

Commune de LEROUVILLE (55)

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation



Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2023 portant approbation de la modification n°1 du PLU.

Le Maire :



SOMMAIRE

Introduction.....	2
Titre 1 : Rappel du contexte local.....	3
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification du PLU.....	7

Introduction

La commune de LEROUVILLE dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 7 avril 2017.

Les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme dispose que « le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

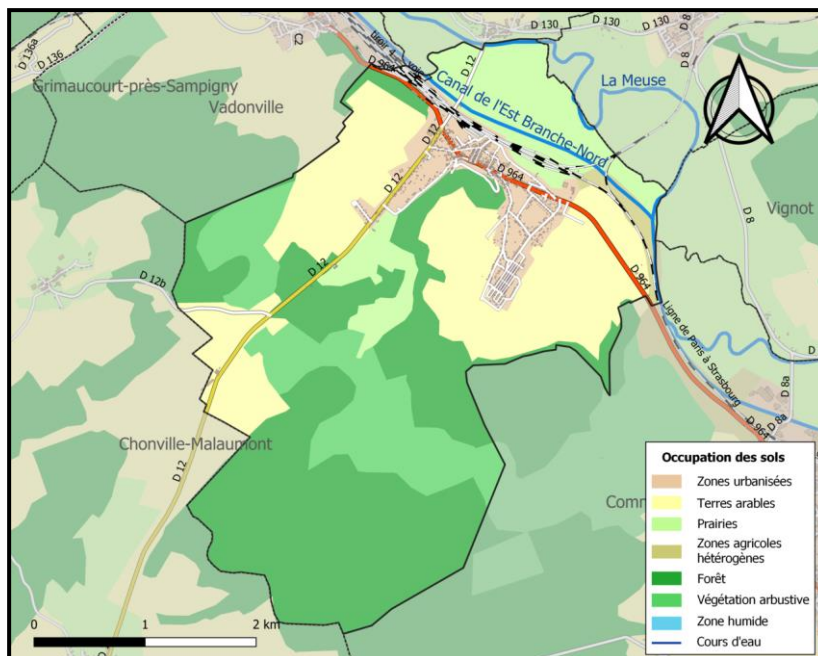
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant [...] du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 du Code de l'Urbanisme. »

Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

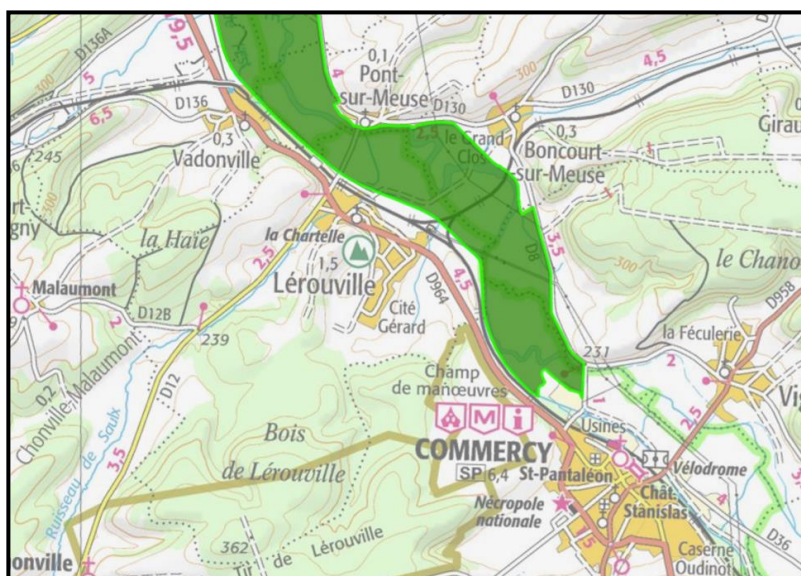
1. Rappel du contexte local

La commune de LEROUVILLE se situe à l'est du département de la Meuse. Son territoire communal jouxte celui de Commercy et se situe à seulement 4,9 km de celui-ci, à 33 km de Bar-le-Duc, 44 km de Pont-à-Mousson et à 59 km de Nancy. En plus de la proximité de ces pôles d'emplois et de services, LEROUVILLE bénéficie de la proximité de la RN 4 qui permet de rejoindre Paris, Nancy et Strasbourg. L'échangeur le plus proche se situe seulement à 12 km du village.



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018

LEROUVILLE est une commune rurale qui compte 1 416 habitants en 2019. La commune fait partie de la Communauté de Communes de Commercy – Void – Vaucouleurs. Elle dispose d'un PLU approuvé le 7 avril 2017. La commune est couverte sur la partie nord de son ban communal par une zone Natura 2000 (ZPS directive oiseaux « Vallée de la Meuse » située au nord du ban communal de LEROUVILLE).



Périmètre de la ZPS « Vallée de la Meuse », INPN MNHN

La commune figure dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de la Communauté de Communes de Commercy - Void – Vaucouleurs dont l'élaboration a débuté en 2019. Celui-ci n'est pas encore approuvé.

LEROUVILLE - Elaboration du PLU TERRITOIRE COMMUNAL



LEGENDE

— Limite du territoire communal

2. Enjeux de la modification du PLU

La commune de LEROUVILLE dispose d'un PLU approuvé en 2017.

La commune souhaite permettre sur son territoire l'accueil de logement sous forme de colocations pour personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes. Le projet est porté par AGES & VIE. Il prend place sur la parcelle ZB 12 actuellement classée en UL (zone de loisirs) dans le PLU de 2017. Or le règlement de cette zone n'autorise pas ce type de construction.

Pour permettre la faisabilité de ce projet, il est nécessaire de mener une procédure de **modification** pour faire évoluer le règlement du PLU.

La parcelle ZB 12 s'étend sur une surface de 16 590 m² et elle est partiellement occupée à une extrémité par le terrain de football et ses vestiaires qui resteront en place. Le projet est quant à lui situé à l'autre extrémité, du côté du cimetière rue de Buez. Seule l'emprise du projet est concernée par le changement de zonage, soit l'équivalent de 3 300 m².

Ce projet nécessite de modifier le règlement graphique et littéral applicable au secteur. Cette évolution du PLU permettra de faciliter la faisabilité technique du projet immobilier porté par AGES & VIE.



Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Modifications proposées et justifications

■ Modification d'une disposition dans les règlements graphique et littéral

La commune de LEROUVILLE a, sur une zone UL (zone à vocation de loisirs) de son PLU, le souhait d'accompagner le porteur de projet AGES & VIE dans son projet d'implantation de **4 logements pour personnes âgées**.

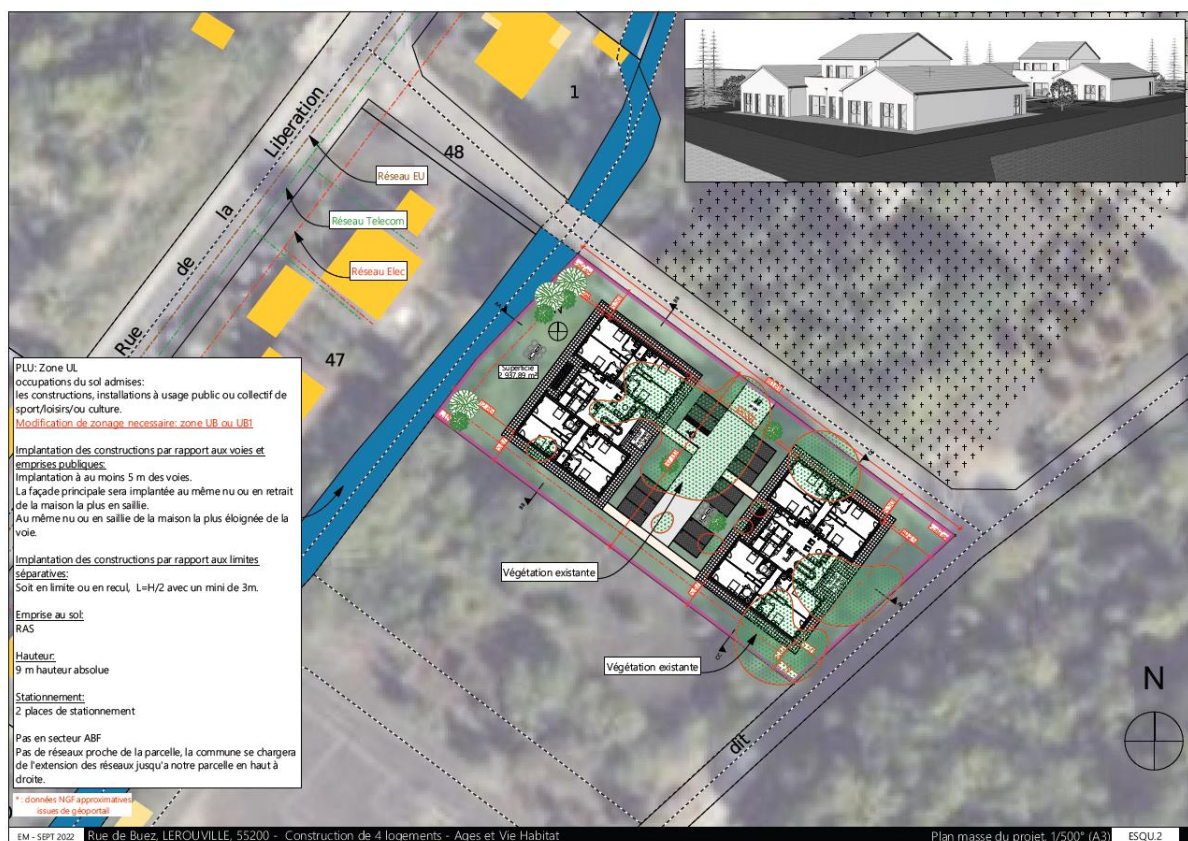
Née en 2008 dans le Doubs, AGES & VIE développe aujourd'hui partout en France une réponse originale aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie en proposant des domiciles partagés pour les personnes âgées dépendantes (GIR 2-3-4).



Le principe fondamental du dispositif AGES & VIE est l'ouverture sur l'extérieur et le maintien d'un cadre de vie le plus « normal » possible. Un an après l'apparition du coronavirus, AGES & VIE est convaincu que ce dispositif mêlant architecture bienveillante et organisation à taille humaine est un choix optimum, une solution qui « protège sans isoler ». A ce jour, près de 400 personnes (88 ans en moyenne) sont accueillies et accompagnées dans les colocations d'AGES & VIE, en Bourgogne Franche-Comté et dans les Vosges. En 2023, ce seront plus de 300 colocations dans toute la France, offrant plus de 2400 chambres et permettant la création de 1000 emplois directs.

A LEROUVILLE, AGES & VIE propose un projet sur-mesure sur la parcelle ZB 12 située rue de Buez. Il s'agit d'un projet d'habitat collectif composé de 4 logements privés pour personnes âgées. Le programme se compose en rez-de-chaussée de 2 colocations de 8 chambres d'environ 30 m², reliées à un espace de vie comprenant la cuisine, la salle à manger et le salon, ainsi que 2 logements T3 et T4 à l'étage pour les salariés et leurs familles.

Le cadre de vie à taille humaine est apaisant, sécurisant, convivial et intergénérationnel (le personnel disposant de logements au sein du bâtiment). Ce projet n'est ni un EHPAD ni une maison de retraite. Les personnes âgées, peu nombreuses et regroupées en colocation dans ce nouveau type de domicile, y trouveront, auprès d'auxiliaires de vie présents 24h/24h, les services leur permettant de continuer à vivre le plus normalement possible.



Extraits de la documentation technique d'AGES & VIE



Vue 3D du projet



Le site pressenti pour l'accueil de ce projet innovant est une parcelle communale classée actuellement en zone UL (zone à vocation de loisirs) dans le PLU de 2017. Ce terrain nu se trouve rue de Buez face au cimetière et derrière le terrain de football. La parcelle ZB 12 est actuellement occupée plus loin par le terrain de football et ses vestiaires qui resteront en place. Le terrain d'assiette du projet à proprement parler est actuellement inoccupé, il est partiellement arboré et sert de continuité au terrain de football.

Le site de projet se situe à 14 minutes à pied du centre-ville de LEROUVILLE (1,1 km).



Vue sur le site de projet depuis la rue de la Libération

Dans le PLU de 2017, la zone UL est dédiée à l'accueil de constructions liées aux équipements, aux sports, aux loisirs ou à la culture. Le règlement de la zone UL n'autorise que les constructions précédemment citées ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le logement ou l'hébergement y sont actuellement proscrits.

Avant de porter son choix sur la parcelle ZB 12, AGES & VIE a prospecté d'autres secteurs du territoire de LEROUVILLE, sans succès. Il apparaît donc que la parcelle communale de la rue de Buez est la plus adaptée et la plus propice à l'accueil de ce projet intergénérationnel.

Il convient alors de remanier le règlement graphique du PLU pour basculer le terrain d'assiette du projet vers un zonage adapté permettant le projet d'habitat.

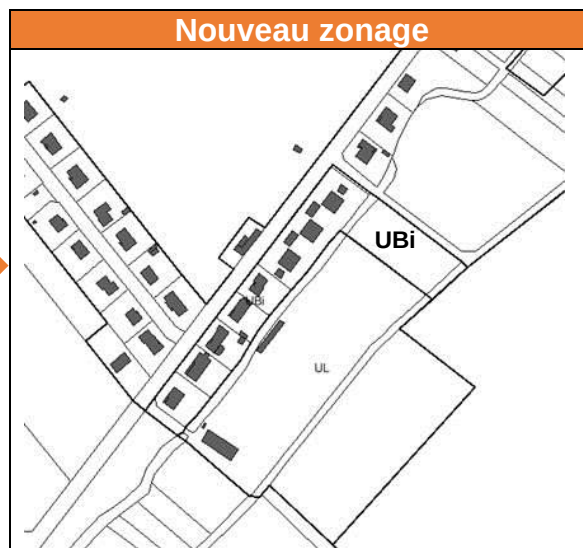
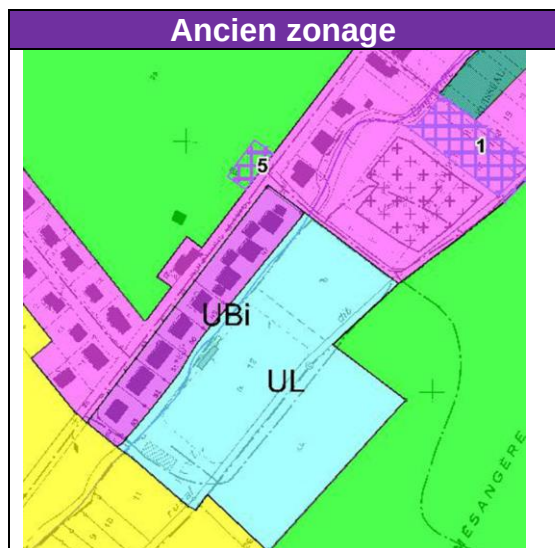
Au regard du zonage actuel du PLU, il s'agit ici de placer les 0,33 ha du site de projet en zone UBi et non UB « pur ». En effet, le PLU de 2017 contient des zones UBi correspondant à des secteurs inondables non-inscrits au PPRi, identifiés par la commune elle-même. Les secteurs actuellement urbanisés et soumis à un risque d'inondation ont été identifiés de manière spécifique par un secteur UBi.

Le projet se situant à proximité de cette zone, au-delà du ruisseau de Chonville, il paraît logique de classer le site de projet en UBi.

Dans le secteur UBi située entre la rue de la Libération et le ruisseau de Chonville, le règlement du PLU stipule que les sous-sols enterrés sont admis à condition que le niveau supérieur de la dalle du sous-sol ne dépasse pas 1,70 mètres de profondeur (par rapport au fil d'eau de la voie de desserte).

Au vu de la règle sur les sous-sols enterrés qui s'appliquent en UBi, comme le projet d'AGES & VIE ne prévoit pas de sous-sol, le classement en UBi ne contrevient pas au projet et permet même sa faisabilité.





La zone UBi bénéficie déjà d'un règlement littéral qui autorise et encadre les constructions et notamment celles à vocation résidentielle. Il est à noter que le secteur UBi est soumis à un risque d'inondation. Il apparaît donc comme inutile d'envisager des modifications substantielles de ce règlement qui convient en l'état au projet. Du fait qu'on procède à un basculement de la zone UL en zone UBi selon la nature du projet, le règlement n'a pas besoin d'être revu en profondeur. Toutefois, une précision de localisation doit désormais être ajoutée dans le règlement littéral pour qualifier la zone UBi dans laquelle le projet d'AGES & VIE va s'implanter.

Dans le PLU de LEROUVILLE, il existe effectivement 3 secteurs classés en UBi. Ils sont identifiés dans le règlement littéral par une description géographique sommaire. La zone UBi dans laquelle le projet d'AGES & VIE va s'implanter est une extension de la zone UBi sise entre la rue de la Libération et le ruisseau de Chonville, qui s'étend désormais le long de la rue de Buez. Cette indication géographique doit être donnée dans le nouveau règlement.

Il convient alors de modifier le règlement littéral afin que le lieu du projet soit également visé. **Il n'y a nul besoin de modifier le reste du contenu du règlement littéral** qui reste donc en l'état et continuera de s'appliquer.

Ancien règlement
ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES
[...]
Dans la zone UBi uniquement :
- Dans le secteur UBi situé au lieu-dit « A Grand Chien », chemin de Grand Chien : les sous-sols enterrés sont interdits et le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée doit au maximum dépasser de 20 centimètres la côte du fil d'eau de la voie de desserte. - Dans le secteur UBi situé ~~entre la rue de la Libération et le ruisseau de Chonville~~, les sous-sols enterrés sont admis à condition que le niveau supérieur de la dalle du sous-sol ne dépasse pas 1.70 mètres de profondeur (par rapport au fil d'eau de la voie de desserte). - Dans le secteur UBi situé au lieu-dit « « sous les Perrières », entre le ruisseau de Chonville et la rue de Buez : les nouveaux sous-sols enterrés sont interdits.

Nouveau règlement
ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES
[...]
Dans la zone UBi uniquement :
- Dans le secteur UBi situé au lieu-dit « A Grand Chien », chemin de Grand Chien : les sous-sols enterrés sont interdits et le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée doit au maximum dépasser de 20 centimètres la côte du fil d'eau de la voie de desserte. - Dans le secteur UBi situé le long de la rue de la Libération et la rue de Buez, entre l'intersection de celle-ci avec la rue de Buez et la sortie du bourg, les sous-sols enterrés sont admis à condition que le niveau supérieur de la dalle du sous-sol ne dépasse pas 1.70 mètres de profondeur (par rapport au fil d'eau de la voie de desserte). - Dans le secteur UBi situé au lieu-dit « « sous les Perrières », entre le ruisseau de Chonville et la rue de Buez : les nouveaux sous-sols enterrés sont interdits.

■ Justifications par rapport à l'intérêt d'un projet d'habitat sénior

Le PADD du PLU de 2017 prévoit de « mettre en place un cycle résidentiel efficace, assurant la **mixité sociale et générationnelle** sur la commune », au travers de son orientation n°2.

Sur la question du **cycle résidentiel** et de la **mixité générationnelle**, la présente procédure a le mérite d'y apporter un élément de réponse. Il faut savoir qu'aujourd'hui en France, 1 personne sur 5 a plus de 60 ans. Ce chiffre va passer à 1 personne sur 3 en 2060. Le vieillissement général de la population française va impacter durablement les rapports au logement. Les attentes seront marquées par un besoin fort d'adaptation aux capacités de ses occupants, une émergence de nouveaux besoins liés au maintien à domicile et le déploiement de nouvelles structures d'accueil des personnes âgées, qu'elles soient en perte d'autonomie ou non. Le logement des seniors est devenu un sujet de société. Face au vieillissement et au risque de perte d'autonomie, l'enjeu consiste véritablement à offrir aux seniors la possibilité de choisir leur parcours résidentiel.

Les personnes âgées souhaitent majoritairement vieillir à domicile. L'évolution du parcours résidentiel reste ainsi liée à la (bonne) santé des seniors. Pour faire face à l'augmentation importante du nombre de personnes âgées, il s'agit donc d'anticiper ces besoins en développant sur les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux, une offre diversifiée de solutions-logement répondant aux attentes des seniors qui doivent pouvoir choisir leur parcours résidentiel. L'enjeu est notamment de donner l'opportunité aux seniors d'anticiper cette évolution face à une perte d'autonomie.

Les colocations AGES & VIE sont de « vraies maisons », avec toutes les pièces de vie que l'on trouve habituellement : l'espace commun (environ 80 m²) comprend un salon, une salle à manger et une cuisine, où les repas sont préparés quotidiennement, les menus sont choisis en concertation avec les colocataires. Les espaces privatifs (environ 30 m²) sont composés d'une chambre/séjour, d'une salle d'eau, et d'une entrée privative avec terrasse. Les résidents peuvent y vivre en couple, avec un animal de compagnie et même apporter leurs meubles et leur décoration.

Grâce au cadre de vie convivial, apaisant et intergénérationnel qu'il propose, **le projet d'AGES & VIE à LEROUVILLE répond pleinement à l'orientation n°2 du PADD du PLU de 2017.**

■ Justifications par rapport à la réduction de la zone UL

Le PADD du PLU de 2017 prévoit de « proposer des **équipements sportifs** et de loisirs complémentaires à ceux existants... » au travers de son orientation n°8.

La commune de LEROUVILLE dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant au regard de la dimension communale. L'Etoile Sportive Lérouvilloise Cheminote (ESLC), comptant plus d'une centaine de licenciés pratiquant dans l'une des 8 équipes du club, ne disposait pas jusqu'à présent de conditions optimales pour pratiquer le football. C'est pourquoi la commune a fait procéder depuis 2017 à la réfection complète du terrain et semer du gazon, fixer les poteaux de but et les pare-filets, mettre des piquets et des portillons et la clôture, et aménager les accès, y compris pour les personnes à mobilité réduite. La commune a ainsi investi 152 646 € HT pour concrétiser ce projet important pour la jeunesse sportive du village. En ce sens, **la commune a suivi les orientations du PADD de 2017 en procédant à une vraie remise en forme du terrain de football communal.**

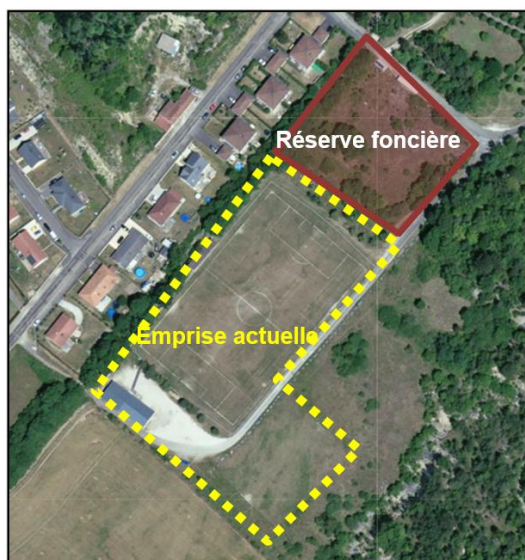
L'intégralité de la parcelle ZB 12 est de propriété communale. La parcelle ZB 12 s'étend sur une surface de 1,66 ha dont un terrain en friche de 0,54 ha à l'extrémité nord-est du site. C'est sur cette emprise enfrichée qu'AGES & VIE souhaite déployer son projet. Le projet d'AGES & VIE s'étend seulement sur 0,33 ha des 0,54 ha qui jouxtent le stade Maurice Briffaut, soit 61% de la surface actuellement en friche.

Sur la parcelle ZB 12, le stade Maurice Briffaut en lui-même s'étend sur un peu plus d'1,12 ha, c'est cette partie qui fait l'objet d'une rénovation complète entre 2017 et 2022. Le stade Maurice Briffaut est utilisé par l'Etoile Sportive Lérouvilloise Cheminote (ESLC) pour les entraînements hebdomadaires du club local de football et les matchs du dimanche.

En face du stade, sur la parcelle ZB 44, un terrain libre de 1,15 ha reste à disposition des sportifs. Cet espace communal n'est pas aménagé mais il reste classé en zone UL pour un possible aménagement ultérieur si l'Etoile Sportive Lérouvilloise Cheminote (ESLC) en émettait le besoin ou si la commune de LEROUVILLE avait le désir de compléter les équipements du stade Maurice Briffaut.



Implantations existantes autour du projet d'AGES & VIE



A l'origine dans le PLU de LEROUVILLE, la zone UL correspondait à l'emprise actuelle du stade ainsi qu'une petite réserve foncière (friche herbacée/arbustive) pour de l'équipement public conformément au PADD. Afin de pérenniser cet équipement et permettre l'implantation de nouveaux équipements publics, la zone UL était uniquement dédiée aux loisirs et équipements. Aussi en zone UL, tout était interdit sauf :

- les constructions, installations et aménagement à usage public ou collectif de sport et/ou loisirs et/ou culture.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

S'agissant de constructions avec des besoins spécifiques, aucune règle architecturale particulière n'avait été mise en œuvre.

Il faut savoir que la commune de LEROUVILLE dispose déjà de 3 salles communales de capacité d'accueil différente et d'une cuisine, toutes proposées à la location. La réserve foncière rue du Buez avait été imaginée à l'époque par la commune pour y aménager une éventuelle nouvelle salle des sports contiguë au stade. Mais au fil du temps, la salle communale située au centre du village est devenue une salle des sports utilisée par les associations locales. Le projet de construire une nouvelle salle des sports contiguë au stade s'est alors révélé inutile. La commune a donc décidé de mettre à profit cette réserve foncière rue du Buez pour accueillir un nouveau projet : celui d'AGES & VIE.

De plus, dans l'optique de développer des équipements sportifs et de loisirs complémentaires à ceux existants, la commune a le projet d'installer prochainement des agrès de sport à la Cité Gérard pour doter les autres quartiers du bourg d'équipements de sport, et répondre ainsi en partie à l'orientation n°8 du PADD.

Les besoins actuels des clubs sportifs étant actuellement pourvus, y compris au niveau du football, **le projet d'AGES & VIE à LEROUVILLE ne contrevient pas du tout à l'orientation n°8 du PADD du PLU de 2017.**

■ Justifications par rapport aux autres lieux d'implantation possibles

Le projet d'AGES & VIE ayant vocation à accueillir 2 colocations de 8 chambres pour seniors lérouvillois, il y a fort à parier que le cycle résidentiel s'opérera et qu'au plus 16 résidences principales risquent de se libérer dès que le projet sera sorti de terre. Cela signifie que le parc immobilier va nécessairement se renouveler à l'avenir et que l'arrivée du projet d'AGES & VIE aura, en plus d'être une solution à la problématique de l'habitat des aînés, une incidence positive sur le reste de l'offre résidentielle locale.

Avant de porter son choix sur la parcelle ZB 12, AGES & VIE a prospecté d'autres secteurs du territoire de LEROUVILLE, dont **les dents creuses et les zones d'urbanisation future prévues dans le PLU**. C'est par l'intermédiaire du gisement foncier et des zones à urbaniser que la commune avait fixé au départ son développement urbain.

Le potentiel foncier s'élevait en 2017 à 27 dents creuses réparties dans l'enveloppe urbaine. En grande majorité, ces dents creuses ne permettent d'accueillir que des maisons unifamiliales au regard de leur superficie ou de leur configuration. Seuls deux sites auraient pu spatialement servir de terrains d'assiette à un tel projet mais ceux-ci étant privés, aucun n'a pu être véritablement investigué et mis à profit pour AGES & VIE.

Les zones à urbaniser permettaient quant à elles de fixer le développement urbain dans l'espace (localisation sur le territoire communal) et dans le temps. Dans le PLU, la zone 1AU était pressentie pour se développer à court terme et les zones 2AU à long terme.

La zone 1AU « Au Berguequin », d'une superficie de 1,5 ha, était plutôt fléchée pour accueillir une opération d'ensemble de 15 logements pavillonnaires répartis autour d'un axe central. La parcellaire en lanière s'y prêtait. La multiplicité des propriétaires en place et la typologie pavillonnaire attendue sur la zone n'étaient pas propices à l'installation du projet d'AGES & VIE, notamment à court terme (en raison de l'absence de maîtrise foncière communale).

La zone 2AU « La Haie Barrée », déjà inscrite en zone INA (zone d'extension urbaine future) dans l'ancien POS, avait été reconduite dans le PLU pour garder une réserve foncière à long terme. S'agissant d'un cœur d'îlot circonscrit par 3 rues bordées de pavillons individuels, l'emplacement ne s'est pas avéré idéal pour réaliser un projet senior. En outre, au regard de la multiplicité des propriétaires sur ce micro-parcellaire en lanières, la zone 2AU n'a pas été retenue du fait de sa non-disponibilité à courte échéance et de son environnement de cœur d'îlot.

De par sa localisation derrière la mairie et l'école, la zone 2AU « Sous les Perrières » aurait pu être intéressante pour implanter le projet senior mais sa configuration rendait difficile son aménagement. Un cavalier (remblai issu de l'exploitation des matériaux-carrières) borde en effet la zone le long de la rue de Buez et une friche arborée/arbustive occupe actuellement le site. Avant d'envisager un quelconque aménagement sur cette zone 2AU qui appartient au carrier Rocamat, les problématiques du cavalier et de l'étroitesse de la rue de Buez (si augmentation du flux de circulation) doivent être gérées. C'est pourquoi dans le PLU, la commune avait souhaité inscrire cette zone à moyen/long terme (réserve foncière).

Après analyse des différents secteurs potentiels sur LEROUVILLE, il apparaît donc que **la parcelle communale de la rue de Buez est la plus adaptée et la plus propice à l'accueil de ce projet intergénérationnel à court terme** (disponibilité du foncier communal, facilité d'accès, tranquillité du cadre de vie, relative proximité du centre-bourg via une petite rue à sens unique et facilité d'aménagement sur un terrain plat).

■ Justifications par rapport au choix du lieu

La parcelle choisie pour le projet est un terrain qui a bénéficié d'un **remblaiement** il y a une vingtaine d'année (+ 1 mètre par rapport au terrain naturel). Cela sous-entend que l'exposition du terrain face au risque inondation du ruisseau de Chonville est quasi-nulle. Le terrain se trouve à plus de 140 mètres de la zone Ni la plus proche. Pour rappel, sur la base des connaissances locales, la commune avait défini dans son PLU une zone naturelle inondable (Ni) soumise à un risque d'inondation lié au ruisseau de Chonville au sein de la trame urbaine, entre le ruisseau et les habitations de la rue de Buez.

Pour autant, un zonage UBi a été choisi pour le terrain d'assiette du projet car il se trouve près du ruisseau de Chonville, juste derrière le secteur UBi situé le long de la rue de la Libération. Il paraît judicieux de faire appliquer les mêmes règles de part et d'autre du ruisseau à cet endroit.

Au niveau du règlement littéral, les prescriptions sont similaires à toutes les autres zone UB, cependant pour le secteur UBi situé le long de la rue de la Libération et la rue de Buez, entre l'intersection de celle-ci avec la rue de Buez et la sortie du bourg, les sous-sols enterrés y sont admis à condition que le niveau supérieur de la dalle du sous-sol ne dépasse pas 1.70 mètres de profondeur (par rapport au fil d'eau de la voie de desserte).

Puisque le ruisseau de Chonville semble être un cours d'eau à régime torrentiel ayant déjà débordé par endroit, l'application des règles précédemment citées permettra de tenir compte du risque. De plus, le projet d'AGES & VIE étant de plain-pied (sans sous-sol enterré), ces règles ne compromettront pas l'implantation du projet.

D'un point de vue du choix du site et de son environnement proche, l'arrière de la zone est occupé par le stade de football. Face à la zone se trouve l'un des cimetières de LEROUVILLE. Pour limiter les nuisances sonores et visuelles, le projet devra maintenir des **écrans visuels et acoustiques** (rangées d'arbres par exemple) entre la résidence et le stade de football d'un côté (il y a un entraînement le mercredi et des matchs parfois les dimanches) et de l'autre vis-à-vis du cimetière (intégration paysagère essentiellement pour limiter l'éventuel impact psychologique).

En ce qui concerne le respect des distances par rapport au cimetière du point de vue de la salubrité, la distance de 35 mètres qui nécessite généralement l'autorisation préalable du préfet ne concerne que les communes dites urbaines, celles de plus de 2 000 habitants (à l'intérieur des périmètres d'agglomération). LEROUVILLE ne compte que 1 416 habitants et n'est donc pas concernée par cette règle. Le projet étant séparé du cimetière par une route goudronnée et le cimetière étant situé derrière un talus qui le rend invisible depuis la rue de Buez, la **distance de salubrité** sera de toute façon respectée.

Enfin, au niveau des travaux à engager pour rendre faisable ce projet, la commune indique que :

- La collectivité, en tant que propriétaire, va céder le terrain de 0,33 ha à AGES & VIE pour la somme de 48 000 € ;
- L'amenée des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'éclairage public au droit de la parcelle a été estimée par la collectivité à 50 000 €, elle va faire réaliser ces travaux à sa charge ;
- Une demande de raccordement au réseau électrique a été faite par la collectivité auprès d'ENEDIS, un repiquage au transformateur électrique le plus proche semble possible à la charge d'AGES & VIE (au titre de l'article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.* »).

2. Synthèse des surfaces par zone

Sont indiquées dans ce tableau les ~~surfaces du PLU de 2017~~ et les nouvelles surfaces suite aux correctifs apportés par la présente modification du règlement graphique :

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES			
	SECTEURS	ZONES	TOTAL	
UA		20.9	118.31	122.41
UB UBi	45.51 ~~1.7~~ → 2.03	~~47.21~~ → 47.54		
UC UCa	4.4 1.5	5.9		
UF		32		
UL		~~3.2~~ → 2.87		
UX UXy	2.4 6.7	9.1		
1AU		1.5	4.1	
2AU		2.6		
A		438.4	1316.66	1316.66
N Ni Nj Nji NL NLa	854.51 2.7 1.9 3 15.49 0.66	878.26		
TOTAL	1439.07 ha			

3. Evaluation des incidences de la modification du PLU

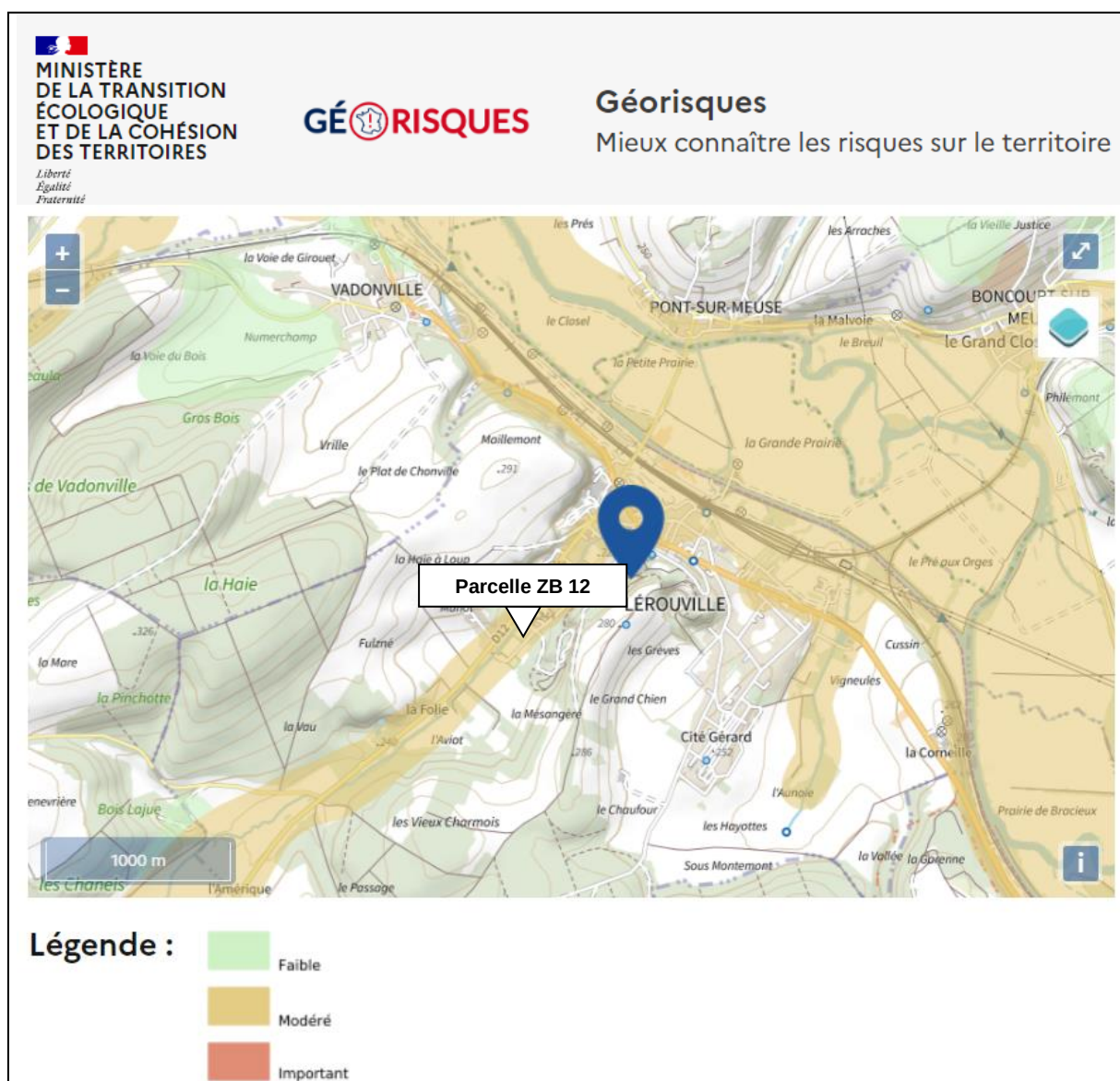
■ Incidences sur la prise en compte des risques

➤ Les mouvements de terrains liés à la présence d'argiles :

Le territoire communal de LEROUVILLE est concerné par des aléas de retrait et gonflement d'argiles modérés (vallée de la Meuse et vallon de Chonville), d'après Géorisques.

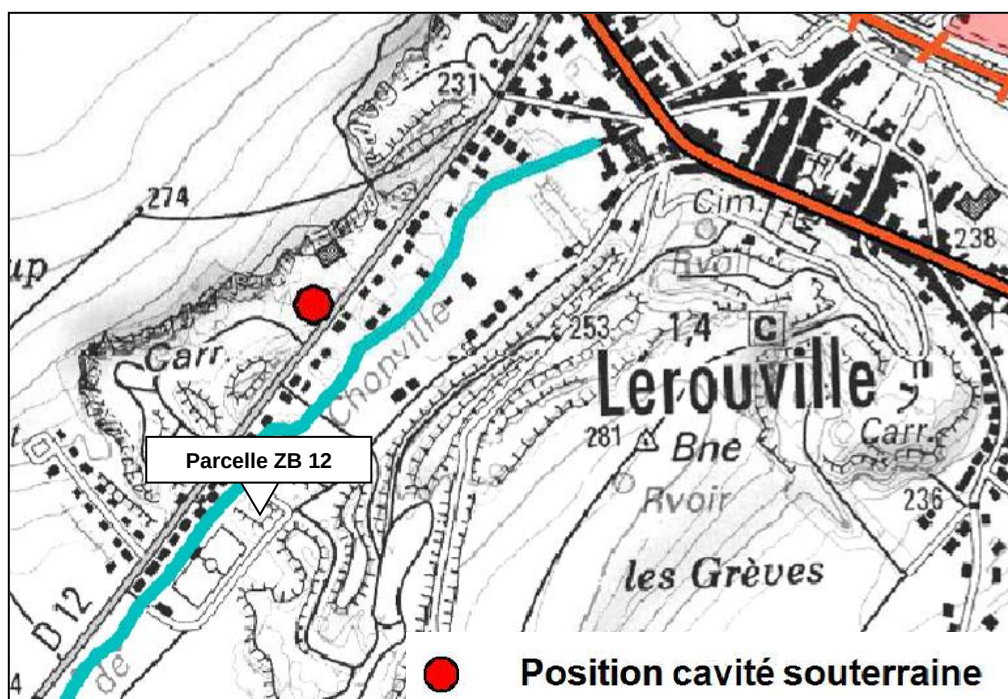
Le site de projet en fait partie.

Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.



➤ Les cavités souterraines :

Il existe un risque de mouvement de terrain sur le territoire communal. Une cavité souterraine et un risque lié aux chutes de blocs sont recensés sur la commune. Le site de projet se situe à 1 km environ de cette cavité.



Extrait du Porté à Connaissance de l'Etat, cavité souterraine à Lerouville

L'ensemble des cavités inventoriées sur LEROUVILLE peut présenter des dangers liés à leur instabilité, à la présence possible de "poches" de gaz ainsi qu'à la montée très rapide des eaux lorsqu'il s'agit de cavités naturelles. Y pénétrer, comme s'en approcher, peut être grave de conséquence.

D'après les connaissances communales, il pourrait s'agir d'une ancienne poudrière.

➤ Le risque inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Vallée de la Meuse, secteur de Commercy », approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 avril 2005.

Outre les inondations liées à la cinétique lente de la Meuse, la commune est concernée par des inondations à cinétique rapide par le ruisseau « fou de Chonville ».

Le PLU doit être compatible avec le PGRI district Rhin-Meuse approuvé le 30/11/2015.

La parcelle ZB 12 concernée par le projet porté par AGES & VIE est située en dehors des zones du PPRi.

Commune de LEROUVILLE

CARTOGRAPHIE DES RISQUES

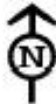
Données : DDT 55

Extrait du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), vallée de la Meuse, secteur de Commercy, approuvé par arrêté préfectoral le 29 avril 2005
Infrastructures classées Transport de Matières Dangereuses (TMD - DDRM 2013)

Données : BRGM

Cavités souterraines (2013)

Echelle : 1/25 000



RISQUE INONDATION (EXTRAIT DU PPRI MEUSE)

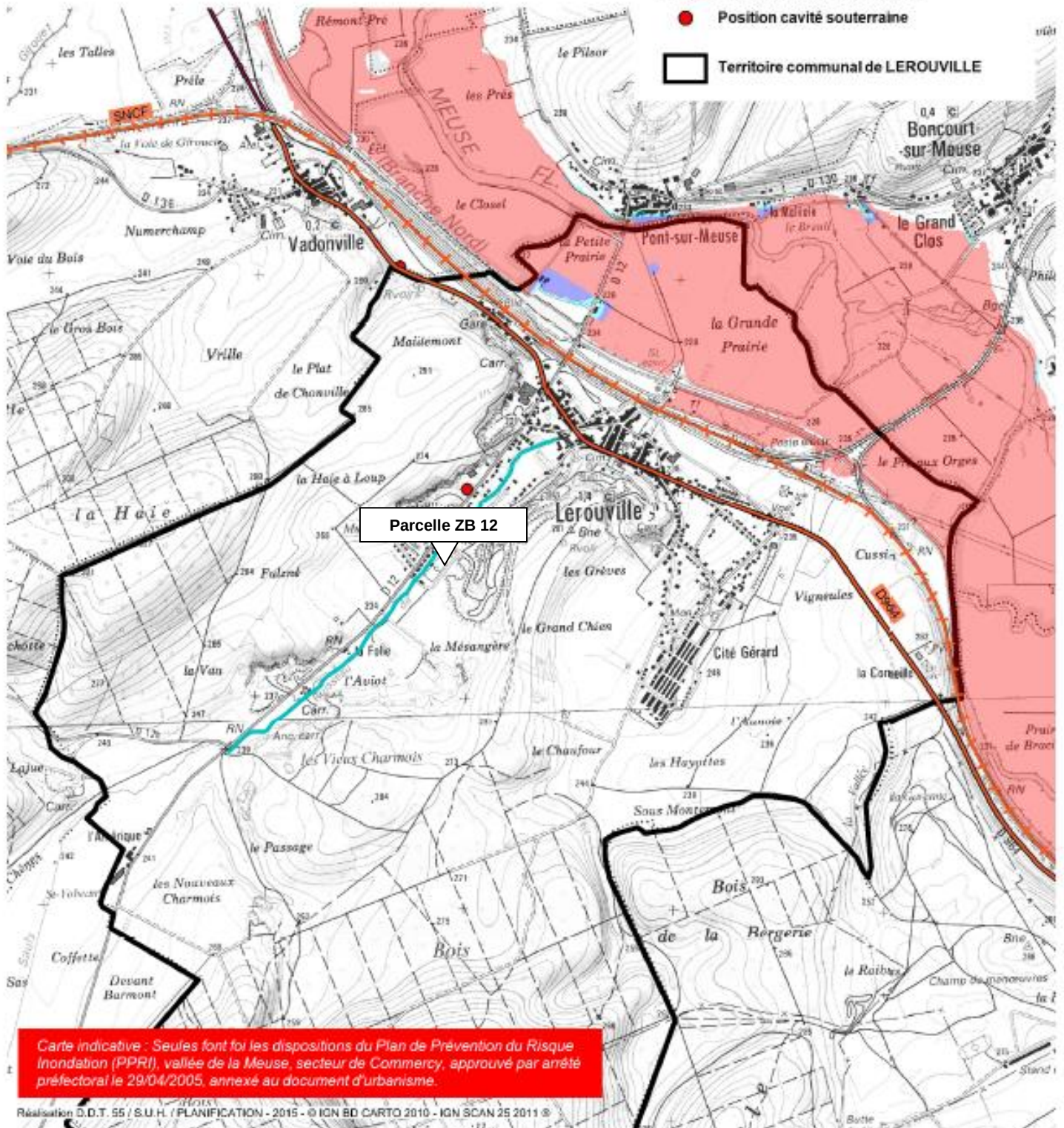
- Zone urbanisée soumise à des aléas les plus forts
- Zone urbanisée soumise à des aléas faibles et modérés
- Zone naturelle, non urbanisée, zone d'expansion des crues
- Ruisseau "le Fou de Chonville"
(Risque inondation à cinétique rapide)

RISQUE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

- Route départementale 964
- Voie et gare de triage SNCF

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

- Position cavité souterraine
- Territoire communal de LEROUVILLE



➤ Le bruit :

Le territoire de la commune est traversé par les lignes N°070000 reliant Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville, n°089000 reliant LEROUVILLE à Metz-Ville et n°088000 reliant LEROUVILLE à Pont-Maugis.

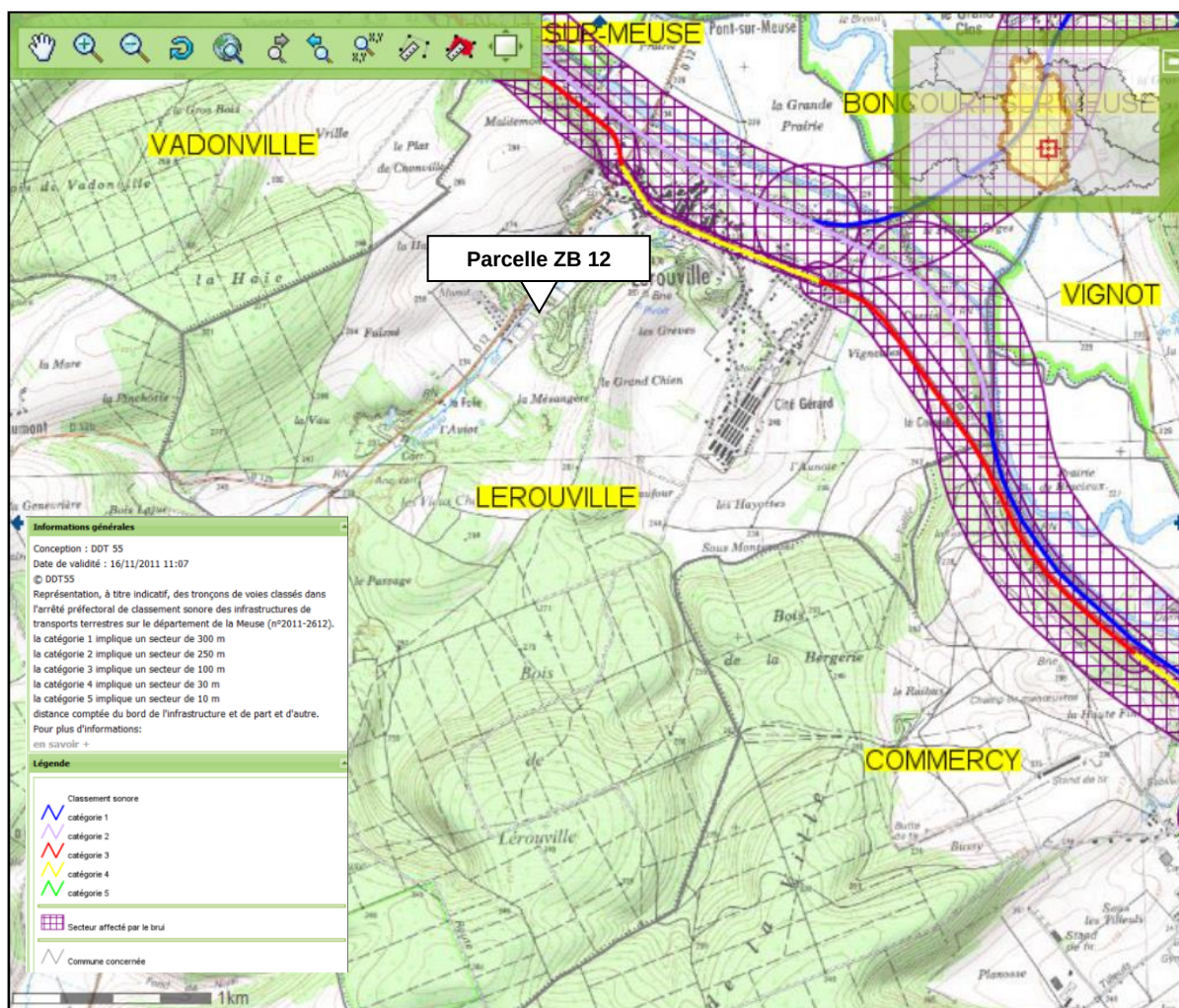
La ligne n°070000 (Paris-Nancy), de Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville a été classée en voie bruyante de catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2011 pris en application de la loi sur le bruit des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi 92-1444 et décret n°95-21 du 09 janvier 1995). Des contraintes d'isolations phoniques s'imposent donc à tout nouveau projet de construction d'habitation situé à moins de 250 m de la ligne.

La ligne 089000 (LEROUVILLE-Metz) a été classée en catégorie 1.

La ligne 070000 de LEROUVILLE à la limite avec le département de Meurthe-et-Moselle a été classée en catégorie 1.

D'autre part, la commune est également impactée par le bruit avec la RD964, classée en catégorie 1,3 et 4 suivant le tronçon.

La parcelle ZB 12 concernée par le projet porté par AGES & VIE est située en dehors des zones de bruit.



■ Incidences sur l'environnement

Bien que le territoire de LEROUVILLE présente quelques zones humides, aucune ne se trouve à proximité de la zone de projet.

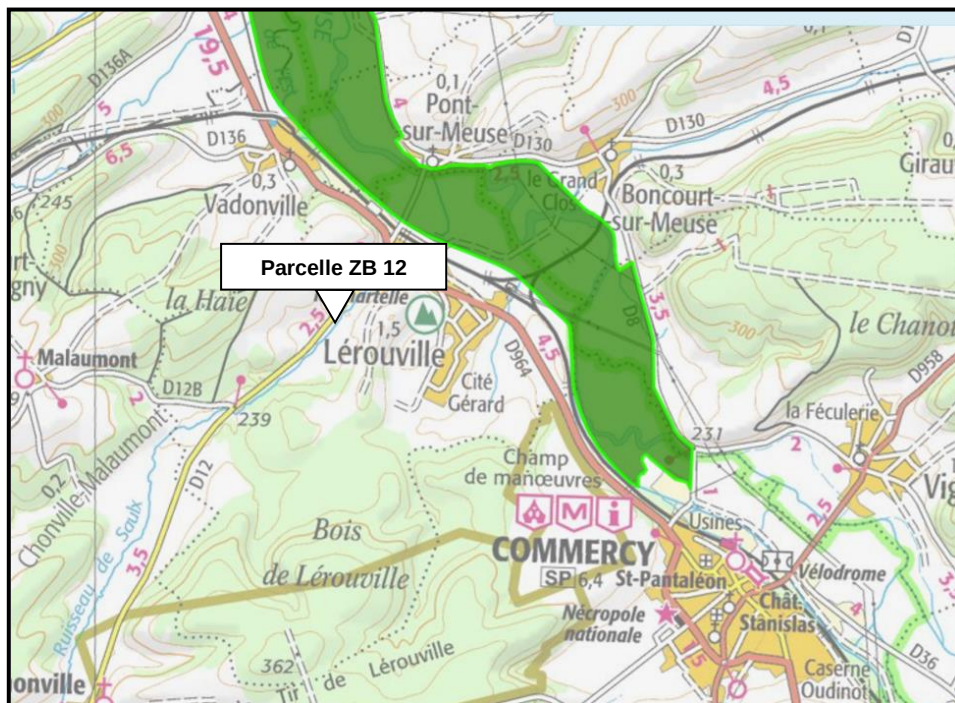
Comme l'a recommandé l'autorité environnementale dans son avis MRAe n°2023ACGE11, une étude de recherche de zone humide grâce à une expertise de terrain réalisée par un expert (sondage pédologique + observation de la végétation) devra être menée par le porteur de projet sur le site avant le lancement opérationnel du projet.

La commune est couverte sur la partie Nord de son ban communal par une zone Natura 2000.

Afin de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires des pays de l'union européenne (UE), le réseau Natura 2000 a vu le jour. Il repose sur la base juridique de deux directives : la directive « oiseaux » (1979) et la directive « Habitats Faune Flore » (1992). Ces espaces sont désignés, par arrêté ministériel, en zone spéciale de conservation (ZSC) ou en zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LEROUVILLE est concernée par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Meuse ». Les ZPS concernent la conservation des oiseaux sauvages d'après la Directive Oiseaux de 1979.

La ZPS « Vallée de la Meuse » constitue un élément majeur et structurant du paysage. Avec un espace largement dominé par des prairies de fauche inondables, la richesse écologique du site est liée au rythme lent du fleuve qui serpente librement dans une large et belle vallée. Ainsi, la biodiversité du site repose principalement sur la complexité de l'hydrosystème de la vallée de la Meuse, composé du fleuve et de ses annexes hydrauliques, des prairies inondables, des marais, des boisements humides. 134 espèces d'oiseaux sont dénombrées sur le site, dont 30 espèces inscrites à la Directive Oiseaux. Chaque espèce a ses préférences de milieu de vie. C'est ainsi que la mosaïque d'habitats de la vallée accueille des oiseaux vivant pour certains dans les prairies, pour d'autres dans les milieux aquatiques ou encore les boisements. D'autres encore ne seront vus qu'au printemps et à la fin de l'été/début d'automne lors des migrations.



Périmètre de la ZPS « Vallée de la Meuse », INPN MNHN

La parcelle ZB 12 concernée par le projet porté par AGES & VIE est située en dehors de la zone Natura 2000 / ZPS directive oiseaux « Vallée de la Meuse » située au nord du ban communal de LEROUVILLE. De plus, la conversion de 3 300 m² de surface herbacée en zone constructible ne portera pas atteinte à la zone Natura 2000.



Parcelle ZB 12

Echelle : 0

2 km

LEGENDE

— Limite du territoire communal

▬▬▬ NATURA 2000 - Directive Habitat

▬▬▬ NATURA 2000 - Directive Oiseaux

Source : Carmen/ DREAL Lorraine

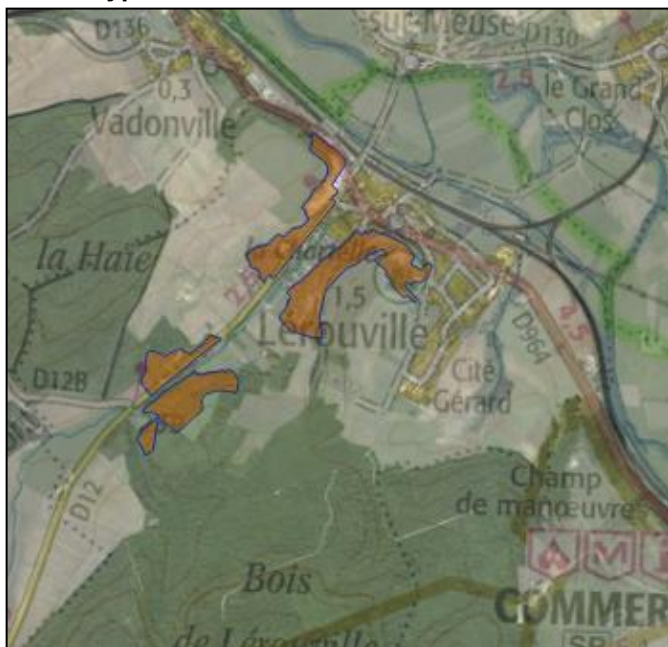
Espace &
TERRitoires
Service d'assistance au développement et à l'aménagement

La commune est également concernée par 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF : recensement d'espaces naturels terrestres remarquables qui offrent des potentialités biologiques importantes) et trois Espaces Naturels Sensibles (ENS : site remarquable en termes de patrimoine naturel, tant pour la richesse que pour la rareté des espèces qu'il abrite) et une ZICO (Zone Intéressante pour la Conservation des Oiseaux) :

- ZNIEFF « Prairie inondable sur le ruisseau de Saulx à Lérrouville »
- ZNIEFF « Carrières de Lérrouville »
- ZNIEFF « Vallée de la Meuse au Sud de Boncourt-sur-Meuse »
- ZNIEFF « Vallée de la Meuse »
- ENS « Carrières de Lérrouville »
- ENS « Carrière de la Mésangère »
- ENS « Bois Rébu »
- ZICO Vallée de la Meuse

La parcelle ZB 12 concernée par le projet porté par AGES & VIE est située non loin de la ZNIEFF 1 « Carrières de Lérrouville ».

➤ **ZNIEFF de type 1 « Carrière de LEROUVILLE »**



Extrait localisation cartographique de la ZNIEFF, INPN

Il s'agit d'un site de 71 ha au nord du ban comportant 26 espèces déterminantes.

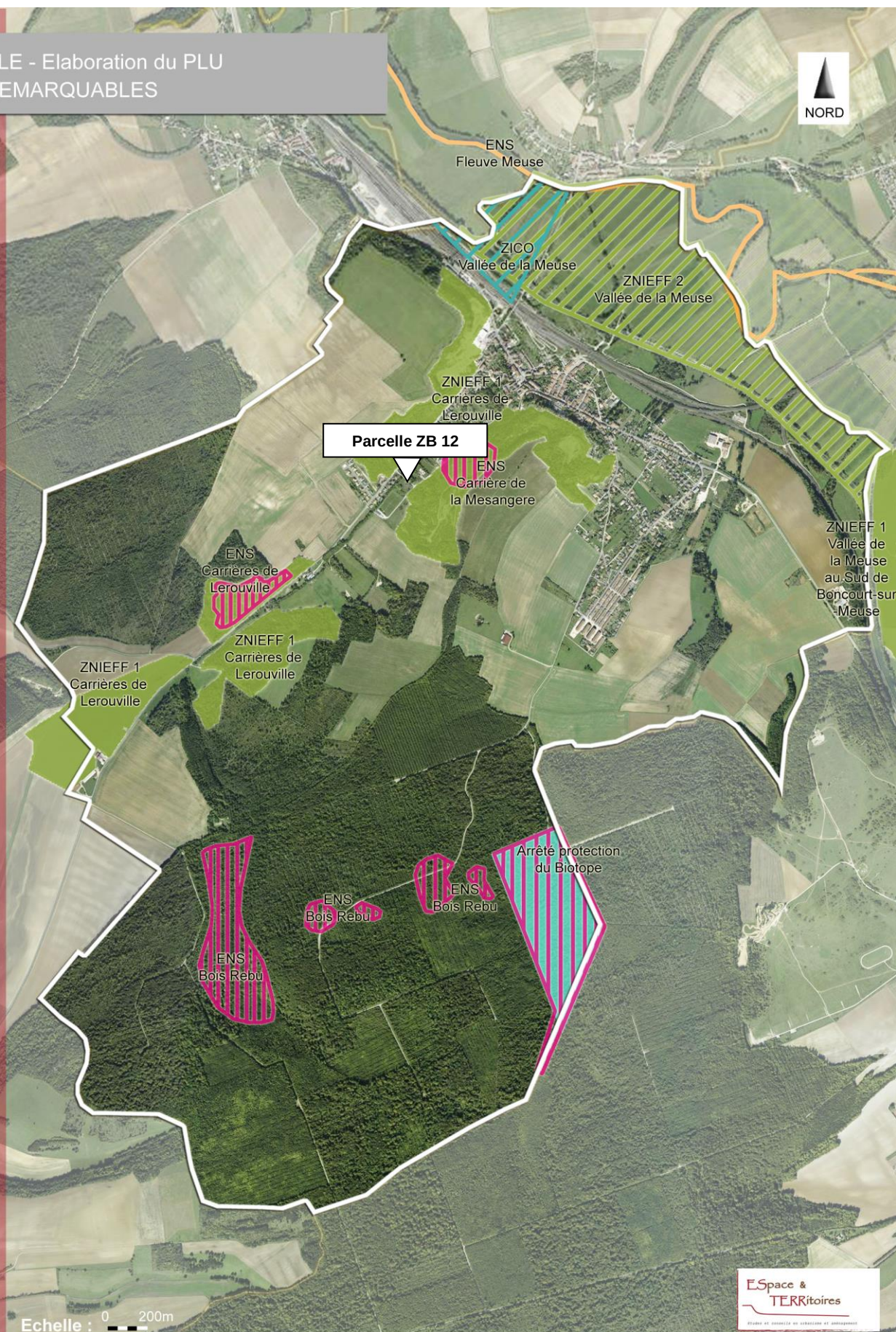
Espèces déterminantes :

- Batraciens : 11 espèces
- Insectes : 4 espèces
- Mammifères : 7 espèces
- Reptiles : 4 espèces

Les habitants de la rue de Libération entendent un hibou Grand-Duc dans le secteur du cavalier/carrière de la rue de la Libération mais sa niche est inconnue.

Habitats déterminants :

- Pelouses médio-européennes sur débris rocheux- CORINE BIOTOPE 34.11
- Prairies de fauche des plaines médio-européennes- CORINE BIOTOPE 38.22
- Eboulis thermophiles péri-alpins- CORINE BIOTOPE 61.31
- Eboulis à Rumex scutatus- CORINE BIOTOPE 61.3122
- Eboulis à Leontodon hyoseroides- CORINE BIOTOPE 61.313
- Carrières- CORINE BIOTOPE 86.41



Echelle : 0 200m

ESpace &
TERRitoires
étude et conseil en urbanisme et aménagement

LEGENDE

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|------------------|
| | Limite du territoire communal | | ZICO |
| | Espace Naturel Sensible | | ZNIEFF de type 1 |
| | Espace Naturel Sensible (cours d'eau) | | ZNIEFF de type 2 |
| | Arrêté de Protection du Biotope | | |

L'emprise de la zone UBi sur laquelle veut s'implanter le projet porté par AGES & VIE jouxte la ZNIEFF 1 « Carrières de Lérrouville » située de l'autre côté du chemin.

Selon l'Inventaire Forestier National (IFN), il s'agit d'une forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères, inscrite dans le périmètre de la ZNIEFF (rappel de la superficie de la ZNIEFF : 71,53 ha). Par ailleurs, les quelques essences arbustives et herbacées concernées par le projet dans la nouvelle zone UBi sont situées en dehors du périmètre de la ZNIEFF 1 « Carrières de Lérrouville ». Aussi la fonctionnalité de la ZNIEFF ne sera pas altérée par le projet porté par AGES & VIE ni par le basculement d'une zone UL vers une zone UBi.



Occupation naturelle - friche herbacée et arbustive



Parcelle ZB 12

Echelle : 0 200m

ESpace &
TERRitoires
études et conseils en urbanisme et développement

LEGENDE

— Limite du territoire communal

▨ Espace Naturel Sensible

— Espace Naturel Sensible (cours d'eau)

▨ Arrêté de Protection du Biotope

▨ NATURA 2000 - Directive Oiseaux

▨ ZICO

▨ ZNIEFF de type 1

▨ ZNIEFF de type 2

Zonage urbain :

▨ Zones A

▨ Zones N

▨ Zones U+AU



Boncourt-sur-Meuse

Parcelle ZB 12

Echelle : 0 200m

ESpace &
TERRitoires

Studio et agence de consultation en aménagement

LEGENDE

— Limite du territoire communal

▨ Espace Naturel Sensible

— Espace Naturel Sensible (cours d'eau)

▨ NATURA 2000 - Directive Oiseaux

▨ ZICO

▨ ZNIEFF de type 1

▨ ZNIEFF de type 2

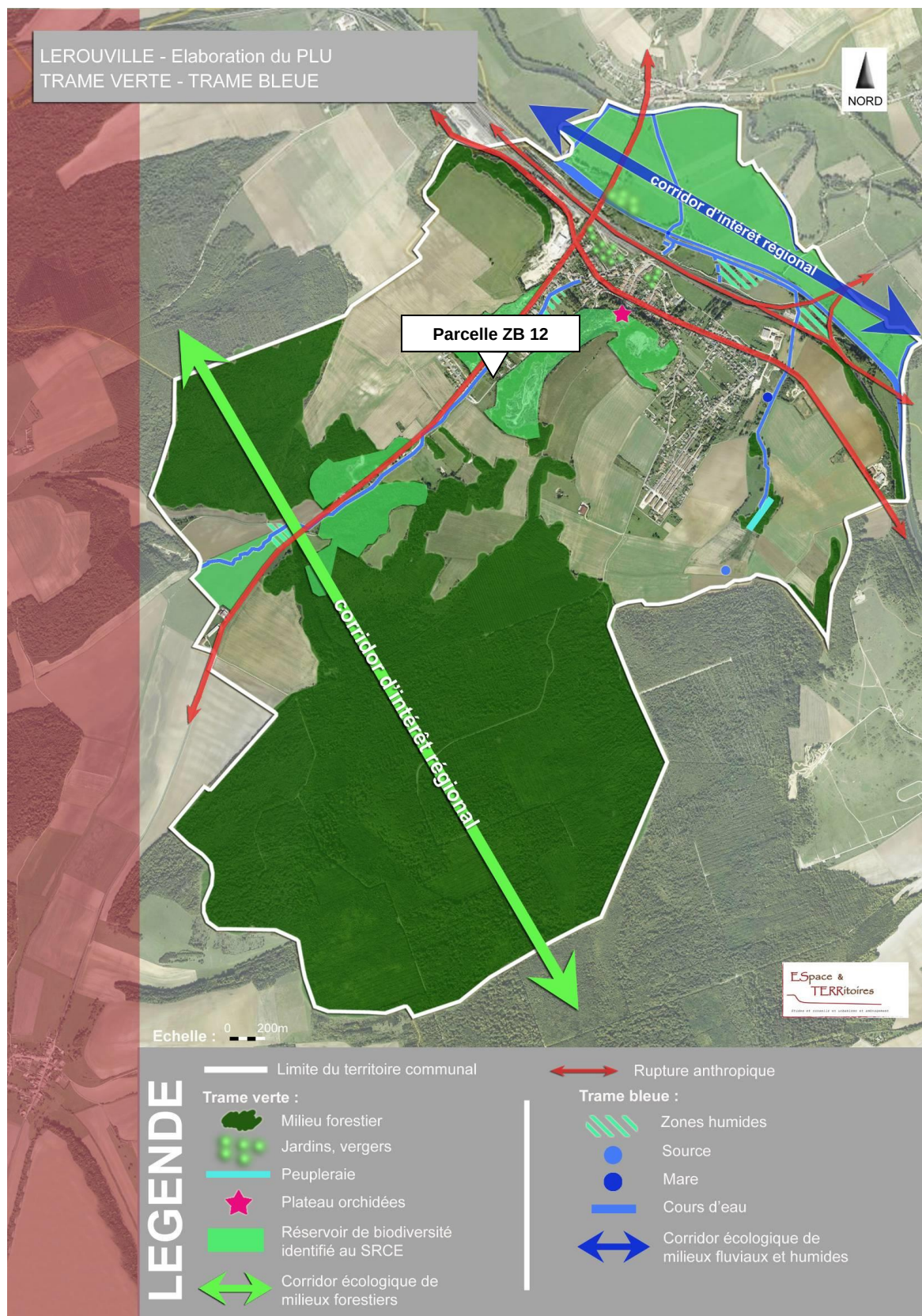
Zonage urbain :

▨ Zones U

▨ Zones AU

Au niveau de la Trame Verte & Bleue, le territoire de LEROUVILLE est principalement marqué par des réservoirs de biodiversité comme la Meuse, ses affluents et ses milieux connexes ainsi que les bois de LEROUVILLE et de Vadonville. La commune porte une attention particulière à la richesse environnementale de son territoire.

La parcelle ZB 12 concernée par le projet porté par AGES & VIE se situe en dehors de tout corridor biologique recensé localement ou à plus grande échelle.



4. Conclusion

La procédure de **modification du Plan Local d'Urbanisme de LEROUVILLE** a pour objet de basculer 0,33 ha de zone UL (à vocation de loisirs) vers une zone UBi (à vocation résidentielle) afin de permettre l'accueil de logement pour personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes sur son territoire. Le projet est porté par AGES & VIE et prend place sur une partie de la parcelle ZB 12 située rue de Buez.

Pour permettre la faisabilité de ce projet, il est nécessaire de mener une procédure de **modification** pour faire évoluer le règlement du PLU.

La présente modification du PLU n'a pour objet qu'une modification réglementaire qui concerne la zone urbaine. Elle n'induit aucune réduction de zone naturelle ou agricole et n'a aucune incidence sur le milieu naturel.

La présente modification du PLU, qui ne concerne qu'une adaptation mineure du règlement graphique sur 0,33 ha, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Elle n'engendre aucun risque supplémentaire pour les biens ou les personnes.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause le PADD de 2017 qui visait notamment à :

- **mettre en place un cycle résidentiel efficace, assurant la mixité sociale et générationnelle sur la commune**
↳ le projet porté par AGES & VIE répond pleinement à cet enjeu en créant du logement adapté au profil vieillissant de la population locale.
- **permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs dans un souci d'un urbanisme équilibré, cohérent et doux, dans les poches urbaines notamment**
↳ le basculement d'une zone UL vers une zone UBi ne contrevient pas à cet objectif, au contraire, le projet porté par AGES & VIE prend place dans une poche urbaine délaissée entre le terrain de football et le cimetière, inscrite dans la trame urbaine de la commune.
- **poursuivre l'effort d'une production nouvelle en logements économe en énergie**
↳ le projet porté par AGES & VIE se veut respectueux de l'environnement dans sa conception, son architecture et son intégration paysagère.
- **protéger les secteurs à enjeux environnementaux, écologiques et paysagers**
↳ bien que situé non loin de la ZNIEFF 1 « Carrières de Lérrouville », le site de projet, en l'occurrence la parcelle ZB 12 pour partie, n'impacte aucune zone protégée à titre environnemental et ne présente aucune incidence sur le milieu naturel et l'environnement.
- **prévenir et limiter les risques naturels majeurs**
↳ la parcelle ZB 12 concernée par le projet porté par AGES & VIE est située en dehors des zones du PPRI et de toute zone concernée par un risque, à l'exception des aléas de retrait et gonflement d'argiles modérés sur la parcelle ZB 12.

En conclusion, la présente modification du PLU reste conforme aux objectifs du PADD de 2017.

Il est possible de procéder à la modification du PLU de LEROUVILLE et de modifier le classement de la parcelle ZB 12 de UL vers UBi pour permettre l'implantation d'une alternative innovante d'habitat inclusif et complémentaire à l'EHPAD pour les personnes en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester chez elles mais qui veulent rester dans leur village ou leur quartier.

Le zonage du PLU initialement approuvé pourra être modifié en conséquence.

Le règlement de la zone UBi sera appliqué désormais sur une partie de la parcelle ZB 12.

Cette évolution réglementaire ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de LEROUVILLE. Il est donc possible de procéder à sa modification.

