une sauvegarde optimale du massif boisé et une gestion appropriée du sol, la constructibilité en zone Nf est limitée aux seules constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt, et aux abris de chasse de 25 m<sup>2</sup> max car le Bois d'Azélot est fréquemment parcouru par les chasseurs. Cette opportunité est donnée aux seuls bois communaux et non aux forêts privées de manière à régler la constructibilité en zone forestière et limiter l'éventuelle prolifération de cabanons dans des réserves de chasse privées ou des pièces forestières appartenant à des particuliers. Le but est de ne pas dénaturer le caractère boisé des lieux.

▪ **En zone NL (2,25 ha) :**

La zone NL correspond au terrain de sport à la sortie du village en direction de Manoncourt-en-Vermois (route de Flavigny sur la D115) qui a été aménagé à proximité du dernier lotissement livré. Elle comprend un emplacement enherbé destiné à la pratique des sports comme le football ainsi qu'un panier de basket, des cages de football, une table de ping-pong en dur et un abri servant de vestiaires parfois. La zone est plantée en limite ouest par de jeunes arbres fruitiers destinés à terme à garnir la frange urbanisée et à fournir une ceinture végétalisée entre le terrain de sports et le lotissement de la Croisette. Seules les constructions et installations destinées à une activité de loisirs y sont admises.

▪ **En zone Nj (2,47 ha) :**

Les secteurs de jardins (Nj) ont fait l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la trame urbaine. Celle-ci a essentiellement porté sur la constructibilité ou non en deuxième rideau, et sur la préservation des arrières de parcelles, afin de maintenir une cohérence d'ensemble de la trame urbaine et sa physiologie. Les zones Nj n'empiètent pas sur des espaces agricoles ni sur des terres déclarées à la PAC. Les zones Nj sont positionnées sur des fonds de parcelles occupés en terrains d'agrément où seuls les abris de jardin y sont admis dans des limites strictes d'emprise et de hauteur (15 m<sup>2</sup>, 3,50 m de haut). Le secteur Nj au cœur du village a été positionné par ailleurs à l'interface entre le centre ancien et le lotissement de la Croisette, jouant ainsi un rôle de « poumon vert » présent dans le village. Il est maintenu par le biais du classement en Nj.



- |  |              |  |
|--|--------------|--|
|  | <b>UA</b>    | Centre ancien                            |
|  | <b>UB</b>    | Extensions récentes                      |
|  | <b>1AU</b>   | Zone d'urbanisation future à court terme |
|  | <b>2AU</b>   | Zone d'urbanisation future à long terme  |
|  | <b>A</b>     | Zone Agricole                            |
|  | <b>Aa</b>    | - Secteur inconstructible                |
|  | <b>N</b>     | Zone Naturelle                           |
|  | <b>Naéro</b> | - secteur lié à l'aérodrome              |
|  | <b>Nc</b>    | - secteur de captage                     |
|  | <b>Nj</b>    | - secteur de jardins                     |
|  | <b>NL</b>    | - secteur de loisirs                     |
|  | <b>Nf</b>    | - secteur de forêts                      |