

MODIFICATION N°2 DU

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
INTERCOMMUNAL **HD**

**11. Mémoire complémentaire –
Éléments de réponse aux
avis reçus**



<i>Enquête publique</i>	

Suite à la réception des avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a choisi de rédiger le présent document qui vise à apporter des précisions quant à la **prise en compte ultérieure des principales remarques, recommandations ou exigences** des Personnes Publiques Associées et de la MRAe.

Ce mémoire en réponse est joint au dossier d'enquête publique et il est clairement identifié comme postérieur à la réception des différents avis afin de permettre au public de comprendre l'articulation des différentes pièces du dossier d'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, et avant l'approbation, ces éléments complémentaires devront être intégrés au dossier de Modification n°2 du PLUi-HD.

1. Éléments de réponse à l'avis de la DDT54 :

Production de logements, consommation foncière et contexte supraterritorial :

La procédure de Modification n°2 n'a pas pour objectif de mettre en compatibilité le PLUi-HD avec le projet de SCoT Sud 54 actuellement en cours de révision.

Une procédure de mise en compatibilité sera initiée après approbation de la Révision du SCoT Sud 54.

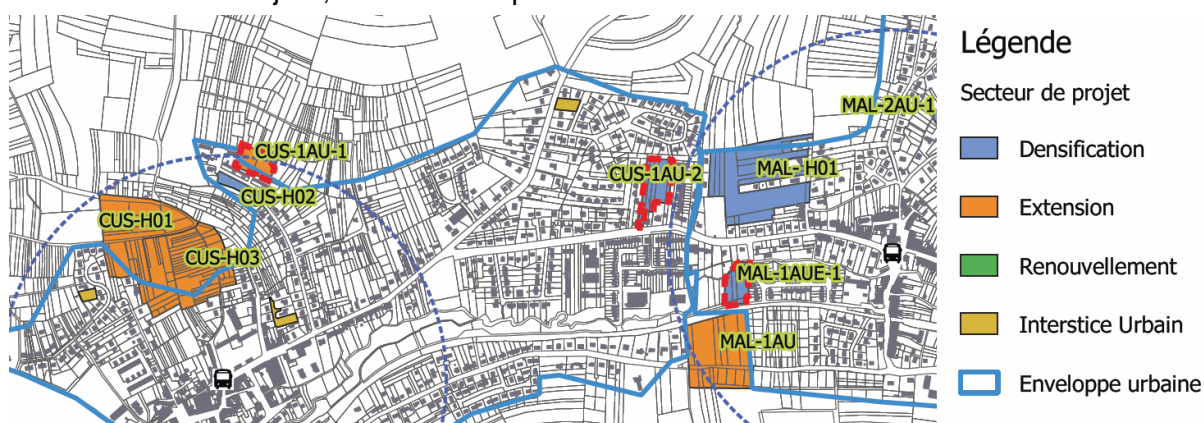
Secteur Goudinot à Custines :

L'îlot vert initialement prévu est supprimé au regard de l'évolution du périmètre de la zone 1AUh2, l'accès viaire étant modifié. L'îlot vert est compensé par le reclassement, en zone Nv, de la moitié ouest du secteur. Les pièces seront mises en cohérence.

Secteur Déri Sté à Custines – Éléments complémentaires justifiant son ouverture à l'urbanisation :

La commune de Custines réduit deux secteurs classés à urbaniser par le biais de la procédure de modification du PLUi-HD. Les emprises maintenues en zone à urbaniser permettent de produire 19 logements.

Dans l'étude de densification du PLUi, seules trois dents creuses (= interstices urbains) ont été identifiées. A ce jour, elles ne sont pas bâties.



Extrait des annexes au rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur

Selon les dernières données de l'INSEE, la commune compte seulement 5,6% de logements vacants, un taux inférieur à la fluidité du parc.

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 316	100,0	1 333	100,0	1 422	100,0
Résidences principales	1 247	94,7	1 245	93,4	1 331	93,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	0,2	7	0,5	11	0,7
Logements vacants	66	5,0	81	6,1	80	5,6
Maisons	996	75,6	981	73,6	1 049	73,8
Appartements	319	24,3	348	26,1	372	26,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Extrait du dossier complet de l'INSEE de Custines

Les possibilités de densification du tissu bâti de la commune sont donc quasi nulles. Les 19 logements prévus dans les secteurs à urbaniser ne permettent pas de répondre aux besoins de la commune pour les prochaines années.

Le territoire s'appuie donc sur le projet de création d'équipement scolaire pour développer un nouveau quartier à vocation habitat.

Le projet, porté par le territoire, permettra la réalisation d'un nouveau quartier intégré et qualitatif tant sur les aspects urbains que paysagers et environnementaux.

Le secteur fait actuellement déjà l'objet de nombreuses études concernant son aménagement, avec un premier schéma de composition urbaine acté par la commune en septembre 2022, et sa faisabilité et l'acquisition foncière par la commune a débuté depuis de nombreuses années. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera prochainement mise en place pour permettre l'acquisition des dernières parcelles non communales.

Élaboration d'une OAP pour accompagner l'aménagement du secteur Rue de Condé / Rue de l'Hôtel de ville :

L'OAP est mise en place pour assurer l'intégration paysagère et fonctionnelle d'une possible urbanisation future du site, actuellement occupé par un jardin clos par des murs en pierre et classé en zone urbaine UH2..



Vue du site concerné par l'OAP (Source : Google)

L'objectif premier ici n'est pas d'optimiser le foncier mais bien de mettre en valeur l'entrée de ville et de préserver un large espace paysager.

Aussi, la CCBP ne souhaite pas imposer de densité de logements dans l'OAP afin de faciliter la prise en compte des enjeux précités.

Échéancier des OAP :

Les OAP du PLUi-HD approuvé ne sont pas intégrées à un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Le territoire prend cependant en compte la demande de l'État et intégrera les OAP des zones Déri Sté à Custines et 1AUaA à Liverdun dans un échéancier.

Actualisation du périmètre des vergers à Champigneulles :

La zone des Vergers a été approuvée par le PLUi-HD en tenant compte du SCoT Sud 54 exécutoire. Le règlement pourra être modifié lors de la mise en compatibilité du PLUi-HD avec le SCoT Sud 54 une fois sa révision achevée.

Secteur 2AUm à Liverdun – Éléments complémentaires justifiant son ouverture à l'urbanisation :

La zone répond aux besoins des activités présentes afin de garantir leur maintien sur le territoire. Deux hypothèses d'aménagement sont à ce jour envisagées :

- Le déplacement, sur la zone ouverte, du supermarché voisin qui souhaiterait s'agrandir. L'ESAT se développerait alors à la place du supermarché.
- Le développement de l'ESAT sur la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation.

Le règlement de la zone doit donc permettre ces deux activités et prendre notamment en compte la diversité des activités de l'ESAT ainsi que les nouvelles activités que l'établissement pourrait proposer.

En ce sens, l'OAP sera modifiée pour ne pas identifier la zone comme une zone uniquement commerciale.

La zone est ouverte à l'urbanisation car elle est destinée à permettre le développement, et donc le maintien, d'entreprises déjà en place. De plus, la commune de Liverdun ne dispose d'aucune autre zone à vocation économique pouvant accueillir de nouvelles activités.

Concernant la Trame Verte et Bleue, l'OAP traduit les enjeux identifiés dans l'étude TVB du PLUi-HD.

Marbache – Création d'un secteur NI :

Le projet porté par la commune est prioritairement le développement d'une aire d'accueil pour camping-cars. Les constructions liées à l'équipement seront implantées au nord, en dehors des trames de préservation de la biodiversité. La volonté est de proposer un aménagement intégré au site, en préservant les haies et arbres existants.

L'aménagement du secteur prendra également en compte le risque Mouvement de Terrain.

La zone sera réduite au sud pour préserver le talus boisé et éloigner le secteur de la zone rouge du PPRMT. Une OAP pourra également être élaborée pour assurer la prise en compte des enjeux paysagers et préciser le projet.

Documents liés au Périmètre Délimité des Abords :

La servitude liée au Périmètre Délimité des abords a été versée sur le Géoportail de l'Urbanisme par les services de l'UDAP. La liste des servitudes modifiée sera jointe au dossier dès réception des documents de la part des services de la DDT.

OAP Thématique ENR :

L'OAP thématique intégrera la prise en compte des périmètres de captage et la proximité des habitations dans ses orientations concernant le développement de la méthanisation.

L'OAP protège déjà les espaces agricoles du développement du photovoltaïque au sol.

Chiffres et bilan des logements :

Les données du chapitre concernant le bilan de la production de logements corrigé sont les suivantes :

26. CCBP – BILAN

a. Objectifs de production de logements du PADD

Le PADD affiche plusieurs objectifs :

- Optimiser la production de logements à venir et poursuivre le redressement démographique (à titre indicatif, un objectif de 0,3% par an) en maîtrisant deux facteurs :
 - le desserrement des ménages en gardant/attirant mieux les familles avec enfants;
 - la vacance de logements en favorisant la requalification / restructuration des logements anciens
- Envisager une relance modérée de la construction associée à une requalification forte du parc existant en deux temps :
 - un objectif de production moyen de 200 logements neufs à territorialiser (indice de construction : 4.8/1000 hab. /an) sur la période 2020-2026 afin de tester les capacités du marché à diversifier l'offre.
 - une amplification de la production comme préconisé dans le SCOT avec un objectif de 240 logements neufs (indice de construction : 5.5/1000 hab. /an) sur la période 2026-2038.

Le potentiel de création de logements est le suivant :

Potentiel de logements constructibles dans le PLUi-HD :

	Extension	Densification	Renouvellement	TOTAL
Secteurs de projet	1419	1256	1066	3741
Interstices		712		712
TOTAL	1419	1968	1066	4453

Pourcentage dans l'enveloppe urbaine : 68%

Pourcentage en dehors de l'enveloppe urbaine : 32%

b. Bilan comptable de la production de logements et analyse au regard du projet

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

Commune	Secteur	Incidence sur la production de logements
Bouxières-aux-Dames	2AUh Basses Côtes reclassée en zone N	38 possibilités de logements supprimées
Champigneulles	2AUh Val Thiebault reclassée en zone Nv	29 possibilités de logements supprimées
Custines	2AUh Déri Sté en partie ouverte à l'urbanisation	62 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
Faulx	1AUh2 Sentier Bel Air réduite	11 possibilités de logements supprimées

Liverdun	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
Marbache	2AUh Faubourg-Saint-Nicolas en partie reclassée en zone Nv	14 possibilités de logements supprimées
Malleloy	2AUh La Rochatte en partie reclassée en zone N + une parcelle réintégrée à la zone UH	14 possibilités de logements supprimées
Bilan		101 possibilités de logements supprimées

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
TOTAL	1353	1883	1116	4352

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.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-HD, l'ouverture à l'urbanisation du secteur Pasteur de Faulx avait permis d'ouvrir à l'urbanisation 55 logements (densité de 40 log/ha appliquée à 1,36 ha). Ces possibilités de logements ont été ouvertes dans un secteur initialement dédié à la réalisation de 40 logements soit une augmentation de 15 logements.

Potentiel de logements constructibles – en tenant compte des modifications n°1 et n°2 :

	Extension	Densification	Renouvellement	TOTAL
Secteurs de projet	1353	1170	1131	3654
Interstices		713		713
TOTAL	1353	1883	1131	4367

Pourcentage dans l'enveloppe urbaine : 69%

Pourcentage en dehors de l'enveloppe urbaine : 31%

Aussi, à l'issue des procédures de modifications n°1 et n°2, 86 possibilités de production de logements sont supprimées, cela représente une baisse de 2% du nombre de logements prévus.

Le nombre total de logements prévus dans le cadre du PLUi-HD est ainsi de **4 367 logements**.

c. Objectifs du POA

Dans le POA, le PLUi-HD se fixe les objectifs suivants en termes de production de logements :

Nombre de logements identifiés par le PLUI-H-D	Zone U	Zone 1AU	Zone 2AU, NP	Estimation de la mobilisation des interstices urbains	Total	Potentiel constructible par an du PLUI-H-D
Bouxières-aux-Dames	0	155	171	128	454	23
Champigneulles	0	144	216	53	413	21
Custines	13	37	119	14	183	9
Faulx	65	35	137	100	337	17
Frouard	152	340	231	10	733	37
Lay-Saint-Christophe	17	82	65	82	246	12
Liverdun	127	81	272	78	558	28
Malleloy	26	0	109	31	166	8
Marbache	30	52	90	21	193	10
Millery	10	63	121	31	225	11
Montenoy	12	37	68	54	171	9
Pompey	79	380	0	44	503	25
Saizerais	40	24	155	67	286	14
Total	571	1430	1754	712	4 467	223
	13%	32%	39%	16%	100%	

Extrait du POA du PLUi-HD

Après prise en compte des modifications de la présente procédure de modification n°2, la temporalité du projet est légèrement modifiée, avec 46% des logements produits dans les zones U et 1AU contre 45% auparavant.

Nombre de logements identifiés par le PLUI-H-D	Zone U	Zone 1AU	Zone 2AU, NP	Estimation de la mobilisation des interstices urbains	Total	Potentiel constructible par an du PLUI-H-D
Bouxières-aux-Dames	0	155	133	128	416	21
Champigneulles	0	144	187	53	384	19
Custines	13	85	51	14	163	8
Faulx	65	24	137	100	326	16
Frouard	152	340	231	10	733	37
Lay-Saint-Christophe	17	82	65	82	246	12
Liverdun	100	81	322	78	581	29
Malleloy	27	0	95	32	154	8
Marbache	30	52	76	21	179	9
Millery	10	63	121	31	225	11
Montenoy	12	37	68	54	171	9
Pompey	79	380	0	44	503	25

Saizerais	40	24	155	67	286	14
Total	545	1467	1641	713	4 366	218
	12%	34%	38%	16%	100%	

Objectifs du POA revus au regard de la procédure de modification n°2

En tenant compte des modifications induite par la procédure de modification n°1 du PLUi-HD, la part des logements produits dans les zones U et 1AU est de 46%.

Nombre de logements identifiés par le PLUi-H-D	Zone U	Zone 1AU	Zone 2AU, NP	Estimation de la mobilisation des interstices urbains	Total	Potentiel constructible par an du PLUi-H-D
Bouxières-aux-Dames	0	155	133	128	416	21
Champigneulles	0	144	187	53	384	19
Custines	13	85	51	14	163	8
Faulx	80	24	137	100	341	17
Frouard	152	340	231	10	733	37
Lay-Saint-Christophe	17	82	65	82	246	12
Liverdun	100	81	299	78	558	29
Malleloy	27	0	95	31	153	8
Marbache	30	52	76	21	179	9
Millery	10	63	121	31	225	11
Montenoy	12	37	68	54	171	9
Pompey	79	380	0	44	503	25
Saizerais	40	24	155	67	286	14
Total	560	1467	1618	713	4 358	219
	13%	34%	37%	16%	100%	

Objectifs du POA revus au regard les procédures de modification n°1 et n°2

Les éléments seront intégrés au PLU après enquête publique.

2. Éléments de réponse à l'avis de la MRAe :

Concernant les zones humides, l'étude Trame Verte et Bleue du PLUi-HD identifie les sous-trames humides.

Les secteurs où la probabilité de présence de zones humides est forte voient leur aménagement conditionné, dans l'OAP, à la réalisation d'une étude de caractérisation de zones humides.

Parallèlement, la Communauté de Communes va prochainement mener une étude de caractérisation des zones humides sur l'ensemble de son territoire.

Concernant les secteurs cités dans l'avis, l'étude mettant en exergue les zones humides potentielles qui a été réalisée dans le cadre de l'étude TVB menée lors de l'élaboration du PLUi-HD indique :

- Concernant Faulx, la zone 1AU est réduite dans le cadre de la modification n°2, et l'OAP associée stipule la nécessité de réaliser un inventaire réglementaire des zones humides en raison de la forte probabilité de présence de zone humide au sud de parcelle.
- Concernant Custines, l'étude relative aux zones humides potentielles indique que la zone Déri Sté n'est pas concernée par une trame humide.

Concernant l'aléa mouvement de terrain du secteur actuellement classé en 2AUm, le règlement du PPR n'interdit pas les constructions. L'OAP pourra cependant être modifiée pour intégrer le risque.