

DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE



1^{ÈRE} MODIFICATION DU PLUi-HD

Arrêté du Président du 02 mars 2022 engageant la modification du PLUi HD,
complété par l'arrêté du 20 juillet 2022

1. Notice explicative



**Vu pour être annexé à l'arrêté du Président
de la CCBP n°.....en date du
soumettant le projet de 1^{ère} modification du
PLUi-HD à enquête publique**

SOMMAIRE

I - CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI-HD	p. 1
1 - Contexte territorial	p. 1
2 - Historique du PLUi-HD du Bassin de Pompey	p. 3
II - PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUI-HD	p. 5
1 - Correction d'une erreur matérielle	p. 5
2 - Modification des dispositions réglementaires concernant les DIVAT	p. 7
3 - Création d'un nouveau secteur UCaf sur l'îlot Pasteur	p. 7
III - ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLUI-HD	p. 13
1 - Règlement graphique 5.2.1 et 5.2.2 sur Faulx	p. 13
2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 15
3 - Règlement écrit	p. 18
4 - Rapport de présentation	p. 19
IV - IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 22

I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUi-HD

1 - CONTEXTE TERRITORIAL

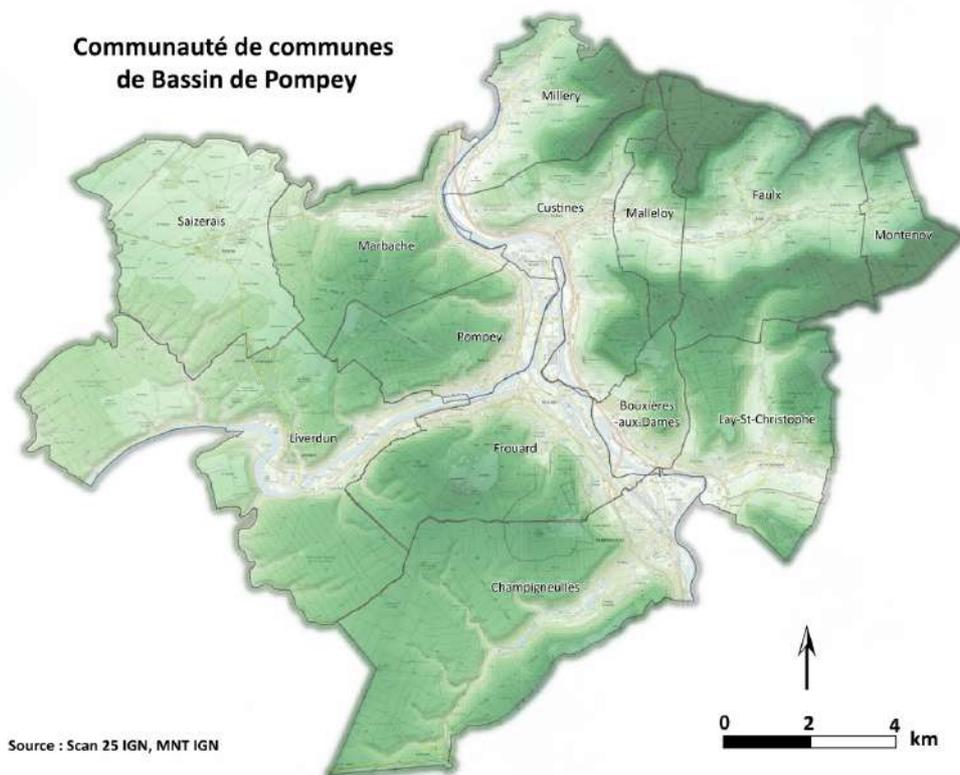
Située dans la région Grand-Est, en plein cœur du département de Meurthe-et-Moselle, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey (CCBP) se trouve au nord-ouest de l'agglomération nancéienne.

Elle se compose de 13 communes :

- Bouxières-aux-Dames
- Champigneulle
- Custines
- Faulx
- Frouard
- Malleloy
- Marbache
- Millery
- Monteny
- Liverdun
- Lay-Saint-Christophe
- Pompey
- Saizerais

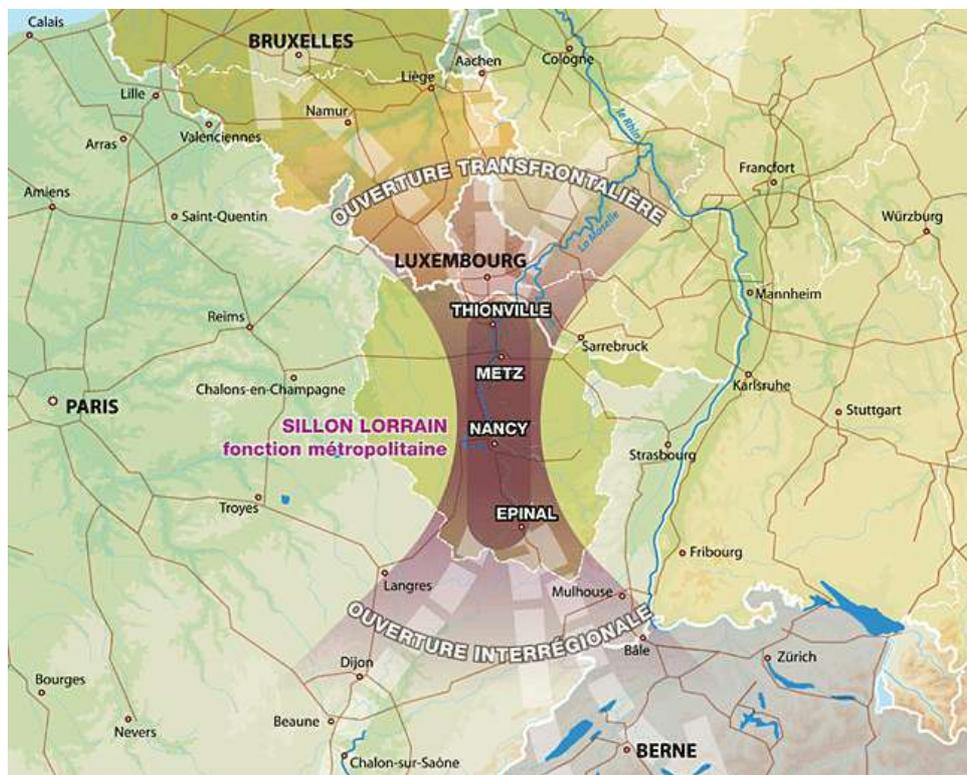


Localisation du territoire de la CCBP – extrait du rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur



Présentation du territoire de la CCBP – extrait du rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur

La Bassin de Pompey correspond à la limite sud de la vallée de la Moselle qui s'étend de Nancy à Metz jusqu'au Luxembourg. Cet axe majeur de circulation et d'urbanisation contribue au développement de la vallée Mosellane. Il permet de relier d'un côté la Belgique, le Luxembourg, l'Allemagne et de l'autre l'Alsace et la Suisse. Ce grand ensemble a donné naissance à un Pôle métropolitain européen du **Sillon Lorrain** (en 1999). Il est la résultante d'une dynamique métropolitaine engagée depuis plus de 15 ans entre les agglomérations de Thionville, Metz, Nancy et Épinal.



Présentation du Sillon lorrain – extrait du rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur

Le Bassin de Pompey fait partie intégrante de l'aire urbaine nancéenne et lui assure un accès aux différents types de commerces et de services.

L'organisation territoriale du Bassin de Pompey se caractérise par des bourgs, des villes importantes et de même taille notamment pour les communes situées dans la vallée (Pompey, Frouard, Champigneulle, Liverdun et Bouxières-aux-Dames). L'urbanisation s'est étendue au fil du temps le long des voies de route, de rail et d'eau, sans réelle centralité à l'échelle communautaire. Cet équilibre territorial s'explique à la fois par la complémentarité existante entre les pôles relais du territoire et l'attractivité du grand pôle significatif de Nancy, extérieur au territoire.

À la confluence de la Meurthe et de la Moselle, la Bassin de Pompey se situe entre trois ensembles géographiques caractérisant la topographie. Il s'agit des vallées, des coteaux et des plateaux. Ces caractéristiques géographiques sont un véritable atout pour le territoire, car elles offrent un cadre de vie de qualité aux habitants.

Le territoire est couvert par un site Natura 2000 (SIC : Plateau de Malzéville). Les communes de Saizerais et Marbache font partie du Parc Naturel Régional de Lorraine. De plus, la présence de nombreux sites d'inventaires patrimoniaux (ZNIEFF de type 1 et 2) atteste de l'omniprésence des traits paysagers et environnementaux du Bassin de Pompey.

La création de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey date de 1995. À cette époque un premier projet intercommunal d'aménagement et de développement voit le jour, il s'agit : « Recréer la richesse sur le fond de vallée industrielle ». L'objectif est de diversifier l'économie avec un processus de tertiarisation. Dans le même temps, le Bassin de Pompey a travaillé à développer sa politique de gestion des déchets et de transports afin d'améliorer l'accessibilité du territoire à l'agglomération de Nancy. Ce projet a permis la réflexion du Bassin de Pompey autour du patrimoine industriel hérité de la sidérurgie de grandes friches industrielles laissées à l'abandon. Les politiques publiques menées par les collectivités locales ont permis l'accueil et l'accompagnement de nouvelles implantations dans le Bassin avec la création de bâtiments adaptés aux nouvelles formes d'activités économiques.

Consciente des enjeux humains et économiques le Bassin de Pompey a établi un second projet intercommunal d'aménagement et de développement « Redistribuer la richesse créée en faveur du développement des services à la population ». Ce projet est l'occasion pour le Bassin de Pompey d'améliorer et de faire émerger de nouvelle politique répondant à l'attente de ses concitoyens. C'est l'émergence de plusieurs politiques :

- sociale,
- de l'habitat,
- des déplacements,
- des finances,
- et sécuritaire.

Le volet économique demeure la clé de voûte de ces nouvelles politiques avec la recherche de nouveaux gisements d'emplois dans les domaines de compétences au sein de l'intercommunalité.

La Communauté de Communes du Bassin Pompey ayant saisi les enjeux de l'aménagement territorial reste dans une **logique de construction et d'aménagement** de son territoire. En 2010, les élus du Bassin de Pompey ont souhaité l'élaboration d'un projet de territoire sur la période 2015-2030 afin de développer un programme d'action à l'échelle du bassin. La Bassin de Pompey a développé une culture commune de l'aménagement du territoire ce qu'il la conduit aujourd'hui à mettre en place le PLUi-HD dans un objectif de cohérence territoriale et de développement durable.

2 - HISTORIQUE DU PLUi-HD DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY

Par délibération en date du 15 décembre 2015, les élus de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ont décidé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement (PLUi-HD), approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 08 avril 2021.

Conformément à l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey pris le 02 mars 2022, complété par l'arrêté complémentaire en date du 20 juillet 2022, le Bassin de Pompey souhaite engager une **modification de droit commun de son PLUi-HD**.

L'objet de la modification est de reclasser une zone actuellement définie comme zone urbanisée à vocation d'équipement (UE) à **Faulx** en une zone adaptée compte tenu de la **désaffectation de la zone par l'ancienne Maison de Retraite** et de la nécessité de **reconvertir cette friche de cœur de bourg** en une zone urbaine permettant **la réalisation de logements, d'équipements ou d'activité**.

Cette procédure doit également permettre de **corriger une erreur matérielle** repérée sur le secteur de l'ancienne Maison de retraite où un bâtiment identifié comme remarquable est mal localisé sur le règlement graphique. Il s'agit de l'élément remarquable n°12 qui doit être replacé au bon endroit sur le règlement graphique du PLUi-HD.

Enfin, cette procédure doit permettre sur l'ensemble du territoire de la CCBP de **préciser l'application des règles spécifiques dans les périmètres de disques de valorisation des axes de transports (DIVAT)**, considérant la possibilité d'une interprétation différente de l'esprit de cette règle au vu de sa rédaction actuelle dans le règlement écrit ciblant exclusivement les gares et haltes ferroviaires.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE SUR LA MODIFICATION D'UN P.L.U./P.L.U.i

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

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

II – PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUi-HD

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey (CCPB) a **souhaité apporter des modifications réglementaires** (écrites et graphiques) au PLUi-HD en vigueur, afin de permettre notamment la reconversion d'un secteur en cœur de village à Faulx.

Cette procédure doit également permettre de corriger une erreur matérielle et préciser le champ d'application des prescriptions réglementaires dans les périmètres de DIVAT en matière de stationnement.

Ainsi, la CCPB a décidé de procéder à la **1^{ère} modification de son PLUi-HD**. Celle-ci consiste à :

- corriger une erreur matérielle relative à l'identification d'un bâti remarquable, mal positionné sur le règlement graphique du PLUi-HD. Il s'agit de l'élément remarquable n°12 ;
- préciser les modalités d'application des prescriptions sur les DIVAT, en particulier les DIVAT Bus qui ne sont actuellement pas toujours réglementés.
- créer un secteur UCaf qui permet de requalifier le site de l'ancienne maison de retraite dont les terrains sont encore classés en zone UE au PLUi-HD. Ce site avait été identifié au cours de l'élaboration du PLUi-HD en site de renouvellement. Afin de déterminer les principes d'aménagement qui devront guider la requalification du site, une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle est mise en place.

La modification engagée consiste donc en la **modification et la mise à jour des documents graphiques** (règlement graphique), des **orientations d'aménagement et de programmation**, du **règlement écrit**, du **rapport de présentation** (complété par la présente notice).

1 - Correction d'une erreur matérielle

Le PLUi-HD identifie 305 éléments du patrimoine protégés conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont présentés dans la pièce n°5.1.3 du PLUi-HD et reportés sur les règlements graphiques.

Afin de mettre en valeur ou de révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de certaines constructions, plusieurs bâtis remarquables ont ainsi été identifiés. Des dispositions spécifiques ont été édictées pour permettre leur préservation.

Ainsi, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément ;
- les éléments de décor des façades de la construction ou des espaces libres (grilles, clôtures...) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures...) ;
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits...) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

Toutefois, pour permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques, une démolition partielle peut être envisagée :

- dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

Trois éléments du patrimoine sont identifiés sur Faulx (éléments n°12, 13 et 14). L'élément remarquable n°12 correspond au Château.

Faulx

Élément protégé N°	Descriptif	Photo	Motif de la protection	Monument classé	Monument inscrit	Protégé au PLU/POS en vigueur avant l'approbation du PLUi
12	Château Édifice du XVIIIème siècle reconstruit à la place de l'ancien château médiéval. Il est caractéristique par son imposante façade. Il abrite aujourd'hui une maison de retraite.	 Source : Wikipedia	Le château est protégé pour son intérêt historique et pour sa contribution au paysage communal.			
13	Tour médiévale Tour située à l'extrémité du château.	 Source : Wikipedia	Cette tour témoigne de l'histoire médiévale de la commune.			

Extrait de la pièce 5.1.3 du PLUi-HD en vigueur

Mais ce dernier n'est pas localisé au bon endroit sur le règlement graphique. La modification du PLUi-HD permet de corriger cette erreur matérielle.

Seul le règlement graphique est modifié, en particulier les plans 5.2.1 « Plan de synthèse » et 5.2.2 « plan de zonage détaillé sur Faulx ». Les plans avant/après sont présentés dans la partie III de cette notice.

2 - Correction de la rédaction des dispositions réglementaires s'appliquant aux DIVAT

Afin d'assurer la proximité entre nouveaux logements, équipements et commerces des disques de valorisation des axes de transports (DIVAT) ont été établis dans le PLUi-HD. Ils permettent de cibler le développement urbain autour du principal point d'accès aux transports en commun sur chaque commune.

Dans le règlement écrit, les prescriptions sur les DIVAT permettent de réduire les obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitat, pour les bureaux, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique.

En précisant dans sa rédaction que les dispositions s'appliquent aux DIVAT gare ou halte ferroviaire, le rédacteur a de fait exclu du champ d'application de ces prescriptions les DIVAT bus qui ne sont alors pas toujours réglementés dans le PLUi-HD.

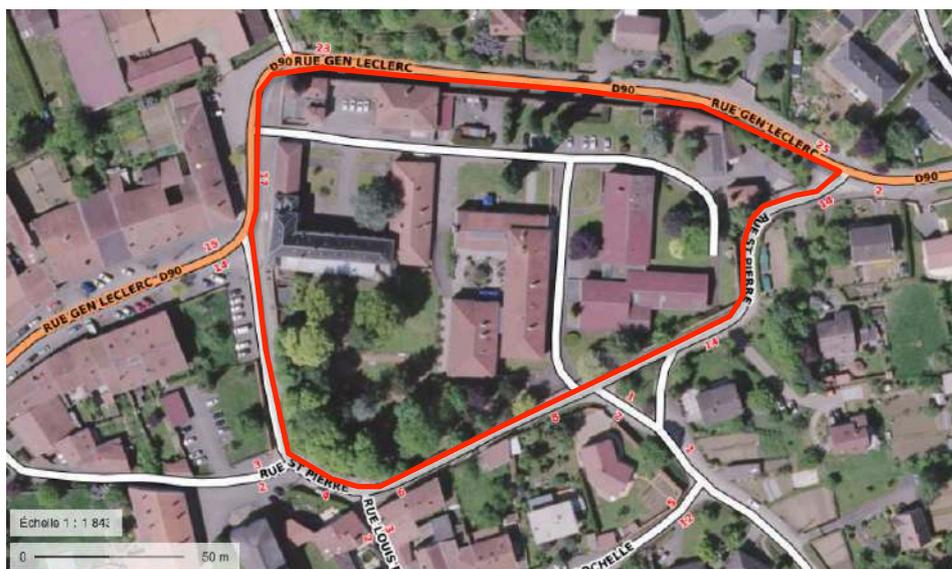
La modification vise donc à faire appliquer les prescriptions à l'ensemble des DIVAT, en supprimant les termes « gare ou halte ferroviaire ».

Seul le règlement écrit est modifié, en particulier le règlement des zones UA, UC, UH, 1AUa, 1AUhC, 1AUhS, 1AUh2 et 1AUh3.

3 - Création d'un secteur UCaf sur l'îlot Pasteur pour permettre la requalification du site de l'ancienne maison de retraite

3.1. Présentation du site

L'îlot Pasteur correspond au site désaffecté de l'ancienne maison de retraite « les Hêtres » à Faulx qui a désormais regroupé l'ensemble de ses activités sur le site localisé rue Émile Baraban sur la même commune.



 Ilot Pasteur

La quasi-totalité du site qui s'étend sur environ 1,65 ha est délimitée par une enceinte. Les vues suivantes sont prises depuis les rues adjacentes à cet ilot.



Vue sur le bâti remarquable identifié au PLUi-HD (pièce 5.1.3 du PLUi-HD en vigueur) constitué par la tour médiévale et le Château (source : streetview)



Vue sur les bâtiments qui constituent l'enceinte depuis la rue du Général Leclerc (source : streetview)

L'erreur matérielle à corriger au PLUi-HD concerne ces bâtiments qui ont été faussement identifiés dans le règlement graphique comme correspondant au Château (cf. vue précédente)



Vue sur l'ilot Pasteur depuis la rue Saint-Pierre (source : streetview)



Vue sur le parc remarquable depuis la rue Saint-Pierre (source : streetview)

3.2. Présentation du projet de requalification de cette friche

Un projet privé de reconversion du site est à l'étude. L'îlot Pasteur serait affecté à une vocation résidentielle mixte habitat / équipement (crèche).

Pour ce qui est de l'habitat, une mixité des formes est attendue, pour une densité des constructions globales autour des 40 log/ha soit une cinquantaine de logements¹ :

- de l'habitat collectif dans les bâtiments réhabilités comme le château,
- des villas mitoyennes,
- du logement individuel dans la tourelle et la chapelle présente sur le site,
- des maisons en bandes.

Une part de logements conventionnée est envisagée dans l'opération.

Le parc urbain est préservé dans son emprise actuelle, ainsi que la tourelle et le bâtiment du château.

La desserte du site est étudiée actuellement en sens unique depuis la rue du Général Leclerc vers la rue Saint-Pierre.

Une OAP sectorielle est créée afin de fixer les principes de vocation, de desserte et de préservation du patrimoine sur le site. Elle est présentée en page 17 de la présente notice.

3.3. Justification de la procédure de modification du PLUi-HD

L'emprise de l'ancienne maison de retraite correspondant à l'îlot Pasteur est actuellement classée en zone UE du PLUi-HD (Zone urbaine à vocation d'équipement).

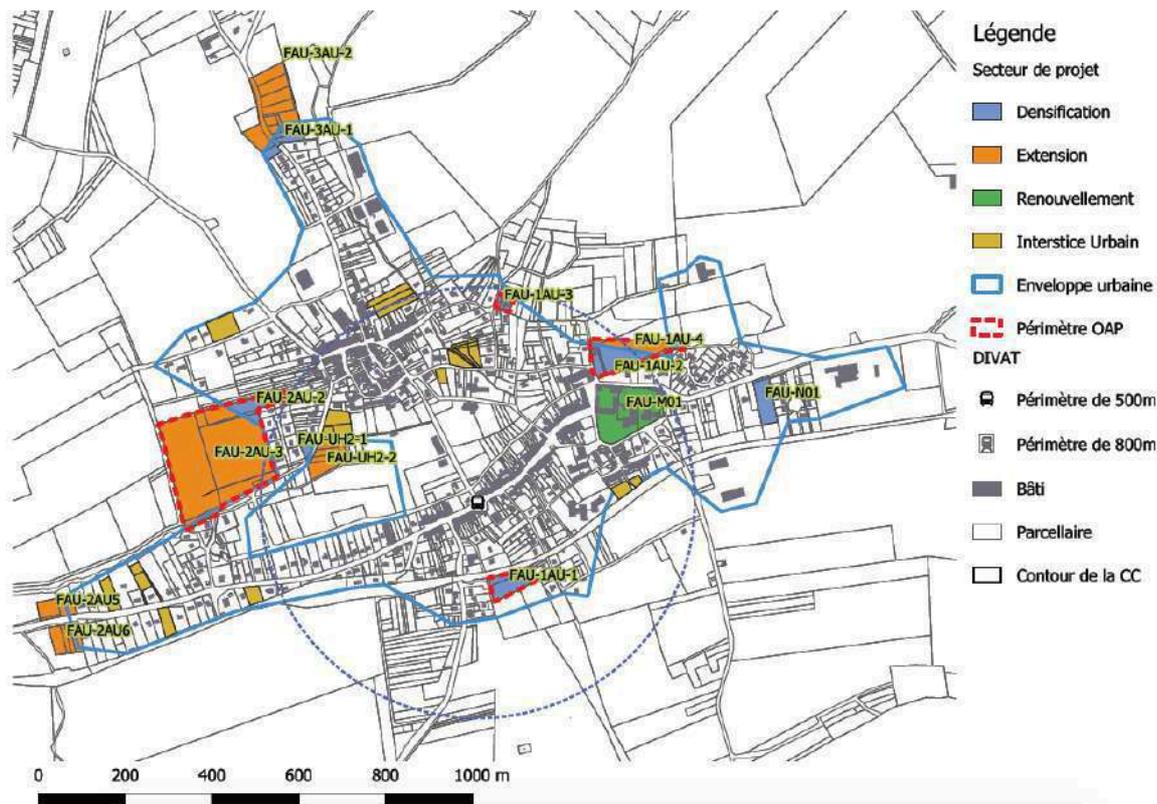
Le but de cette modification est de permettre la reconversion de ce site, aujourd'hui désaffecté puisque l'activité de la maison de retraite « **Les Hêtres** » a été confortée sur le village de Faulx, comme cela est évoqué dans le PADD du PLUi-HD² mais sur le site localisé rue Émile Baraban.

¹ La surface du parc n'est pas comprise dans l'application de la densité pour déterminer le nombre de logements attendus.

² Extrait du PADD : « *Orientation B.2. Assurer un niveau d'équipement, de commerces et de services attractif : Permettre l'accompagnement des personnes âgées avec structures d'hébergement de type EHPAD, maison de retraite, offre de soins pour maintien à domicile* »

II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

Bien que classé en zone UE, le site de l'ilot Pasteur avait été identifié en site à requalifier dans le cadre de l'identification des secteurs de projets sur la commune de Faulx, comme présenté dans la carte suivante extraite du rapport de présentation du PLUi-HD (site FAU-M01 sur la carte en page suivante).



En revanche, la possible création de logements sur ce site n'a pas été comptabilisée dans le POA (Programme d'orientations et d'actions) puisque les terrains sont restés classés en zone d'équipements (UE).

Le tableau suivant extrait du POA fixe des objectifs de réalisation de logements à 6 ans et à 10 ans.

Nombre de logements identifiés par le PLUi-H-D	Zone U	Zone 1AU	Estimation de la mobilisation des interstices urbains à court terme	Total à 10 ans	Potentiel constructible par an du PLUi-H-D à 10 ans	Objectif PLH à 6 ans	Indice construction par an pour 1000 habitants PLH
Bouxières-aux-Dames	0	155	43	198	20	18	4,2
Champigneulle	0	144	18	162	16	14	2,1
Custines	13	37	5	55	5	5	1,7
Faulx	65	35	33	133	13	12	9,0
Frouard	152	340	3	495	50	44	6,7
Lay-Saint-Christophe	17	82	27	126	13	11	4,6
Liverdun	127	81	26	234	23	21	3,5
Malleloy	26	0	10	36	4	3	3,3
Marbache	30	52	7	89	9	8	4,6
Millery	10	63	10	83	8	7	11,8
Montenoy	12	37	18	67	7	6	14,3
Pompey	79	380	15	474	47	42	8,7
Saizerais	40	24	22	86	9	8	5,0
Total	571	1430	237	2238	224	200	4,9

Source : communes de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey dans le cadre des travaux du PLUi HD*

L'analyse menée par la CCBP dans le cadre de la réflexion sur la modification du PLUi-HD a permis de mettre en évidence que le rythme de construction des logements depuis 2020 a fortement diminué et apparait bien en dessous du rythme des constructions attendu à 6 ans et à 10 ans.

	2011 (Copil PLH)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BAD	7	11	40	41	12	4	4	0	3	6	3
CHAMPI	98	10	12	44	2	2	18	79	15	5	5
CUSTINES	105	8	13	30	8	2	14	15	2	3	3
FAULX	3	13	11	10	4	3	1	5	6	2	2
FROUARD	9	16	2	3	12	29	4	22	9	5	4
LAY	2	1	6	2	0	0	5	3	7	5	5
LIVERDUN	2	8	17	9	19	33	10	16	40	5	1
MALLELOY	4	8	0	1	1	10	34	18	13	3	2
MARBACHE	12	14	3	0	3	2	1	0	6	1	1
MILLERY	3	5	6	1	1	1	5	1	6	2	2
MONTENOY	2	4	0	2	0	0	0	1	1	1	1
POMPEY	2	2	10	1	5	21	24	2	12	1	1
SAIZERAIS	3	5	12	0	3	1	4	1	4	3	3
	252	105	132	144	70	108	124	163	124	42	33

En 2020, 42 logements ont été réalisés, 33 en 2021, bien en dessous des 200 logements annuels attendus.

L'opération sur l'ilot Pasteur d'une cinquantaine de logements permettra un rattrapage dans le rythme de construction.

En conséquence, cette opération en renouvellement, non-consommatrice de terres agricoles et naturelles n'entraînera pas de modification dans les chiffres attendus du POA.

Par le biais de la modification, l'ilot Pasteur est reclassé en secteur UCaf nouvellement créé.

La zone UC correspond aux centres existants ou dont la fonction de centralité est à développer. Dans la mesure où l'opération attendue est assez dense, le choix s'est porté sur la création d'un secteur de zone UC, dont la réglementation est assez proche de celle du secteur UCa.

Les différences avec le secteur UCa portent sur :

- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, de façon à permettre un recul des nouvelles constructions par rapport aux nouvelles voies qui seront créées par l'opération d'aménagement. De plus, une ligne d'implantation L2 est mise en place pour s'assurer d'un recul des constructions par rapport à la rue du Général Leclerc et de la rue Saint-Pierre ;
- la hauteur des constructions : la hauteur totale des constructions reste identique à celle du secteur UCa, mais la règle qui impose qu'une construction ne puisse présenter une différence de hauteur à l'égout de toiture de plus de 3 mètres avec une des constructions principales situées sur les fonds voisins, et à moins de 20 mètres de la construction ne s'appliquera pas en UCaf en raison de la présence du château et de la chapelle.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle est mise en place pour fixer les principes d'aménagement à respecter.

Elle précise notamment les principes d'aménagement suivants :

En termes de logements

On évalue à 40 logements / ha (sur 1,36ha – surface hors parc à préserver), la densité moyenne pouvant être atteinte sur ce site (dans les bâtiments existants et au travers de constructions nouvelles de type maisons jumelées ou en bande).

Le site accueillera ainsi une diversité de logements : individuels, individuels groupés ou collectifs, d'une hauteur maximale de R+1 + combles. L'OAP localise les bâtiments identifiés comme remarquables dans le PLUi qui ne pourront pas être démolis.

En termes de mobilités

Le site devra comprendre un accès depuis la rue du Général Leclerc et un autre depuis la rue Saint-Pierre. La desserte du site pourra être réalisée en sens unique.

En termes d'environnement

Le parc existant qui occupe plus de 3000 m² en partie sud-ouest du site devra être préservé de toute urbanisation. Ce parc est identifié comme remarquable également sur le règlement graphique du PLUi.

En termes d'énergie

Les futurs projets devront être ambitieux en termes de performances énergétiques et de recours aux énergies renouvelables. L'implantation des nouvelles constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (notamment le solaire) ainsi qu'un éclairage optimal. Une végétalisation des pieds de façade sera mise en œuvre afin de limiter les îlots de chaleur.

En termes de sensibilités / contraintes

Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN (aléa faible) selon l'étude réalisée par le BRGM (échelle 1/25000^e).

L'urbanisation du nouveau secteur d'habitat reste conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique afin de mettre en œuvre d'éventuelles méthodes constructives particulières ou d'autres dispositions particulières.

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, les autorisations du droit du sol situées en zone d'aléa pourront être soumises à prescription ou interdiction selon le niveau d'aléa.

Les **documents graphiques** (planche 5.2.1 et 5.2.2 sur Faulx du règlement graphique) **et le règlement écrit** de la zone UC **sont donc modifiés**.

En outre, **une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5 est créée** sur le nouveau secteur UCaf.

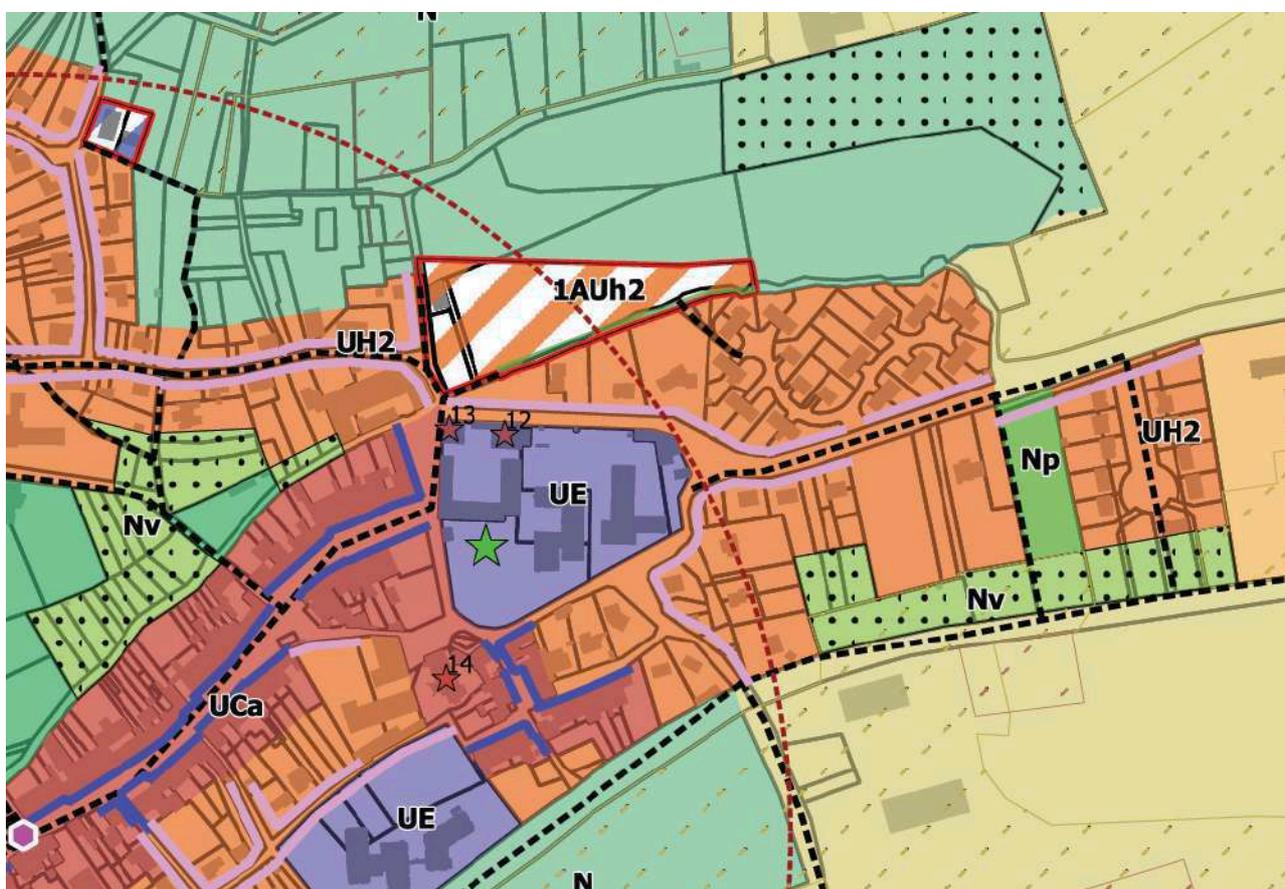
III – ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLUi-HD

1 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

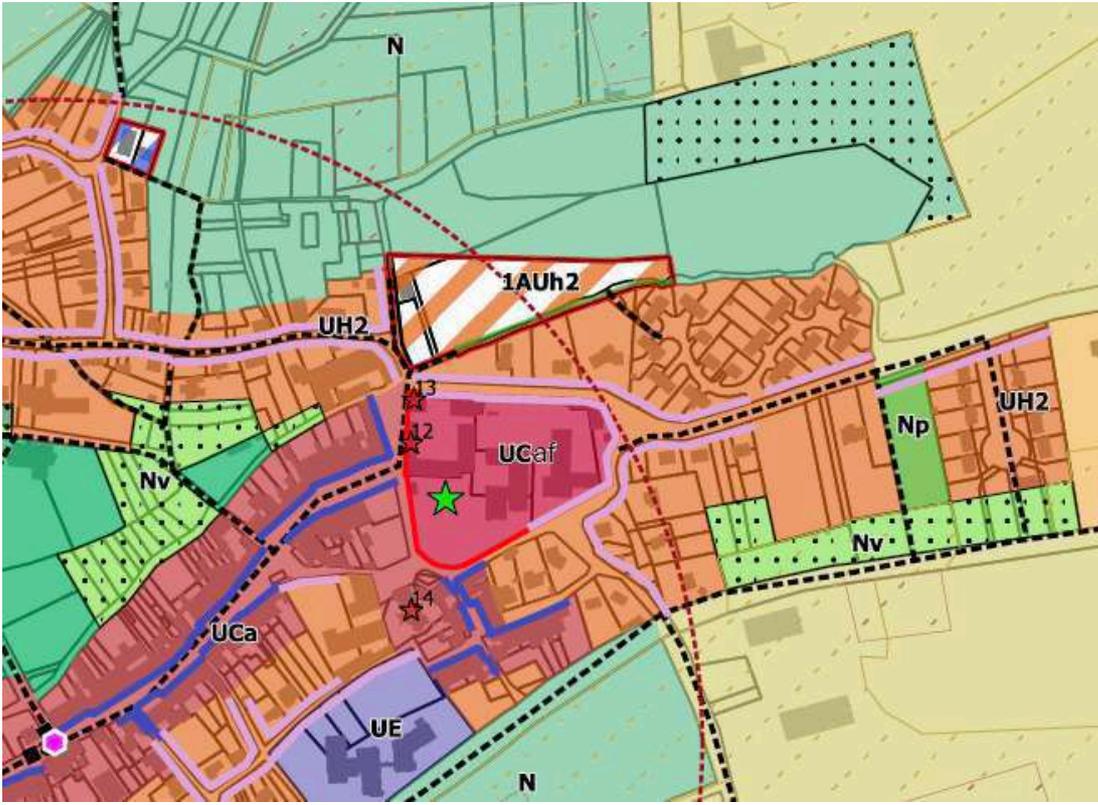
Sur les planches 5.2.1 de synthèse et 5.2.2. de zonage détaillé sur Faulx (cf. *extraits du zonage avant et après modification, ci-après*) :

- Création du secteur UCaf ;
- Mise en place d'une ligne d'implantation L2 des constructions sur ce même secteur ;
- Correction de la localisation de l'élément de patrimoine n°12 (le Château) ;
- Délimitation du périmètre de l'OAP sectorielle n°5.

➤ *Avant modification du PLUi-HD (extrait du règlement graphique)*



➤ *Après modification du PLUi-HD (extrait du règlement graphique)*

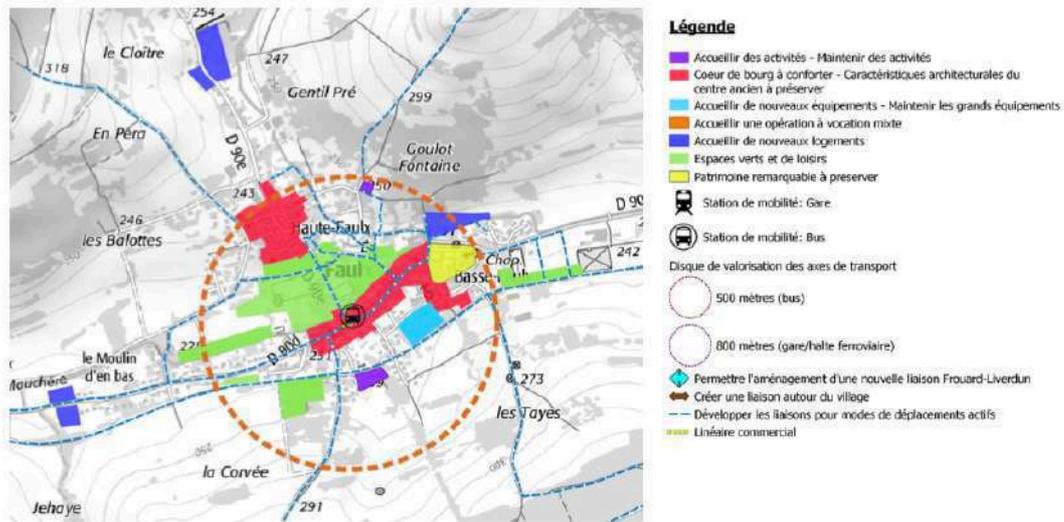


2 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

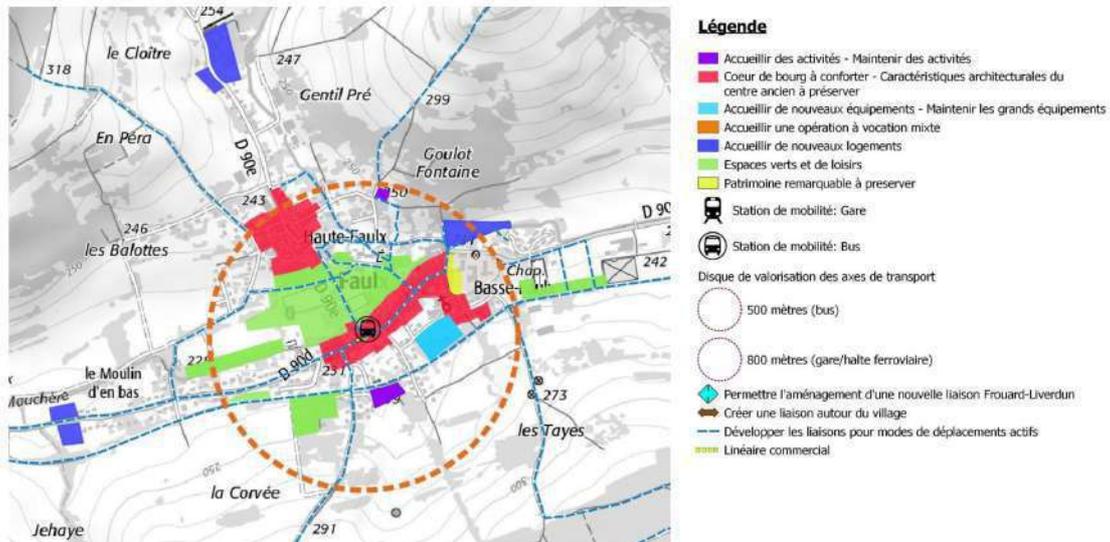
La création d'une nouvelle OAP Sectorielle nécessite de modifier la cartographie générale présente dans la pièce 4.2. du PLUi-HD.

De plus, une OAP sectorielle n°5 est ajoutée.

➤ Avant modification du PLUi-HD – carte de synthèse

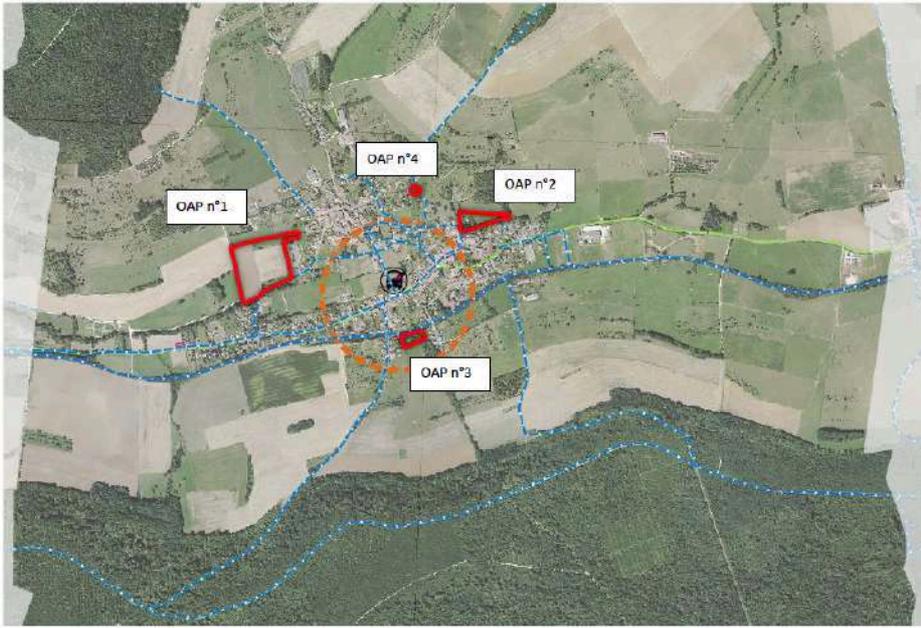


➤ Après modification du PLUi-HD – carte de synthèse



Sur l'îlot Pasteur, la trame « Patrimoine remarquable à préserver » représentée en jaune est redessinée afin de n'englober que le patrimoine réellement remarquable à savoir, la tourelle, le château et le parc urbain.

➤ *Avant modification du PLUi-HD – carte de localisation des OAP sectorielles*



➤ *Après modification du PLUi-HD – carte de localisation des OAP sectorielles*



L'emprise de l'îlot Pasteur est ajoutée. Une OAP n°5 est ajoutée.

➤ L'OAP sectorielle n°5 est ajoutée

OAP sectorielle n°5 : Secteur UCaf

Localisé au centre du village, ce secteur correspond à l'ancien site de la maison de retraite désormais désaffecté, dénommé îlot Pasteur.

En termes de logements

On évalue à 40 logements / ha (sur 1,36ha – surface hors parc à préserver), la densité moyenne pouvant être atteinte sur ce site (dans les bâtiments existants et au travers de constructions nouvelles de type maisons jumelées ou en bande).

Le site accueillera ainsi une diversité de logements : individuels, individuels groupés ou collectifs, d'une hauteur maximale de R+1 + combles. L'OAP localise les bâtiments identifiés comme remarquables dans le PLUi qui ne pourront pas être démolis.

En termes de mobilités

Le site devra comprendre un accès depuis la rue du général Leclerc et un autre depuis la rue Saint-Pierre. La desserte du site pourra être réalisée en sens unique.



Emprise OAP n°5 : 1.66 hectare – (1,36 ha hors parc)/ Zone en renouvellement

En termes d'environnement

Le parc existant qui occupe plus de 3000 m² en partie sud-ouest du site devra être préservé de toute urbanisation. Ce parc est identifié comme remarquable également sur le règlement graphique du PLUi.

En termes d'énergie

Les futurs projets devront être ambitieux en termes de performances énergétiques et de recours aux énergies renouvelables. L'implantation des nouvelles constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (notamment le solaire) ainsi qu'un éclairage optimal. Une végétalisation des pieds de façade sera mise en œuvre afin de limiter les îlots de chaleur.

En termes de sensibilités / contraintes

Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN (aléa faible) selon l'étude réalisée par le BRGM (échelle 1/25000^e).

L'urbanisation du nouveau secteur d'habitat reste conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique afin de mettre en œuvre d'éventuelles méthodes constructives particulières ou d'autres dispositions particulières.

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, les autorisations du droit du sol situées en zone d'aléa pourront être soumises à prescription ou interdiction selon le niveau d'aléa.

3 – RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1. Concernant les modifications entraînées par la modification des dispositions sur les DIVAT :

Les modifications portent sur :

- les pages 60 et 61 (pages 21 et 22 du règlement de la zone UA),
- 87 (page 22 du règlement de la zone UC),
- 136 et 137 (pages 32 et 33 du règlement de la zone UH),
- 175 et 176 (pages 19 et 20 du règlement de la zone 1AUa),
- 243 et 244 (pages 15 et 16 du règlement de la zone 1AUhCH),
- 267 (page 19 du règlement de la zone 1AUhS),
- 290 et 291 (pages 19 et 20 du règlement de la zone 1AUh2)
- et 312 (page 17 du règlement de la zone 1AUh3) du règlement écrit.

Elles concernent les articles relatifs au stationnement des zones UA, UC, UH, 1AUa, 1AUhCH, 1AUhS, 1AUh2 et 1AUh3. Les modifications engagées consistent sur l'ensemble de ces zones à supprimer les termes « gare ou halte ferroviaire ».

Pour exemple, en page 60 du règlement – Article 2.4 Stationnement de la zone UA

➤ Avant modification :

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation :

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction pour résidence universitaire ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
 - o Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 1,5 place de stationnement par logement ;
 - o En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) gare ou halte ferroviaire : 2 places de stationnement par logement.

➤ Après modification :

2.4.1.1.3. Dispositions applicables pour l'habitation :

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction pour résidence universitaire ;
- pour les autres constructions destinées à l'habitation :
 - o Dans les disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) ~~gare ou halte ferroviaire~~ : 1,5 place de stationnement par logement ;
 - o En dehors des disques de valorisation des axes de transport (DIVAT) ~~gare ou halte ferroviaire~~ : 2 places de stationnement par logement.

3.2. Concernant les modifications entraînées par la création d'un secteur UCaf :

Le règlement de la zone UC a évolué puisqu'il intègre désormais un nouveau secteur UCaf. Les modifications apportées au règlement de la zone UC sont identifiables en rouge dans la pièce 3 Règlement écrit du présent dossier.

4 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLUi-HD) est complété par la présente notice explicative qui lui sera annexée.

De plus, le tableau des superficies des zones, qui apparaît en pages 24-25 du rapport de présentation du PLUi-HD (pièce 1.4 du PLUi-HD Justification), a besoin d'être modifié. En effet, la présente modification modifie les limites des zones UC et UE.

Il y a un transfert de surface de la zone UE vers la zone UC, de sorte que le tableau des superficies de zones du PLUi-HD, présenté ci-dessous, doit être modifié.

➤ Avant modification du PLUi-HD

Récapitulatif des surfaces du zonage	Somme des Surfaces (ha)
Zone	
1AUaA	11,5
1AUaC	11,2
1AUaF	4,6
1AUaP	9,2
1AUdC	0,9
1AUdCP	2,7
1AUdE	6,4
1AUe	1,7
1AUh2	25,4
1AUh3	1,5
1AUhCH	6,2
1AUhS1	0,5
1AUhS2	1,8
2AUa	4,0
2AUd	5,7
2AUe	0,7
2AUh	55,5
2AUm	12,4
A	3334,7
Am	15,6
Ap	1,4
As	194,4
N	9734,8
Na	12,6
Ne	190,3
Nh	11,6
Nhm	0,1
NI	12,4
Np	0,4
Ns	0,5
Nv	196,8
UAa	288,6
UAc	28,6
UAd	4,5
UAp	20,7

UCa	127,8
UCd	51,1
UE	49,4
FAULX	1728,0
1AUaA	0,6
1AUh2	1,1
2AUh	7,8
A	639,6
Am	3,5
N	1002,7
Ne	6,7
Nh	0,3
Np	0,4
Nv	6,7
UCa	10,5
UE	2,9
UH2	45,2

➤ *Après modification du PLUi-HD*

Récapitulatif des surfaces du zonage	Somme des Surfaces (ha)
Zone	
1AUaA	11,5
1AUaC	11,2
1AUaF	4,6
1AUaP	9,2
1AUdC	0,9
1AUdCP	2,7
1AUdE	6,4
1AUe	1,7
1AUh2	25,4
1AUh3	1,5
1AUhCH	6,2
1AUhS1	0,5
1AUhS2	1,8
2AUa	4,0
2AUd	5,7
2AUe	0,7
2AUh	55,5
2AUm	12,4
A	3334,7
Am	15,6
Ap	1,4
As	194,4
N	9734,8
Na	12,6
Ne	190,3

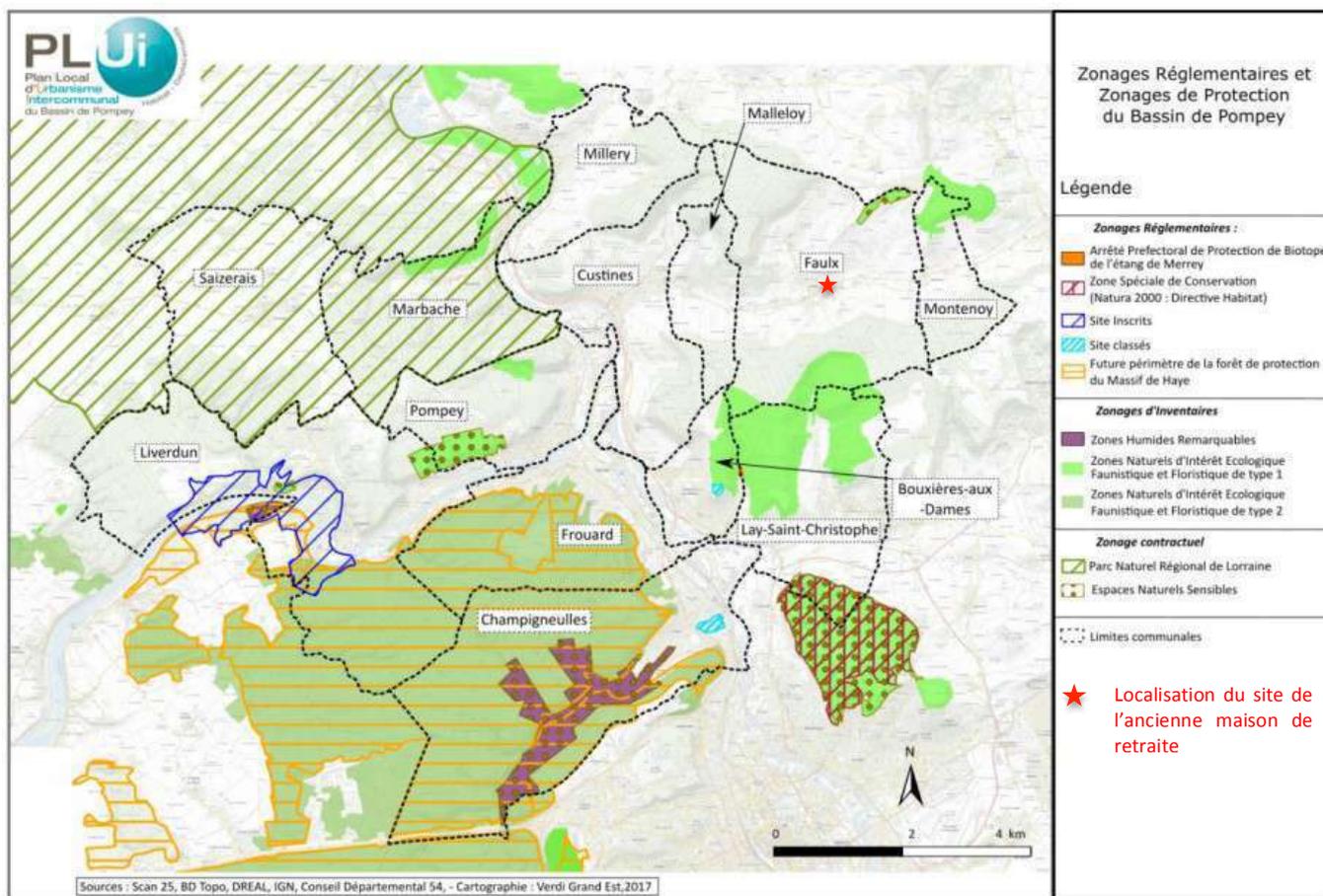
Nh	11,6
Nhm	0,1
Nl	12,4
Np	0,4
Ns	0,5
Nv	196,8
UAa	288,6
UAc	28,6
UAd	4,5
UAp	20,7
UCa	127,8
UCaf	1,66
UCd	51,1
UE	47,74
FAULX	1728,0
1AUaA	0,6
1AUh2	1,1
2AUh	7,8
A	639,6
Am	3,5
N	1002,7
Ne	6,7
Nh	0,3
Np	0,4
Nv	6,7
UCa	10,5
UCaf	1,66
UE	1,24
UH2	45,2

IV – IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

➤ Impact sur les milieux naturels :

Les terrains de l'ilot Pasteur sont hors NATURA 2000. La zone NATURA 2000 la plus proche est à 6km au Sud. Il s'agit de la NATURA 2000 « Plateau de Malzéville ».

Ils sont également hors ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont au Nord, distante d'1,5 km, la ZNIEFF de type 1 « Pelouse de la Côte à Faulx » qui fait aussi l'objet de la mise en place d'un Espace Naturel Sensible (ENS), et au Sud, distante d'1,3 km, la ZNIEFF de type 1 « Vallon de Faulx et plateau de Malzéville ».



Ils ne sont pas localisés dans un réservoir de biodiversité identifié par l'étude sur les Trames Vertes et Bleues réalisée sur le Bassin de Pompey et intégrée au PLUi-HD. En revanche, un parc remarquable est identifié sur le site en tant que « Parc ou jardin en milieu urbain (relai de biodiversité) ». Les pièces réglementaires du PLUi-HD, l'OAP et le règlement prescrivent sa protection.

La proximité de la Mauchère au nord place le site en zone potentiellement humide de moyen à fort. Néanmoins, on peut rappeler que le site est déjà bâti.

➤ Impacts sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement :

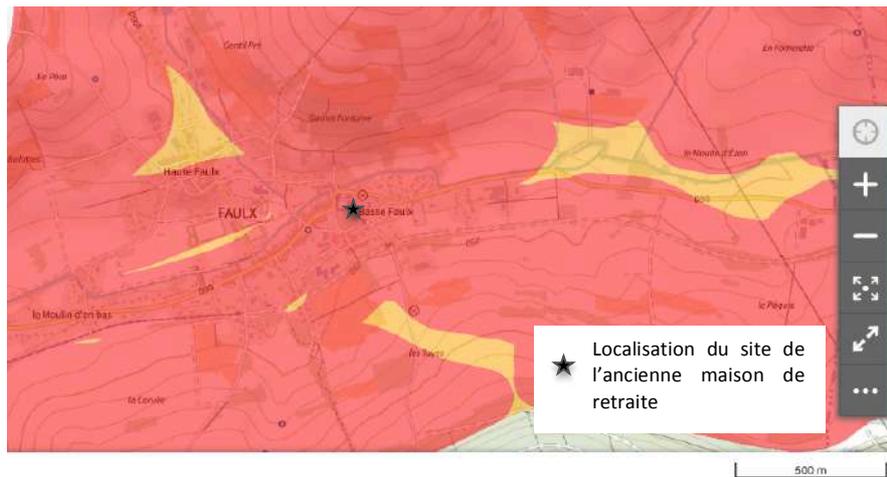
Il n'existe pas de difficulté en matière d'alimentation en eau potable. Concernant l'assainissement, le site est localisé en secteur d'assainissement collectif, la station d'épuration est en capacité à absorber ces logements supplémentaires.

➤ Impacts sur les risques et les aléas :

Le site est concerné par la présence d'un dépôt de liquides inflammables (DLI) lié à l'activité passée sur le site de l'ancienne maison de retraite.

Les risques suivants sont recensés :

- **Séisme** : aléa faible
- **Radon** : niveau 2
- **Retrait et gonflement des argiles** : aléa fort



Source : Aléa retrait et gonflement des argiles - géorisque.gouv.fr

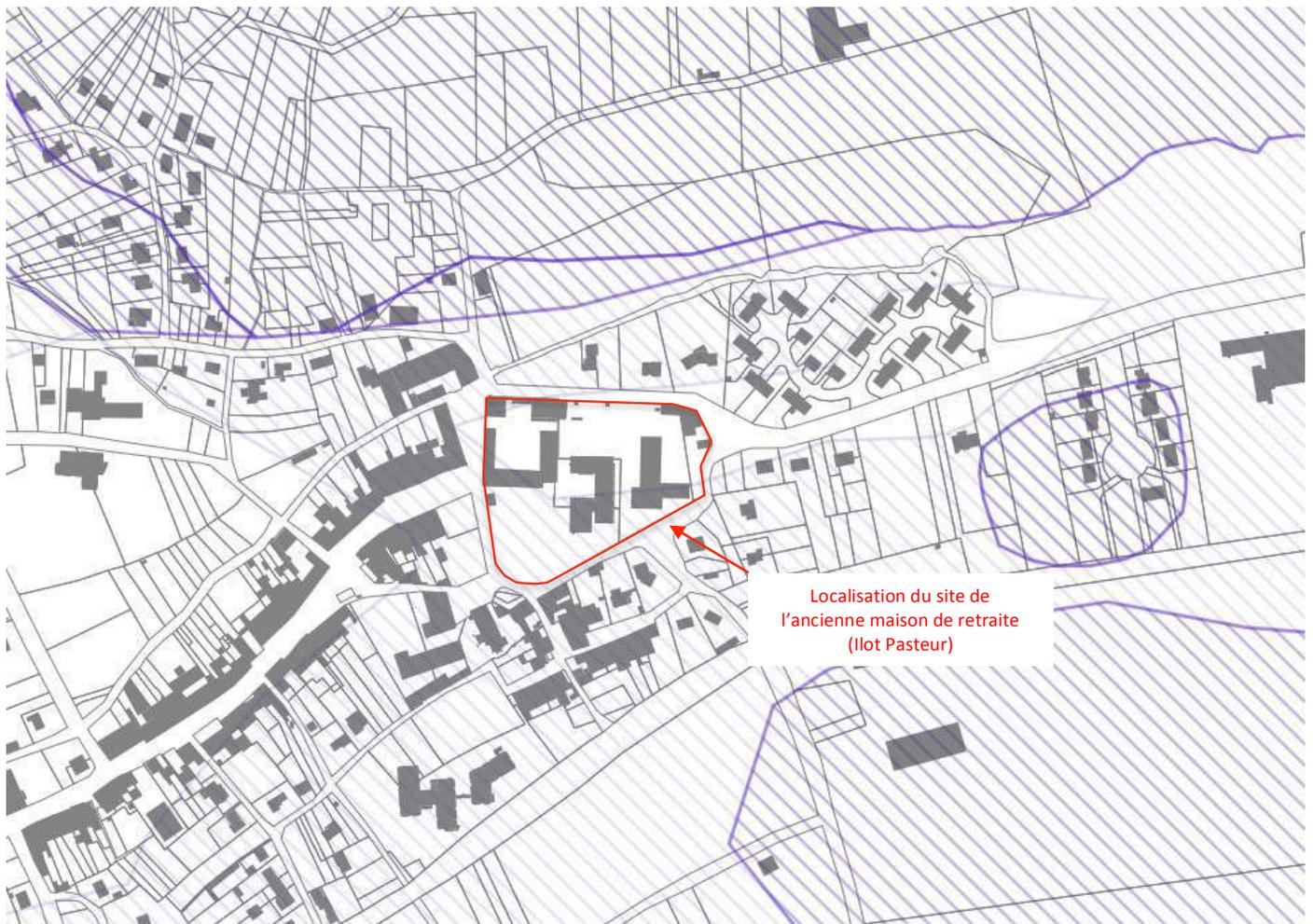
- **Mouvements de terrain** : aléa faible (cf. p24 de la présente notice)

Les études de sols devront définir les modalités constructives liées aux caractéristiques de ces sols.

➤ Impacts sur la qualité de l'air :

La construction de nouveaux logements peut impacter de manière faible la qualité de l'air (surplus de pollution due aux véhicules supplémentaires) ainsi que la pollution sonore (même raison).

Sur la problématique des déplacements, il est intéressant de constater que le site est localisé à l'intérieur d'une DIVAT Bus (disques de valorisation des axes de transports).



Légende

 Périmètre d'éloignement lié à une ICPE

 Espace Naturel Sensible (ENS)

 Aléa Chute de Blocs

Aléa Mouvement de Terrain

 Aléa faible

 Aléa fort

 Aléa moyen

 Aléa ferrifère

 Aléa lié à une cavité

 Zone potentiellement humide

Secteurs soumis à un risque non répertorié par une disposition externe au PLUi

 Zone soumise à un risque d'inondation

 Zone présentant des eaux souterraines vulnérables

 Zone présentant des sites ou des sols pollués