

République Française ***** Département de la Meurthe-et-Moselle

DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY ***** SEANCE DU 21 MARS 2024
--

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
45	33	33 + 10 pouvoirs

Date de convocation 15 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt et un mars à vingt heures trente, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu Bassin de Pompey rue des 4 éléments 54340 Pompey, sous la présidence de **Laurent TROGRIC**, Président.

Présents : Pascal BARTOSIK, Pascal BECK, Thierry BECKER, Odile BÉGORRE-MAIRE, David BLASIUS, Christelle CHEVREUX, Valentin DETHOU, Sébastien DOSE, Sylvie GAMEL, Denise GERARDIN, Françoise GILLOT-VERGES, Denis GODEFROY, Catherine GUENSER, Michel JACQUES, Pierre JULIEN, Chantal KIPPER, Antony KUHN, Patrice LEBOEUF, Ludovic LEGGERI, Yves LEICKNER, Martine LEPIANKO, Catherine LEPRUN, Francis MAUGRAS, Jean-Jacques MAXANT, Patrick MEDART, Gilles MULLET, Jocelyne PANO, Jeanne PHILIPPOT, Philippe POTDEVIN, Carole SALEUR, Laurent TROGRIC, Dominique VOINSON, Rémi WAGNER.

Absents : François ROUGIEUX, Alain SOLDNER.

Représentés : Marie-José AMAH à Antony KUHN, Laetitia ASCHBACHER à Ludovic LEGGERI, Magali CLEMENT-DILLMANN à Sébastien DOSE, William GRAFF à Valentin DETHOU, Dominique GRANDIEU à Catherine LEPRUN, Catherine LESAINE à Jean-Jacques MAXANT, Denis MACHADO à Martine LEPIANKO, Chantal PELLENZ à Sylvie GAMEL, Sébastien POINT à David BLASIUS, Bernard VERGANCE à Jeanne PHILIPPOT.

Monsieur Valentin DETHOU a été nommé secrétaire de séance.

Objet : 2ème modification de droit commun du PLUi HD – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Secteur Déri Sté à Custines

N° de délibération : 8

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
33	10	43	0	0	0

Rapporteur : M. DOSE

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment, ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3 et L. 5214-16 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 et ses articles R. 123-1 à R. 123-14 ;

Considérant qu'aux termes de l'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 ».

Considérant que :

La zone 2AUh Secteur Déri Sté à Custines est identifiée, dans le PLUi-HD, pour accueillir de nouveaux logements et le regroupement des équipements scolaires. Il s'agit du principal secteur de projet de la commune, il était classé en zone 2AUh dans l'attente de la concrétisation du projet de regroupement des équipements scolaires.

Le projet de regroupement des équipements scolaires est aujourd'hui bien avancé.

La zone 2AUh Secteur Déri Sté à Custines doit donc faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction des équipements scolaires. Une partie de la zone 2AUh doit donc être ouverte à l'urbanisation est classée en zone 1AUe – Secteur d'urbanisation future dédié aux équipements. Cette ouverture à l'urbanisation représente 1,01 ha.

La réalisation prochaine des équipements scolaires justifie l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur pour la création de logements. Cette ouverture à l'urbanisation permet de produire des logements à proximité immédiate des équipements. Elle s'inscrit dans une logique de projet intergénérationnel : les logements prévus présenteront une mixité des typologies avec notamment des logements adaptés aux seniors. Aussi, 2,49 ha sont reclassés en zone 1AUh2 – Zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat Le nombre de logements projeté est d'environ 62.

Les études, pilotées par la commune, ayant permis la définition d'un projet urbain d'ensemble, se sont accompagnées d'acquisitions foncières de la part de la commune de Custines qui progressivement rendent possibles la faisabilité opérationnelle de l'aménagement du secteur Déri Sté. De plus, la création de voiries utiles à la desserte de ce futur quartier est inscrite au Plan Pluriannuel d'Investissement du Bassin de Pompey.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera élaborée au droit de ces nouvelles zones 1AUe et 1AUh2.

L'étude annexée à la présente délibération démontre la faisabilité de cette opération. Cette esquisse, qui est donc à affiner dans les prochaines phases opérationnelles du projet, en compatibilité avec l'OAP, définit des typologies de logements à créer, adaptées au besoin du territoire et de ses habitants, des modalités de desserte, des ambiances urbaines et paysagères, ou encore les modalités de gestion des eaux pluviales à l'échelle du futur quartier.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur fait également apparaître plusieurs parcelles classées en zone 2AUh alors qu'elles sont actuellement urbanisées et correspondent à des terrains d'agrément. Ces erreurs de tracés sont corrigées et les parcelles concernées sont reclassées en zone UH2. Une partie de la parcelle AB664 et les parcelles AB672 et AB471 sont reclassées en UH2 car elles correspondent à des terrains d'agrément de constructions voisines. Cela représente environ 0,07 ha.

A l'est du secteur, l'emprise du projet ne suit pas les contours de la zone 2AUh définie dans le cadre du PLUi. Aussi, une partie est reclassée en zone N au nord. Sur la partie sud, une zone UJ est délimitée car le secteur correspond à des fonds de parcelle, en cohérence avec le règlement graphique appliqué à l'ensemble du territoire. L'emprise ouverte à l'urbanisation par un classement en zone UJ représente environ 0,05 ha.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh ne remet pas en cause l'équilibre de l'offre en logements de la commune. Seuls deux autres secteurs de projets étaient délimités dans le PLUi-HD. La procédure de modification du document d'urbanisme a fait évoluer ces secteurs pour réduire les possibilités de

logements (18 possibilités de logements fermées). Les secteurs de projets maintenus permettent de produire environ 5 logements rue de la Lixière et 12 Impasse Goudinot.

Il est rappelé que cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi-HD dont le bilan global induit la suppression d'environ 100 possibilités de production de logements dans des secteurs auparavant prévus pour être ouverts à l'urbanisation.

La présente délibération sera notifiée au Préfet.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, elle sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Je vous laisse le soin d'en délibérer.

Délibération

- Vu le rapport soumis à son examen,
- Après avis favorable du bureau communautaire,

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré,

APPROUVE le principe d'une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la 2AUh Secteur Déri Sté à Custines pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement destinée à accueillir des logements et le regroupement des équipements scolaires dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'étude jointe.

Fait et délibéré les jour, mois et
an susdits.

Pour extrait conforme



Valentin DETHOU

VALENTIN DETHOU
2024.03.22 16:54:31 +0100
Ref:6204943-9280615-1-D
Signature numérique
Le Secrétaire de séance

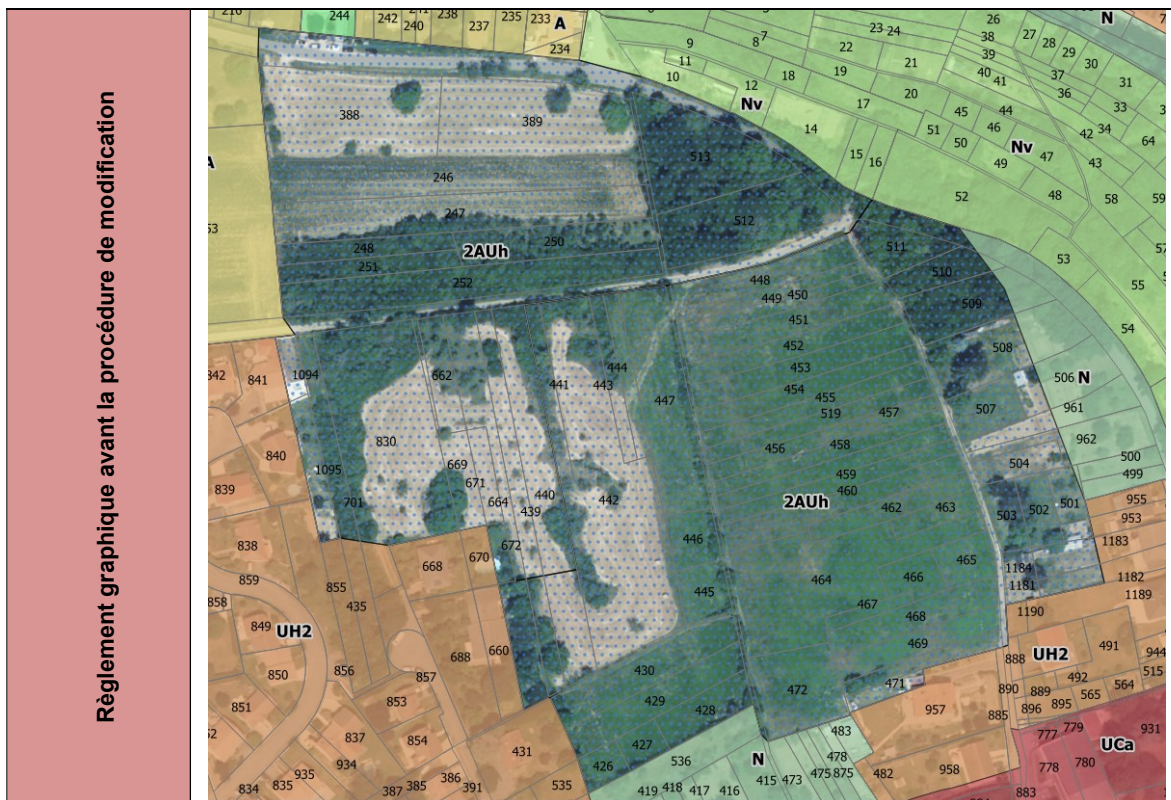


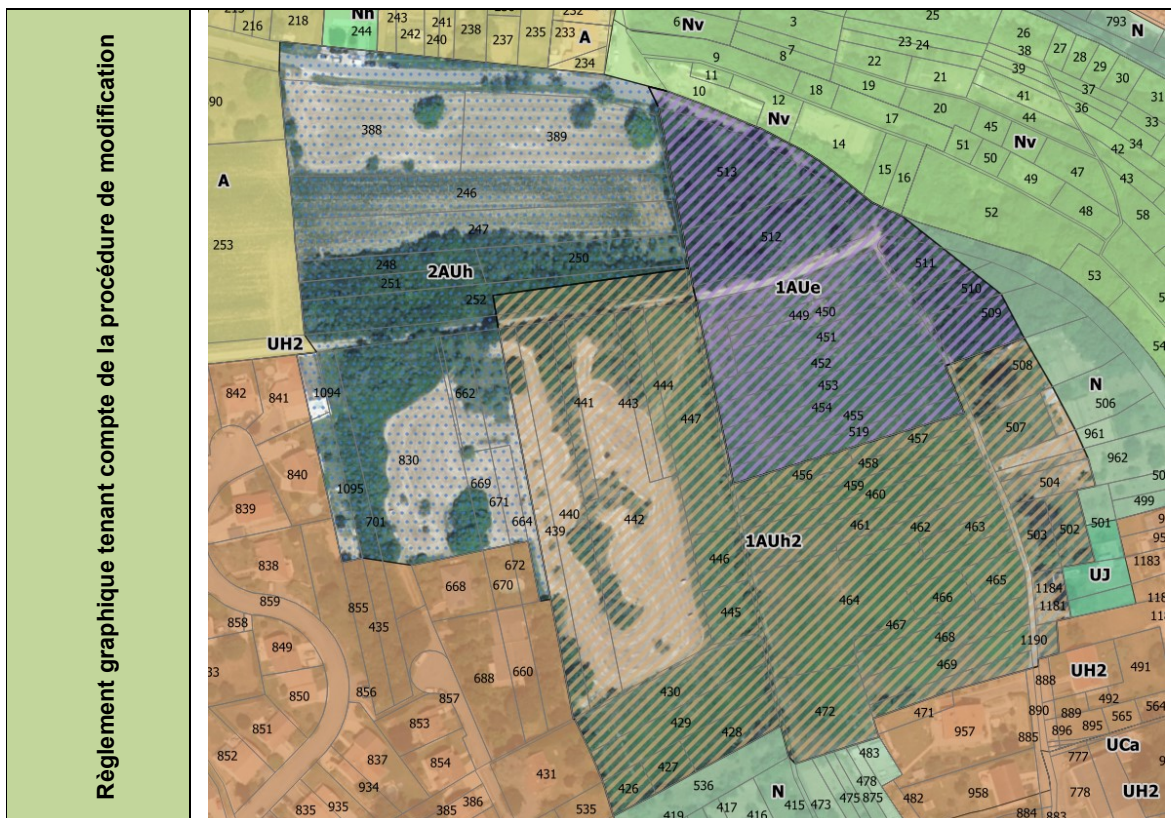
Laurent TROGRIC

LAURENT TROGRIC
2024.03.22 17:22:33 +0100
Ref:20240322_153402_1-4-S
Signature numérique
le Président

*Annexe à la délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh
Secteur Déri Sté à Custines*

Extrait du projet de modification du règlement graphique du PLUi HD du Bassin de Pompey





Évolution des surfaces de zone				
	Avant la procédure de modification		Après la procédure de modification	
Zones et surface (ha)	2AUh	5,50	2AUh	1,80
			1AUh2	2,49
			1AUe	1,01
			UH2	0,07
			UJ	0,05
			N	0,08

