

ENQUETE PUBLIQUE du 25 août au 1 er octobre 2020

PLUi du Secteur Grand Couronné

P D A de Eulmont Amance Laître sous Amance Bouxières aux
Chênes Dommartin sous Amance

Carte communale de Gellenoncourt

RAPPORT de la COMMISSION d'ENQUETE

Annexe N° 12 :

Fiches synthétiques des questions posées par la
commission au porteur de projet

Communes: Buissoncourt – Cerville – Réméréville

PPA :

- Chambre de commerce
- Chambre d'agriculture
- CDPENAF
- Département de Meurthe et Moselle
- Syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine (SCOT)
- Préfecture 54 / DDT

Commune de BUISSONCOURT

Référence : délibération 21/2019 du conseil municipal en date du 02/08/2019.

La municipalité considère que ses doléances n'ont pas été prises en compte, elle souhaite être entendue, se prononce à l'unanimité **contre** les délibérations de la communauté de communes et demande l'application du projet présenté en août 2018.

Avis du porteur de projet :

- Comme toutes les communes, la commune de Buissoncourt a été associée tout au long du processus afin que les décisions puissent être prises en concertation, tout en respectant les objectifs fixés au niveau intercommunal et les lignes rouges délimitées par la législation. Notamment en termes de hiérarchisation de l'urbanisation des deux zones AU, en 1AU et 2 AU demandé par la DDT54 et la Multipôle Sud Lorraine. Les éléments définis sur la commune resteront donc inchangés.

Avis de la commission d'enquête :

Après un rejet global du projet avant l'enquête publique, la municipalité a précisé ses observations dans un courrier du 01/10/20 (intégré au registre de Buissoncourt), lesquelles portent sur une difficulté de perception des zones humides (support papier différent du support informatique) et sur la classification de deux zones à urbaniser (lotissement petit étang).

Concernant la classification des deux OAP, la commission d'enquête rejoint l'argumentaire de la CCSGC qui les hiérarchise en se référant aux obligations fixées par la DDT et le multi pôle Sud Lorraine. L'avis formulé dans la fiche d'observation BU 03 apporte des précisions importantes sur la hiérarchisation des zones AU.

Commune de CERVILLE

Référence : délibération 36/19 du conseil municipal du 24 juillet 2019.

Après avoir justifié son projet de poursuivre la réalisation d'équipements d'intérêt général dans une zone identifiée, la commune se prononce contre la délibération de la communauté de communes prescrivant l'arrêt du projet du PLUi et demande le rétablissement de la zone 1AUL identifiée dans son PLU de 2005.

Avis du porteur de projet :

Suite à cette remarque et à cet avis, une réunion en Préfecture a été organisée en Présence de Madame la secrétaire générale, des services techniques de la DDT, de la commune et de la communauté de communes afin de trancher cette question. L'ensemble des éléments de réponse se trouvent dans le compte rendu dont voici l'extrait précisant les suites à donner :

Aussi, il est convenu de procéder ainsi :

- le PLUi est mené à son terme en l'état actuel, avec une inconstructibilité de la zone, dans le respect de la méthodologie ZH déployée par l'EPCI jusqu'à présent.
- en parallèle la commune poursuit ses réflexions pour définir précisément le projet, en intégrant les nécessaires mesures d'évitement, de réduction voire de compensation pour les atteintes potentielles à la zone humide. La DDT se tient à la disposition de la commune pour échanger sur les mesures envisagées et leur pertinence.
- une fois le projet mieux défini, il pourra faire l'objet d'une procédure de déclaration de projet, qui

permettra le cas échéant de rétablir les possibilités de construire sur la zone. Cette procédure interviendrait lorsque le projet sera suffisamment défini, et en tout état de cause après mi-2020, date prévisionnelle d'approbation du PLUi.

- l'EPCI, avec l'appui de la DDT, réfléchit aux modalités d'intégration d'une mention dans le PLUi qui pose des critères restrictifs permettant d'envisager une dérogation au principe d'inconstructibilité qui prévaut sur les ZH. En première approche, ces critères seraient les suivants :

* nature du projet : il devra être à minima d'intérêt public, voire préexistant au PLUi.

* caractéristiques de la ZH : n'être que de faible « intensité », notamment au regard de leur(s) fonctionnalité(s).

* conception adaptée des aménagements : un réel travail sur l'évitement et la réduction sera mené par le porteur du projet.

Pour le préfet,
la secrétaire générale

Marie-Blanche BERNARD

En complément, il est précisé qu'au regard du contexte sanitaire particulier durant cette année 2020, l'ensemble du planning de la procédure d'élaboration du PLUi a été décalé. Ainsi, les périodes citées dans le courrier en copie ci-dessus ne sont plus d'actualités et seront décalées ultérieurement.

Avis de la commission

La qualification de zone humide paraît indéniable dans la mesure où une seconde étude par un bureau d'études différent a abouti aux mêmes conclusions. Aussi, la commission partage l'avis de la préfecture et de la CCSGC, et invite les collectivités conjointement, commune de Cerville et CCSGC à rechercher un compromis n'évitant pas totalement la zone humide, mais réduisant fortement l'emprise du projet initial dans le secteur humide, et compensant ce qui n'aura pu être évité.

Commune de REMEREVILLE

Référence : délibération 2019-12 du conseil municipal réponse en date du 02 juillet 2019.

Observations

Avis favorable assorti de trois réserves :

- 1/ que les zones humides soient matérialisées pour l'enquête publique ;
- 2/ que soit classé comme élément remarquable le mur entourant l'habitation dite « le chalet » se trouvant rue Camille Bailly et rue du général Mathis ;
- 3/ qu'un emplacement réservé soit matérialisé rue du poirier Bise côté impair, de l'entrée de la rue jusqu'au n°5, pour création d'un trottoir.

Avis du porteur de projet :

- Un document spécifique sur les zones humides a été réalisé pour l'enquête publique
- La classification en ERP sera réalisée
- L'emplacement réservé sera ajouté

Avis de la commission

La commission prend acte des décisions de la communauté de communes

ORGANISME D'ORIGINE :

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Meurthe-et-Moselle.

Référence : réponse en date du 17 janvier 2020

OBSERVATIONS :

Réserves :

Maintien, sur le règlement graphique du PLUi, des périmètres de concessions minières par une dénomination indiciaire spécifique « s » appliquée aux zonages A, N et Nf concernés.

Avis du porteur de projet :

L'indice « s » sur les zones A et N permet de préciser que dans ces zones, il est possible de positionner des constructions nécessaires à l'activité d'exploitation saline (cf règlement correspondant).

Ce zonage a été créé afin de ne pas perturber les activités dans leur fonctionnement quotidien et a donc été positionné partout où les entreprises sont en cours d'exploitation du sel ou bien là où elles ont obtenu une demande d'autorisation d'ouverture de travaux. Cette décision a été prise en concertation entre la communauté de communes et les communes directement concernées. Ces dernières ont souhaité faire de la protection environnementale et paysagère un des objectifs principaux du document d'urbanisme intercommunal, notamment à travers la réalisation d'une étude Trame Verte et Bleue et la définition de protections paysagères autour des villages.

Le PLUi est un document de planification réalisé à horizon 2030. Il ne doit donc comprendre que les projets réalisables sur ce pas de temps. Le PLUi sera ensuite évalué et un nouveau document d'urbanisme sera élaboré, tenant compte des projets dans le prochain pas de temps.

Ces éléments ont pu être exposés à la fois aux exploitants et aux services de l'Etat (Préfecture, DDT, DREAL) à l'occasion d'une réunion le 29 novembre 2018.

Les entreprises d'exploitation salines présentes sur le territoire ont ensuite été concertées afin que l'on puisse avoir connaissance de leurs projets à court terme, bénéficiant d'autorisation préfectorale. Ces derniers ont ainsi pu être intégrés (ouverture du panneau Est, phase 1 pour Novacarb à Lenoncourt/Cerville, réouverture des puits à Gellenoncourt/Courbesseaux).

Pour rappel, le périmètre des concessions a été défini il y a plus de 100 ans et ne correspond en aucun cas aux zones qu'il est possible d'exploiter, entre autres car des villages entiers se trouvent à l'intérieur. Il faudrait donc pour cela classer également les zones U et AU avec un indice « s ».

Ainsi, pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, les zonages indicés « s » ne seront pas appliqués sur l'ensemble des concessions minières. Des réponses spécifiques complétant celle-ci ont été précisées dans les réponses aux remarques ZS 01, 02, 03 et LEN05

Avis de la commission

La commission considère la réponse de la collectivité justifiée, en ce sens que le PLUi est susceptible de modifications à l'échelle de sa durée normale de 10 ans ou avant si cela s'avérait obligatoire en particulier après obtention d'une nouvelle autorisation d'exploiter. Par ailleurs il est patent que le périmètre des concessions ne peut être confondu avec le périmètre des exploitations autorisées.

Chambre d'agriculture de Meurthe-et-Moselle.

Référence : lettre en date du 4 novembre 2019.

Les observations émises par cet organisme sont détaillées et analysées par thématiques.

1 – Concernant les orientations d'aménagement thématique trame verte et bleue

OBSERVATIONS (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

1) Point de conflit : « *Nous vous demandons de supprimer ce terme (parcelles d'agriculture) dans la liste des points de conflit possibles. En effet les parcelles contribuent majoritairement à la richesse écosystémique de votre territoire et constituent souvent des réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.* »

2) Sous trame prairie, thermophile et humide : proposition de modification de la rédaction de la préconisation « *les principes généraux pour ces continuités sont de préserver la fonctionnalité des habitats sources en sensibilisant les exploitants agricoles au maintien des prairies nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces prairies, thermophiles et humides dans un cadre partenarial volontaire et partagé ...* »

3) Sous trame prairie humide : « *il convient de préciser que cette prescription concerne uniquement les zones humides au sens de l'arrêté du 01/10/2009* »

Avis du porteur de projet :

1) Point de conflit :

Sur ce point, une nuance peut être apportée. En effet, les prairies nécessaires à l'élevage qui sont des parcelles d'agriculture contribuent au maintien de certains milieux spécifiques et à la présence de la biodiversité (faune flore). Cependant, il convient de rappeler que les parcelles cultivées en monoculture (colza, blé, maïs), si elles n'empêchent pas le déplacement de la grosse faune (sangliers, biches...), ne peuvent pas être considérées comme « contribuant majoritairement à la richesse écosystémique » de notre territoire et peuvent nuire au déplacement de certaines petites espèces. Aussi, une précision à la notion de « parcelles d'agriculture » sera apportée, en incluant uniquement les cultures céréalières.

2) Sous trame prairie, thermophile et humide :

Pour rappel, le rapport avec les OAP est un rapport de compatibilité et non de conformité. Aussi, les éléments qui y sont indiqués sont des préconisations qui s'adressent principalement aux pouvoirs publics, afin de veiller à ce que ces milieux puissent être maintenus en mettant en place des actions en ce sens, notamment ce qui est proposé par la Chambre d'Agriculture, via une sensibilisation des exploitants sur ce sujet (ce qui est fait actuellement par ailleurs dans le cadre d'un AMI en collaboration avec le département, la chambre d'agriculture et la communauté de communes). Cependant, le principe de maintien de ces milieux dans l'OAP ne pourrait être réduit à cette seule sensibilisation.

3) Sous trame prairie humide

La définition des Zone Humide a été mise à jour par la loi du 28 juillet 2019 portant sur la création de l'Office Français sur la Biodiversité qui requalifie la notion de Zone Humide, précisant que les critères ne sont plus cumulatifs et que cela est rétroactif. En complément, la communauté de communes a décidé de considérer l'ensemble des zones humides sans distinction et de les faire apparaître comme tel sur le zonage, afin d'être cohérent avec le travail de définition des Zones Humides qui a été réalisé en 2014 puis complété sur les zones de projets du PLUI en 2018 via un nouveau travail de sondages.

Ainsi, l'ensemble des zones humides dites réglementaires ou potentielles sont regroupées sur les règlements graphiques sous le terme de « Zones humides ».

Les éléments de réponse sont précisés dans une réponse globale sous forme de note spécifique sur les Zones humides, annexée au mémoire en réponse.

Avis de la commission d'enquête :

La commission rejoint l'argumentaire de la CCSG et prend acte de l'établissement d'une note spécifique sur les zones humides.

2 – Concernant le règlement

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Dispositions applicables à l'ensemble des zones (titre II) :

1) Occupations et utilisations du sol interdites :

- alinéa 1 – « *Nous préconisons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles.** »*
- dernier alinéa – zones humides - étude préalable - « *La mise en œuvre de cette mesure va engendrer des coûts supplémentaires pour les projets des exploitants agricoles alors que la cartographie de ces zones, établie sur la base des données bibliographiques, est fortement imprécise. Le recours à une étude systématique nous semble abusif. En effet, une simple vérification in situ peut suffire à démontrer le caractère non humide du secteur concerné.* »

2) Destinations, usages et affectations des sols ou types d'activités limités ou soumises à conditions

- alinéa 5 – bâtiments d'élevage à usage familial – « *Nous vous informons qu'en zone agricole, seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Les bâtiments à usage familial n'entrent pas dans cette catégorie.* »

3) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- paragraphe « e » sur les clôtures - « *Nous vous demandons de préciser que cette réglementation ne s'applique pas aux clôtures agricoles.* »
- deuxième alinéa – suppression des haies et bosquets interdite – « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles avec un principe de compensation.** »*

4) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- alinéa 3 – suppression d'éléments paysagers – « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles en y introduisant un principe de compensation.** »*

Avis du porteur de projet :

1) Occupation et utilisations du sol interdites

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle. La règle restera donc rédigée de cette manière.

- La cartographie de ces zones n'a pas été établie sur la base de seules données bibliographiques mais bien grâce à un travail de terrain sur l'ensemble du territoire et a des sondages effectués sur des secteurs clés. Il a été reconnu également par la DREAL et la DDT54 que cela suffisait à déterminer une cartographie des zones humides précise, avec des secteurs stratégiques où les ZH constituent des Habitats spécifiques au titre du code de l'environnement.

Ces zones ont été versées à l'inventaire national des ZH et constituent une donnée de base officielle. Une « simple vérification » sur site n'est donc pas possible puisqu'elle n'aurait aucune valeur et pourrait contribuer à fragiliser un milieu qui doit être protégé. Seule une étude réalisée de manière officielle au moment du projet que souhaite développer l'exploitant sera valable et permettra de démontrer qu'aucun milieu ou habitat humide n'est atteint. Depuis l'existence de cette base sur le territoire, le recours à une étude est d'ailleurs demandé lors d'un dépôt de permis.

Les éléments de réponse sont précisés dans une réponse globale sous forme de note spécifique sur les Zones humides, annexée au mémoire en réponse.

2) Destination, usages et affectations du sol [...]

La règle mentionnée sera supprimée.

3) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

-

Cette précision sera apportée

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle. Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire. La règle restera donc rédigée de cette manière.

4) Traitement environnemental et paysager [...]

La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle. Ici, l'objectif est bien de favoriser l'intégration des bâtiments dans leur environnement. Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire

Si compensation il y a, ce sera une obligation et elle devra alors se faire aux abords de la construction de manière à rentrer dans le cadre d'un traitement environnemental et paysager qualitatif. Cela revient donc à notre règle de départ qui restera rédigée de cette manière.

Avis de la commission d'enquête :

La commission rejoint l'argumentaire de la CCSGC et prend acte des modifications qui seront apportées dans la rédaction finale.

2 – Concernant le règlement

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Dispositions applicables aux zones agricoles (titre V)

1) Occupations et utilisations des sols interdites

Alinéa 1 – suppression d'élément identifié « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles avec un principe de compensation.*** »

Alinéa 2 – dépôts visibles – « *Il convient de préciser que les dépôts temporaires agricoles en bout de champs avant épandage (fumier, compost ...) ne sont pas concernés par cette mesure.* »

2) Volumétrie et implantation des constructions

Alinéa 2 - emprise au sol des extensions limitée à 20 % – « *Nous vous demandons de préciser que cette prescription ne concerne que les constructions existantes non agricoles.* »

3) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Alinéa 6 1^{ère} partie – destruction des éléments de paysage – « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles avec un principe de compensation.*** »

Alinéa 6 – 2^{ème} partie – « *Nous ne souhaitons pas que la végétation présente dans les clôtures agricoles soit protégée.....* »

4) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 3 – suppression d'éléments paysagers - 1^{ère} partie – « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles avec un principe de compensation.*** »

Paragraphe 3 – suppression d'éléments paysagers - 2^{ème} partie – « *Nous ne souhaitons pas que la végétation présente dans les clôture agricoles soit protégée.....* »

Avis du porteur de projet :

1) Occupations et utilisations des sols interdites

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle d'autant que les éléments identifiés l'ont été dans un but précis : les protéger.

Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire. La règle restera donc rédigée de cette manière.

- La demande sera prise en compte

2) Volumétrie et implantation des constructions

- La demande sera prise en compte

3) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle d'autant qu'elle correspond directement à l'article L151-19 du code de l'Urbanisme destinée expressément à la protection des éléments repérés. Il n'est pas possible d'y apporter une nuance. Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire. La règle restera donc rédigée de cette manière.

- Ce n'est pas la végétation présente dans les clôtures qui est protégée mais les éléments remarquables (repérés au titre du L151-19 cité ci-dessus), qui pourraient être liés à des clôtures. Il n'est donc pas possible de distinguer de manière précise les ERP liés à des clôtures pour les exclure et les ERP sans clôtures. En effet, les ERP constituent une continuité spécifique qu'ils soient liés ou non à d'autres éléments annexes (clôtures, poteaux, murets...). La règle restera donc rédigée de cette manière.

4) Traitement environnemental et paysager [...]

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle d'autant qu'elle correspond directement à l'article L151-23 du code de l'Urbanisme destinée à favoriser la préservation des éléments repérés. Il n'est pas possible d'y apporter une nuance. Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire. La règle restera donc rédigée de cette manière.

- Les haies liées aux clôtures agricoles dans les secteurs paysagers remarquables ne sont pas protégées (contrairement aux autres clôtures) puisque leur suppression n'est pas interdite. Cependant, il apparaît indispensable pour maintenir la bonne fonctionnalité des éco-systèmes (et comme préconisé dans l'étude Trame Verte et Bleue) de permettre une compensation sur linéaire équivalent, si il y a suppression de haies liées aux clôtures. La règle restera donc inchangée.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la prise en compte de certaines observations et des modifications qui seront intégrées dans le document final.

Concernant les paragraphes 3 et 4, la commission se range derrière l'argumentation formulée par la CCSCG.

2 – Concernant le règlement

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (titre VI)

1) Occupations et utilisations du sol interdites

Alinéa 2 – modification ou suppression d'élément identifié – « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger également à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles avec un principe de compensation*** »

2) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 1 – suppression d'éléments paysagers 1^{ère} partie – « *Nous vous demandons de compléter ce paragraphe en y ajoutant la possibilité de déroger à l'interdiction **en cas de contraintes agricoles en y introduisant un principe de compensation.*** »

Paragraphe 2 - suppression d'éléments paysagers 2^{ème} partie – « *Nous ne souhaitons pas que la végétation présente dans les clôture agricoles soit protégée.* »

Avis du porteur de projet :

1) Occupations et utilisations du sol interdites

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle d'autant que les éléments identifiés l'ont été dans un but précis : les protéger. Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire. La règle restera rédigée de cette manière.

2) Traitement environnemental et paysager [...]

- La notion de contrainte agricole est très large et pourrait constituer une ouverture afin de déroger systématiquement à la règle d'autant qu'elle correspond directement à l'article L151-23 du code de l'Urbanisme destinée à favoriser la préservation des éléments repérés. Il n'est pas possible d'y apporter une nuance. Par ailleurs, la demande porte sur un principe de compensation, ayant donc un caractère non obligatoire. La règle restera rédigée de cette manière.

- Les haies liées aux clôtures agricoles dans les secteurs paysagers remarquables ne sont pas protégées (contrairement aux autres clôtures) puisque leur suppression n'est pas interdite. Cependant, il apparaît indispensable pour maintenir la bonne fonctionnalité des éco-systèmes (et comme préconisé dans l'étude Trame Verte et Bleue) de permettre une compensation sur linéaire équivalent, si il y a suppression de haies liées aux clôtures. La règle restera donc inchangée.

Avis de la commission d'enquête :

1/ La commission prend acte du maintien de la rédaction de la règle.

2/ La commission se range derrière l'argumentaire de la CCSCG

3 – Concernant le règlement graphique**OBSERVATIONS :** (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune d'Amance :

**Emplacement réservé (ER5) :**

« Il serait préférable d'engager au préalable une concertation avec les exploitants agricoles et propriétaires concernés afin de mesurer les incidences éventuelles de ce projet sur l'activité agricole et d'adapter en conséquence les projets envisagés. »

Avis du porteur de projet :

Il n'y a actuellement et au moins depuis 2014, aucune activité agricole sur cet espace ni d'ailleurs dans les bâtiments en contre bas dans la rue Saint Charles. Par ailleurs, cet emplacement réservé correspond à la butte où se trouvait l'ancien château du village, la pente est donc forte et directe à l'arrière des bâtiments, ne permettant techniquement aucune extension. La partie avant est une maîtrise foncière communale. La commune souhaite acquérir la partie arrière, correspondant à l'emplacement réservé, afin de mettre en place un projet d'intérêt général de petit parc public, permettant ainsi aux habitants de profiter d'un espace vert et d'une vue imprenable sur la vallée.

L'emplacement réservé sera donc maintenu.

Avis de la commission d'enquête :

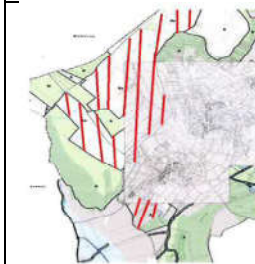
La commission après avoir pris acte de la situation décrite par le porteur de projet, se range à son analyse pour l'élaboration d'un projet d'intérêt général au centre de la localité.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Bouxières aux chènes :



« Le projet de zonage inscrit une zone UA à proximité immédiate de bâtiments agricoles. Nous demandons le reclassement des fonds de parcelles de ce secteur en zone Nj afin de limiter les contraintes sur le développement potentiel de ces structures agricoles. »



« Des secteurs agricoles ont été classés en zone Aa, nous vous préconisons de reclasser ces secteurs en zone A. »

Avis du porteur de projet :

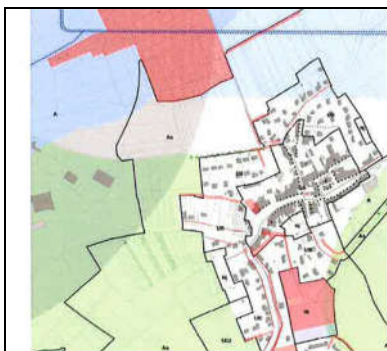
- Les fonds de parcelles seront reclassés en Nj
- Les secteurs spécifiés ont été classés en Aa car ils correspondent à l'aires de protection du puit de captage de la source du Moulin. Il a été décidé pour préserver la ressource en eau, de ne pas permettre la construction dans ces zones, en concertation notamment avec le syndicat des eaux de Seille et Moselle. Le zonage restera donc inchangé.

Avis de la commission d'enquête :

- La commission prend acte de la décision de reclassement
- Concernant la deuxième question, l'argumentaire de la CCSGC milite en faveur de ce classement en zone Aa, la commission partage cet avis.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Cerville :



*«Les emplacements réservés 22 et 24, d'une superficie totale de 97 088m, destinés à l'aménagement de vergers et la création d'un parc, impactent des surfaces agricoles.
La superficie retenue nous paraît excessive pour l'aménagement projeté. Aussi, nous vous demandons de réduire l'emprise de ces emplacements réservés fin de limiter au maximum le prélèvement de terres agricoles. »*

Avis du porteur de projet :

L'objectif de l'emplacement réservé n°22 est de permettre la replantation de haies, vergers et arbres afin de minorer les conséquences des fortes pluies qui, du fait de la configuration du site où se trouve implanté le village, à des conséquences non négligeables en termes d'écoulement des eaux et parfois d'inondation ou de coulées de boues dans le village. Ce projet permettra également de recréer de la biodiversité sur le coteau.

Concernant l'emplacement réservé n°24, celui-ci correspond à une zone humide avérée qui se trouve à l'intersection de deux ruisseaux et dont la présence de végétation sera indispensable pour maintenir la bonne fonctionnalité du secteur.
Ainsi, la superficie de ces deux emplacements réservés ne sera pas modifiée.

Avis de la commission d'enquête :

S'agissant de permettre la replantation d'arbres pour minorer les conséquences des fortes pluies pour l'un et la pérennité de la zone humide pour l'autre, la commission partage l'avis de la CCSGC

<OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Champenoux :



«Un emplacement réservé est inscrit pour réaliser une desserte piétonne (ER 5). L'emprise de cet emplacement réservé impacte une annexe technique d'une exploitation agricole (carrière pour chevaux) non matérialisée sur le plan. Nous vous demandons de supprimer cet emplacement réservé ou de revoir sa localisation fin d'éviter les constructions agricoles situées dans ce secteur.»

Avis du porteur de projet :

Cet emplacement réservé correspond à la volonté de créer une liaison entre l'actuel quartier et le quartier du domaine de la forêt qui n'a qu'une seule sortie. Il permettrait ainsi que créer un bouclage et de désengorger la circulation qu'il pourrait y avoir sur la départementale.

Par ailleurs, la carrière pour chevaux ne nécessite pas de construction en dur et pourra être déplacée dans le cas d'une réalisation de ce projet.

Avis de la commission d'enquête :

La commission rejoint l'argumentaire du porteur de projet mais l'invite, avant la réalisation des travaux, à une concertation constructive avec l'exploitant agricole.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune d'Eulmont :



«Le secteur A est destiné à développer une activité agricole (maraîchage, arboriculture, horticulture). Il est donc opportun de supprimer la trame « secteur remarquable du paysage » sur ce secteur pour faciliter cette activité»

Avis du porteur de projet :

La trame « secteur remarquable du paysage » n'empêche pas le bon développement de l'activité agricole, dans quelque domaine que ce soit. L'objectif est de maintenir les structures existantes (en termes de haies ou bosquets par exemple) et de préserver la qualité des paysages de coteaux que l'on retrouve au nord du secteur Grand Couronné.

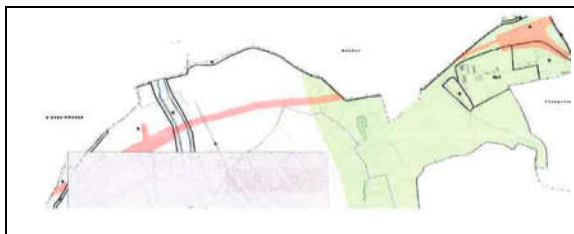
Par ailleurs, les secteurs remarquables du paysage sont définis d'un seul tenant et ne peuvent être morcelés ou dissociés avec des exceptions, ce qui ferait perdre toute sa valeur à cet outil. La trame restera donc inchangée.

Avis de la commission d'enquête :

Selon le porteur de projet, la trame « secteur remarquable du paysage » n'est pas un frein au développement de cette activité agricole, aussi la commission se range derrière l'avis de la CCSCG.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Laneuvelotte :



« Un emplacement réservé est inscrit au nord du ban communal pour la création d'un aménagement routier correspondant au contournement du village. Ce projet semble désormais abandonné. Aussi, nous vous demandons de le supprimer. »

Avis du porteur de projet :

- L'emplacement réservé sera supprimé, conformément à la remarque émise par le Département54

Avis de la commission d'enquête :

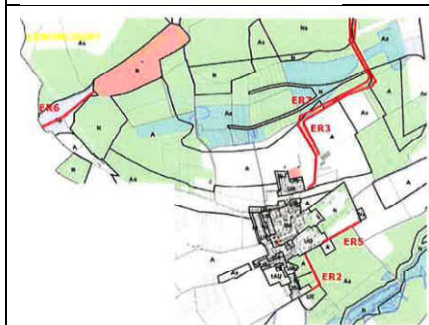
La commission prend acte de cette suppression

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Lenoncourt :



« Une extension de la zone UE prévue pour l'accueil d'activités sportives et de loisirs est envisagée. Celle-ci nous paraît excessive et devra être réduite afin de limiter la consommation du foncier agricole. »



« Plusieurs emplacements réservés sont inscrits sur des parcelles agricoles afin, de permettre la réalisation d'une desserte piétonne (ER2), d'un chemin (ER6) d'un aménagement des abords de la route de Cerville (ER 3 et 7) et de la rue de Buissoncourt (ER5). Il serait préférable d'engager au préalable une concertation avec les exploitants agricoles et propriétaires concernés afin de mesurer les incidences éventuelles de ces projets sur l'activité agricole (présence de réseaux de drainage, effets de coupure sur les ilots agricoles...) et d'adapter en conséquence les projets envisagés. »

Avis du porteur de projet :

- La partie arrière de la zone UE, mentionnée dans la remarque, a été positionnée afin d'accueillir la futur caserne de pompier, qui n'est plus aux normes dans le village. Le zonage sera donc maintenu.
- Ces emplacements réservés sont destinés à recréer des liaisons douces sur le ban communal et de pouvoir relier le village aux villages voisins par un réseau de sentiers. Par ailleurs, les propriétaires ont déjà été contactés pour être informés de ce projet par la commune.

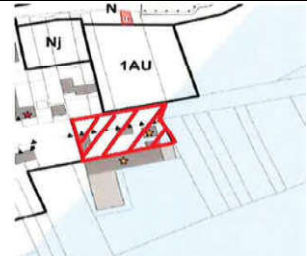

Avis de la commission d'enquête :

S'agissant de la construction d'une nouvelle caserne des pompiers, la CCSCG confirme le zonage et la commission rejoint l'avis du porteur de projet.

Quant aux emplacements réservés, la commission recommande qu'ils soient envisagés en parfaite concertation avec les propriétaires.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Mazerulles :

| | |
|---|---|
|  | <p><i>«Le projet de zonage inscrit des bâtiments agricoles en zone UA. Nous proposons le reclassement de ce secteur en zone A afin de limiter les contraintes sur le développement potentiel de ces structures agricoles»</i></p> |
|  | <p><i>« Nous vous invitons à ne pas développer l'urbanisation à proximité de l'exploitation agricole afin d'éviter de nouveaux recours contentieux préjudiciables. »</i></p> |

Avis du porteur de projet :

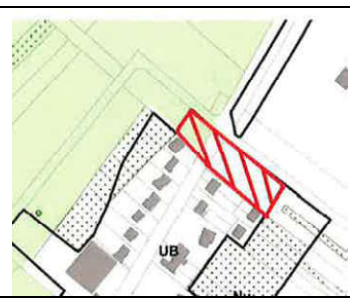
- Ces bâtiments classés en UA correspondent à des maisons d'habitations. Il est fort probable que si une évolution des structures agricoles doit s'opérer, elle ne se fera pas de ce côté mais plutôt vers l'arrière du bâtiment existant. Par ailleurs, lors du diagnostic agricole, aucune volonté de développer l'activité vers l'avant n'a été relevée.
Enfin, la zone 1AU de l'autre côté de la rue a été positionnée en tenant compte des contraintes de recul par rapport au bâtiment agricole existant. Il n'est pas souhaitable d'étendre la zone A de ce côté, ce qui pourrait autoriser la construction d'un bâtiment agricole générant un périmètre, et pouvant donc empêcher le développement urbain prévu.
-
-
-
-
- La parcelle ZD 40 est traversée presque entièrement par un périmètre de réciprocity et ne pourra donc effectivement pas accueillir de construction à usage d'habitation. Afin de clarifier la situation, la parcelle ZD40 sera reclassée en zone NJ. *Cette réponse est liée à celle faite à la remarque MA 01 issue de l'enquête publique.*

Avis de la commission d'enquête :

La commission partage l'avis du porteur de projet, le développement d'une activité agricole dans et aux abords de l'aire urbanisée pouvant à terme générer des difficultés.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Haraucourt :

| | |
|---|---|
|  | <p><i>«Des extensions de la zone urbaine UB intègrent des parcelles situées à proximité d'exploitations agricoles. L'implantation d'habitations dans les secteurs concernés ne nous paraît pas compatible avec l'activité agricole présente. Nous vous demandons donc de reclasser ces parcelles en zone agricole afin d'éviter les potentiels conflits de voisinage. »</i></p> |
|---|---|

Avis du porteur de projet :

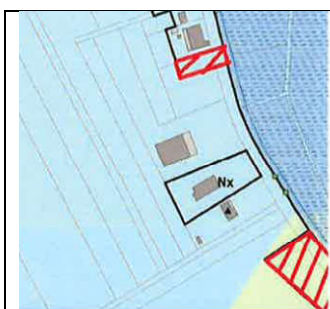
- La zone UB sur la parcelle 005 sur réduite et sa limite sera ajusté pour que la constructibilité soit limitée à l'avant de la parcelle, le long de la voie publique.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réduction de constructibilité de nature à éviter les potentiels conflits de voisinage.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Moncel sur Seille :



« Des extensions de la zone urbaine UB intègrent des parcelles situées à proximité d'exploitations agricoles. L'implantation d'habitations dans les secteurs concernés ne nous paraît pas compatible avec l'activité agricole présente. Nous vous demandons donc de reclasser ces parcelles en zone agricole afin d'éviter les potentiels conflits de voisinage. »

Avis du porteur de projet :

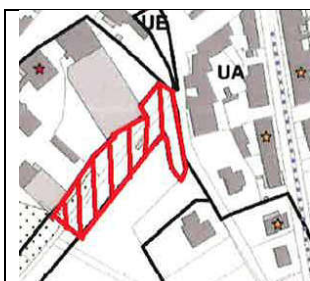
- La parcelle n°123 sera reclassée en zone A
- La partie sur la parcelle n°21 est déjà construite et donc restera en zone Ub

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette décision

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Reméreville :



« Nous vous demandons de réduire la zone naturelle N matérialisant une bande inconstructible de part et d'autre des berges des cours d'eau. En effet, le secteur concerné, correspondant à une aire de stockage et de circulation des engins agricoles, doit être reclassé en zone agricole A. »



« Un emplacement réservé est inscrit sur des parcelles agricoles afin de permettre la réalisation d'un cheminement piéton (ER1). Il serait préférable d'engager au préalable une concertation avec les exploitants agricoles et propriétaires concernés afin de mesurer les incidences éventuelles de ces projets sur l'activité agricole (présence de réseaux de drainages, effets de coupure des ilots agricoles ...) et d'adapter en conséquence le projet envisagé.

Avis du porteur de projet :

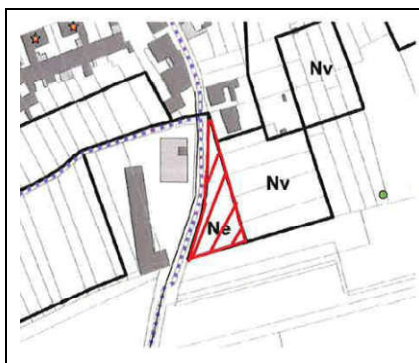
- Un des objectifs définis dans le PLUI secteur Grand Couronné était la préservation de la trame verte et bleue, qui s'est notamment caractérisée par la réalisation d'une étude spécifique. Par ailleurs, l'ensemble des abords des cours d'eau sur l'ensemble du territoire a été classé en zone N, excepté les cas très spécifiques (présence d'un bâtiment). Ici, la limite de la zone N a été adaptée aux contours des bâtiments et ne sera pas modifiée.
- L'emplacement réservé mentionné ne se situe pas sur la commune de Réméréville

Avis de la commission d'enquête :

- S'agissant d'une décision adoptée pour l'ensemble du territoire afin de préserver la trame bleue, la commission partage l'avis de la CCSCG.
- L'emplacement réservé ne pouvant être localisé, la question ne peut être analysée.

OBSERVATIONS : (reprise littérale en italique des observations de la CAMM) :

Commune de Sorneville :



« Une zone Ne est située sur une parcelle utilisée par l'exploitant agricole. Il n'est pas souhaitable d'envisager l'aménagement d'un équipement public sur cette parcelle. »

Avis du porteur de projet :

- La commune est propriétaire de cette parcelle, qui n'est pas exploitée. Elle souhaite développer dans le futur un local technique et un parking caravanes avec bornes spéciales. Le zonage sera donc maintenu en l'état.

Avis de la commission d'enquête :

Les éléments fournis par la CCSCG militent en faveur de cette classification.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Meurthe-et-Moselle.

Référence : réponse en date du 30 janvier 2020

OBSERVATIONS :

Réserve :

Sur les densités des zones UB sur les communes de Moncel sur Seille et Sornéville. De manière générale après avoir constaté la récurrence des zones UB en extension des parties urbanisées des communes, la commission invite à verser ces zones en IAU ou a minima de prévoir une OAP afin de garantir une densité qui serait garante d'une consommation raisonnée du foncier.

Avis du porteur de projet :

- Concernant les densités sur les zones de Moncel sur Seille et Sornéville, se référer à la réponse faite sur le même sujet par la Préfecture
- Concernant la récurrence des zones UB en extension sur le territoire : ces zones sont principalement situées le long de voiries et restent limitées ponctuellement dans leurs tailles. Par ailleurs, la maîtrise est privée et les découpages souvent déjà existants. Le calcul de la production de logement sur le territoire s'est d'ailleurs réalisé sur la base de ces informations. Les densités peuvent être garantes de consommation limitée du foncier mais pas forcément d'une meilleure intégration des constructions dans l'environnement immédiat. Sur ces petites zones, le règlement et les règles qui y sont édictées suffiront à garantir une bonne implantation et intégration des constructions sur les parcelles, ainsi qu'une urbanisation maîtrisée. Par ailleurs, la limitation de la consommation foncière fait partie des piliers qui ont guidé les réflexions sur ce document et a donc été prise en compte dans la définition du zonage et des zones d'urbanisation.

Avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête partage l'avis de la CCSGC, qui s'inscrit dans une gestion sobre de la consommation foncière.

Recommandations :

Sur la commune de Buissoncourt, réduire la zone Nj, en particulier celle proche de la zone UB non construite,

Avis du porteur de projet :

La zone Nj sera réduite en profondeur à proximité de la zone UB non construite

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la décision du porteur de projet au regard de la recommandation.

Prévoir une emprise au sol pour les constructions d'élevage à usage familial dans le règlement de la zone Nj,

Avis du porteur de projet :

Une erreur est survenue dans le règlement : en effet, la règle concernant les bâtiments d'élevage à usage familial n'est valable que pour les zones Nv. En dehors de cette zone, ce type de bâtiment n'est pas autorisé. Aussi, cette erreur sera corrigée et les prescriptions sur l'emprise au sol seront précisées.

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette correction.

Dans le règlement de la zone A inconstructible, préciser que les ouvrages techniques ne pourront être autorisés que lorsqu'il n'y a pas d'alternative,

Avis du porteur de projet :

Une précision sera apportée dans le règlement pour prendre en compte cette remarque

Avis de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette évolution.

Retirer, dans le règlement de la zone Nv, la notion de bâtiment d'élevage à usage familial.

Avis du porteur de projet :

Une autre appellation sera proposée en lieu et place de « bâtiment d'élevage a usage familial »

Avis de la commission d'enquête :

L'observation formulée portait sur le retrait de la notion et non pas sur son appellation.
En revanche, il paraît sain de conserver une possibilité d'élevage familial

Vigilance :

Sur la qualité des matériaux utilisés pour les constructions afin de préserver les paysages.

Avis du porteur de projet :

Le règlement sera adapté en interdisant les matériaux qui donnent un aspect précaire à la construction (tôles ondulées...).

Avis de la commission d'enquête :

L'interdiction des matériaux donnant un aspect précaire apparaît effectivement de nature à préserver le paysage. Elle devra être formulée précisément dans le règlement en indiquant les matériaux à privilégier ou ceux à interdire.

ORGANISME D'ORIGINE : **Département de Meurthe et Moselle**

REFERENCES : avis du 4 novembre 2019

Les observations émises sont détaillées et analysées individuellement.

OBSERVATIONS :

Réseau de transport

1) *suite à transfert de compétence à la région , le réseau de transport TED n'existe plus de puis le 1^{er} janvier 2017*

Annexe du tome 1 du rapport de présentation , carte des sentiers inscrits au PDIPR (en page 48) :

2) *à mettre à jour les couches SIG et le règlement graphique pour les communes de :
Agincourt, Erbéviller sur Amezulles, Haraucourt, Velaine sous Amance*

Zonage de Agincourt :

3) *parcelles ZC 59 et 60 à classer en N ou Aa du fait de leur identification en réservoir de biodiversité d'intérêt national ou régional*

Volet routier :

4) - a) *emplacement réservé au profit du département non nécessaire à Laneuvelotte*
- b) *à Eulmont le plan d'alignement de la RD 32 c reclassée dans la voirie communale n'a plus d'existence légale*
- c) *il n'ya pas de plan d'alignement sur la RD 37 à Lâître sous Amance , non plus que sur la commune de Haraucourt*

Avis du porteur de projet :

- 1) L'information sera mise à jour dans le document
- 2) Les cartes des sentiers inscrits au PDIPR seront mises à jour
- 3) Ces parcelles seront reclassées en Aa du fait de leur identification en réservoir de biodiversité
- 4) a) Cet emplacement réservé sera supprimé
b) Cette information sera mise à jour
c) Ces informations seront mises à jour

Avis de la commission

Dont acte

OBSERVATIONS :

Mobilités

1) *intégrer au projet de PLUi la réflexion en cours sur le développement des transports en commun et sur le développement des aires de covoiturage notamment*

Compatibilité avec le SCOT Sud 54

2) *privilégier le développement dans le sens du concept de « Multipôle » cf. le SCOT*

Qualité de l'urbanisme

3) *au sein des OAP , améliorer les orientations pour un urbanisme de qualité en particulier dans celles relatives aux zones d'activités à Champenoux*

Avis du porteur de projet :

1) La précision sera apportée dans le rapport de présentation

2) Le développement des polarités sur le territoire a été favorisé au maximum, tant au niveau de la réflexion sur les logements que sur les activités et les équipements publics et les transports.

3) De manière générale, l'ensemble des OAP sera vérifié pour assurer une bonne prise en compte de cette remarque.

Avis de la commission d'enquête

Dont acte pour les points 1 et 2 ; pour le point 3 il serait bon de développer les actions envisagées avant l'adoption du projet

Direction Départementale des Territoires

REFERENCES : Avis du 8 novembre 2019 se rapportant à l'avis 210/2019 du 16 septembre 2019

OBSERVATIONS :

A) Généralités :

Prendre en compte la récente loi N° 2019-773 du 24 juillet 2019 requalifiant la notion de zone humide

B) Constitution du document :

1) *Intégrer obligatoirement au rapport de présentation la carte de localisation des sites Natura 2000*

2) *les annexes : vérifier leur complétude et notamment joindre les Secteurs d'Information des Sols (SIS)*

Avis du porteur de projet :

A) Cette loi sera prise en compte

B)

C)

B1 La carte de localisation des sites Natura 2000 sera intégrée

B2 Les annexes seront vérifiées et complétées

Avis de la commission d'enquête :

Dont acte pour ces 2 points

Observations :

C) Consommation d'espace et artificialisation :

- C1 : respect des prescriptions du Code de l'Urbanisme :

- C 11 : *Zone UE à Velaine sous Amance à caractère humide à reclasser majoritairement en zone N, même remarques à Lenoncourt et Réméréville, avec conseil de classer en N1*

- C 12 : *limiter la surface cumulée des bâtiments d'élevage à usage familial à 15 ou 36 m2, appliquer la même norme aux secteurs Nj ou Nx, et Nv*

- C 2 : compatibilité avec le SCOT et autres documents supra :

C21 La zone UB à Moncel, non compatible avec le principe du SCOT d'urbanisation en compacité, est inopportune ; la DDT invite à recourir à la procédure du sursis à statuer car cette zone n'est « pas ou peu construite »

C22 Sur la commune de Sornéville, sur une zone UB, l'OAP prévoit une densité de 7 logements/ha très éloignée des 15 logts/ha prévus par le SCOT. En l'absence de justification suffisante, ce point devra être corrigé. Par ailleurs, la densité prévue sur les OAP relatives aux zones 1AU prévues devrait être mentionnée (11,7 logts/ha)

- C 3 : Sécurité juridique et recommandations :

- C31 : *Laneuvelotte : zone UE de 1 ha mériterait une OAP préservant les vues et limitant l'imperméabilisation, et compléter le règlement en conséquence.*

- C 32 : la profondeur de certaines zones U, trop importante, demanderait à être réduite pour limiter leur constructibilité.

Avis du porteur de projet :

C1)

C11 : Pour les zones UE comprenant des terrains de foot, la reclassification de fera en Nl. Le règlement de ce secteur sera retravaillé afin d'intégrer la notion de parking perméable.

C12 La surface cumulée des bâtiments d'élevage sera limitée comme proposé dans l'avis. Par ailleurs, cette disposition ne devait concerner que la zone « Nv » et non les autres zones N (comme « Nj », ou « Nx ». Ainsi, cette erreur sera corrigée : Cette règle sera supprimée des dispositions générale et inscrite uniquement pour la zone verger, pour laquelle elle était exclusivement réservée.

Une réponse similaire à été faite à la CDPENAF, qui permet de compléter cette réponse.

C2)

C21 La commune de Moncel sur Seille a souhaité positionner cette zone comme ce qui était prévu dans son ancien document d'urbanisme et n'a pas souhaité recourir au sursis à statuer (outil qui ne peut être utilisé par la communauté de commune) au moment des dépôts de permis. Il y a actuellement 3 maisons en construction dont les permis ont été accordés.

La communauté de communes a donc du maintenir cette zone et essayer de travailler sur un projet cohérent. Ainsi, les éléments rédigés dans l'OAP et le règlement permettent déjà un bon traitement qualitatif et permettent à ce secteur de s'intégrer au mieux dans son environnement et de limiter son impact paysager et sur les déplacements de la faune.

C22 La zone UB citée correspond à l'aménagement d'un quartier déjà viabilisé et dont les parcelles ont été commercialisées. L'OAP a donc repris les principes de l'aménagement prévu sans pouvoir y apporter de modifications.

L'OAP des zones 1AU précisera la densité de 11,7ha

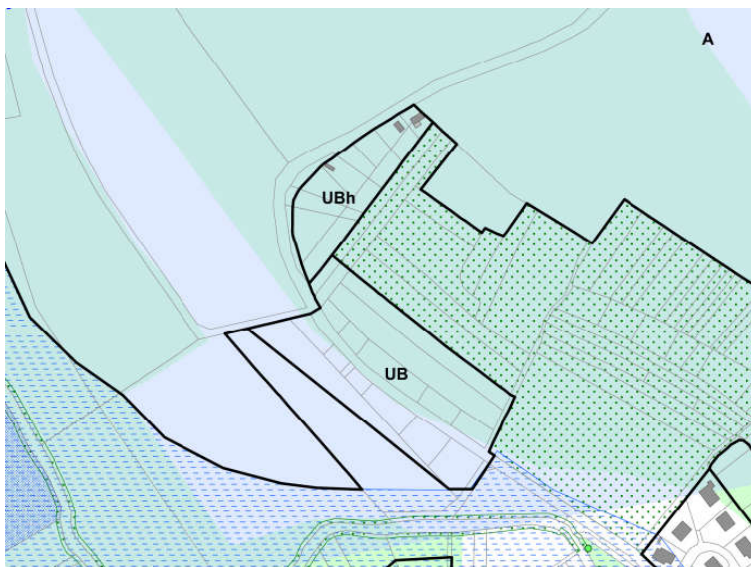
C3)

C31 Une OAP sera proposée pour la zone UE de Laneuvelotte, précisant les éléments d'intégration paysagère et environnementale pour la future construction. Cependant, la référence à l'OAP dans le règlement apparait compliquée puisqu'il existe d'autres zone UE sur le territoire, pour lesquelles il n'y a pas d'OAP.

C32 La profondeur de certaines zones U sera révérifiée et ajustée si besoin.

Avis de la commission d'enquête :

C1 : C11 et C12 : avis conforme



C 21 plan

Avis de la commission suite

C 21 Il est fort regrettable que cette zone ait été pérennisée car sans continuité avec le bourg et d'une densité très inférieure aux préconisations du SCOT (9 logements sur 1.75 ha). Par ailleurs la profondeur de la zone coté nord-est de la voie présente une profondeur de près de 50 mètres laissant supposer à terme des constructions en 2^{ème} rideau honnies au projet.

De l'autre coté de la voie la profondeur est d'environ 35 m, plus compatible mais encore trop importante. A l'instar des dispositions prises dans l'ensemble des autres communes la commission met une réserve au classement UB tel qu'il est présenté— à défaut de supprimer cette zone dont il est regrettable que la commune ne l'ait pas gérée sous la forme du sursis à statuer préconisé par le Préfet— afin de le modifier en ramenant la largeur de la bande UB de part et d'autre de la voie sur 20 m, le reste à l'arrière étant classé en jardin. Cette mesure devrait permettre d'interdire les constructions en 2^{ème} rideau. Enfin, il conviendra de revoir l'OAP afin de stipuler une densité compatible avec le SCOT.

C 22 Sornéville



Là également la densité n'est pas compatible avec le SCOT, mais force est de constater que plusieurs parcelles ont déjà été vendues en bord de route et en 2^{ème} rideau !

Ce lotissement date de 2018 à une époque où le projet de PLUi était déjà bien avancé ; il eut été préférable de prévoir une OAP à plus faible densité et surtout sans construction en 2^{ème} rideau

Avis de la commission suite

C 3

C 31 dont acte pour la création d'une OAP dans l'objectif environnemental préconisé par le Préfet ; il devrait aussi être possible de trouver une expression dans le règlement situant la zone UE en question et la répertoriant dans le dit

C 32 la commission prend acte de la volonté de la collectivité de restreindre la profondeur de ces zones U dans le souci d'éviter les 2 constructions en 2^{ème} rideau.

OBSERVATIONS :

D) Prise en compte des risques dans le règlement :

- D 1 : pour la sécurité juridique et les recommandations :

Inscrire les prescriptions décrites dans les dispositions générales dans les règles de constructibilité selon une des 2 rédactions préconisées par la DDT

- D 2 : mesures de prévention des risques naturels et miniers :

- D 21 : *risques de glissement de terrain à représenter à Amance*

- D 22 : *risques de retrait et gonflement des argiles : informer de l'existence d'un guide ad hoc*

-

- D 3 : risques d'inondation :
 - D 31 : *compléter le règlement pour les zones N et A par un principe général d'inconstructibilité, sauf exceptions dument définies cf. les suggestions de la DDT*
 - D 32 : *possibilité de permettre en zone A inondable des extensions limitées selon le degré d'aléas avec prescriptions idoines et mêmes principes en zone N inondable*
 - D 33 : *en zones U et AU inondable d'aléa faible, compléter le règlement par des prescriptions constructives*
 - D 34 : *l'OAP de Lenoncourt en secteur soumis à inondation lors d'épisodes très intenses devrait préciser la nature du phénomène, les mesures de préservation, et s'assurer de l'absence d'aggravation des risques pour les constructions existantes.*
- D 4 risques miniers salifères :
 - D 41 : *en respect du code de l'urbanisme : compléter les plans de zonage des périmètres de risques dus associés aux sondages (données disponibles à la DREAL),*
 - D 42 : *ajouter l'information de ces risques au règlement*
 - D 43 : *corriger les anomalies relevées à Lenoncourt , parcelles AD 33, 35 et 36*
 - D 44 : *sondages existants situés en zone A, au lieu de As à Buissoncourt et Cerville*
- D 5 : risques technologiques, canalisations de transport de matières dangereuses :
 - Actualiser l'OAP « Chemin de Sainte Marie » à Mazerulles, au regard du périmètre de protection*
- D6 : Sites et sols pollués
Il convient de compléter le rapport de présentation sur les données cartographiques des SIS (sites et sols pollués)

Avis du porteur de projet :

D1) Cette précision sera intégrée au règlement

D2)

D21 Le zonage sera mis à jour dans ce sens

D22 Cette précision sera faite dans le rapport de présentation

D3)

D31 Le règlement écrit sera adapté autant que possible pour répondre à la demande de la DDT54

D32 Le règlement écrit sera adapté autant que possible pour répondre à la demande de la DDT54.

Proposer de nouveaux indices pourrait créer la confusion et alourdir le document, ce que nous avons cherché à éviter.

D33 Le règlement écrit sera adapté autant que possible pour répondre à la demande de la DDT54. Proposer de nouveaux indices pourrait créer la confusion et alourdir le document, ce que nous avons cherché à éviter.

D34 Le bureau d'études BEPG a été mandaté par la commune en 2017 afin de réaliser une étude sur cette zone et les aménagements nécessaires à son urbanisation, au regard du risque d'inondation par ruissellement existant.

Des éléments de cette étude seront donc intégrés dans l'OAP afin de préciser comment sera prévenu ce risque et d'expliquer le rôle des noues et autres éléments prévus.

Les prescriptions sur la hauteur des constructions par rapport au TN seront étudiées.

Pour information, la DDT54 a été sollicitée directement par la commune afin de prendre position sur le risque de la constructibilité sur cette zone.

D4)

D41 / D42 Les risques liés aux sondages et à la nappe salée seront mis à jour et précisés dans le règlement

D43 L'indice « s » sera supprimé des trois parcelles notifiées à Lenoncourt

D 44 Le zonage indicé « s » sera revérifié et ajusté au niveau du périmètre d'exploitation autorisé sur les communes de Buissoncourt et Cerville

D5) L'OAP sera actualisée en ce sens

D6) Après avoir vérifié, il n'y a pas de SIS sur notre territoire.

Avis de la commission d'enquête

D21 et D 22 : dont acte

D 3 le porteur de projet va rédiger une notice pour préciser les dispositions prévues

D 41,42,43 = dont acte

D 44 dont acte , en se limitant aux zones autorisées ou comme ce fut convenu lors de la concertation à une zone d'exploitation imminente en cours de demande d'autorisation.

D5 et D6 : dont acte

OBSERVATIONS :

E : Préservation des milieux naturels et de la biodiversité :

- E 1 : Etat initial de l'environnement - Evaluation environnementale :

- E 11 : *ajouter la ZNIEFF « prés salés de Haraucourt » et « gîte à Chiroptères de Moncel sur Seille »*
- E 12 : *l'article R 414-23 du code de l'environnement impose une carte de localisation des sites Natura 2000 et du gîte à chiroptères*
- E 13 : *Agincourt, cf. p 95 du tome 3 du rapport « un ensemble arboré impacterait la zone 1 AU »*

- E 2 : trame verte et bleue et préservation des espaces naturels :

- E 21 : *zones humides, prise en compte de la nouvelle loi 2019-773*
- E 22 : *compatibilité avec le SCOT et les documents de rang supérieur :*
- E 221 : *reporter les zones humides remarquables de Moncel(ZNIEFF 1 et ENS)*
- E 222 : *classer les ripisylves en ERP*
- E 223 : *préserver les haies et bosquets à Dommartin sous Amance*
- E 224 : *intégrer les éléments de la carte « eau et milieu aquatique » tome 1 du rapport sans les documents graphiques*
- E 225 : *Réméréville : classer en zone N le tracé du ruisseau busé pour permettre une « éventuelle future opération de renaturation »*
- E 23 : *sécurité juridique et recommandations :*
- E 231 : *l'échelle de la carte des zones humides n'est pas adaptée à l'instruction des autorisations*
- E 232 : *recommandations de formulation des règles relatives aux zones humides, dont pour les secteurs déjà urbanisés*
- E 233 : *page 50 du règlement : erreur dans le N° de l'article du code de l'urbanisme (L 151-23 au lieu de L 113-1) ?*
- E 234 : *dans les zones U non urbanisées comprenant des espaces de vergers ou thermophiles menacés, il est nécessaire d'utiliser les outils du PLUI pour éviter, réduire ou compenser.*

Avis du porteur de projet :

E1)

E11 Ces éléments seront mentionnés et précisés. L'intégration d'une carte sera étudiée

E12 La carte sera réalisée et intégrée à l'étude

E13 L'OAP tient déjà compte de la présence de cette bande boisée en demandant son maintien. Par ailleurs, le contenu de l'évaluation environnementale sera modifié.

E2)

E21 Cette évolution législative sera prise en compte

E22

- E221 La cartographie des zones humides sera intégrée au zonage en tant que trame.
- E222 Un maximum de ripisylves ont été protégées au titre des ERP. Ces classifications ont été réalisées en collaboration avec les communes. Une nouvelle vérification sera effectuée et la classification des ripisylves en ERP pourra si besoin être complétée.
- E223 La protection des éléments haies/bosquets à proximité du pain de sucre sera étudiée
- E224 L'actualisation de la cartographie des cours d'eau est en cours de réalisation par les services de l'Etat. Si elle nous est transmise durant le temps de l'enquête, elle pourra être intégrée dans le cas où les modifications ne sont pas significatives et que la cartographie a été réalisée sur la même base que les zonages, sans qu'il n'y ait trop de décalages
- E225 Les abords du ruisseau cité seront classés en zone N.

E23

- E231 La cartographie des zones humides globale sera intégrée en tant que trame au règlement

graphique (plans de zonages). L'étude de 2014 est déjà annexée au RP, et l'étude complémentaire réalisée en 2018 seront annexées au rapport de présentation

-
- E232 Suite à la réunion organisée avec les services de la DDT et de la DREAL après réception de l'avis de la Préfecture, il a été décidé des éléments d'intégration des zones humides suivants : L'ensemble des zones humides dites réglementaires ou potentielles évoquées dans le PLUi arrêté sont regroupées sur les règlements graphiques sous le terme de « Zones humides ».

Les zones humides dites réglementaires dans le projet de PLUi arrêté dont l'effort de prospection sur le terrain est suffisant pour identifier précisément son contour cadastral seront classées en secteurs remarquables du paysage et seront strictement inconstructibles.

Dans les zones urbaines déjà urbanisées concernées par une trame zone humide, afin de réduire l'impact des futurs travaux ou futures constructions, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone seront interdits, ainsi que les sous-sols. L'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes de cette dernière qui devront privilégier la proximité avec la construction principale). Les drainages de parcelles seront interdits et le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Dans la mesure du possible, les projets de travaux ou de constructions agricoles devront éviter ces zones humides. Dans le cas où l'évitement n'est pas possible, tous travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol ne pourront être réalisés qu'à la condition de ne pas dégrader les fonctionnalités de ces zones ou en cas d'impossibilité d'évitement, d'en réduire et compenser les impacts.

De manière à minimiser les effets sur la zone humide menacée, la réduction des impacts relatifs à l'aménagement et aux constructions peut passer par exemple par une construction à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle, par la densification et le regroupement, par le maintien des surfaces libres ou la présence d'espaces verts limitant l'imperméabilisation, par des aménagements spécifiques pour les réseaux (eau potable, assainissement, etc) afin d'éviter le drainage, par la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter la modification de l'alimentation en eau de la zone humide impactée.

- E233 L'article sera modifié
- E234 Aucun inventaire faune flore n'a été réalisé à l'échelle des parcelles concernées. Il n'est donc pas envisageable de rendre inconstructibles ces parcelles au titre du principe d'évitement. Le règlement écrit comporte en revanche des dispositions réglementaires afin de réduire les impacts des éventuelles constructions, notamment :
 - Les constructions principales nouvelles s'implantant sur une parcelle arborée devront maintenir 20% minimum de la surface de la parcelle en espace arboré ou verger.
 - Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.
 - Les éléments remarquables du paysage ont été identifiés et protégés par le PLUi.
 - Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.
 - Le recours aux techniques alternatives au tout réseau est obligatoire pour la gestion des eaux pluviales.

Il est rappelé qu'une étude TVB a été réalisée et est en annexe du PLUi. Elle a permis de mettre en place des fiches actions permettant de répondre aux objectifs d'évitement, de réduction et de compensation. D'autant que les dents creuses classées en zone U n'ont pas vocation à être classées en N. Cette demande émanait directement de la DDT pour un principe cohérence et conformément au code de l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête :

E 11, 12, 13 : dont acte

E 21 : dont acte

E 221, 222, 223, 224, 225 : la commission note la prise en compte ou l'intention favorable de la collectivité

E 231 : dont acte

E 232 : le complément semble satisfaisant pour la gestion des zones humides

E 233 : dont acte

E 234 : les arguments du porteur de projet sont pertinents, le règlement du PLUi est suffisant dès lors qu'il sera appliqué.

OBSERVATIONS :

F : prise en compte du volet agricole et forestier :

- Même remarque que celles formulées dans les secteurs de risque liés au bassin salifère (D4)

G Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine :

- G 1 : Patrimoine architectural et paysages :

- G 11 : enjeux urbains :

- G 111 : zones connectées aux voiries existantes à Bouxières et Laître sous Amance : *réglementer en cohérence avec l'environnement bâti*

- G 112 : urbanisation en bande à éviter ; à défaut, à traiter comme une entrée de village

- G 113 : zones à urbanisées déconnectées du maillage viaire existant :

- G 1131 : *avis défavorable de l'Etat à l'urbanisation en impasse « Ces projets ne devraient pas être maintenus s'il n'y a pas de solution de bouclage cohérente avec les voiries existantes »*

- G 1132 : *Haraucourt , zone éloignée des zones U*

- G 1133 : *Laneuvelotte , en impasse*

- G 1134 : *Mazerulles : chemin de Sainte Marie, revoir la desserte*

Rue de Château- Salin =projet en impasse, qui détruit un verger élément du paysage qui marque la limite urbaine actuelle

- G 1135 : *Eulmont : préserver le paysage naturel qui met en valeur le monument historique*

- G 1136 : *zones artisanales = éviter les impasses, renforcer le règlement par des prescriptions architecturales*

- G 12 : enjeux patrimoniaux :

OAP d'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de rénovation : leur indiquer si bâti ancien ou de la reconstruction = la compléter ainsi

- *G13 : règlement : compléter le règlement de la zone UA, cf. recommandations du Préfet, et pour répondre aux objectifs fixés au PADD ; en zone IAU intégrer des prescriptions pour un urbanisme cohérent avec le village*

- *G14 : patrimoine archéologique : ce thème doit être traité dans le RP en rappelant les éléments réglementaires*

H Mixité sociale, diversité et qualité de l'habitat

Préciser (article du CU L 101 -2)= préciser la typologie des logements à développer

I Divers :

- I 1 : *Eulmont , zone N1 du nord à décrire*

- I 2 : *Haraucourt : justifier la « vaste » zone Nj*

- I 3 : *Champenoux : emplacement réservé N°I à repositionner ?*

- I 4 : *recommandation de référencer plus précisément le dit PLUi*

Avis du porteur de projet :

F) Mêmes réponses que pour la partie D4

G)

G1

- G11

G111 : Les OAP définies pour chacune de ces zones intègrent ces notions d'intégration paysagère et architecturale.

G112 : Le choix quant à la localisation de ces zones a été fait suivant les possibilités sur site. En effet, le secteur Grand Couronné doit composer avec des contraintes (zones inondables, zones naturelles à protéger, densité, etc.). Le projet est donc global et a donc dû intégrer une multitude d'éléments exogènes qui ne dépendent donc pas des volontés politiques mais des faisabilités d'aménagement qui parfois ne laissent pas le choix.

Quand cela était possible, les zones d'extension n'ont pas été positionnées le long des axes pour éviter que cela concoure à l'étalement urbain. Quand cela n'a pas été possible, des réflexions ont été menées afin que ces secteurs soit le mieux intégrés possible au tissu urbain existant.

Quand ces zones sont positionnées en entrée/sortie de village, la Communauté de communes, n'a pas souhaité créer des bandes d'implantation pour les nouvelles constructions, notamment car le règlement écrit intègre déjà des règles de recul par rapport à la voirie. Ce dernier a également été travaillé afin d'intégrer de permettre la meilleure insertion paysagère possible et le maintien de l'identité des villages. La collectivité a également souhaité y intégrer des règles concernant le maintien des éléments paysagers des entrées/sorties de villages pour éviter l'uniformité des communes.

Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation il est systématiquement prévu une intégration paysagère de ces espaces (zone tampon, écran végétal pour assurer une transition fluide avec le milieu naturel et agricole).

Le règlement graphique concourt également à ces réflexions puisque des éléments paysagers ont souvent été identifiés comme Élément Remarquable du Paysage en entrée/sortie de commune.

Par ailleurs, les zones U et AU ont été positionnées en concertation avec le service Déchets afin que soit bien pris en compte le service d'enlèvement des déchets. De même, la possibilité d'intervention des secours a été intégrée également.

G113 Le développement des villages du secteur Grand Couronné est aujourd'hui contraint par plusieurs éléments (zones inondables, zones naturelles à protéger densité, nécessité de repenser l'aménagement et de limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers...).

Le travail conjoint entre la Communauté de communes et les communes a permis de tenir compte de l'ensemble de ces contraintes, tout en permettant à ces communes de continuer à se développer à minima, en cohérence avec les objectifs de production de logements et l'armature urbaine. La configuration de ces villages n'a pas toujours permis de créer un bouclage avec les voiries existantes. Cette recherche pourrait d'ailleurs produire l'effet inverse et conduire à créer des mètres linéaires de voirie supplémentaire pour parvenir à boucler des quartiers entre eux.

Les choix réalisés tiennent compte à la fois des contraintes mais sont également cohérents en termes de coût et de faisabilité pour les communes.

Il était important de trouver un juste milieu entre les normes législatives, la préservation du cadre de vie du territoire et du paysage et l'attractivité pour les potentiels aménageurs d'imaginer un projet intégré au paysage. Ainsi, le parti pris a été de ne pas multiplier les contraintes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de rester relativement souple afin de ne pas cristalliser des potentiels projets d'aménagement. Interdire les impasses pourrait amener une contrainte supplémentaire à un aménageur, c'est pourquoi la Communauté de communes a décidé de ne pas les interdire.

- G12 la Communauté de communes ne souhaite pas multiplier les contraintes et empêcher des potentiels projets de réhabilitation du bâti ancien au cœur des communes. La réhabilitation était un des enjeux évoqués lors des sorties de terrain organisées en

-

- partenariat avec le CAUE et les élus en phase diagnostic. Il a été mis en évidence que le gris anthracite était une couleur pouvant être utilisée dans des projets de réhabilitation et qui pouvait s'intégrer dans les cœurs de village. C'est pourquoi, la collectivité ne souhaite pas interdire le gris anthracite pour les ouvertures, volets et portes. En revanche, la collectivité prendra en compte la remarque sur le blanc pur et le blanc signalisation qui seront interdits dans l'OAP puisque ces derniers ne permettent pas une bonne intégration architecturale avec le bâti ancien lorrain.

Sur la question des volets roulant : les contraintes techniques peuvent être importantes au moment d'une réhabilitation de rendre le caisson invisible. Ainsi, la règle énoncée dans le règlement permettait de concilier limitation des contraintes technique et meilleure intégration. L'objectif est de ne pas créer de débord en façade qui serait fortement préjudiciable à la qualité architecturale.

- G13 Sur la question des murs repérés : Le règlement sera ajusté afin d'être cohérent avec la demande. (à réfléchir sur la manière de limiter les ouvertures et leurs dimensions). Cependant, il apparaît compliqué de limiter les dimensions.

L'interdiction de coffrets technique ou invisible peut provoquer de lourdes contraintes techniques. Le règlement peut cependant demander une intégration optimale avec l'environnement.

Le règlement UA s'applique pour l'ensemble des communes. Dans les secteurs stratégiques, des bandes d'alignement ont été mises sur le zonage afin que la continuité du bâti ainsi que la cohérence du centre village soit conservée. Ces bandes d'alignements apparaissent dans une grande majorité du zonage. Dans le reste des espaces en zone UA non soumis à alignement, il a été choisi de laisser une souplesse en permettant une implantation à 15m maximum qui ne nuit aucunement à la cohérence globale du bâti et du village.

- Une réglementation sur les couleurs d'enduits en zone UA sera intégrée dans le règlement mais également dans l'OAP patrimoine
- Sur la question des volets roulant : les contraintes techniques peuvent être importantes au moment d'une réhabilitation de rendre le caisson invisible. Ainsi, la règle énoncée dans le règlement sera ajustée pour concilier contrainte technique et meilleure intégration des caissons possible.
- Le règlement écrit intégrera l'interdiction du blanc pur et blanc signalisation pour les portes, ouvertures et volets. (en cohérence avec ce qui a été fait pour le secteur Seille)
- la Communauté de communes ne souhaite pas multiplier les contraintes et empêcher des potentiels projets de réhabilitation du bâti ancien au cœur des communes. La réhabilitation était un des enjeux évoqués lors des sorties de terrain organisées en partenariat avec le CAUE et les élus en phase diagnostic. Lors de ces, il a été mis en évidence que le gris anthracite et le noir étaient des couleurs pouvant être utilisées dans des projets de réhabilitation et qui pouvaient s'intégrer dans les cœurs de village. ***C'est pourquoi, la collectivité ne souhaite pas interdire le gris anthracite et le noir. En revanche, la collectivité prendra en compte la remarque de l'UDAP sur le blanc pur et le blanc signalisation qui seront interdits dans le règlement écrit puisque ces derniers ne permettent pas une bonne intégration architecturale avec le bâti ancien lorrain.***
- La réglementation sur les couleurs d'enduits sera également adaptée pour les bâtiments d'activités

Concernant la zone 1 AU : Cette demande peut être contraignante pour la réalisation d'un nouvel aménagement, notamment si celui-ci recherche une orientation des maisons en fonction du soleil, afin d'avoir des logements positifs en énergie.

- G14 : Ces règles seront rappelées dans le rapport de présentation.

H) Les OAP ont été calibrées afin de garantir un équilibre entre cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD et viabilité du projet dans la réalité.

Certaines OAP sont plus précises que d'autres concernant la part des logements à construire.

Cependant, l'augmentation de la part de logement liée au locatif apparaît comme une contrainte à la réalisation de projet. En effet, celle-ci est liée à la volonté dans un premier temps d'un aménageur de réaliser son projet.

Il est ensuite difficile (a part peut être sur les polarités) d'imposer du locatif du fait de la localisation des projets dans des secteurs ruraux et du fait de la taille limitée de ces projets.

Par ailleurs, nous n'avons pas de PLH, pas d'objectifs obligatoire en matière de logements locatifs et cette information ce n'est pas vérifiable par l'instructeur au moment du dépôt du PA par exemple.

I)

- I1 : La description du secteur NL sera complétée sur ce secteur
- I2 : La description du secteur NJ sera complétée.
- I3 : L'emplacement réservé n°1 à Champenoux est correctement placé sur le plan au 1/5000°
- I4 : La remarque sera prise en compte et le complément sera apporté.

Avis de la commission d'enquête :

G 111 : avis conforme

G 112 et G 113 : la commission ne doute pas des difficultés rencontrées par le porteur de projet pour faire accepter des zones cohérentes et répondant au moins mal aux règles ou souhaits actuels ; mais regrette que les efforts n'aient pas porté davantage dans le sens indiqué par la DDT encore plus dans les zones artisanales. Egalement la commission aurait apprécié une réponse individualisée pour chacun des cas cités.

G 12 : la commission considère favorablement les remarques de la DDT mais partage la réponse réaliste de la collectivité.

G 13 : avis concret et réaliste de la collectivité

G 14 : dont acte

H : avis conforme de la commission : la répartition « accédant /locataire » s'améliorera naturellement avec les années et les déplacements des propriétaires.

I 1, 2, 3 et 4 : dont acte ; avis conforme