



PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU

PLAN **L**OCAL

D'**U**RBANISME

INTERCOMMUNAL

HABITAT & DÉPLACEMENTS

Réunion publique

28 mars 2024

1. Définitions et objectifs

2. Modification simplifiée

3. Modification de droit commun

1. Définitions et objectifs

2. Modification simplifiée

3. Modification de droit commun

Définition :

Le **plan local d'urbanisme** est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune (PLU) ou d'une intercommunalité (PLUi), 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.





La planification

Le PLUi 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 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 va déterminer pour chaque parcelle, les **règles** qui encadreront les **constructions** existantes et futures.

Le rapport de présentation



Etat des lieux, diagnostic de la population, de la structure de l'habitat, de l'état initial de l'environnement,...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Projet intercommunal et programme des priorités d'actions.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)



Mesures et actions de mise en œuvre **des politiques d'habitat** et de **mobilités**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Réflexion sur le développement des secteurs à enjeux : de nature variée, elles peuvent concerner l'aménagement de certains secteurs, des thèmes particuliers (paysage, etc...).

Le règlement graphique (plans de zonage)



Spatialisation du projet : le zonage identifie de grandes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières) qui peuvent elles-mêmes être divisées en sous-secteurs en fonction des spécificités.

Le règlement littéral



Encadrement du droit des sols : le règlement écrit énonce pour chaque zone ou sous-secteur les modalités de constructions applicables aux terrains.

Les annexes



Servitudes d'utilité publique, liste des opérations déclarées d'utilité publique, notice technique accompagnée des **plans des réseaux** (eau, assainissement, élimination des déchets),...

Zones urbaines - U

Il s'agit des secteurs déjà bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une **capacité suffisante** pour desservir les nouvelles constructions à implanter. Les zones U sont urbanisables immédiatement.

Zones à urbaniser – AU

Il s'agit des secteurs de **projets** où un aménagement sera réalisé. On différencie les zones selon la temporalité des projets et l'équipements des secteurs : à court terme/réseaux à proximité (**1AU**) et à long terme/pas de réseaux (**2AU**).

Zones naturelles – N

La zone naturelle comprend les secteurs de la commune à **protéger** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur caractère d'espaces naturels ou d'un risque. La zone naturelle **protège et valorise** les ressources naturelles. La zone N est inconstructible en dehors de certains secteurs spécifiques.

Zones agricoles – A

Dans cette zone sont classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles**.

La zone agricole autorise les constructions et installations à vocation agricole (ferme, hangar, diversification...).

Des évolutions pour

- Permettre une **pleine déclinaison du projet de territoire** acté avec l'approbation du PLUi en avril 2021
- En **adaptant les pièces réglementaires** du PLUi
- Pas de remise en question du PADD
- Un projet de **révision qui viendra plus tard**
- En regard du projet de **révision en cours du SCoT Sud 54** (projet arrêté en décembre 2023)

PADD = projet de territoire du PLUi

En quelques chiffres

Produire **200 logements par an** entre 2020 et 2026 puis 240 logements par an sur la période 2026-2038

Le PADD formule un objectif de modération de la consommation foncière de la manière suivante

limiter la consommation d'espace à horizon 2038 :

- pour la vocation résidentielle et d'équipement à 65 ha environ
- pour la vocation d'activités à 35 ha environ

Le PLUi-HD doit aujourd'hui être modifié pour tenir compte des évolutions des projets, faciliter l'instruction du droit des sols et corriger des erreurs présentes dans le document.

Ces procédures d'évolution sont **encadrées par le Code de l'Urbanisme**. Elles répondent à des objectifs définis et doivent **préserver l'équilibre général du projet** et **l'intérêt général**.

Deux procédures ont été prescrites :

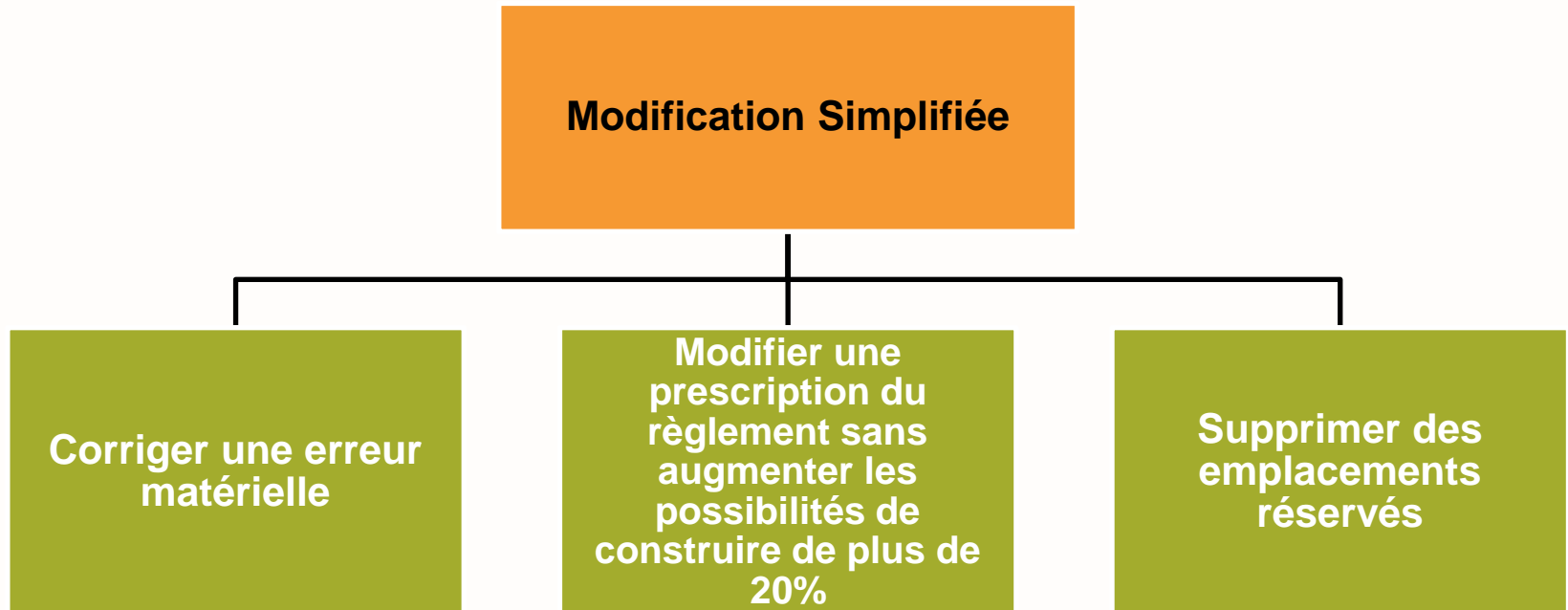
- Une modification simplifiée
- Une modification, dite de droit commun

1. Définitions et objectifs

2. Modification simplifiée

3. Modification de droit commun

Champ d'application de la procédure



Corrections d'erreurs dans le tracé des zones - Exemples :

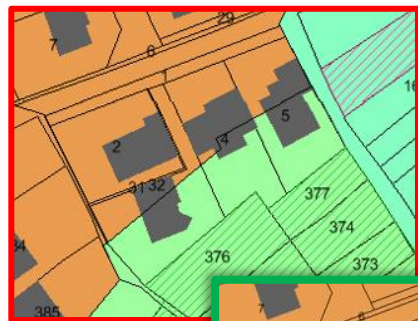
Malleloy



Faulx



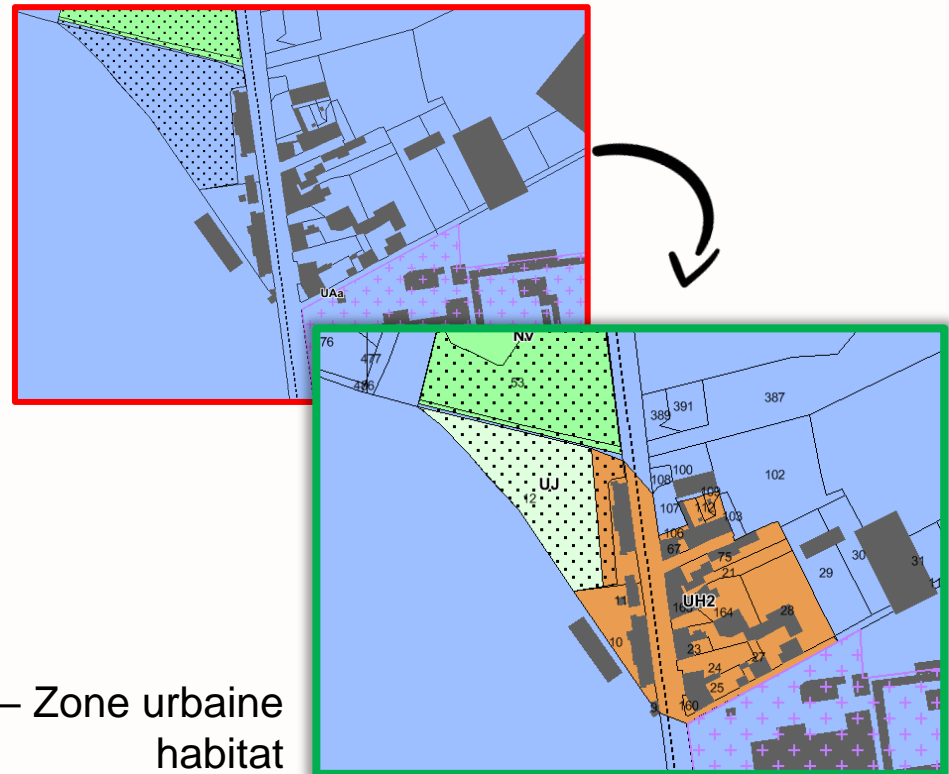
Frouard



Correction d'oublis dans l'application du règlement - Exemples :

Champigneulles

Maisons isolées en zone économique à réintégrer dans une zone permettant l'évolution des habitations



Classement en zone UH2 – Zone urbaine
habitat

Correction d'oublis dans l'application du règlement - Exemples :

Faulx

Maison isolée en zone agricole à classer en zone dédiée à l'habitat pour permettre son évolution

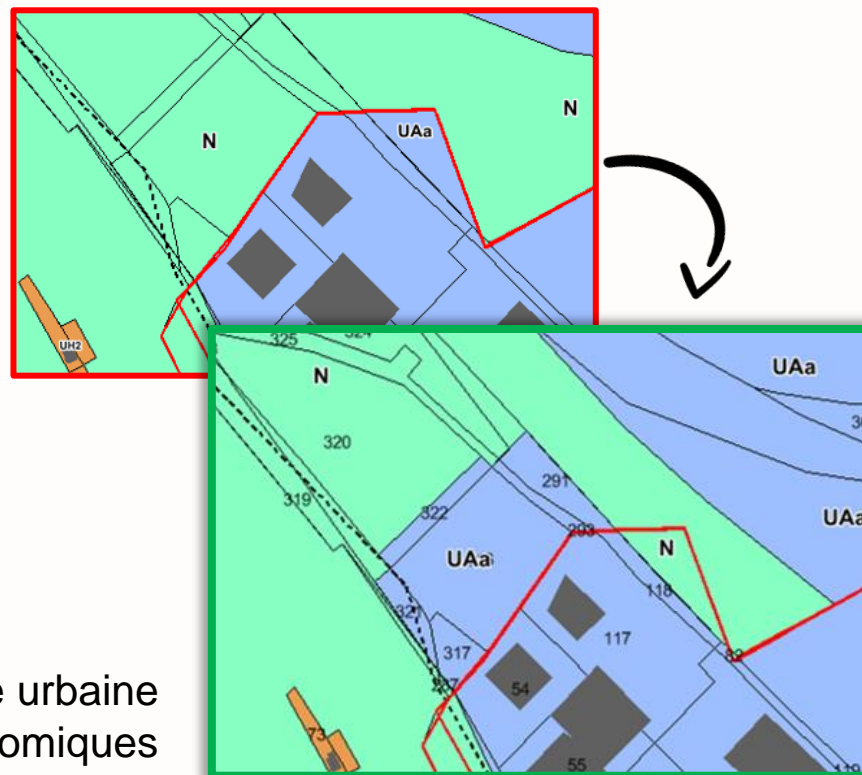


Classement en zone Nh – Zone naturelle habitat isolé

Correction d'erreurs de tracé dans des secteurs en limite de deux communes :

Frouard - Champigneulle

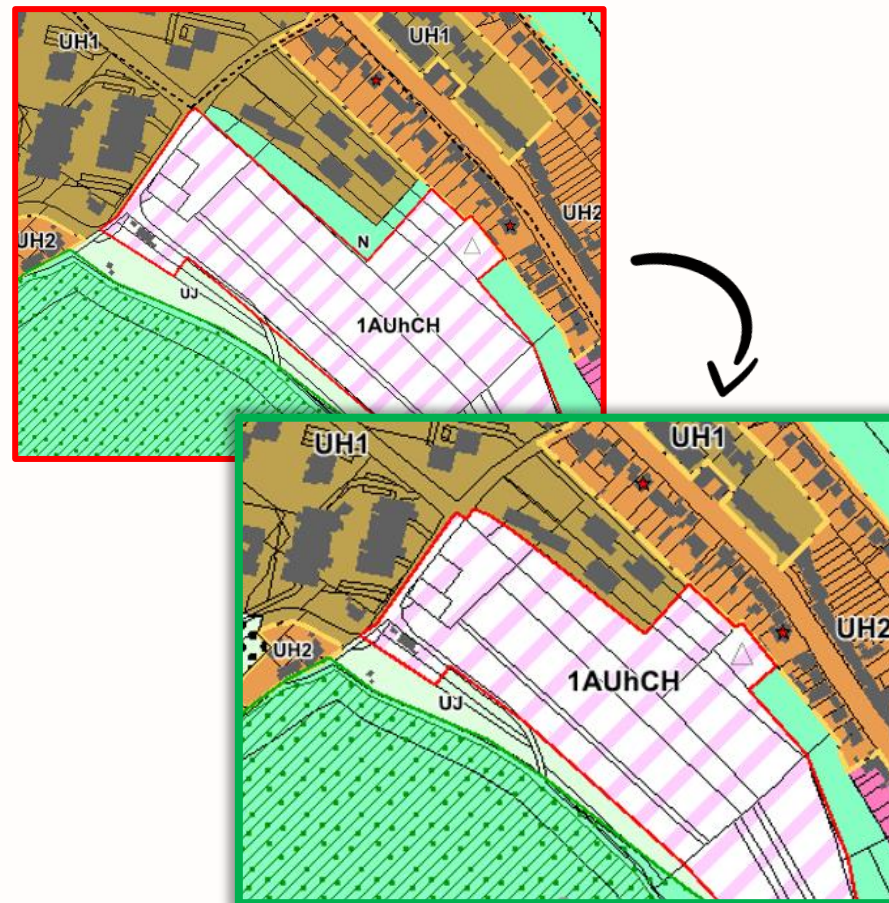
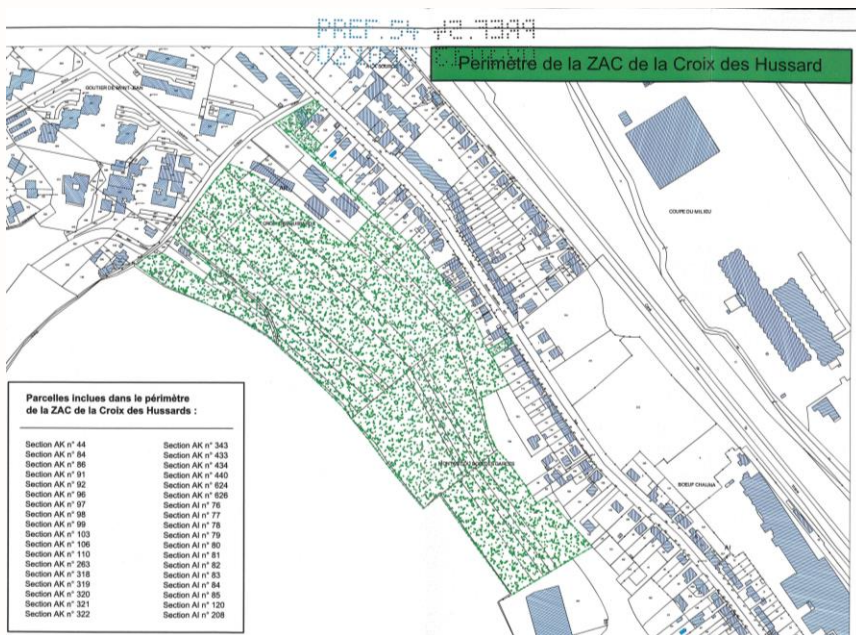
Correction du tracé pour tenir compte de l'ensemble de l'activité et permettre son évolution



Extension de la zone UAa – Zone urbaine dédiée aux activités économiques

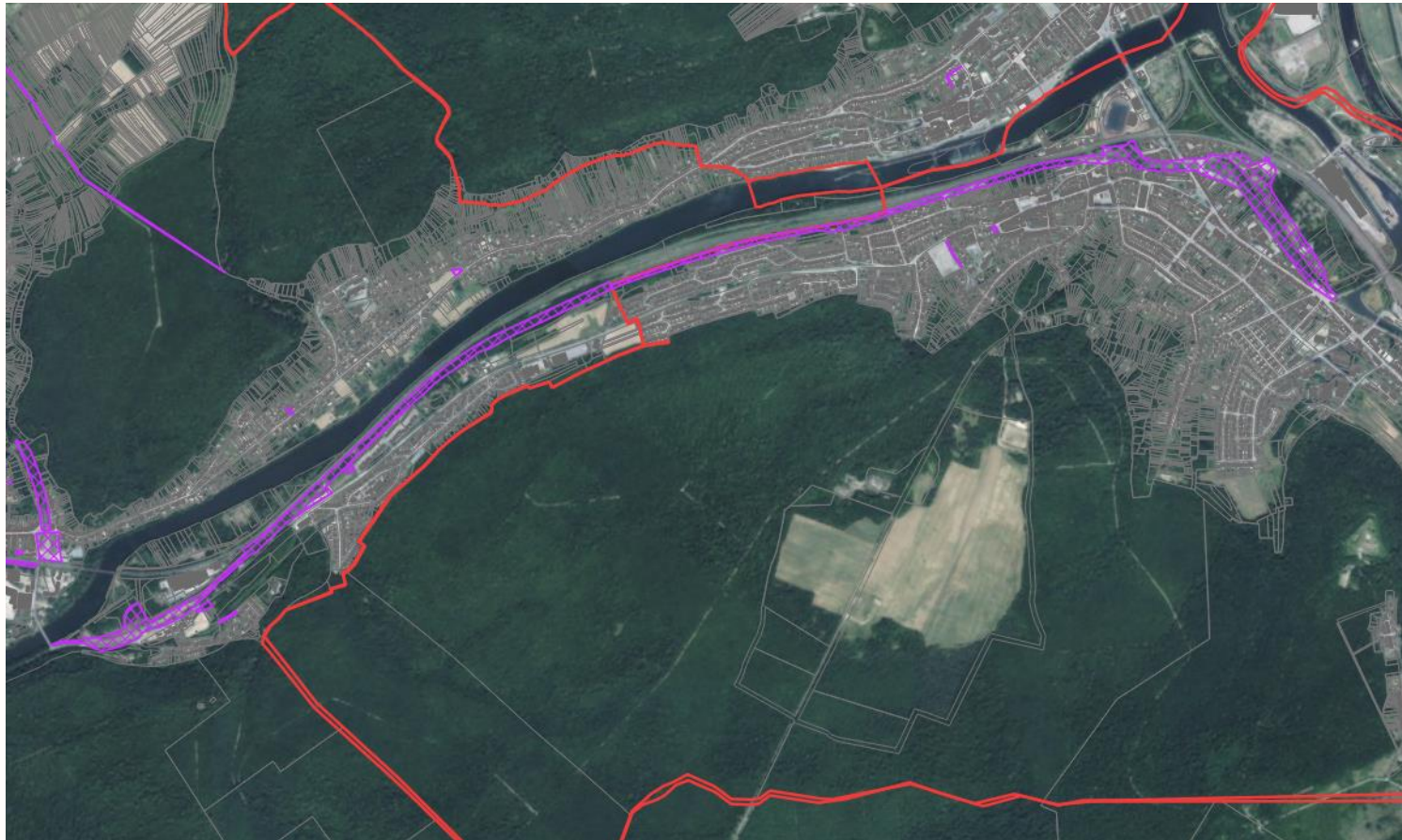
Correction du tracé de la zone 1AUhCh de Frouard :

Reprise du tracé de la ZAC Crois des Hussards pour assurer la faisabilité du projet Arboresens.



Frouard et Liverdun :

Suppression des emplacements réservés au bénéfice du Département destinés à créer une voie départementale.
Le projet n'est plus d'actualité.



Prescriptions applicables à la zone UH à Liverdun :

- Modification de la hauteur des clôtures en zone UH2 : 1,80 m.
- Modification des prescriptions applicables aux extensions en secteur UHm (cités militaires) : modification concernant l'aspect des matériaux

Prescriptions applicables à la zone UCa (centre ancien) de Marbache :

- Demande du maintien des volets battants
- Interdiction des caissons de volets roulants en saillie de la façade

Prescriptions applicables aux secteurs de cités à Pompey :

- Reprise des prescriptions d'implantation du précédent PLU pour préserver les caractéristiques architecturales

Prescriptions applicables aux clôtures :

- Limite de la hauteur des murets à 60 cm en limite d'emprises publiques (auparavant 1/3 de la clôture).

Prescriptions applicables aux panneaux solaires :

- Suppression de la prescription imposant une intégration dans les pans de la toiture pour autoriser la surimposition en respectant la pente de toit

Compléments au règlement littéral :

Indication de la méthode de calcul des prescriptions de stationnement, ajout de définitions dans le glossaire, modifications de formulations, ajout de schémas explicatifs...

	Surface (ha) AVANT Modif simplifiée	Surface (ha) APRÈS Modif simplifiée	Évolution (ha)	Évolution (%)
Zones U	1658,07	1661,5	3,43	+0,25%
Zones AU	161,84	162,36	0,52	+0,32%
Zones A	3546,1	3545,62	-0,48	-0,01%
Zones N	10282,24	10278,77	-3,47	-0,03%

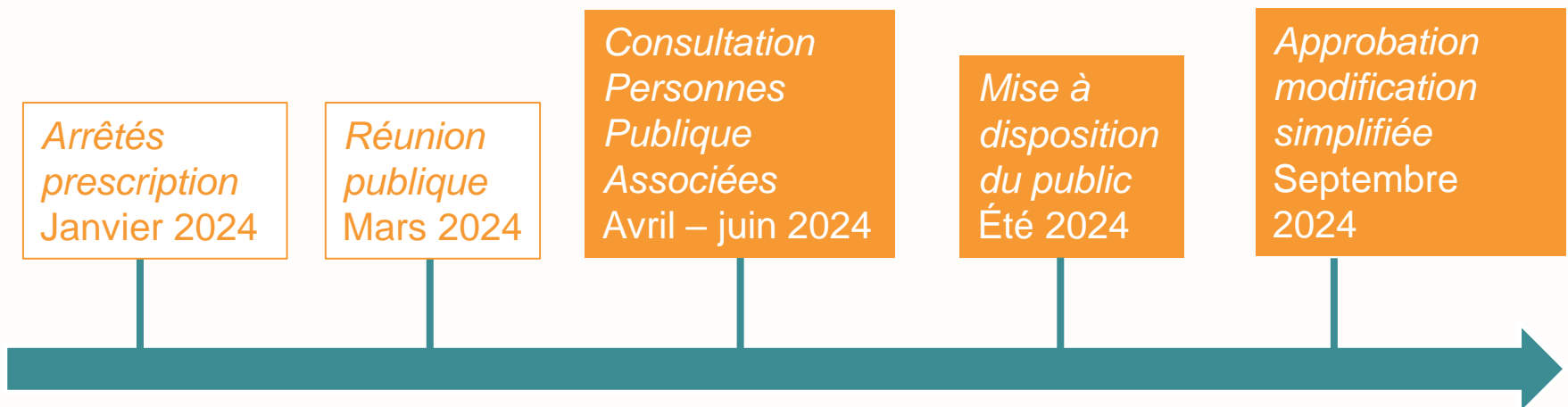
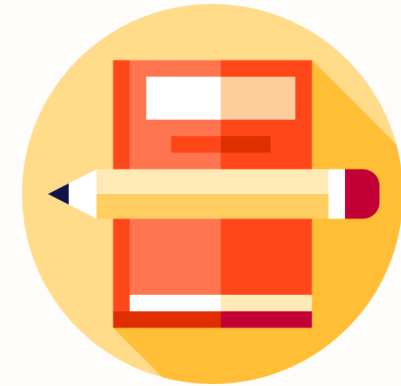
- Les surfaces reclassées en zone urbaine relèvent d'erreurs matérielles.
- La procédure n'ouvre pas de nouveau secteur à l'urbanisation.
- La procédure n'augmente pas les capacités de construire.
- **L'équilibre général du projet est maintenu.**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Après consultation des Personnes Publiques Associées, la modification simplifiée du PLUi-HD sera mise à disposition du public.

Le Conseil Communautaire définira les modalités.

Le dossier sera ensuite mis à disposition, en communes et au siège de la CCBP accompagné d'un registre d'observations.

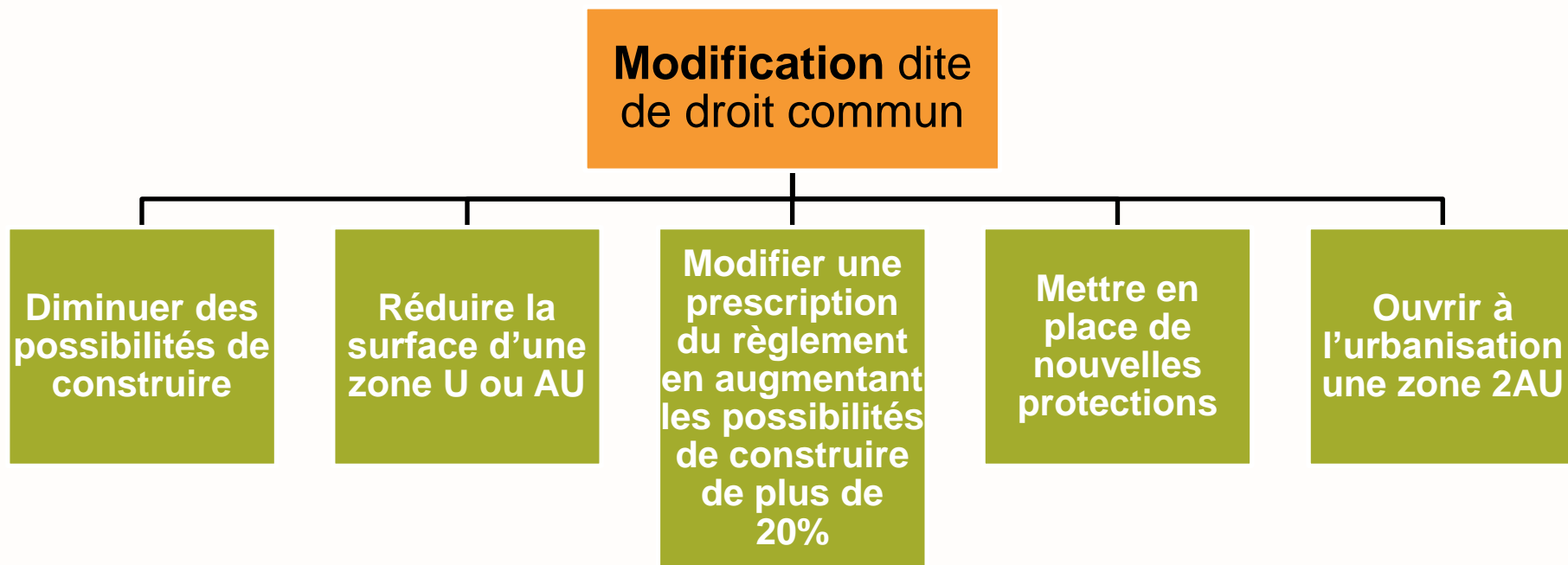


1. Définitions et objectifs

2. Modification simplifiée

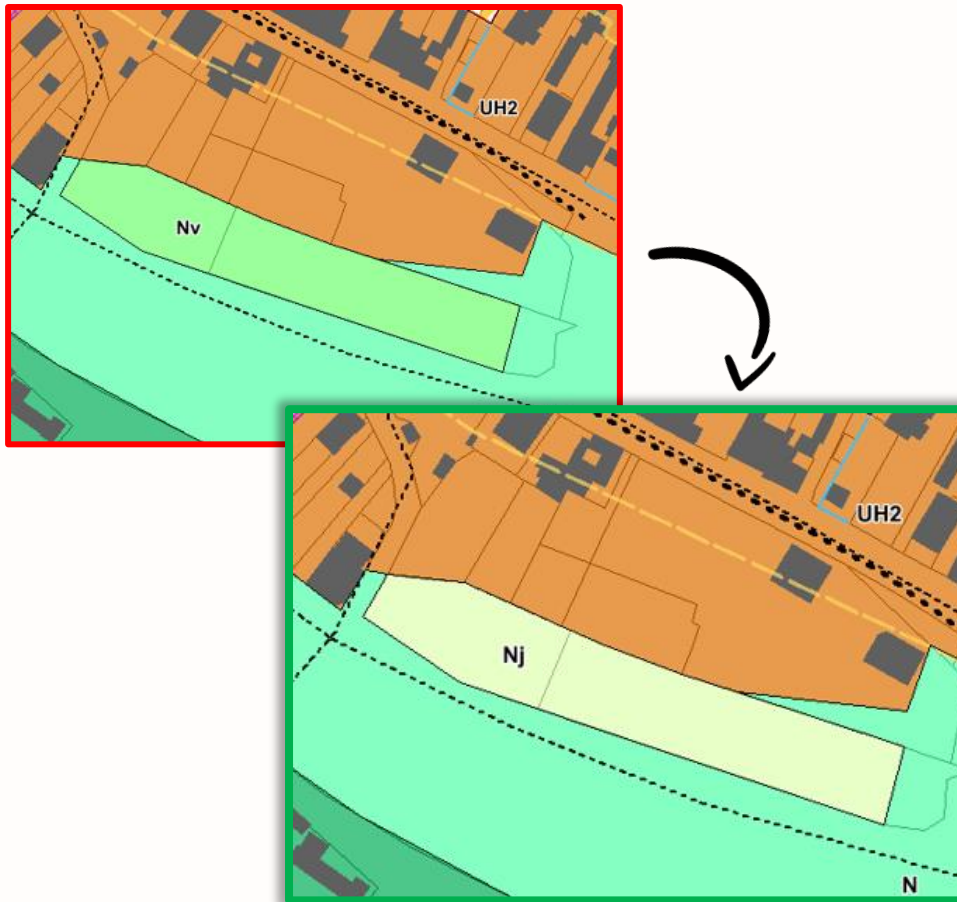
3. Modification de droit commun

Champ d'application de la procédure



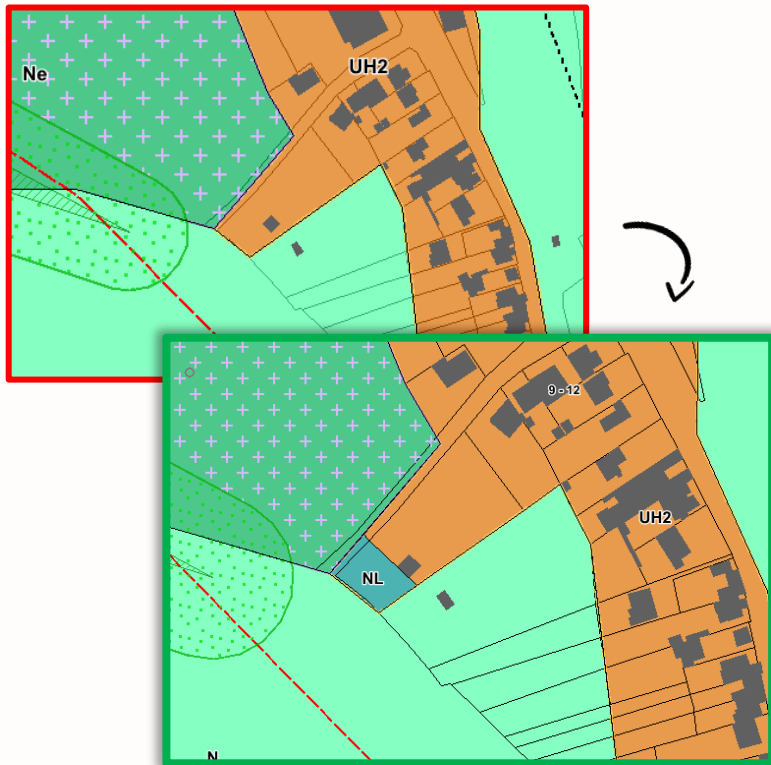
Bouxières-aux-Dames : Création d'une zone jardin Nj

Pour adapter le règlement aux jardins familiaux

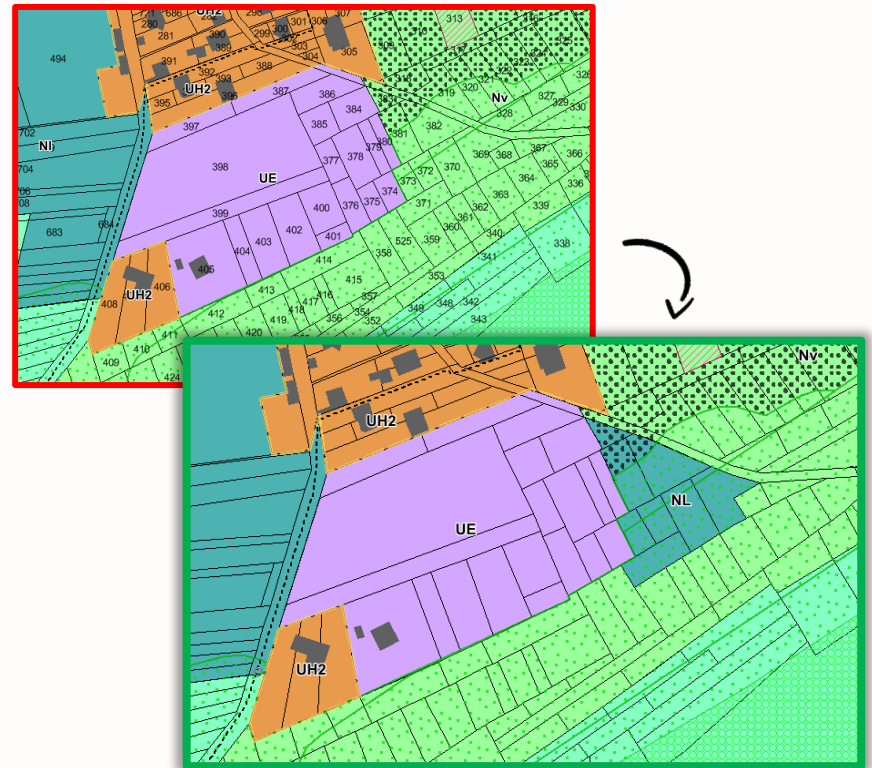


Création de secteurs dédiés au développement du tourisme et des loisirs

Champigneulles

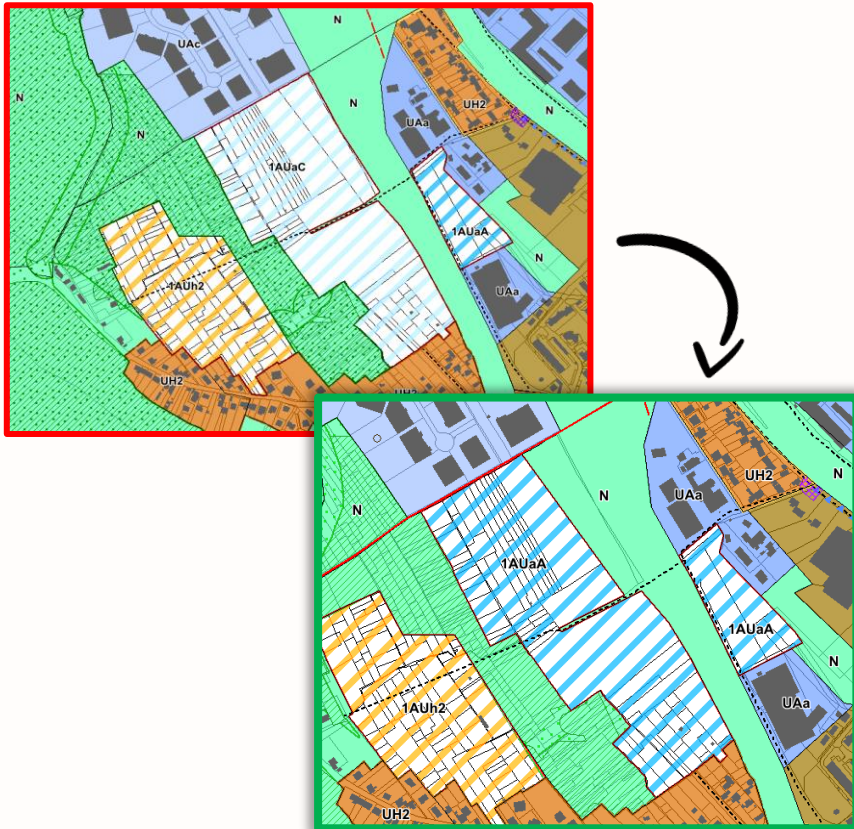


Marbache



Champigneulles

Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers



Faulx

Actualisation d'un secteur de projet suite à sa réalisation



Accompagnement de l'aménagement de l'entrée de ville



Custines :

- Identification d'éléments architecturaux à protéger
- Tracé d'un emplacement réservé pour créer une liaison viaire entre la rue de Metz et la rue de Garenne, sur l'actuel chemin de la Garenne.

Malleloy :

- Correction des tracés d'emplacements réservés destinés à la réalisation d'aires de retournement

Modification des prescriptions applicables aux extensions en zone UH :

- Suppression de la limite d'emprise pour les extensions, qui restent encadrées par le coefficient de biotope

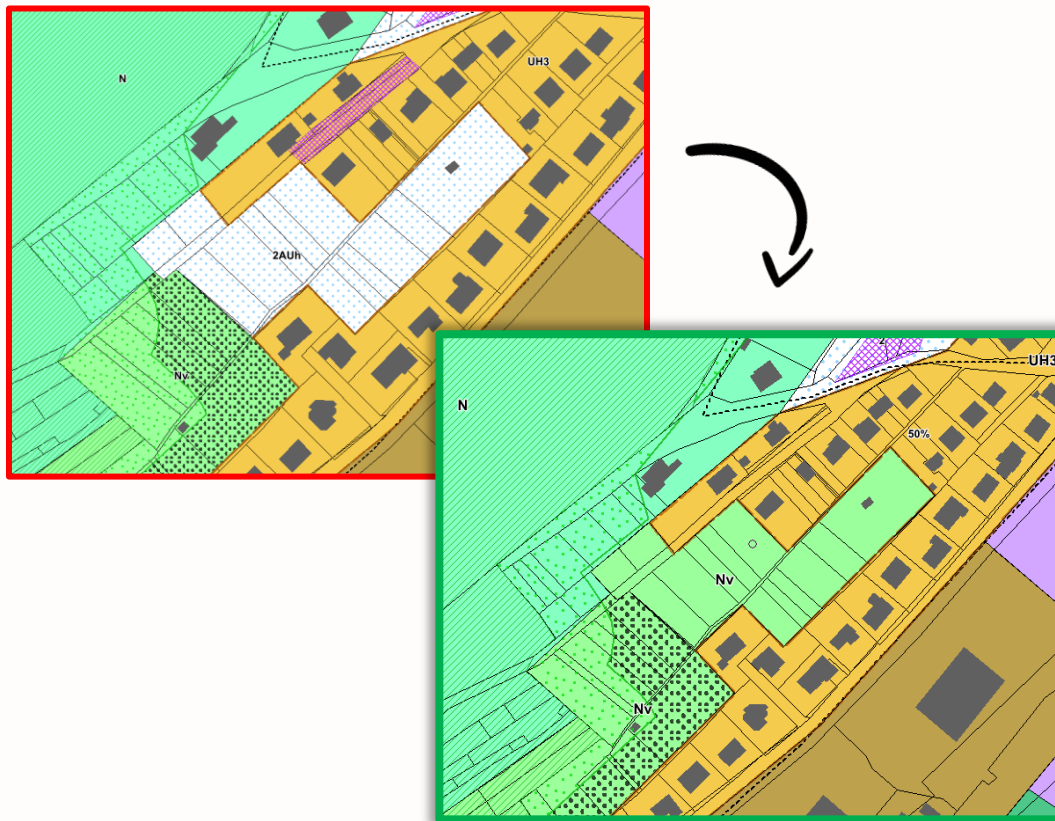
Bouxières-aux-Dames : Suppression de la zone 2AUh Basses Côtes

Secteur préservé pour prioriser les secteurs en densification



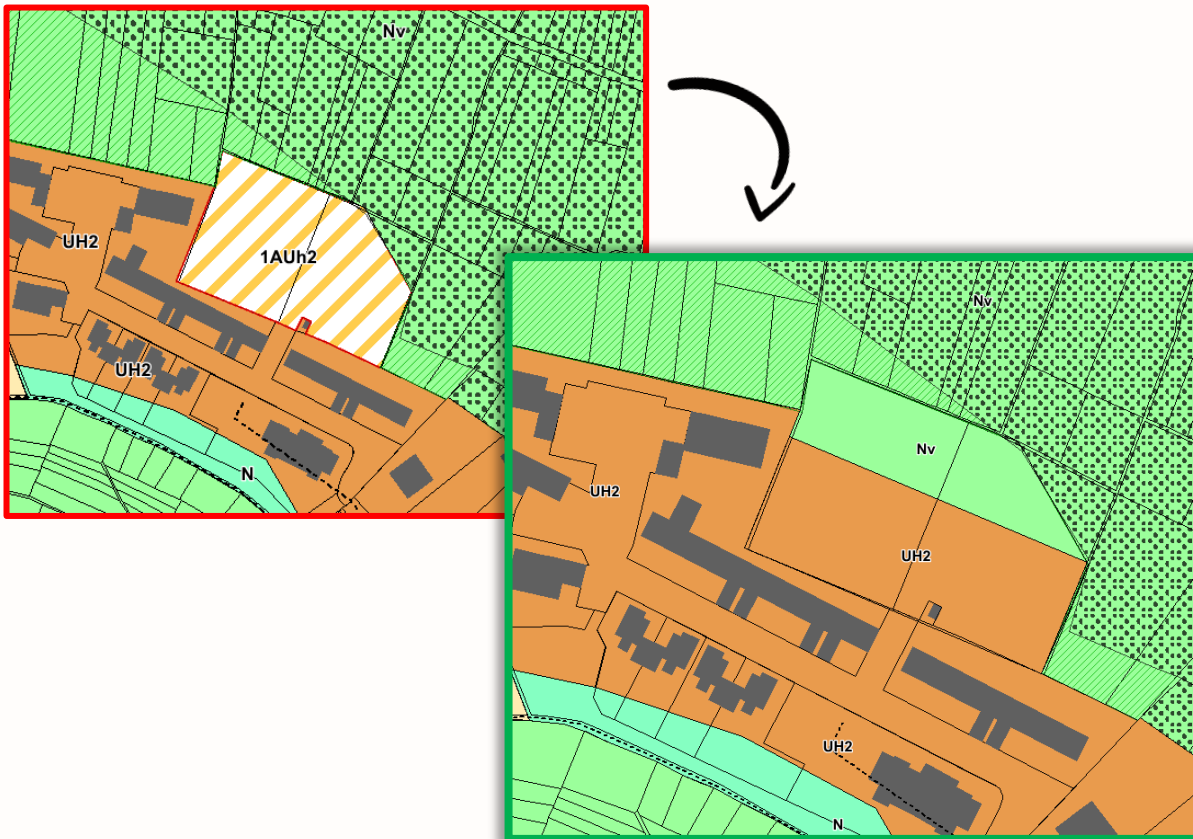
Champigneulles : Suppression de la zone 2AUh rue du Val Thiebault

Secteur préservé pour éviter une densification trop importante.
Foncier morcelé et réseaux insuffisants.



Custines : Suppression de la zone 1AUh2 La Lixière

Secteur préservé pour éviter une densification trop importante.
Urbanisation éloignée du couvert forestier.

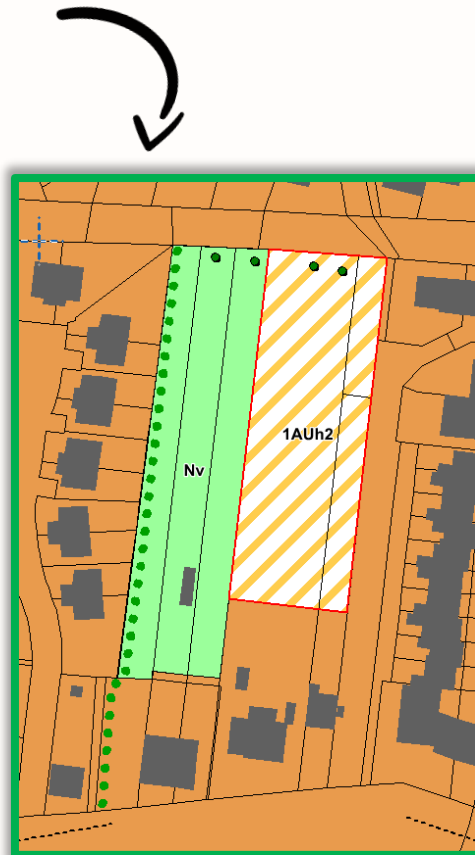
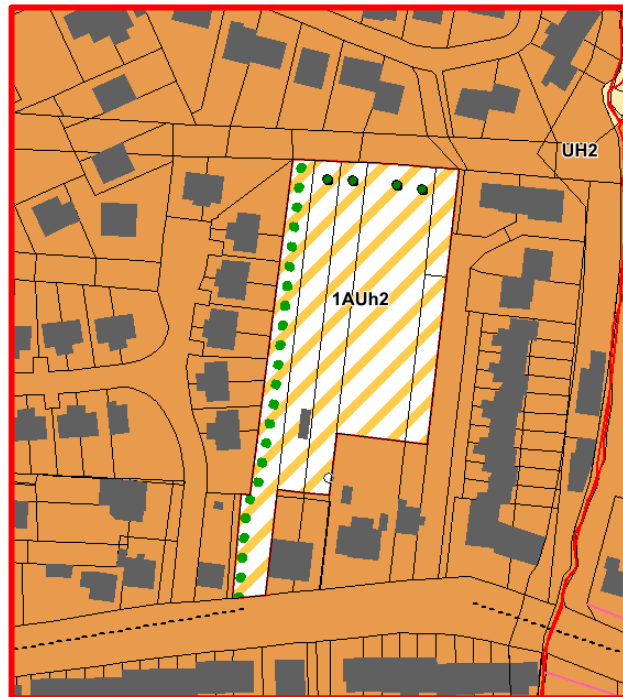


Custines : Modification de la zone 1AUh2 Goudinot

Prise en compte de la rétention foncière.

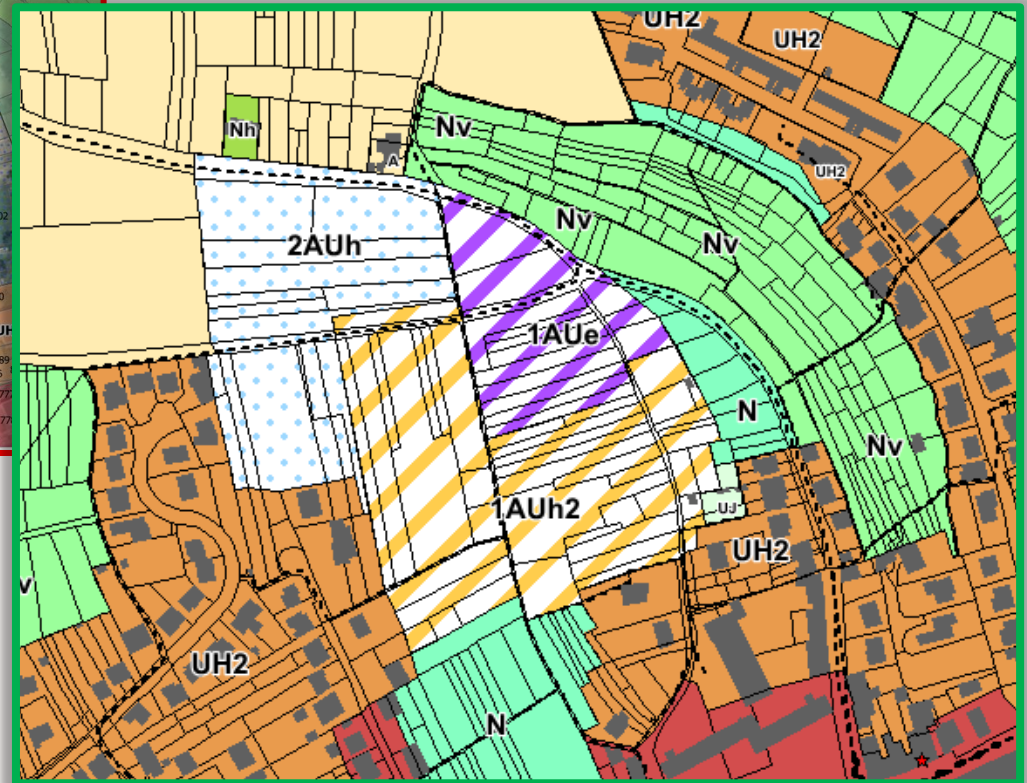
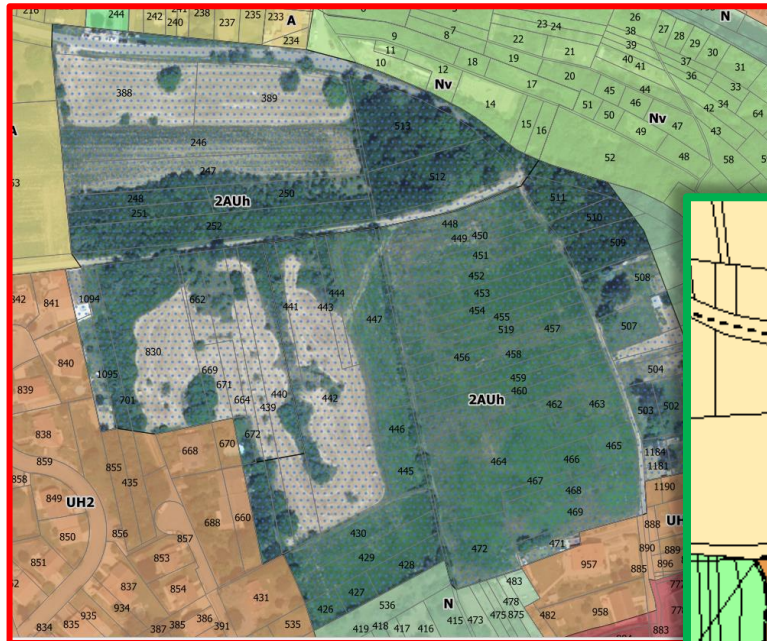
Préservation d'un poumon vert.

Urbanisation maintenue dans le secteur desservi par la voie.



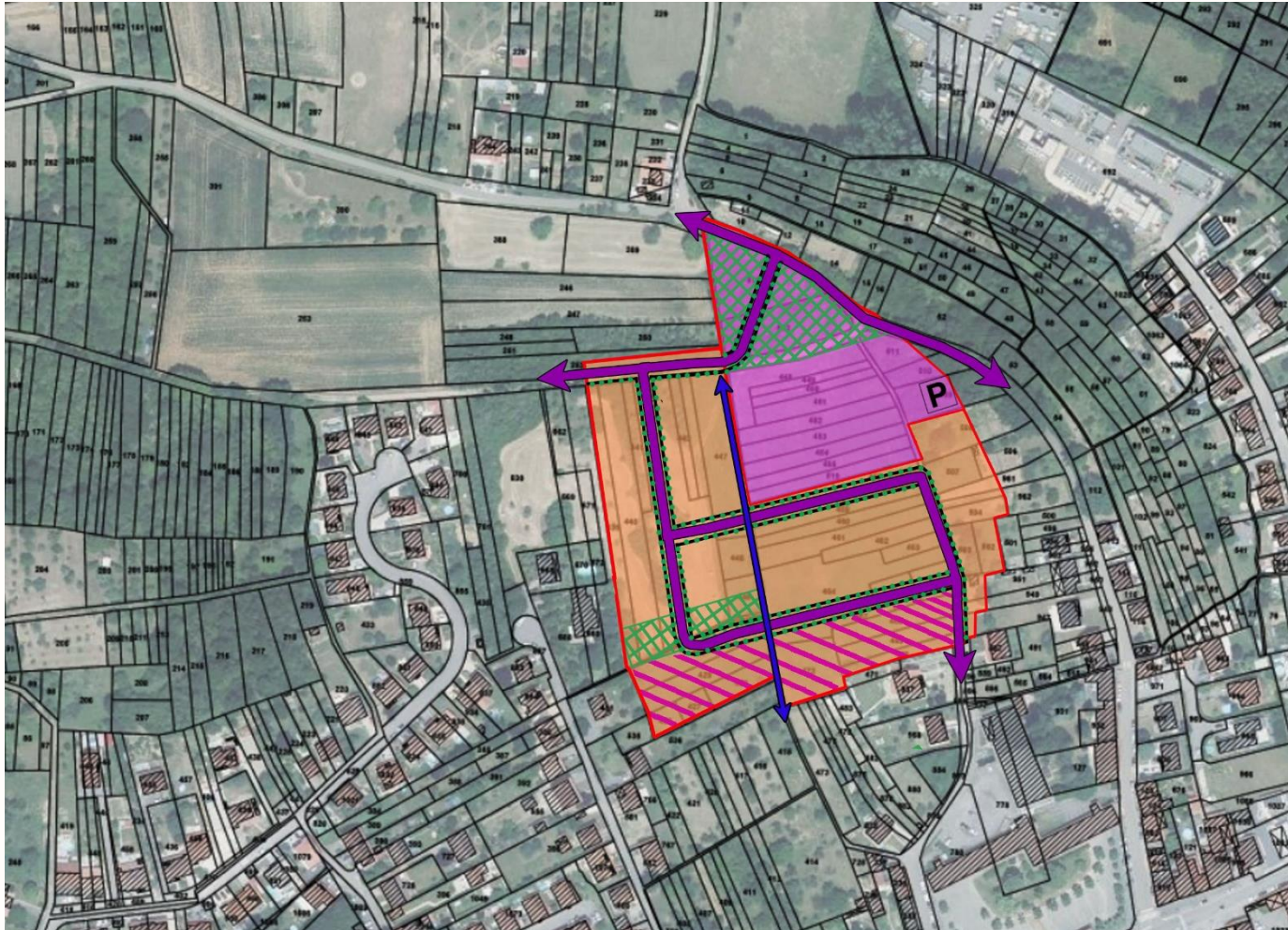
Custines : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Déri Sté

Accueil d'un équipement scolaire et création de logements.



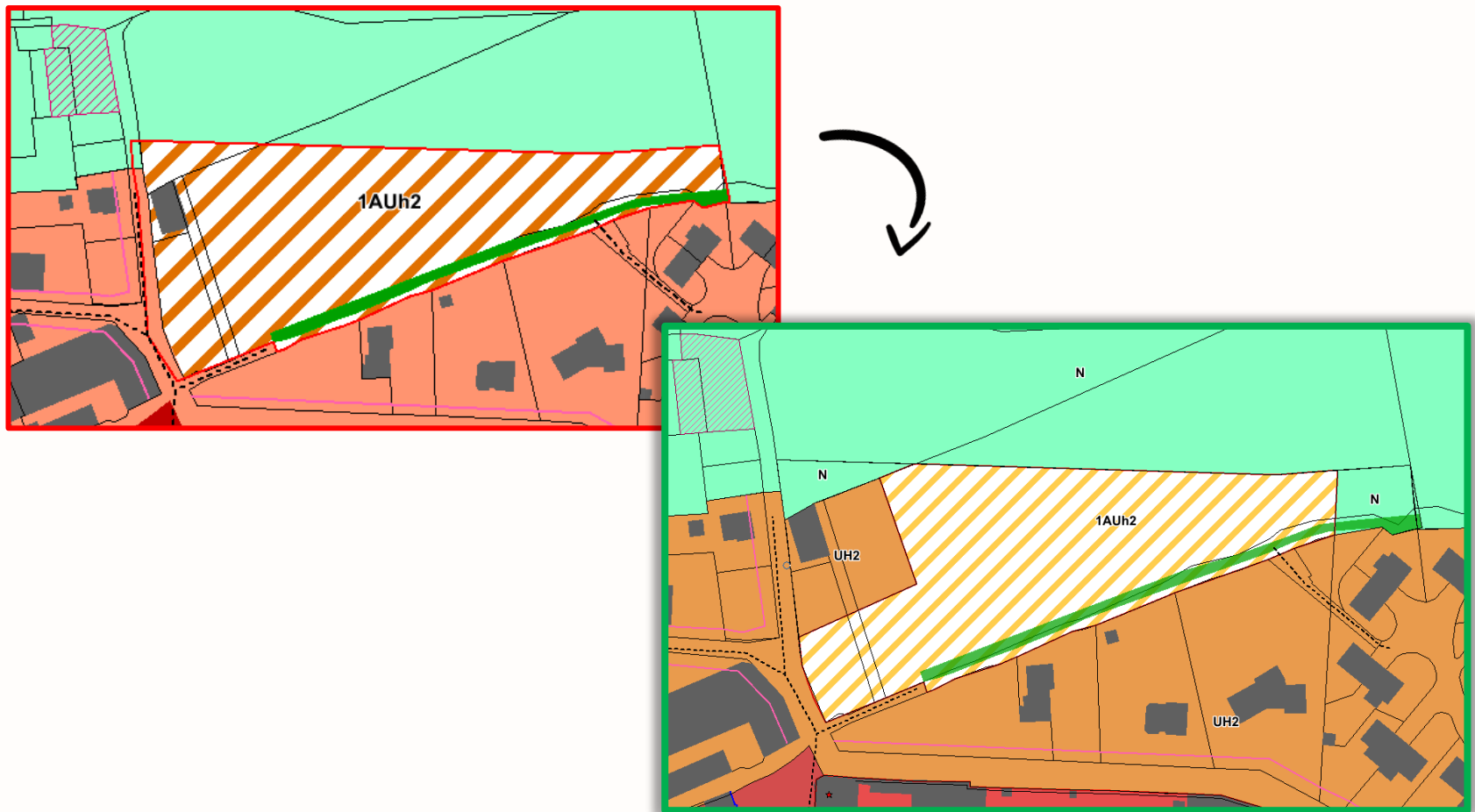
Custines : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH Déri Sté

Environ 60 logements individuels, intermédiaires et dédiés aux séniors.



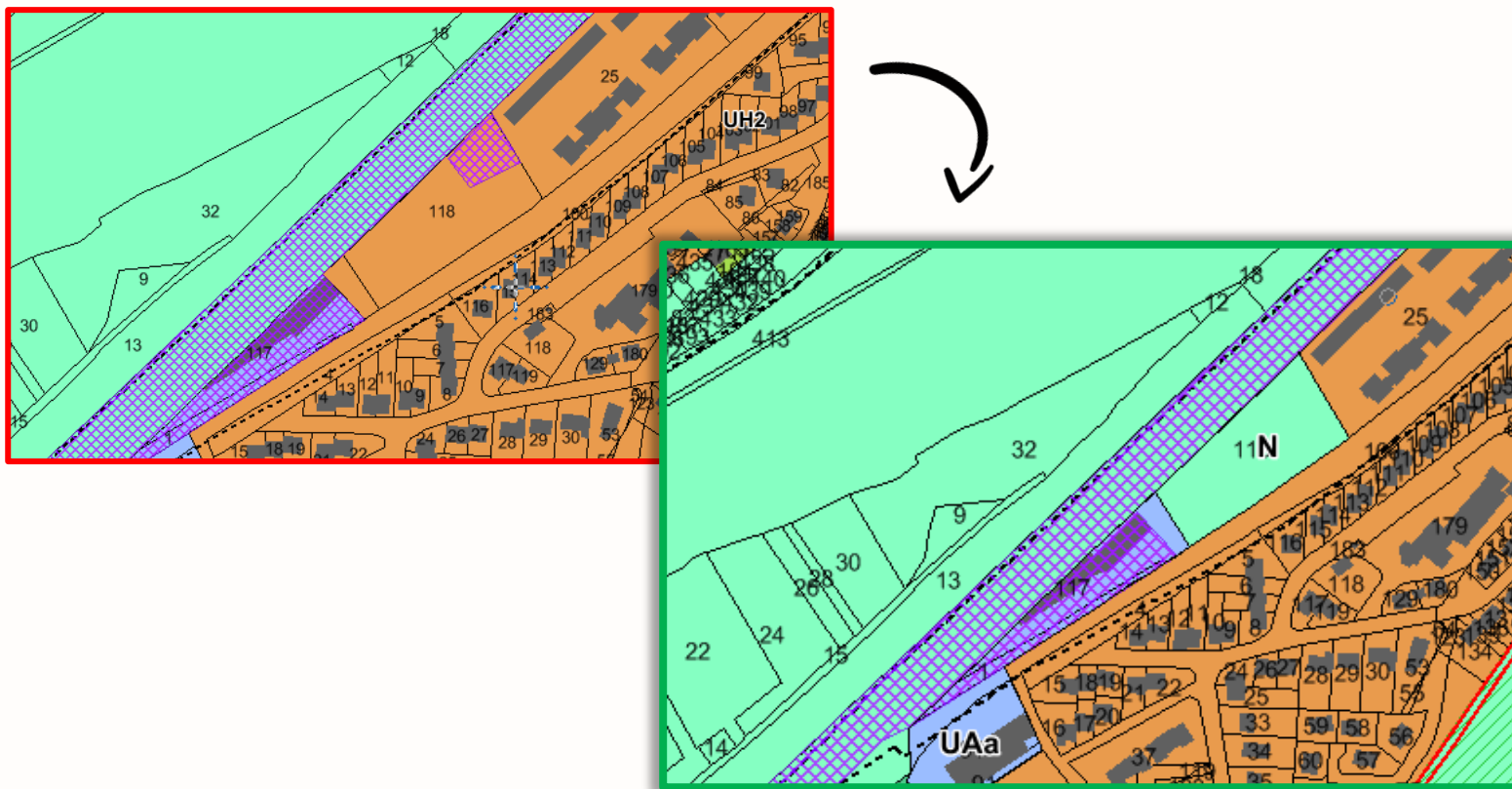
Faulx : Modification de la zone 1AUH2 Sentier Bel air

Réduction de la zone pour préserver le milieu naturel et tenir compte des espaces déjà bâtis



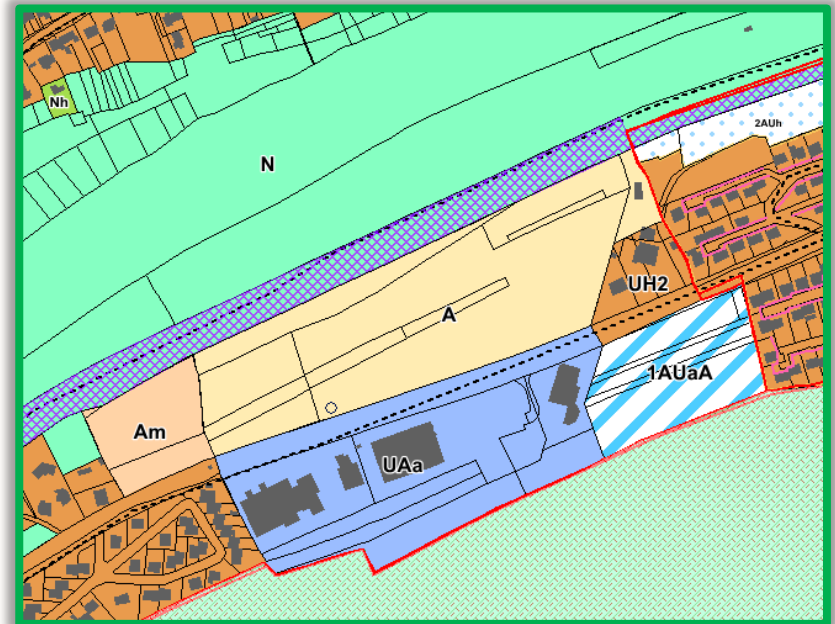
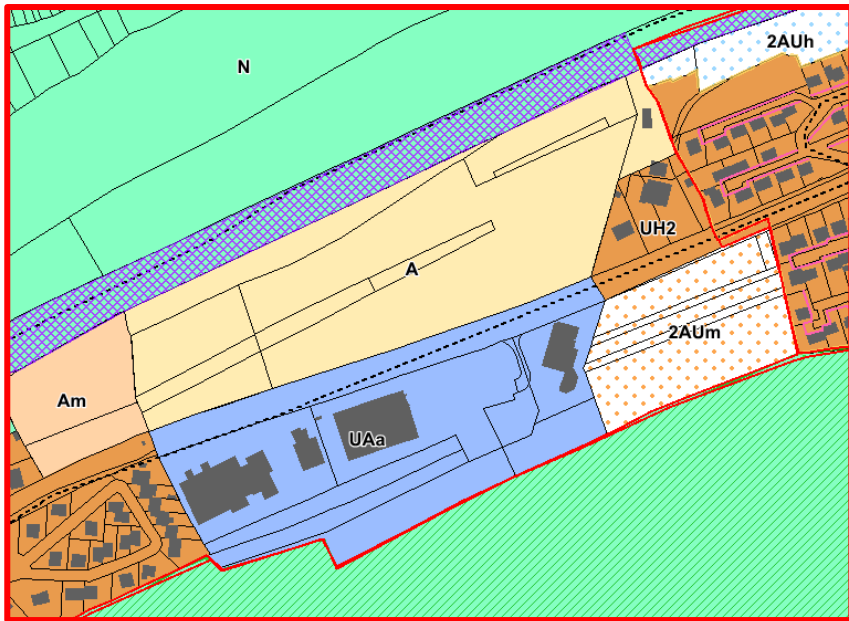
Liverdun : Suppression de la zone UH2 Route de Frouard

Report des logements prévus sur le secteur Saint-Gobain pour assurer une mixité sociale et urbaine



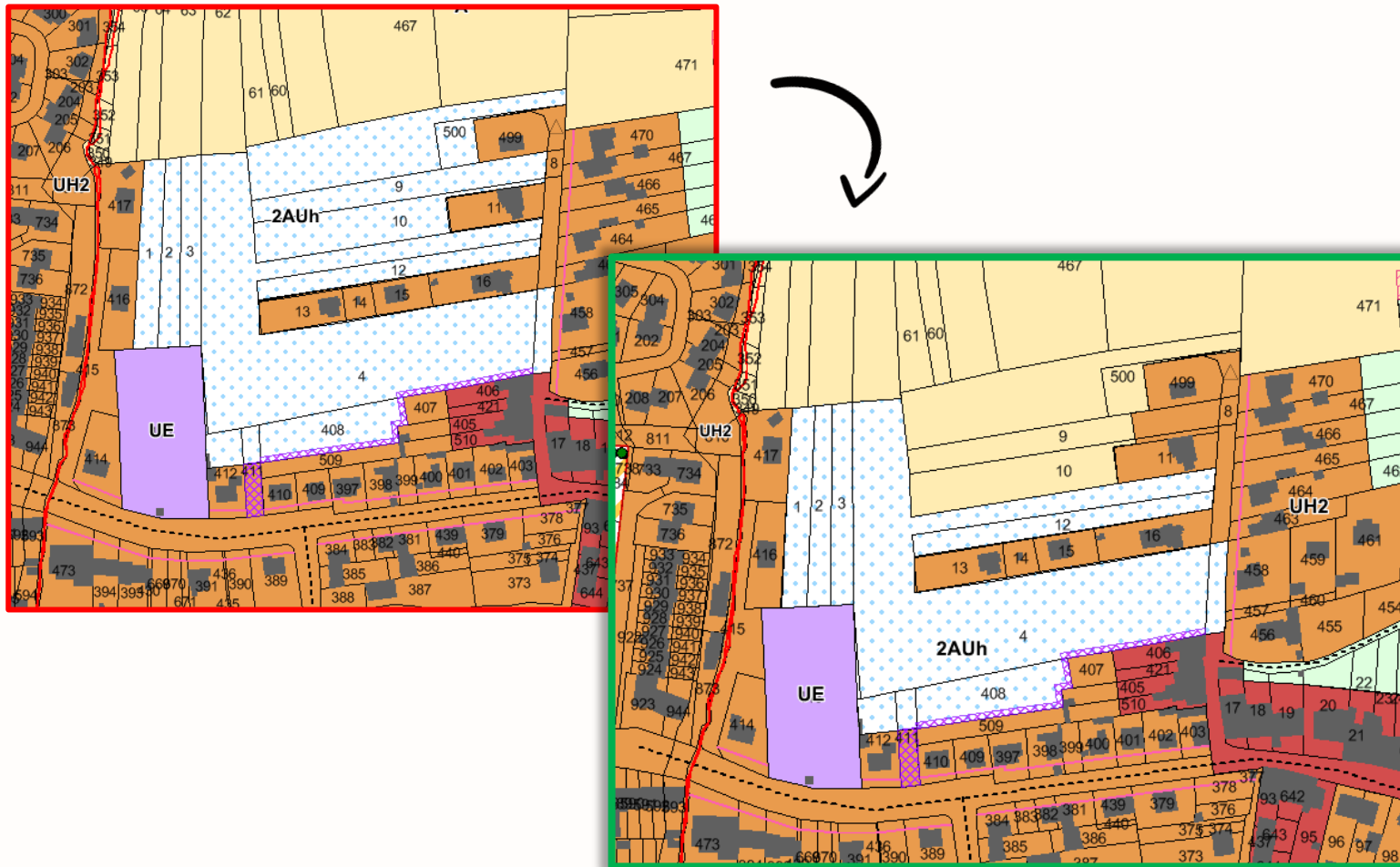
Liverdun : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm

Ouverture du secteur pour accueillir des activités économiques
Secteur dédié aux activités pour éviter l'implantation de logements trop excentrés du centre



Malleloy : Réduction d'une zone 2AUh

Ajustement du périmètre en cohérence avec le portage foncier de l'EPFGE



Marbache : Réduction d'une zone 2AUh

Ajustement du périmètre pour protéger la ceinture verte de la commune



	Surface (ha) AVANT Modif	Surface (ha) APRÈS Modif	Évolution (ha)	Évolution (%)
Zones U	1658,07	1658,42	0,35	+0,02%
Zones AU	161,84	153,50	-8,34	-5,15%
Zones A	3546,10	3546,93	0,83	+0,02%
Zones N	10282,24	10289,40	7,16	+0,04%

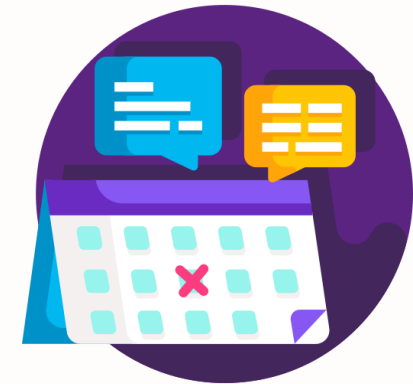
- La procédure entraine la suppression d'environ 100 possibilités de constructions de logements.
- La procédure ouvre à l'urbanisation 3 secteurs initialement classés comme réserve foncière.
- Elle n'ouvre aucune zone classée naturelle ou agricole à l'urbanisation.
- **L'équilibre général du projet est maintenu.**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Après consultation des Personnes Publiques Associées, la modification du PLUi-HD sera soumise à enquête publique.

Les modalités seront définies avec le commissaire Enquêteur, nommés par le Tribunal Administratif.

L'enquête se déroule sur le territoire et sur internet.



*Arrêts
prescription
Janvier 2024*

*Réunion
publique
Mars 2024*

*Consultation
Personnes
Publiques
Associées
Avril – juin 2024*

*Enquête
publique
Été 2024*

*Approbation
modification
droit commun
Automne 2024*

*Fin
2024*

POURSUITE DE LA CONCERTATION avant la mise à disposition du public et l'enquête publique

- Registres de concertation ouverts dans les mairies et au siège de la CCPB.
- Une adresse mail pour transmettre ses observations : plui@bassinpompey.fr
- Informations sur la procédure sur le site dédié : <https://plui.bassinpompey.fr/>



Temps d'échanges

Merci de votre attention !

