

Date : 02.04.2024

COMPTE-RENDU DE RÉUNION PUBLIQUE

Communauté de Communes du Bassin de Pompey Modification simplifiée n°1 et Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements

Objet : Réunion Publique – Présentation des procédures
Lieu : Pompey – Siège de la Communauté de Communes
Date : **28.03.2024 - 17h30**
Rédactrice : Anaïs Froschard – ESTERR

Participants

Environ 20 personnes

Document joint : Diaporama de la réunion publique

Les participants sont accueillis par Messieurs Laurent Trogrlic, Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, et Sébastien Dosé, Vice-Président délégué à l'urbanisme, à l'habitat et aux projets de ville.

M. Sébastien Dosé remercie les participants et introduit cette réunion publique.

M. Dosé rappelle que cette réunion publique se tient dans le cadre de la concertation préalable des procédures de Modification de droit commun et de Modification Simplifiée du PLUi-HD du Bassin de Pompey.

1. Définitions et objectifs

La présentation débute par un rappel de la définition d'un PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un EPCI, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey structure les politiques d'urbanisme mais également d'habitat et de déplacements.

Le PLUi-HD a été approuvé le 8 avril 2021 et modifié le 25 mai 2023.

Ses principaux objectifs sont :

- La planification : Le PLUi-HD présente les grandes orientations d'aménagement souhaitées et les moyens pour les mettre en œuvre C'est un outil de prospective territoriale.
- La protection : Le PLUi-HD va protéger le territoire, ses habitants et ses richesses. Il tient compte des risques connus et permet la préservation des éléments architecturaux et naturels remarquables.
- La gestion : Le PLUi-HD va déterminer pour chaque parcelle, les règles qui encadreront les constructions existantes et futures.

Le PLUi-HD se compose de plusieurs pièces :

- Le rapport de présentation qui contient notamment le diagnostic du territoire
- Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) qui traduit le projet du territoire intercommunal
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui définit les actions à mettre en œuvre concernant l'habitat et les mobilités
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les grands principes d'aménagement des secteurs de projet.
- Le règlement littéral et le règlement graphique qui définissent les différentes zones et fixent les règles applicables dans chacune d'elles
- Les annexes qui sont des pièces complémentaires au projet (documents concernant les risques, plans des réseaux...)

Pour faciliter la compréhension de la présentation, les grands principes du règlement sont rappelés. Le règlement comprend 4 grands types de zone :

- Les zones urbaines (U) qui couvre les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux.
- Les zones à urbaniser (AU) qui délimitent les secteurs d'urbanisation future.
- Les zones agricoles (A) qui couvrent les espaces exploités et ne sont constructibles que par les agriculteurs pour leur exploitation et la diversification de l'activité.
- Les zones naturelles (N) qui préservent les espaces naturels, les secteurs à forts enjeux environnementaux ainsi que les secteurs soumis à des risques.

M. Dosé rappelle ensuite que les procédures initiées ne constituent pas une révision du projet de PLUi-HD. En ce sens, ces procédures ne doivent pas remettre en cause l'équilibre du PLUi-HD, inscrit au PADD. Elles ne peuvent pas non plus ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Les procédures de Modification et de Modification Simplifiée sont une déclinaison du projet de territoire acté dans le PLUi-HD en vigueur.

Un projet de révision du PLUi-HD interviendra dans les années futures pour répondre notamment aux évolutions législatives.

M. Laurent Trogrlic, Président de la Communauté de Communes poursuit en rappelant le contexte législatif en vigueur.

Le PLUi-HD s'inscrit dans une hiérarchie des normes. Il doit :

- Respecter les lois et règlements en vigueur
- Intégrer les orientations des documents de rangs supérieurs
- Tenir compte des risques et des servitudes

La Loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021 a mis en place un nouveau cadre pour les documents d'urbanisme. Cette loi impose notamment une forte réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) du Grand Est, qui fixe les grandes orientations concernant le développement de la région à l'horizon 2050, est actuellement en cours de modification pour prendre en compte la Loi Climat et Résilience.

Ensuite, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Multipôle Sud Lorraine, qui est un document de planification à l'échelle de 13 intercommunalités du sud du département, devra à son tour être modifié pour décliner les orientations du SRADDET.

Le PLUi-HD aura alors l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT.

C'est à ce moment-là qu'une révision du PLUi-HD pourra être envisagée. Le PLUi-HD devra alors répondre à l'enjeu de la réduction de la consommation foncière : réduction des espaces urbanisés et hausse de la densité seront très probablement à mettre en œuvre.

Avant de poursuivre la présentation, M. le Président rappelle que le PLUi-HD répond à l'intérêt général du territoire. Il ne doit pas répondre à des intérêts privés.

2. Modification Simplifiée

La réunion se poursuit par la présentation de la procédure de Modification Simplifiée.

Mme Laetitia Lalignant, Directrice urbanisme et habitat à la Communauté de Communes, rappelle que le champ d'application de la procédure est encadré par le Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée permet :

- De corriger des erreurs matérielles
- De modifier une prescription du règlement sans augmenter les possibilités de construire de plus de 20%
- De supprimer des emplacements réservés

Un emplacement réservé permet à une collectivité d'identifier du foncier qu'elle souhaiterait acquérir pour la réalisation d'un aménagement ou d'une construction d'intérêt général. L'emplacement réservé bloque la constructibilité du terrain sur lequel il est identifié, dès lors que les travaux envisagés sont non conformes au projet justifiant la servitude

Mme Anaïs Froschard, Cheffe de projet au bureau d'études Espace et Territoires poursuit la réunion en présentant les principaux points modifiés par la procédure.

La procédure de Modification Simplifiée permet :

- De modifier le tracé de certaines zones pour tenir compte des constructions existantes
- De corriger une zone pour répondre à l'usage des constructions actuelles : délimitation d'une zone dédiée aux habitations isolées pour une maison en zone agricole, délimitation d'une zone urbaine dédiée à l'habitat au droit d'habitations situées dans une zone économique...
- De corriger le périmètre de la zone du projet Arboresens, mal reporté dans le PLUi-HD
- De supprimer un emplacement réservé entre Frouard et Liverdun
- De modifier des prescriptions du règlement littéral

Le bilan des surfaces des zones est présenté.

Les surfaces reclassées en zone urbaine relèvent d'erreurs matérielles.

La procédure n'ouvre pas de nouveau secteur à l'urbanisation.

La procédure n'augmente pas les capacités de construire.

L'équilibre général du projet est maintenu.

La présentation de la procédure de Modification simplifiée se termine par une explication de la suite de la procédure.

Le dossier de Modification simplifiée est actuellement en cours de finalisation. Il sera ensuite envoyé aux Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, chambres consulaires, autorité environnementale...) pour recueillir leurs avis. Le dossier, et les avis recueillis, seront ensuite mis à la disposition du public, dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes, pendant 1 mois minimum. Les habitants pourront venir consulter le dossier et déposer leurs observations dans un registre.

Le dossier de Modification simplifiée, modifié pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées et des habitants, sera ensuite approuvé en Conseil communautaire.

3. Modification de droit commun

La réunion se poursuit par la présentation de la procédure de Modification dite de droit commun.

Mme Laetitia Lalignant rappelle que le champ d'application de la procédure est encadré par le Code de l'Urbanisme.

La procédure de Modification de droit commun permet :

- De diminuer des possibilités de construire
- De réduire une zone U ou une zone AU
- De modifier une prescription du règlement en augmentant les possibilités de construire de plus de 20%
- De mettre en place de nouvelles protections
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU

Mme Anaïs Froschard, Cheffe de projet au bureau d'études poursuit la réunion en présentant les principaux points modifiés par la procédure.

La procédure de Modification de droit commun permet :

- De modifier le règlement de certains secteurs classés en zone naturelle : création d'un règlement propre aux jardins partagés, délimitation de secteurs destinés au tourisme et aux loisirs
- De réduire le périmètre de certaines zones à urbaniser : ajustement du périmètre du projet Les Vergers à Champigneulles, actualisation du périmètre d'un secteur de projet à vocation économique à Faulx
- D'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation à Custines pour accompagner l'aménagement d'un secteur en entrée de ville
- D'identifier de nouveaux éléments patrimoniaux à protéger
- De mettre en place de nouveaux emplacements réservés ou de modifier des emplacements réservés en place
- De modifier des prescriptions littérales qui induisent une augmentation des possibilités de construire : modification des prescriptions applicables aux extensions en zone UH notamment

La modification de droit commun permet également de supprimer des possibilités de construire :

- A Champigneulles, la zone 2AUH rue du Val Thiebault est supprimée, la commune souhaitant éviter une densification trop importante dans un secteur où le foncier est morcelé et les réseaux insuffisants
- A Custines, la zone 1AUh2 La Lixière est réduite pour éviter une densification trop importante et éloigner les futures habitations de la forêt
- A Custines, la zone 1AUh2 Goudinot est également réduite. La partie ouest est reclassée en zone naturelle pour maintenir un poumon vert et prendre en compte la rétention foncière qui compliquait les accès. L'urbanisation est maintenue en frange est, qui est déjà desservie par une voie.
- A Faulx, la zone 1AUh2 Bel Air est réduite pour tenir compte du nouveau projet d'aménagement, notamment en termes d'accès. Une partie est également reclassée en zone naturelle pour préserver l'espace arboré.
- A Liverdun, la zone UH2 Route de Frouard est supprimée. Les logements prévus sur ce secteur seront réalisés dans le projet de réhabilitation de la friche Saint-Gobain. Cela permettra d'assurer une mixité sociale et urbaine.
- A Malleloy, la zone 2AUh La Rochatte est réduite pour que le périmètre soit cohérent avec le portage foncier de l'EPFGE. Une parcelle du secteur, desservie par la route et les réseaux est reclassée en zone urbaine.
- A Marbache, la zone 2AUh, à proximité de la rue du Faubourg Saint-Nicolas, est réduite pour préserver les vergers constitutifs de la ceinture verte de la commune.

La modification de droit commun permet également d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU en les reclassant en zone 1AU. Cette ouverture à l'urbanisation doit être motivée. Elle fait notamment l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire qui fixe les motivations.

A Custines, la zone 2AUh Déri Sté est en partie ouverte à l'urbanisation. Ce secteur avait été délimité dans le PLUi-HD pour accueillir des logements et des équipements, notamment scolaires. Le projet d'école étant lancé, le secteur dédié à l'accueillir est reclassé en zone 1AUe (à urbaniser pour des équipements). Des logements accompagneront ce nouvel équipement afin d'assurer un aménagement d'ensemble du site. Le secteur dédié aux logements est reclassé en zone 1AUh2 (à urbaniser à vocation habitat). Le site devrait accueillir environ 60 logements individuels, intermédiaires et dédiés aux seniors.

A Liverdun, le secteur 2AUm (à urbaniser à long terme à vocation mixte) est ouvert à l'urbanisation et reclassé en zone 1AUaA (zone dédiée aux activités économiques). L'aménagement de ce secteur va permettre d'accueillir de nouvelles activités économiques. Le choix d'une vocation économique permet également d'éviter l'implantation de logements trop excentrés du centre.

La procédure de modification de droit commun entraîne le reclassement en zone naturelle et agricole d'environ 8 hectares.

100 possibilités de logements sont fermées à l'urbanisation.

La procédure n'ouvre aucune zone agricole ou naturelle à l'urbanisation. Elle préserve l'équilibre général du projet.

La présentation de la procédure de Modification de droit commun se termine par une explication de la suite de la procédure.

Le dossier de Modification de droit commun est actuellement en cours de finalisation. Il sera ensuite envoyé aux Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, chambres consulaires, autorité environnementale...) pour recueillir leurs avis. Le dossier, et les avis recueillis, seront ensuite soumis à enquête publique, dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes. Un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête sera nommé par le Tribunal Administratif de Nancy pour encadrer l'enquête publique. L'enquête se déroulera dans les mairies et au siège de la Communautés de Communes mais également sur internet. Durant toute la durée de l'enquête les habitants pourront consulter le dossier et déposer leurs observations dans un registre. Des permanences avec un commissaire enquêteur seront également organisées.

Le dossier de Modification de droit commun, modifié pour tenir compte du rapport d'enquête, sera ensuite approuvé en Conseil communautaire.

Dans l'attente de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée et de l'enquête publique du dossier de modification de droit commun, des registres de concertation sont disponibles dans les mairies et au siège de la communauté de Communes pour recueillir les observations des habitants. Les observations et demandes peuvent également être transmises par mail à l'adresse : plui@bassinpompey.fr

Enfin, le site internet de la collectivité publie régulièrement des informations concernant les procédures à l'adresse : <https://plui.bassinpompey.fr/>

4. Échanges

La réunion se poursuit par un temps d'échanges.

- **Question : Quelles sont les dates de mise à disposition des registres de concertation ?**
Réponse de la CCBP : Les registres sont déjà disponibles dans les mairies et au siège de la CCBP. Ils resteront disponibles jusqu'à la mise à disposition du dossier de modification simplifiée et l'enquête publique du dossier de modification de droit commun.
- **Question : Question concernant la possibilité de classer des terrains en zone constructible à Marbache (demande impossible à prendre en compte dans les procédures en cours). Quand cela sera-t-il possible ?**
Réponse de la CCBP : Au regard de l'évolution des documents de normes supérieures, une révision du PLUi-HD est envisagée d'ici 5 ans. En effet, le SRADDET devrait être approuvé en 2025. Le SCoT a ensuite 2 ans pour se mettre en compatibilité et devrait d'ores et déjà être approuvé en 2027. La procédure de révision du PLUi-HD suivra. Pour autant, cela ne signifie pas que ces terrains seront rendus constructibles à l'occasion de cette future révision du PLUi, en raison de leur localisation en extension urbaine.
- **Question : Qui décide du classement des terrains en zone à urbaniser ?**
Réponse de la CCBP : Le PLUi-HD est le résultat de choix, de la commune et de la Communauté de Communes. Mais le PLUi-HD a aussi été soumis à l'avis des services de l'État, du Département, du SCoT, de la Région... Le PLUi-HD doit tenir compte du contexte législatif. Aujourd'hui, la loi demande de réduire les ouvertures à l'urbanisation de terrains naturels et agricoles, il convient de prioriser les dents creuses et les logements vacants avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

-
- **Question : Qui a décidé des zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) ? Chaque ZAENR va-t-elle accueillir un projet ?**

Réponse de la CCBP : Les ZAENR sont issues de cartes qui recourent les données de l'État et du CEREMA. Ces cartes ont permis d'identifier des zones favorables à l'échelle de la CCBP. Les ZAENR doivent encore être soumises à la validation de l'État et du SCoT.

Chaque zone ne correspond pas à un projet. Des études complémentaires et des validations des différentes instances de l'État seront toujours nécessaires pour réaliser un projet. A ce jour, les ZAENR restent difficile à cerner, même pour la collectivité.

- **Question : Qui vérifie l'application des règles énoncées par le PLUi ?**

Réponse de la CCBP : Le service instructeur instruit les autorisations d'urbanisme. Des contrôles sont ensuite effectués par des agents assermentés. En cas de litige, les dossiers peuvent être portés devant la justice, les procédures peuvent donc être longues.

M. Trogrlic, M. Dosé, l'ensemble des élus et des techniciens de la CCBP et le bureau d'études remercient les participants.
La réunion se termine.