

**MODIFICATION N°2 DU**

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME  
**I**NTERCOMMUNAL **HD**

**2. Synthèse du dossier**



*Enquête publique*

La procédure de Modification n°2 du PLUi-HD permet :

- d'adapter les prescriptions des secteurs de jardins familiaux
- de créer des STECAL pour permettre le développement du tourisme
- d'adapter des prescriptions littérales et graphiques réduisant les possibilités de construire sur certains secteurs.
- de modifier la spatialisation du projet porté par le PLUi-HD en faisant évoluer certaines zones 1AU et 2AU ainsi que les OAP liées à ces secteurs.
- de créer des OAP sectorielles sur les zones ouvertes à l'urbanisation.
- de définir de nouveaux emplacements réservés.
- de définir de nouveaux Éléments Remarquables du Paysage.

Elle comporte plusieurs points :

### **1. BOUXIÈRES-AUX-DAMES – MODIFICATION DU RÈGLEMENT APPLICABLE À UNE ZONE DE JARDINS**

Ce point permet de modifier le règlement applicable à un secteur de jardins familiaux/partagés, pour autoriser un abri par jardin. Le règlement actuel n'autorise qu'un abri pour l'ensemble du secteur.

### **2. CHAMPIGNEULLES – ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DU SECTEUR DE PROJET LES VERGERS**

Ce point permet d'adapter le périmètre du secteur de projet Les Vergers dans le règlement graphique pour tenir compte de l'évolution du projet et corriger des erreurs matérielles dans le tracé (incohérence avec le cadastre). Le règlement est également modifié pour autoriser les activités tertiaires, artisanales et industrielles. Le règlement actuel n'autorise que le commerce.

### **3. CUSTINES – EXTENSION DE LA ZONE NE POUR DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Ce point permet l'extension d'une zone Ne (Secteur dédié aux équipements) pour accompagner un projet d'installation de panneaux photovoltaïques.

### **4. CUSTINES – ÉLABORATION D'UNE OAP POUR ACCOMPAGNER L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR RUE DE CONDÉ / RUE DE L'HÔTEL DE VILLE**

Ce point permet l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à Custines pour accompagner l'aménagement d'un secteur en entrée de ville.

L'élaboration de l'OAP répond à plusieurs objectifs :

- Maintenir un front bâti au nord du secteur ;
- Orienter les jardins vers le sud ;
- Assurer un traitement paysager de la frange sud, en lien direct avec la rue de Metz ;
- Assurer une desserte en modes actifs vers l'arrêt de bus situé au sud ;
- Desservir le secteur par la rue de Condé pour garantir la sécurité.

## **5. CUSTINES – MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE POUR TENIR COMPTE DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS**

Ce point modifie le règlement applicable au centre ancien de Custines pour adapter les contours de la zone UCa (Centre ancien et dense) au Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques inscrite aux Monuments Historiques. Cette modification permet de préserver les richesses architecturales du centre de la commune.

## **6. CUSTINES – MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR LIMITER LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UCA**

En lien avec la modification présentée au point 5, ce point modifie la hauteur autorisée pour les constructions dans le centre ancien de Custines. Les constructions sont désormais limitées à 7 mètres de hauteur totale pour préserver la cohérence du centre.

## **7. CUSTINES – IDENTIFICATION DE NOUVEAUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE À PROTÉGER**

Ce point permet de protéger de nouveaux éléments du patrimoine vernaculaire de la commune de Custines.

## **8. CUSTINES – DÉFINITION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR CRÉER UNE VOIRIE**

Ce point permet de définir un nouvel emplacement réservé afin de pouvoir créer une liaison viaire entre la rue de Metz et la rue de Garenne, sur l'actuel chemin de la Garenne. L'emplacement réservé s'appuie sur le chemin existant.

## **9. FAULX – RÉDUCTION D'UNE ZONE 1AUAA POUR S'ADAPTER À UN PROJET RÉALISÉ**

Ce point permet de redimensionner une zone à urbaniser pour faire suite à la réalisation du projet pour laquelle elle avait été mise en place.

## **10. FROUARD – MODIFICATION DU RÈGLEMENT APPLICABLE À UNE PARCELLE RUE DU VIEUX CHÂTEAU**

Ce point reclasse une parcelle en zone de jardin pour éviter la construction d'une habitation. La parcelle concernée est très difficilement accessible et est actuellement occupée par un verger qui constitue un poumon vert pour le quartier.

## **11. LIVERDUN – MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION DE L'OAP N°5**

Ce point modifie la programmation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour préserver la mixité sociale du secteur. Le taux de logements sociaux est ainsi plafonné.

## **12. LIVERDUN – CRÉATION D’UN STECAL POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE TOURISTIQUE EN LIEN AVEC L’ACTIVITÉ AGRICOLE**

Ce point crée une zone Naturelle Loisirs pour autoriser le développement d’une activité touristique en lien avec l’exploitation agricole voisine.

## **13. MALLELOY – MODIFICATION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4 RUE DE LA GRIVE**

Ce point modifie le tracé d’un emplacement réservé destiné à la création d’une aire de stationnement.

## **14. MALLELOY – MODIFICATION DE L’EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°6 RUE DE MOREY**

Ce point modifie le tracé d’un emplacement réservé destiné à la création d’une aire de stationnement.

## **15. MARBACHE – CRÉATION D’UN STECAL POUR DÉVELOPPER LE TOURISME AU LIEU-DIT LA SIGNEULLE**

Ce point crée une zone Naturelle Loisirs pour autoriser le développement d’une activité touristique composée d’une aire d’accueil de camping-car et éventuellement d’habitations légères de loisirs.

## **16. CCBP – MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX EXTENSIONS EN ZONE UH**

Ce point supprime la prescription limitant à 25m<sup>2</sup> l’emprise des extensions en zone UH.

## **17. CCBP – ÉLABORATION D’UNE OAP THÉMATIQUE ADAPTATION ET PRODUCTION D’ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Ce point permet la mise en œuvre d’une Orientation d’aménagement et de Programmation Thématique « Adaptation et production d’énergies renouvelables » qui permet de préciser les conditions du développement des dispositifs de production d’énergie renouvelable sur le territoire. Cette OAP permet, de fixer des principes d’implantation et de conception architecturale du bâti, le respect des règles émises par le PLUi-HD, pour favoriser la performance énergétique des constructions et leur confort thermique.

## **18. BOUXIÈRES-AUX-DAMES – SUPPRESSION DE LA ZONE 2AUH BASSES CÔTES**

Ce point supprime un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD.

## **19. CHAMPIGNEULLES – SUPPRESSION DE LA ZONE 2AUH RUE DU VAL THIEBAULT**

Ce point supprime un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD.

## **20. CUSTINES – SUPPRESSION DE LA ZONE 1AUH2 LA LIXIÈRE**

Ce point supprime un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD.

## **21. CUSTINES – MODIFICATION DE LA ZONE 1AUH2 IMPASSE DE GOUDINOT**

Ce point réduit un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD.

## **22. CUSTINES – OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH LE DÉRI STÉ**

Ce point ouvre à l'urbanisation un secteur de projet, déjà identifié dans le PLUi-HD, destiné à accueillir un équipement scolaire et des logements.

## **23. FAULX – MODIFICATION DE LA ZONE 1AUH2 SENTIER BEL AIR**

Ce point réduit un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD.

## **24. LIVERDUN – SUPPRESSION DE LA ZONE UH2 (OAP N°4) ET REPORT DES LOGEMENTS SUR LE SECTEUR SAINT-GOBAIN**

Ce point supprime un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD pour prioriser la densification.

## **25. LIVERDUN – OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUM**

Ce point ouvre à l'urbanisation un secteur de projet, déjà identifié dans le PLUi-HD, destiné à accueillir des activités économiques.

## **26. MALLELOY – RÉDUCTION D'UNE ZONE 2AUH ET OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARCELLE**

Ce point réduit un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD et ouvre à l'urbanisation une parcelle.

## **27. MARBACHE – RÉDUCTION D'UNE ZONE 2AUH ET ÉLABORATION D'UNE OAP SECTORIELLE**

Ce point réduit un secteur de projet identifié dans le PLUi-HD.

## Bilan de la procédure

La procédure ferme 101 possibilités de logements par rapport au projet de PLUi-HD.

Par la présente procédure de modification, les possibilités de logements sont modifiées dans plusieurs secteurs.

Commune	Secteur	Incidence sur la production de logements
<b>Bouxières-aux-Dames</b>	2AUh Basses Côtes reclassée en zone N	38 possibilités de logements supprimées
<b>Champigneulles</b>	2AUh Val Thiebault reclassée en zone Nv	29 possibilités de logements supprimées
<b>Custines</b>	2AUh Déri Sté en partie ouverte à l'urbanisation	66 possibilités de logements ouvertes 2AU vers 1AU
	1AUh2 La Lixière en partie reclassée en zone N	3 possibilités de logements supprimées
	1AUh2 Impasse de Goudinot en partie reclassée en zone N	15 possibilités de logements supprimées
<b>Faulx</b>	1AUh2 Sentier Bel Air réduite	11 possibilités de logements supprimées
<b>Liverdun</b>	UH2 (OAP n04) reclassée en zone N	27 possibilités de logements supprimées
	Modification de la programmation en logements de l'OAP St-Gobain	50 possibilités de logements supplémentaires
<b>Marbache</b>	2AUh Faubourg-Saint-Nicolas en partie reclassée en zone Nv	14 possibilités de logements supprimées
<b>Malleloy</b>	2AUh La Rochatte en partie reclassée en zone N + une parcelle réintégrée à la zone UH	14 possibilités de logements supprimées
<b>Bilan</b>		<b>101 possibilités de logements supprimées</b>

Sur le bilan global de 101 possibilités logements fermées :

- 66 se trouvaient dans des secteurs en extension
- 85 dans des secteurs en densification
- 50 sont reportées en renouvellement urbain

Potentiel de logements constructibles – après modifications :

	Extension	Densification	Renouvellement	TOTAL
Secteurs de projet	1353	1170	1116	3639
Interstices		713		713
<b>TOTAL</b>	<b>1353</b>	<b>1883</b>	<b>1116</b>	<b>4352</b>

Pourcentage dans l'enveloppe urbaine : 69%

Pourcentage en dehors de l'enveloppe urbaine : 31%

La présente procédure de modification n°2 du PLUi-HD permet d'augmenter la part des logements produits dans l'enveloppe urbaine.

Le projet atteint ainsi presque l'objectif du SCoT qui prévoit la construction de 70% des logements dans l'enveloppe urbaine.

La procédure permet également de réduire de près de 8 ha les zones constructibles pour tenir compte des enjeux de réduction de la consommation foncière.

	Surface (ha) AVANT Modification	Surface (ha) APRÈS Modification	Évolution (ha)	Évolution (%)
<b>Zones U</b>	1658,07	<b>1658,42</b>	<b>0,35</b>	<b>+0,02%</b>
<b>Zones AU</b>	161,84	<b>153,50</b>	<b>-8,34</b>	<b>-5,15%</b>
<b>Zones A</b>	3546,1	<b>3546,93</b>	<b>0,83</b>	<b>+0,02%</b>
<b>Zones N</b>	10282,24	<b>10289,40</b>	<b>7,16</b>	<b>+0,04%</b>