Bassin de Pompey
Communauté de communes

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HD

## Notice de présentation

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Pompey
Habitat - Déplacements
Bassin de Pompey
Communauté de communes

ESTERR
URBANISME · PAYSAGE

| *Dossier notification* | |
|---|---|
| | |

# SOMMAIRE

Introduction ..... 3
**Titre 1 ..... 4**
**Présentation sommaire ..... 4**
1. Contexte général ..... 5
2. Contexte réglementaire ..... 6
**Titre 2 ..... 7**
**Contenu et justifications de l'objet de la procédure ..... 7**
1. Contexte et objectifs ..... 8
2. Droit du sol actuel ..... 12
3. Modification des pièces du PLUi-HD ..... 15
**Titre 3 ..... 20**
**Incidences de la procédure ..... 20**
1. Synthèse des surfaces par zones (ha) ..... 21
2. Évaluation des incidences ..... 23

# INTRODUCTION

Par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, la procédure de **modification simplifiée** est désormais régie par les **articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.**

**Article L. 153-45**
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

**Article L. 153-46**
« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

**Article L. 153-47**
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

**Article L. 153-48**
« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

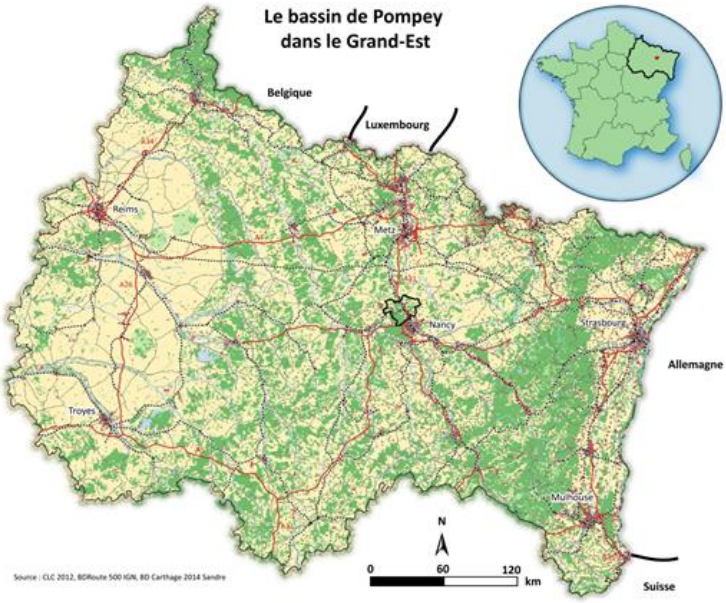
# TITRE 1
# PRÉSENTATION SOMMAIRE

# 1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Crée en 1995, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey (CCBP) est située en Meurthe-et-Moselle, au nord-ouest de la Métropole du Grand Nancy.
Le territoire bénéficie d'une localisation privilégiée au cœur du sillon lorrain et profite de la desserte d'axes de circulation majeurs : liaison ferroviaire, axes autoroutiers et desserte fluviale.

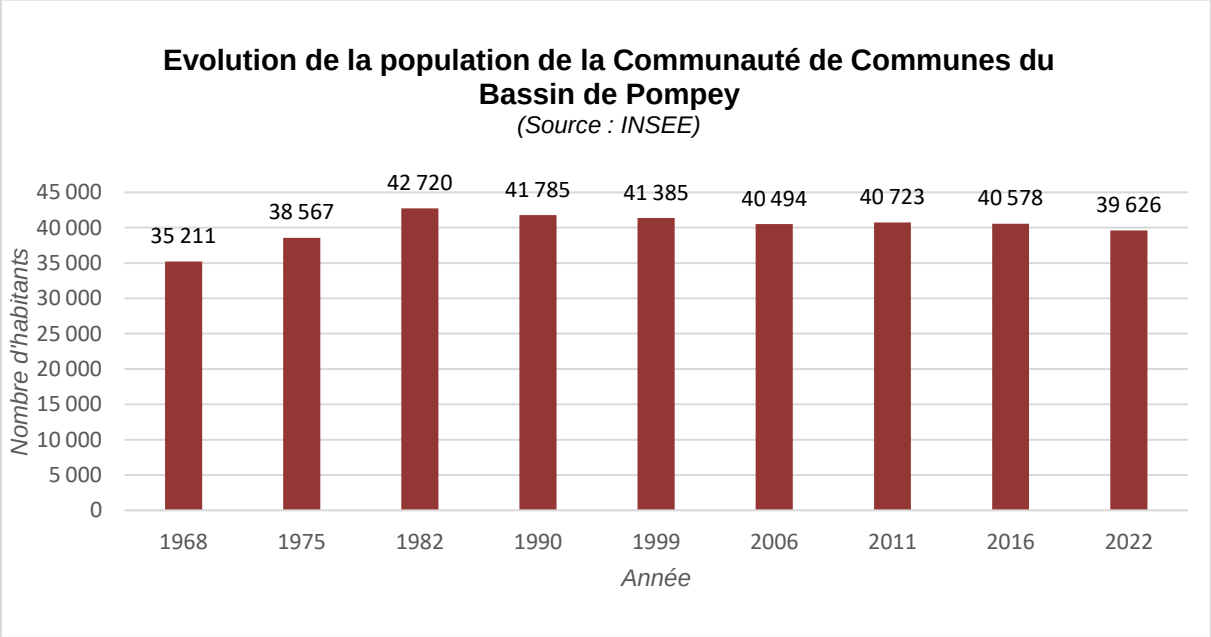
L'EPCI regroupe 13 communes :

- Bouxières-aux-Dames
- Champigneulles
- Custines
- Faulx
- Frouard
- Malleloy
- Marbache
- Millery
- Montenoy
- Liverdun
- Lay-Saint-Christophe
- Pompey
- Saizerais




***Localisation du territoire de la CCBP (Extrait du rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur)***

En 2022, le territoire compte 39 626 habitants.



# 2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### a. Documents de planification en vigueur

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey est couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) approuvé le 8 avril 2021, modifié le 25 mai 2023 et le 27 février 2025 et modifié de manière simplifiée le 21 novembre 2024.

Le territoire appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Moselle dont la révision a été approuvée le 12 octobre 2024.

### b. Objectifs de la Communauté de Communes

Par la présente Modification Simplifiée la Communauté de Communes souhaite créer un nouveau règlement au droit d'une construction isolée à Liverdun pour modifier les sous-destinations autorisées.

# TITRE 2
# CONTENU ET JUSTIFICATIONS DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

# 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

La présente Modification Simplifiée concerne uniquement la commune de LIVERDUN. Elle concerne plus précisément l'emprise foncière de la Villa de la Garenne située au Domaine des Eaux-Bleues.

La villa de la Garenne est située sur un méandre de la Moselle, parcelle AZ 30.

***Localisation du secteur concerné par la présente Modification Simplifiée à l'échelle de la commune de Liverdun*** *(Source : cadastre.data.gouv.fr)*

***Localisation de la parcelle concernée par la présente Modification Simplifiée*** *(Source : cadastre.data.gouv.fr)*

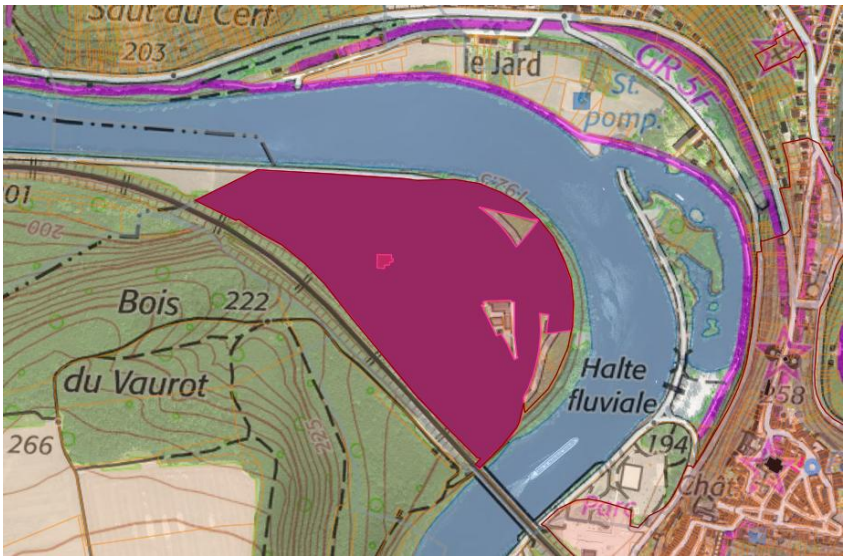
La Villa de la Garenne a été construite en 1897 pour Charles-Auguste Masson puis reprise en 1904 par l'architecte Lucien Weissenburger. Les aménagements intérieurs et la décoration sont réalisés par l'ébéniste Eugène Vallin et le maître-verrier Jacques Gruber. La villa de la Garenne s'inscrit dans le style Art Nouveau et est l'un des témoins du savoir-faire de l'École de Nancy.

***Villa de la Garenne à Liverdun*** *(Source : monumentum.fr)*

La construction est partiellement inscrite au titre des Monuments Historiques.
L'arrêté du 25 février 1994 a inscrit :

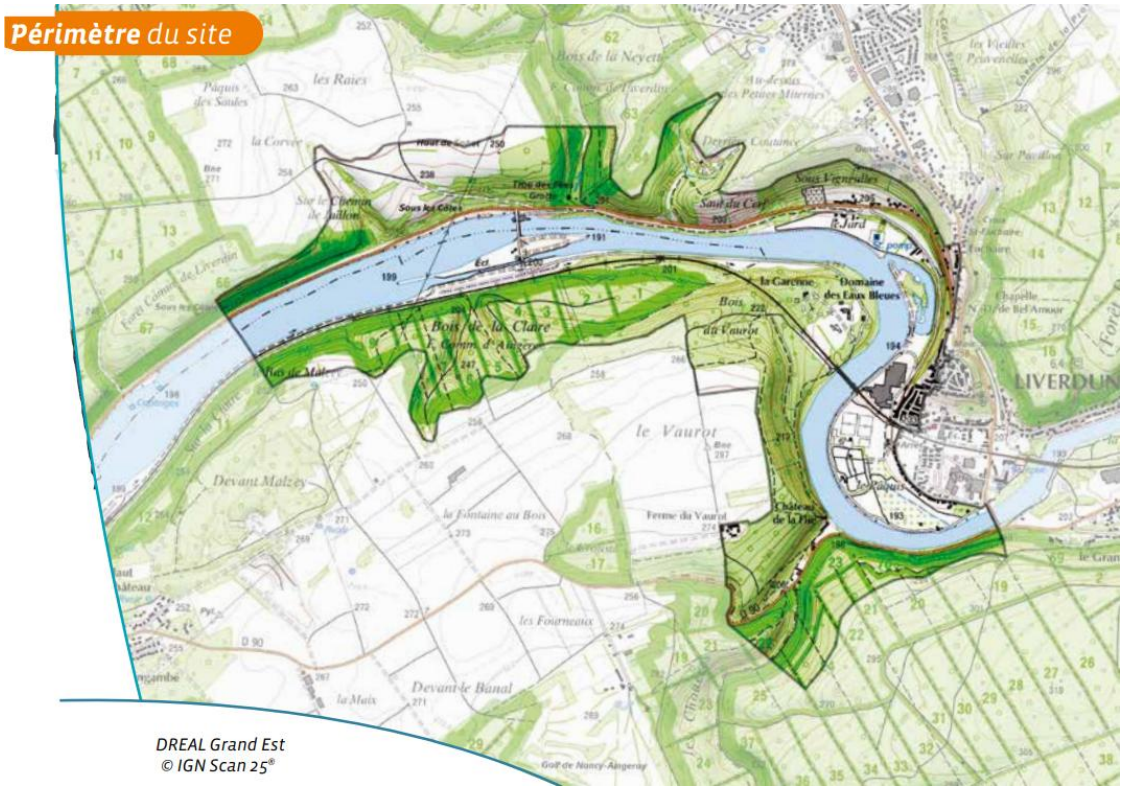
- Les façades et toitures
- La salle à manger au décor de mosaïques
- Les deux pièces lambrissées du rez-de-chaussée : petit salon avec sa cheminée et petite salle à manger
- La salle dite de conférence au deuxième étage
- L'ensemble des éléments de vitraux et verres colorés

L'arrêté du 18 septembre 1996 a inscrit le Parc de la Garenne, y compris le château d'eau, la serre, les bancs et bassins.
Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Domaine de la Garenne à Liverdun a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2021 pour adapter le périmètre des abords aux réalités du terrain.




***Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Domaine de la Garenne à Liverdun*** *(Source : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas)*

Le secteur de projet est également intégré dans le Site Inscrit « Ensemble vallée de la Moselle et partie ouest de Liverdun ». Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, sur la base de critères pittoresques, historiques, scientifiques, artistiques, ou légendaires.
La protection site classé est régie par les articles L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement.
Elle entraîne une servitude sur le bien protégé. Toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'État




***Périmètre du Site Inscrit « Ensemble vallée de la Moselle et partie ouest de Liverdun »*** *(Source : www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr)*

La Villa de la Garenne appartient à la Fondation Nicolas Gridel, située à Nancy.
La Fondation Nicolas Gridel, spécialisée dans la déficience visuelle, accompagne des adultes et des enfants en situation de handicap dans leur parcours de vie. : insertion professionnelle, soins et réadaptation, aide à la parentalité, accompagnement à la vie sociale, autonomie, inclusion, scolarisation…
La fondation gère notamment l'ESAT (Établissement et Service d'Accompagnement par le Travail) Ateliers des Eaux Bleues, situé sur le domaine de la Villa de la Garenne qui accueille actuellement 45 travailleurs handicapés.

La fondation a aménagé la Villa de la Garenne en 1993 en créant des chambres et dortoirs aux niveaux R+1 et R+2 pour loger des travailleurs accueillis en ESAT. Le bâtiment n'a actuellement plus cet usage puisque les travailleurs de l'ESAT sont aujourd'hui hébergés à Nancy.

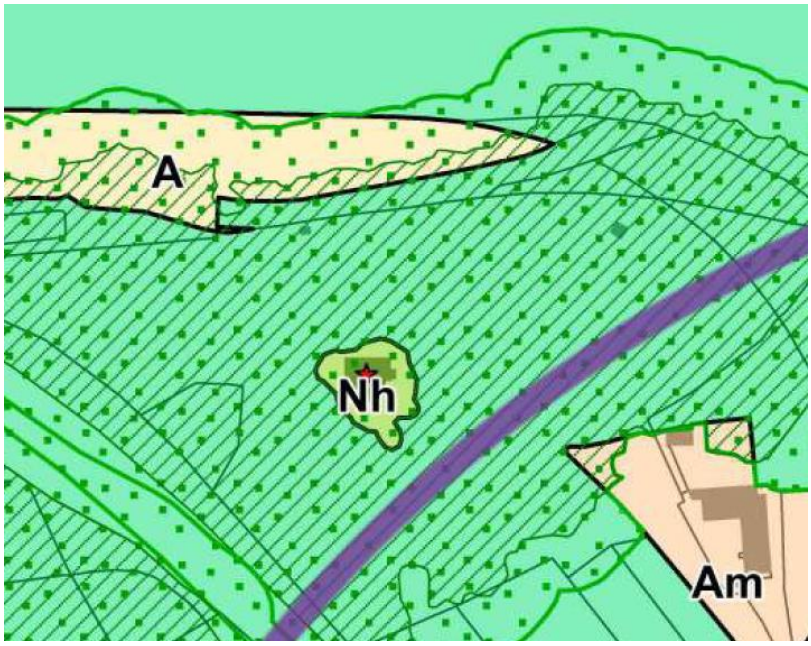
La Fondation Nicolas Gridel porte alors le projet de valoriser le bâtiment en y aménageant un espace disponible à la location pour le grand public pour l'organisation de réceptions, de mariages ou de séminaires. L'espace comprendrait un espace de réception et des couchages (15 chambres).
Le projet sera réalisé dans la construction existante uniquement.

Le projet permet de valoriser le patrimoine bâti porté par la Villa de la Garenne et de promouvoir l'Art Nouveau et le mouvement de l'École de Nancy. Il évite la dégradation de la bâtisse. Le projet va permettre de réhabiliter et restaurer le bâtiment sous protection des Monuments Historiques (couverture, menuiseries et verrières, mosaïques…).
Le projet vise également à assurer la pérennité financière de la Fondation Nicolas Gridel qui fait vivre les lieux et qui constitue surtout un acteur économique et social local reconnu pour ses missions d'intérêt public.

Le règlement du PLU doit être modifié pour autoriser l'activité projetée. Pour assurer la préservation du patrimoine de la Villa de la Garenne, le règlement permettra aussi le maintien d'une activité médico-sociale ainsi qu'un changement de destination vers le logement, vocation originelle de la construction.

## 2. DROIT DU SOL ACTUEL

Le secteur concerné par la présente procédure est actuellement classé en zone Nh dans le règlement graphique du PLUi-HD. Ce règlement n'est pas spécifique au secteur de projet. Plusieurs zones Nh sont délimitées dans le cadre du PLUi-HD.




***Extrait du règlement graphique du PLUi-HD en vigueur (Approbation le 27 février 2025)***

La zone Nh délimitée autour de la Villa de la Garenne représente une emprise de 0,21 ha.

La zone Nh est définie comme un STECAL pour l'habitat existant en zone naturelle.

| | |
|---|---|
| **N : zone naturelle**<br>*Une zone N et des sous-secteurs* | **N** : zone naturelle. Tout ce qui est autorisé en zone N est autorisé dans les sous-secteurs. |
| | **Na** (STECAL) pour les activités |
| | **Ne** (STECAL) pour les équipements |
| | **Nh** : (STECAL) pour l'habitat existant en zone naturelle |
| | **Nhm** : (STECAL) sédentarisation des gens du voyage |
| | **Nl** : (STECAL) secteur de loisirs |
| | **Np :** zone naturelle destinée à accueillir des constructions sur le long terme |
| | **Ns** : (STECAL) zone destinée à la création d'un parc de stationnement |
| | **Nv** : (STECAL) vergers et jardins |

***Extrait du Rapport de présentation – Tome 4 Justifications du PLUi-HD (Page 54)***

*En application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les zones Nh seront supprimées du règlement lors de la prochaine révision générale du PLUi-H. Les procédures d'évolution du document d'urbanisme initiées, comme la présente Modification Simplifiée, ne permettent que des ajustements de l'ossature règlementaire en place de manière à assurer la cohérence des pièces et l'équilibre général du PLUi-H en vigueur.*

Le règlement de la zone Nh permet d'accompagner l'évolution des habitations isolées existantes.

Concernant les sous-destinations autorisées, le règlement indique :

**1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les occupations et utilisations du sol liées aux énergies renouvelables.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2.3. Secteur Nh :

Sont autorisés :

- les reconstructions ou extensions
- les annexes liées aux habitations existantes.
- les abris de jardin devront être limités à une superficie maximale de 15m²

***Extraits du Règlement Littéral de la zone N du PLUi-HD***

Les prescriptions relatives à l'emprise au sol sont les suivantes, mais elles ne s'appliquent pas à Liverdun :

2.1.4.4. Secteur Nh :

Sauf à Liverdun, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain (limitée à 150 m² de surface de plancher extension comprise sur la totalité du bâtiment).

***Extrait du Règlement Littéral de la zone N du PLUi-HD***

Concernant la hauteur des constructions, le règlement indique, qu'à Liverdun, les constructions ne pourront pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.

2.1.5.4. Secteur Nh :

En dehors des communes mentionnées au paragraphe suivant :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres de hauteur totale.

A Liverdun :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres de hauteur totale.

***Extraits du Règlement Littéral de la zone N du PLUi-HD***

La construction présente sur le secteur, la Villa de la Garenne est également identifiée en tant qu'Élément du patrimoine protégé.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 154 | **Villa de la Garenne**<br><br>Maison construite en 1897 et remarquable pour sa façade, sa verrerie et sa toiture | | Bâtiment à protéger pour son caractère historique et patrimonial |

***Extrait de la liste des Éléments du patrimoine protégés (Pièce 5.1.3 du PLUi-HD)***

Des prescriptions spécifiques, liées à cette identification sont inscrites dans les dispositions générales du règlement littéral.

**2.2.2.7. Éléments du patrimoine bâti**

2.2.2.7.1. Bâti remarquable

Pour le bâti remarquable identifié au plan de zonage, tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément ;

PLU-I HD de la Communautés de Communes du Bassin de Pompey – Règlement
5.1.1. Dispositions générales

27

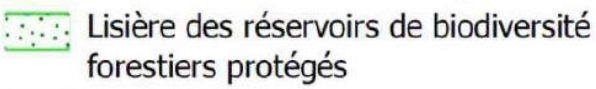
- les éléments de décor des façades de la construction ou des espaces libres (grilles, clôtures…) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures…) ;
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits…) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

Une démolition partielle peut être envisagée :

- dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

***Extrait des dispositions générales du Règlement Littéral du PLUi-HD***

Le règlement graphique fait également figurer que le secteur est concerné par une trame « Lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés ».




***Extrait de la légende du règlement graphique du PLUi-HD***

Le règlement littéral de la zone N précise que cette prescription graphique interdit toute construction constitutive d'emprise au sol sauf pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières et lors du renouvellement d'un site en friche.

2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les aménagements permettent le renouvellement de sites en friche.

***Extraits du Règlement Littéral de la zone N du PLUi-HD***

# 3. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLUI-HD

## a. Modification du règlement littéral

La réalisation du projet nécessite de modifier le règlement applicable au secteur. Pour s'adapter au mieux au projet et tenir compte des enjeux applicables au site, un nouveau règlement, propre au projet, est établi. Un nouveau secteur de zone est donc créé, une zone Ng.

La nouvelle zone est intégrée à la nomenclature des zones définies par le plan de zonage figurant dans les dispositions générales du règlement littéral du PLUi-HD. Elle est définie de la manière suivante :

**Ng** : (STECAL) pour la Villa de la Garenne à Liverdun

**Modification de la Nomenclature des zones définies par le plan de zonage – Dispositions générales du PLUi-HD (Pièce 5.1.1.) :**

| | | |
|---|---|---|
| **Règlement littéral avant la procédure de Modification Simplifiée** | **N : zone naturelle**<br>*Une zone N et des sous-secteurs* | **N** : zone naturelle. Tout ce qui est autorisé en zone N est autorisé dans les sous-secteurs. |
| | | **Na** (STECAL) pour les activités |
| | | **Ne** (STECAL) pour les équipements |
| | | **Nh** : (STECAL) pour l'habitat existant en zone naturelle |
| | | **Nhm** : (STECAL) sédentarisation des gens du voyage |
| | | **Nj** : (STECAL) secteur de jardins partagés/familiaux. |
| | | **Nl** : (STECAL) secteur de loisirs |
| | | **Np** : zone naturelle destinée à accueillir des constructions sur le long terme |
| | | **Ns** : (STECAL) zone destinée à la création d'un parc de stationnement |
| | | **Nv** : (STECAL) vergers et jardins |

| | | |
|---|---|---|
| **Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification Simplifiée** | **N : zone naturelle**<br>*Une zone N et des sous-secteurs* | **N** : zone naturelle. Tout ce qui est autorisé en zone N est autorisé dans les sous-secteurs. |
| | | **Na** (STECAL) pour les activités |
| | | **Ne** (STECAL) pour les équipements |
| | | **Ng** : (STECAL) pour la Villa de la Garenne à Liverdun |
| | | **Nh** : (STECAL) pour l'habitat existant en zone naturelle |
| | | **Nhm** : (STECAL) sédentarisation des gens du voyage |
| | | **Nj** : (STECAL) secteur de jardins partagés/familiaux. |
| | | **Nl** : (STECAL) secteur de loisirs |
| | | **Np** : zone naturelle destinée à accueillir des constructions sur le long terme |
| | | **Ns** : (STECAL) zone destinée à la création d'un parc de stationnement |
| | | **Nv** : (STECAL) vergers et jardins |

La mention de cette nouvelle zone est également intégrée dans le chapeau de zone du règlement littéral de la zone N du PLUi-HD (Pièce 5.1.2.).

**Modification du chapeau de zone du règlement littéral de la zone N du PLUi-HD (Pièce 5.1.2.) :**

| | |
|---|---|
| **Règlement littéral avant la procédure de Modification Simplifiée** | Cette zone a une vocation principalement Naturelle (N). Elle comprend les secteurs :<br>- Na : pour des activités ;<br>- Ne : pour les équipements ;<br>- Nh : pour l'habitat existant ;<br>- Nhm : pour la sédentarisation des gens du voyage ;<br>- Nj : secteur de jardins partagés/familiaux.<br>- Nl : secteur de loisirs ;<br>- Np : zone naturelle, secteur de projet, destiné à accueillir des constructions sur le long terme ;<br>- Ns : zone destinée à la création d'un parc de stationnement ;<br>- Nv : concernant des vergers et jardins. |

| | |
|---|---|
| **Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification Simplifiée** | Cette zone a une vocation principalement Naturelle (N). Elle comprend les secteurs :<br>- Na : pour des activités ;<br>- Ne : pour les équipements ;<br>- **Ng : pour la Villa de la Garenne à Liverdun**<br>- Nh : pour l'habitat existant ;<br>- Nhm : pour la sédentarisation des gens du voyage ;<br>- Nj : secteur de jardins partagés/familiaux.<br>- Nl : secteur de loisirs ;<br>- Np : zone naturelle, secteur de projet, destiné à accueillir des constructions sur le long terme ;<br>- Ns : zone destinée à la création d'un parc de stationnement ;<br>- Nv : concernant des vergers et jardins. |

L'article 1.1.2. - Occupations et utilisations du sol admises sous condition du règlement littéral de la zone N est modifié pour faire mention des prescriptions définies pour la zone Ng.
L'article 1.1.2.10 dédié aux prescriptions de la zone Ng est ajouté.

Le règlement de la zone Ng autorise les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les éléments justifiants les sous-destinations autorisées sont les suivants :

| Sous-destination autorisées | Éléments de justification |
|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | L'autorisation de ses deux sous-destinations répond directement au projet qui justifie la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU. |
| Autres hébergements touristiques | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | L'autorisation de cette sous-destination permet de tenir compte de l'ancien usage du bâtiment et du fait que la Villa de la Garenne appartienne à la fondation Nicolas Gridel.<br>L'autorisation de cette sous-destination permet d'envisager une éventuelle fin d'activité de location d'espace de réception et le développement d'autres usages, toujours liés aux actions de la Fondation Nicolas Gridel. Cela s'inscrit dans la volonté de préserver, mettre en valeur et éviter la dégradation de la Villa de la Garenne dans le futur. |
| Logement | L'autorisation de la sous-destination logement reprend le règlement actuellement en vigueur dans lequel le logement est déjà autorisé.<br>Le maintien de l'autorisation de la sous-destination logement permet d'envisager une éventuelle fin d'activité et un retour à un usage de logement de la construction. Ce maintien s'inscrit dans la volonté de préserver, mettre en valeur et éviter la dégradation de la Villa de la Garenne dans le futur. |

**Prescriptions ajoutées à l'article 1.1.2. - Occupations et utilisations du sol admises sous condition du règlement littéral de la zone N du PLUi-HD :**

| | |
|---|---|
| **Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification Simplifiée** | **1. Destination des constructions et usages des sols**<br><br>**1.1. Destinations et sous-destinations**<br><br>[…]<br>**1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition**<br>[…]<br><br>1.1.2.10. Secteur Ng :<br><br>Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations :<br>- Logement<br>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<br>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>- Autres hébergements touristiques |

L'article 2.1.4. – Emprise au sol des constructions du règlement littéral de la zone N est également modifié pour faire mention des prescriptions définies pour la zone Ng.
Le règlement établi indique qu'aucune extension de l'emprise au sol existante n'est possible.
Le règlement s'inscrit en cohérence avec la trame « Lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés » figurant au règlement graphique qui interdit toute construction constitutive d'emprise au sol et traduit la volonté de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction.

**Prescriptions ajoutées à l'article 2.1.4. – Emprise au sol des constructions du règlement littéral de la zone N du PLUi-HD :**

| | |
|---|---|
| **Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification Simplifiée** | **2. Destination des constructions et usages des sols**<br><br>**2.1. Volumétrie et implantation des constructions**<br><br>[…]<br>**2.1.4. Emprise au sol des constructions**<br>[…]<br><br>2.1.4.8. Secteur Ng :<br><br>Les aménagements et modifications des constructions existantes doivent être réalisés sans augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes mesurée à la date d'opposabilité du PLUi-HD. |

Enfin, l'article 2.1.5. – Hauteur des constructions du règlement littéral de la zone N est modifié pour faire mention des prescriptions définies pour la zone Ng.
Le règlement établi indique qu'aucune surélévation n'est possible.
Le règlement traduit la volonté de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction.

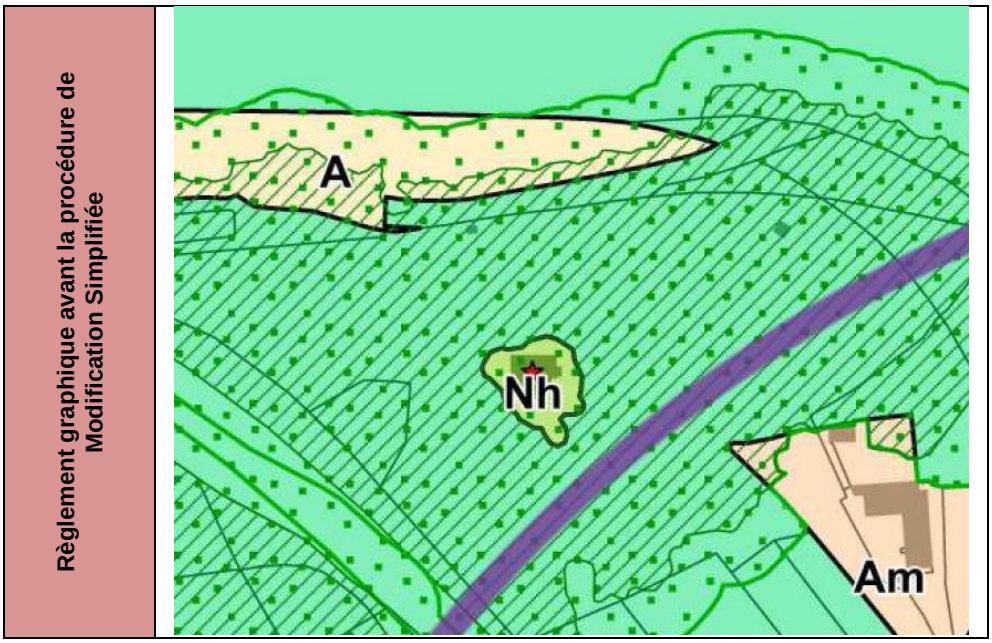
**Prescriptions ajoutées à l'article 2.1.5. – Hauteur des constructions du règlement littéral de la zone N du PLUi-HD :**

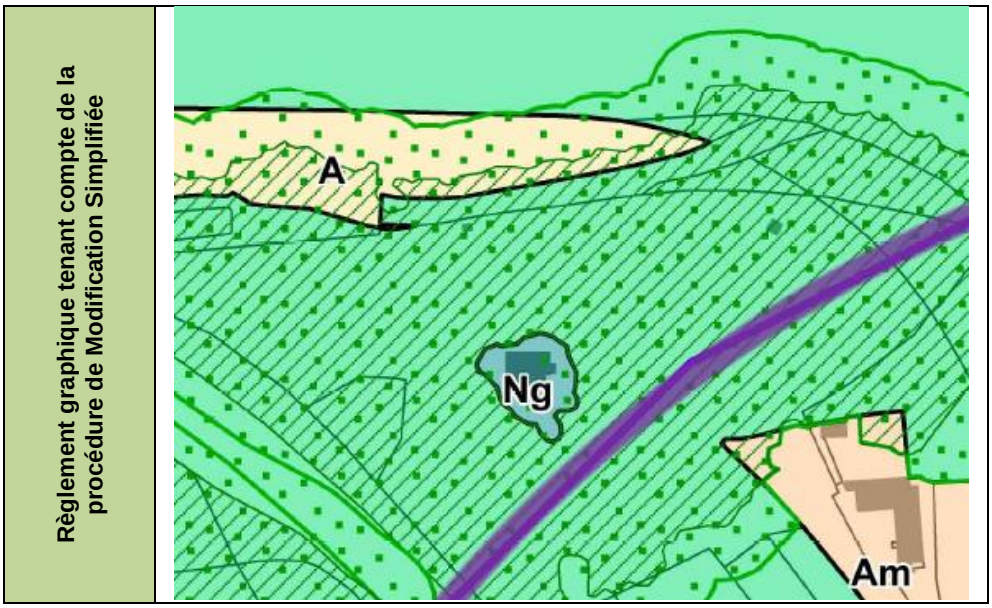
| | |
|---|---|
| **Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification Simplifiée** | **3. Destination des constructions et usages des sols**<br><br>**2.1. Volumétrie et implantation des constructions**<br><br>[…]<br>**2.1.5. Hauteur des constructions**<br>[…]<br><br>2.1.5.8. Secteur Ng :<br><br>Les aménagements et modifications des constructions existantes doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur mesurée à la date d'opposabilité du PLUi-HD. |

Les autres articles du règlement de la zone N ne sont pas modifiés.

### b. Modification du règlement graphique

Pour tenir compte du nouveau règlement créé, le secteur Nh délimité au droit de la villa de la Garenne est reclassé en zone Ng.




La zone Ng nouvellement délimitée représente une emprise de 0,21 ha.
La modification induit une évolution de surface entre les zones Nh et Ng.

| Zones | Nh | Ng |
|---|---|---|
| Évolution de surface | -0,21 ha | +0,21 ha |

# TITRE 3
# INCIDENCES DE LA PROCÉDURE

# 1. SYNTHÈSE DES SURFACES PAR ZONES (HA)

La présente Modification Simplifiée du PLUi-HD induit une évolution des surfaces entre la zone Nh et la zone Ng nouvellement créée.
La zone Nh est réduite de 0,21 ha au profit de la zone Ng.
Les surfaces des grands types de zone ne sont pas modifiées.

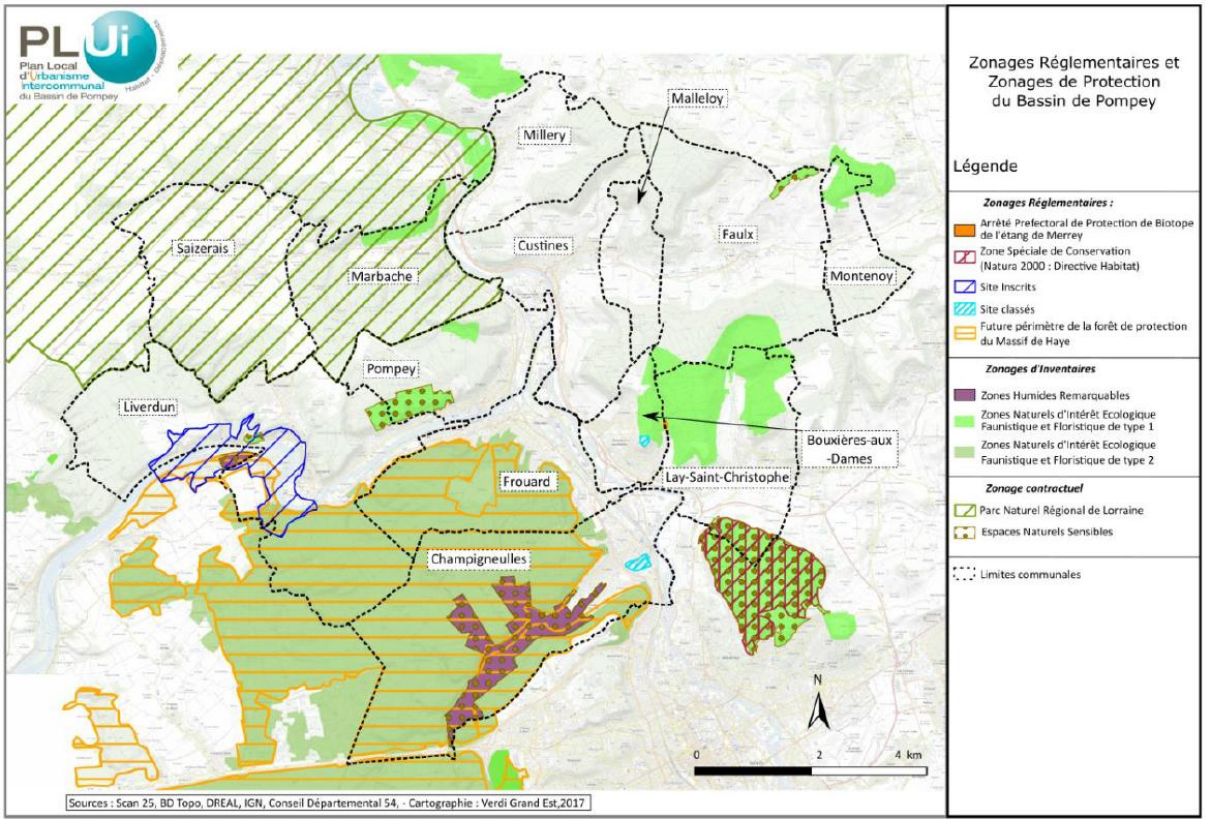
| | Surface (ha) AVANT Modification Simplifiée | Surface (ha) APRÈS Modification Simplifiée | Évolution (ha) | Évolution (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Zones U** | 1658,43 | **1658,43** | 0,00 ha | 0% |
| **Zones AU** | 153,49 | **153,49** | 0,00 ha | 0% |
| **Zones A** | 3546,93 | **3546,93** | 0,00 ha | 0% |
| **Zones N** | 10289,40 | **10289,40** | 0,00 ha | 0% |

| Zones | AVANT MS | DIFFÉRENCE | APRÈS MS |
|---|---|---|---|
| 1AUaA | 22,62 | | 22,62 |
| 1AUaC | 0 | | 0 |
| 1AUaF | 4,6 | | 4,6 |
| 1AUaP | 9,22 | | 9,22 |
| 1AUdC | 0,92 | | 0,92 |
| 1AUdCP | 2,7 | | 2,7 |
| 1AUdE | 6,4 | | 6,4 |
| 1AUe | 2,7 | | 2,7 |
| 1AUh2 | 26,6 | | 26,6 |
| 1AUh3 | 1,53 | | 1,53 |
| 1AUhCH | 6,18 | | 6,18 |
| 1AUhS1 | 0,45 | | 0,45 |
| 1AUhS2 | 1,81 | | 1,81 |
| 2AUa | 4,02 | | 4,02 |
| 2AUd | 5,68 | | 5,68 |
| 2AUe | 0,71 | | 0,71 |
| 2AUh | 46,64 | | 46,64 |
| 2AUm | 10,71 | | 10,71 |
| A | 3335,51 | | 3335,51 |
| Am | 15,58 | | 15,58 |
| Ap | 1,39 | | 1,39 |
| As | 194,45 | | 194,45 |
| N | 9861,33 | | 9861,33 |
| Na | 12,56 | | 12,56 |
| Ne | 191,26 | | 191,26 |
| Ng | 0,00 | +0,21 | 0,21 |
| Nh | 11,61 | - 0,21 | 11,40 |
| Nhm | 0,1 | | 0,1 |
| Nj | 0,42 | | 0,42 |
| Nl | 12,79 | | 12,79 |
| Np | 0,4 | | 0,4 |
| Ns | 0,5 | | 0,5 |
| Nv | 198,43 | | 198,43 |
| UAa | 302,46 | | 302,46 |
| UAc | 28,55 | | 28,55 |
| UAd | 4,54 | | 4,54 |
| UAp | 20,73 | | 20,73 |
| UCa | 123,88 | | 123,88 |
| UCaf | 1,66 | | 1,66 |
| UCd | 51,1 | | 51,1 |
| UE | 47,72 | | 47,72 |
| UH1 | 36,12 | | 36,12 |
| UH2 | 842,79 | | 842,79 |
| UH2s | 2,17 | | 2,17 |
| UH3 | 56,35 | | 56,35 |
| UHm | 41,9 | | 41,9 |
| UHo1 | 5,17 | | 5,17 |
| UHo2 | 0,52 | | 0,52 |
| UHo3 | 2,97 | | 2,97 |
| UHo3D | 3,26 | | 3,26 |
| UHo3SJ | 2,62 | | 2,62 |
| UHo4 | 4,39 | | 4,39 |
| UJ | 79,53 | | 79,53 |
| Total général | 15648,25 | | 15648,25 |

## 2. ÉVALUATION DES INCIDENCES

### a. Incidences sur les sites NATURA 2000

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey est concerné par un site NATURA 2000 Directive Habitat, le site FR4100157 - PLATEAU DE MALZÉVILLE.




***Localisation du site NATURA 2000 (Source : État Initial de l'environnement du PLUi-HD)***

Le site NATURA 2000 concerne la commune de LAY-SAINT-CHRISTOPHE. Le secteur de projet ne se situe pas dans le périmètre de la zone NATURA 2000. Il en est également éloigné d'environ 10 km.
De plus, la Modification Simplifiée ne permet aucune augmentation des capacités de construire.

La procédure de Modification Simplifiée n'a donc aucune incidence sur le site NATURA 2000.

### b. Incidences sur les milieux naturels

Le secteur concerné par la présente Modification Simplifiée s'inscrit dans un cadre naturel et paysager remarquable, entre les méandres de la Moselle et la Forêt de Haye. Le Parc de la Garenne qui entoure la construction concernée par la procédure est également inscrit au titre des Monuments Historiques.
Enfin, le secteur concerné par la présente Modification Simplifiée se situe au sein du site Inscrit « Ensemble vallée de la Moselle et partie ouest de Liverdun ».

La procédure de Modification Simplifiée n'induit cependant aucune augmentation des possibilités de construire vis-à-vis du règlement en vigueur.
Le changement de destination autorisé par la présente procédure devra se faire sans augmentation de l'emprise au sol et de la hauteur de la construction existante et aucune construction annexe n'est autorisée.

Le changement de destination vers une activité de location d'espace de réception n'induira que peu de changement en termes d'accueil de population au regard de la précédente occupation du bâtiment qui consistait en l'hébergement des travailleurs.

Aussi, la procédure de Modification Simplifiée n'induira aucune consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et n'aura pas d'incidence sur le milieu naturel.

### c. Incidences sur l'agriculture

Le secteur concerné par la présente Modification Simplifiée n'est pas exploité. Une activité agricole de maraichage se situe à proximité. Il s'agit d'une activité portée par l'ESAT Ateliers des Eaux Bleues géré par la Fondation Nicolas Gridel, qui porte également le projet de changement de destination de la Villa de la Garenne, objet de la présente procédure.
Par conséquent, l'absence de conflit d'usage entre les deux activités est assurée.

La procédure de Modification Simplifiée n'a donc aucune incidence sur l'agriculture.

### d. Incidences sur les capacités de construire

La procédure de Modification Simplifiée modifie les prescriptions applicables à une construction existante. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire vis-à-vis du règlement en vigueur.
Le changement de destination autorisé par la présente procédure devra se faire sans augmentation de l'emprise au sol et de la hauteur de la construction existante et aucune construction annexe n'est autorisée.

La procédure de Modification Simplifiée n'a donc aucune incidence sur les capacités de construire.

### e. Incidences sur les voies, les réseaux et les déchets

La desserte viaire du secteur s'effectue par l'écluse d'Aingeray puis une voie existante le long de la Moselle qui dessert également le reste du Domaine des Eaux Bleues et notamment l'ESAT. Le changement de destination n'aura donc aucune incidence en termes de sécurité routière. Il ne nécessitera pas non plus la création de nouvelles voiries.

Concernant les réseaux, le secteur n'est desservi par aucun ouvrage public d'eau potable ou d'assainissement. La parcelle AZ 30 fait partie du zonage d'assainissement non collectif de la CCBP. Elle est référencée au Syndicat Départemental d'Assainissement Autonome 54 comme relevant de leur gestion de contrôle des filières d'assainissement autonome.
La construction est équipée d'une fosse septique pour le traitement des eaux usées et un puits privé pour l'alimentation en eau potable.

La Villa de la Garenne accueillait précédemment un hébergement pour travailleurs, le changement de destination vers une activité de réception et d'hébergement n'induira donc pas de modification significative en termes de consommation d'eau et de rejets d'eaux usées. La capacité d'accueil sera sensiblement la même et la construction ne sera pas agrandie. Il en est de même pour la production de déchets.
Le changement de destination devant s'effectuer sans augmentation de l'emprise au sol de la construction, le projet n'aura pas non plus d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.

### f. Incidences sur les risques

**6 Risques naturels identifiés :**

| | à mon adresse : | sur ma commune : |
|---|---|---|
| INONDATION | INCONNU | EXISTANT |
| REMONTÉE DE NAPPE | EXISTANT | EXISTANT |
| SÉISME | FAIBLE | FAIBLE |
| MOUVEMENTS DE TERRAIN | INCONNU | EXISTANT |
| RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES | MODÉRÉ | IMPORTANT |
| RADON | MODÉRÉ | MODÉRÉ |

**1 Risque technologique identifié :**

| | à mon adresse : | sur ma commune : |
|---|---|---|
| POLLUTION DES SOLS | CONCERNÉ | CONCERNÉ |

***Synthèse des risques identifiés autour du secteur de projet*** *(Source : georisques.gouv.fr)*

Concernant le risque inondation, le secteur de projet se situe à proximité de la Moselle concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation.

**Risque d'inondation**

Risque à mon adresse INCONNU

Risque sur la commune EXISTANT

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

**Les types de risques d'inondation à mon adresse**

- Par une crue à débordement lent de cours d'eau
  On parle de « crue lente de plaine » lorsqu'un fleuve ou une rivière sort lentement de son lit et envahit les terrains alentours. Il s'agit d'inondations relativement longues, qui peuvent persister plusieurs jours, voire semaines.

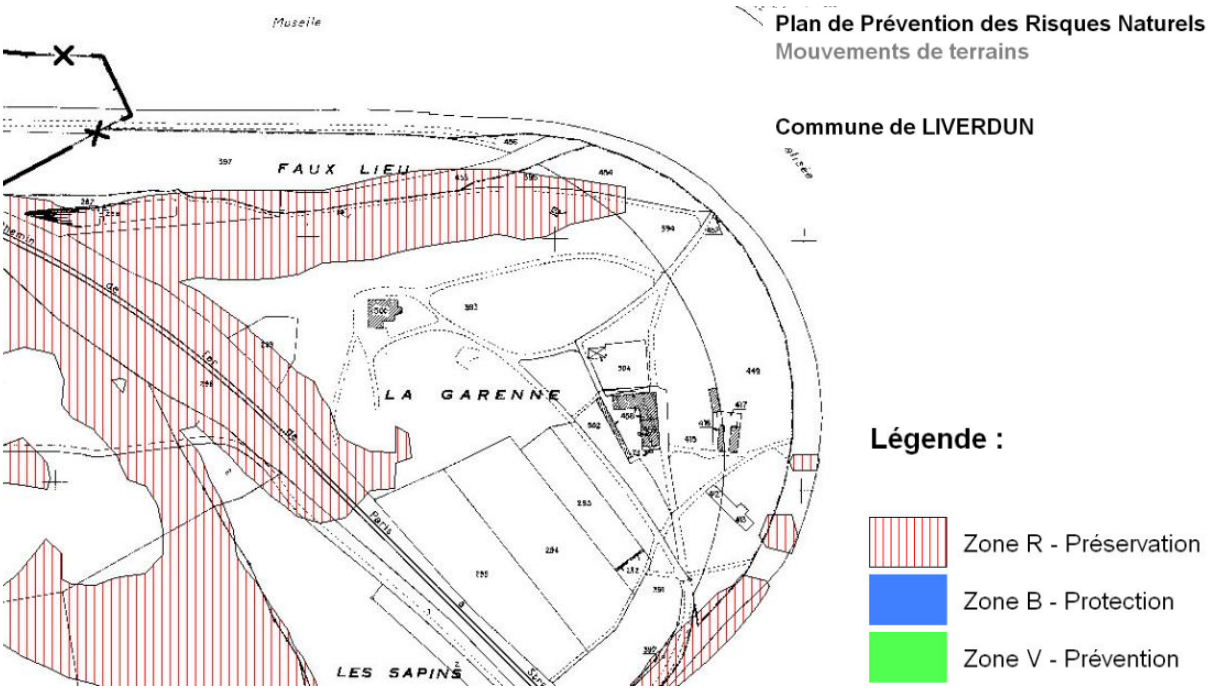
***Risque d'inondation autour du secteur de projet*** *(Source : georisques.gouv.fr)*

La Villa de la Garenne se situe hors périmètre du PPRi. Elle se situe sur un promontoire, à environ 20 mètres au-dessus du niveau de la rivière. La procédure de Modification Simplifiée n'a donc aucune incidence concernant le risque inondation.

***Risque de remontées de nappe autour du secteur de projet*** *(Source : georisques.gouv.fr)*

Le secteur de projet est également identifié comme pouvant faire l'objet d'inondation par remontées de nappe.
La présente procédure de Modification Simplifiée ne modifie que les sous-destinations autorisées dans une construction existante. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire. Aussi, la procédure de n'augmente pas l'exposition au risque remontées de nappe.

Concernant les mouvements de terrain, le secteur de projet se situe à proximité d'une zone de préservation du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain.




***Extrait du plan du PPRMT de Liverdun*** *(Source : meurthe-et-moselle.gouv.fr)*

La présente procédure de Modification Simplifiée ne modifie que les sous-destinations autorisées dans une construction existante. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire. Aussi, la procédure de n'augmente pas l'exposition au risque mouvements de terrain.

***Risque de pollution des sols autour du secteur de projet*** *(Source : georisques.gouv.fr)*

Concernant la pollution des sols, le secteur de projet est concerné par une activité de service à moins de 500 mètres. Il s'agit d'un dépôt de gaz liquide utilisé par l'ESAT voisin.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Fiche Détaillée Casias

SSP3910810

Imprimer le descriptif

Fiche Détaillée

1.- Identification de l'établissement

| | |
|---|---|
| Date de dernière mise à jour de la fiche | 04/12/2014 |
| Nom Usuel | Dépôt de gaz liquide |
| Code SIRET | Non renseigné |
| Raison(s) sociale(s) de l'établissement | Nom Raison Sociale: "Les Ateliers du Haut des Vannes" |
| Autre(s) identifiant(s) | Numéro: LOR5405178 — Organisme ou BD associé: BASIAS |

***Fiche du site BASIS situé à proximité du secteur de projet*** *(Source : fiches-risques.brgm.fr)*

La présente procédure de Modification Simplifiée ne modifie que les sous-destinations autorisées dans une construction existante. Elle n'a donc aucune incidence au regard du risque de pollution des sols.