

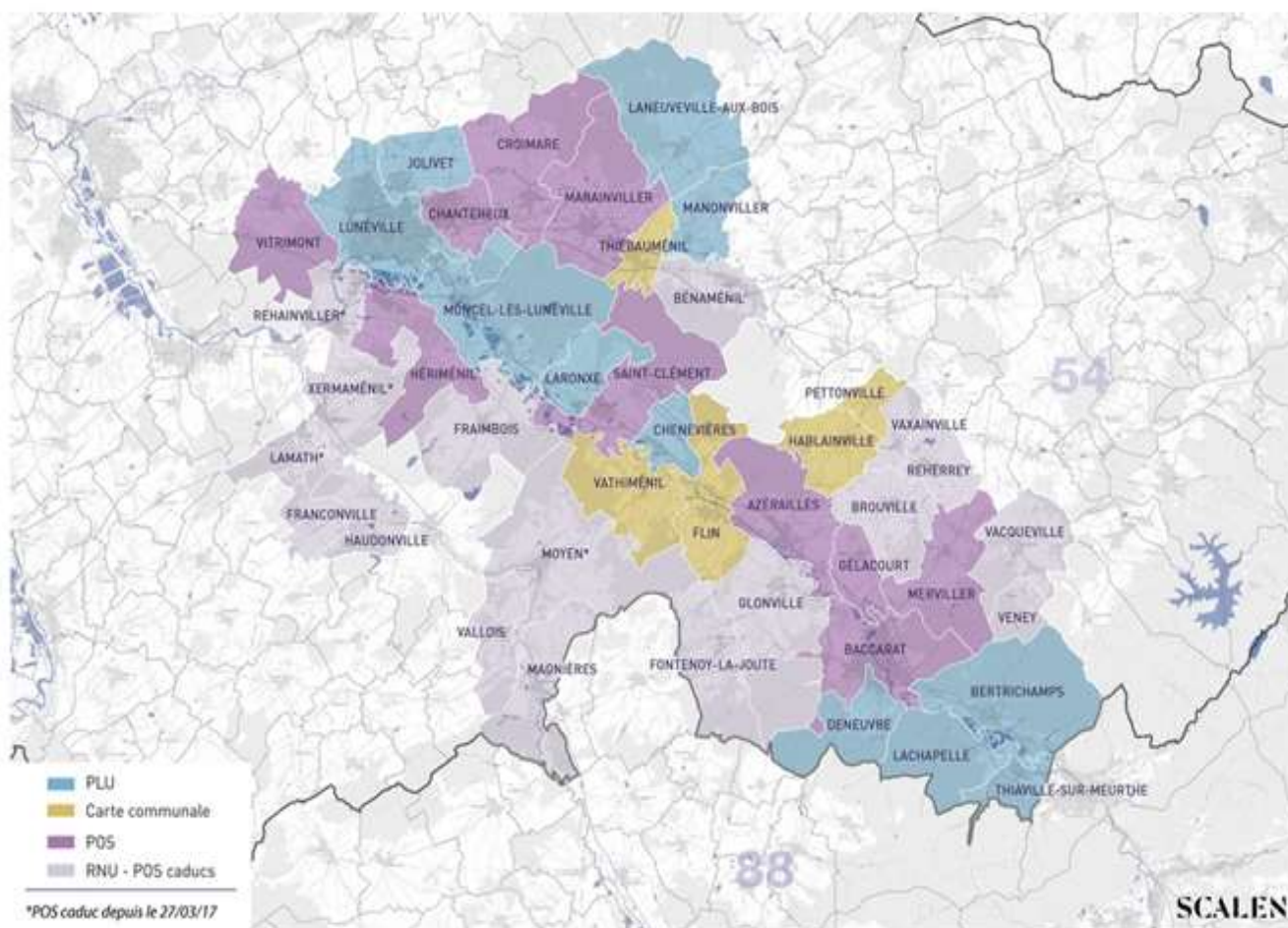
Département de Meurthe-et-Moselle (54)

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet présenté par la

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de
Lunéville à Baccarat

Du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H)



Ordonnances N° E190000128/54 du 13/11/2019 et modificative du 03/12/2019
de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy.

Durée de l'enquête : 32 jours, du 22 Janvier au 22 Février 2020

La commission d'enquête :

- M. Paul BESSEYRIAS, Président,
- M. Jacques BORDAT, Mme Natacha COLLIN, M. Jean Patrick ERARD, Mme Suzanne GERARD,
Membres titulaires.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. LE PROJET	3
2.1. Les éléments de la procédure	4
2.2. Etat actuel.....	4
3. SYNTHÈSE ET ANALYSE DU PROJET	4
4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	6
4.1. Éléments de conclusion	6
4.2. Avis motivé	8

1. PREAMBULE

La présente enquête publique unique concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat qui regroupe 43 communes. Il constituera un document unique à l'échelle des 43 communes (41 927 habitants en 2016), afin d'harmoniser les procédures concernant l'urbanisme.

Le 29 Juin 2017, la CCTLB a prescrit l'extension de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal de l'ancienne CCL à l'ensemble du territoire. Après son approbation, ce PLUi tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacement Urbain (PDU). Il sera désigné par l'appellation PLUi-HD.

Le 25 janvier 2018, la CCTLB a abandonné sa compétence PDU au profit d'un futur Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du pays lunévillois. Le PLUi devient un PLUi-H.

Conformément à la loi du 12 Juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 », ce PLUi-H se substituera aux plans locaux d'urbanisme, aux cartes communales et aux plans d'occupation des sols, actuellement en vigueur sur les **43 communes composant cette intercommunalité issue de la fusion au 1^{er} Janvier 2017** de :

- la CC du Lunévillois (15 communes),
- la CC des Vallées du Cristal (18 communes),
- 9 des 17 communes de la CC de la Mortagne, et
- 1 commune de la CC du Val de Meurthe : Rehainviller.

Conformément au code de l'urbanisme (articles L.123-1 à L.13-5), le dossier PLUi mis à l'appréciation du public comprend :

- Un rapport de présentation qui explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace suite à un diagnostic territorial et une analyse des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement (urbanisme, habitat, déplacements), protection,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui dans le respect du PADD comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements,
- Un règlement qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles générales,
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, mode d'alimentation en eau potable, mode d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées...).

2. LE PROJET

Le projet d'élaboration du PLUi-H a été prescrit par la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) par délibérations du Conseil Communautaire des 29 juin 2017 et 25 janvier 2018, dans la continuité des démarches préalablement menées dans les anciens EPCI en y adjoignant le programme Local de l'habitat (PLH) pour créer un PLUi-H.

Ce document expose clairement le projet global d'urbanisme qui résume les intentions générales de la collectivité.

Il constitue un véritable projet de territoire, comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et plus circonstanciée que les documents d'urbanisme en vigueur.

2.1. Les éléments de la procédure

L'instauration de ce PLUi-H sur la CCTLB a permis de réétudier le contexte foncier en redéfinissant les zones d'extension et en y imposant des priorités de développement.

Conformément à l'Article L.153-9 du Code de l'Urbanisme, la délibération d'extension de la procédure de PLUi-H de l'ancienne CCL aux 43 communes de la CCTLB précise « *s'il y a lieu les modifications apportées aux objectifs définis dans la délibération initiale et expose les modalités de concertation complémentaires prévues* ».

En conséquence, les objectifs poursuivis pour l'extension du PLUi-H de l'ex CCL à l'intégralité des 43 communes de la CCTLB et les modalités de concertation fixés dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se déclinent en trois orientations générales :

- ❖ Etre un territoire plus attractif,
- ❖ Etre un territoire plus dynamique,
- ❖ Etre un territoire plus agréable à vivre.

Ces trois grandes orientations du PLUi-H ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire ainsi que dans les Conseils Municipaux.

2.2. Etat actuel

Les documents d'urbanisme communaux recensés sur le territoire de la CCTLB en novembre 2019 sont les suivants :

- ❖ Plans d'Occupation des Sols (POS) : 9 communes
 - ⇒ qui ont bénéficié d'un report de leur caducité, POS applicables jusqu'au 31/12/2019 ensuite remplacés par le Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLUi-H ;
- ❖ Plans locaux d'Urbanisme (PLU) : 13 communes
 - ⇒ Documents applicables jusqu'à l'approbation du PLUi ;
- ❖ Cartes communales : 5 communes
 - ⇒ Documents applicables jusqu'à leur abrogation concomitante à l'approbation du PLUi-H.
- ❖ Aucun document d'urbanisme : 16 communes
 - ⇒ Le Règlement National d'Urbanisme s'applique à ces communes jusqu'à l'approbation du PLUi-H.

3. SYNTHÈSE ET ANALYSE DU PROJET

Une réelle stratégie intercommunale a été étudiée dans ce projet de PLUi-H faisant ainsi apparaître les spécificités locales. Les besoins de la population (habitat, emplois, services...). La consommation des espaces naturels et agricoles ont été pris en compte dans une logique de développement durable du territoire.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et la consultation des « Personnes Publiques Associées » ont nourri la réflexion. La CCTLB s'est également appuyée sur l'armature urbaine définie par le ScotSud54, organisée autour de Lunéville, ville centre, où se concentrent les équipements et les services destinés aux besoins de la population sur un territoire étendu (*enseignement secondaire, services publics renforcés, services privés, services et équipements*

culturels et sportifs, spécialistes médicaux...). Lunéville constitue à l'échelle du Scot Sud, une agglomération relais dans laquelle se retrouvent cinq polarités : *Jolivet, Chanteheux, Moncel-Lès-Lunéville, Hériménil et Rehainviller.* Baccarat ainsi que la polarité de *Deneuvre*, représentent le second pôle urbain du territoire.

Le développement du territoire s'appuie également sur un maillage local de bourgs de proximité : *Azerailles, Bénaménil, Magnières et Saint-Clément* qui disposent d'une offre de commerces, de services et d'une offre d'habitat diversifiée.

Enfin, le territoire comprend une majorité de communes rurales, elle aussi, support d'un développement résidentiel, mais plus faiblement diversifié en matière d'habitat.

Les orientations d'aménagement ont donc été définies dans les zones d'extension ultérieures en fixant certaines règles d'urbanisation aux futurs aménageurs, avec une organisation territoriale déclinée par secteurs fonctionnels entre les communes structurantes et les communes rurales comme suit :

Secteurs	Villes
Lunéville	Chanteheux, Frambois, Hériménil, Jolivet, Lamath, Lunéville, Moncel-lès-Lunéville, Rehainviller, Vitrimont et Xermaménil.
Baccarat	Baccarat, Bertrichamps, Deneuvre, Lachapelle, Merviller, Thiaville-sur-Meurthe, Vacqueville, Veney.
Azerailles	Azerailles, Brouville, Flin, Fontenoy-la-Joûte, Gélacourt, Glonville, Hablainville, Pettonville, Reherrey, Vaxainville.
Bénaménil	Bénaménil, Croismare, Laneuveville-aux-Bois, Manonviller, Marainviller, Thiébauménil.
Saint-Clément	Chenevières, Laronxe, Saint-Clément, Vathiménil.
Magnières	Franconville, Haudonville, Magnières, Moyen, Vallois.

Sur cette base, les objectifs de densités moyennes minimales du ScotSud54, calés sur le découpage intercommunal 2013, ont été adaptés à la réalité locale du territoire de la CCTLB pour la période 2020 à 2032. Il a été constaté que le développement futur du territoire ne pourra être assuré par le seul renouvellement urbain et en conséquence plusieurs zones en extension ont été étudiées.

Ce travail a permis de fixer un objectif réaliste d'environ 2094 logements en renouvellement sur les 12 années à venir, répartis comme suit :

- ⇒ 1414 dents creuses,
- ⇒ 680 logements vacants à récupérer,

Soit 74 % de l'objectif de production totale.

Cet objectif s'appuiera sur les programmes « Action cœur de Ville » de Lunéville, « Bourg structurant en Milieu Rural » de Baccarat et sur le programme d'intervention de l'OPHLM (démolitions) de la CCTLB.

Au vu de la capacité actuelle du territoire à produire une offre nouvelle et à sa volonté de poursuivre sa politique d'intervention sur le parc ancien, la CCTLB propose d'organiser le développement en deux phases, comme suit :

1. **2020 à 2025** : période qui correspond aux 6 années du PLH et porte sur 1210 logements (200/an), correspondant à la mobilisation de :
 - 50 % du potentiel de logements vacants récupérables (environ 350),
 - 50 % du potentiel de développement en zone U (environ 460),
 - 65 % du potentiel de développement en zone 1AU (environ 400).

Cette première phase donnera lieu à une évaluation pour ajuster éventuellement les objectifs pour la seconde période et, le cas échéant, entamer les procédures administratives utiles à l'ouverture des secteurs identifiés 2AU.

2. **2026 – 2031** : période qui correspond aux 6 années du second PLH et porte sur 1620 logements (270/an), correspondant à la mobilisation de :
- 50 % du potentiel de logements vacants récupérables (environ 330),
 - 50 % du potentiel de développement en zone U (environ 440),
 - 35 % du potentiel de développement en zone 1AU (environ 210),
 - 100 % du potentiel de développement en zone 2AU (environ 640).

L'évaluation réalisée par le SCoTSud54 en 2019 permettra d'adapter la réalité des besoins lors de la seconde période du PLUi-H.

La CCTLB souhaite limiter autant que possible la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières en privilégiant le développement résidentiel au sein des tissus urbains constitués (*réduction de 70 % des surfaces d'urbanisation prévues en extension des enveloppes urbaines*).





Un bilan de la consommation foncière sur les zones 1AU sera réalisé annuellement et présenté au Conseil Communautaire à l'occasion du débat annuel sur l'urbanisme.

4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

4.1. Eléments de conclusion

Au terme de cette enquête, après analyse des observations recueillies et des réponses apportées par la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat :

La commission d'enquête constate que :

-  La concertation préalable a fait l'objet d'une campagne d'information à la hauteur de l'enjeu, notamment au travers des différentes réunions publiques, permanences, expositions et outils divers de communication mis en place pour une bonne information (*ex : un guide spécifique sur le PLUi version papier et téléchargeable sur le site de la CCTLB*),
-  Toutes les observations des concitoyens ont été actées dans le bilan de concertation. **La CCTLB a répondu individuellement par courrier à chaque personne qui s'est exprimée sur le registre de concertation,**
-  La législation et la réglementation applicables à l'élaboration des projets Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ont été respectées,
-  Les annonces de l'enquête publique unique sur les trois projets PLUi-H, PDA et Cartes communales, publiées dans la presse locale et les affiches mises en place dans les mairies, à proximité des monuments historiques et en différents lieux de passage, ont permis au public d'être informé conformément à la réglementation en vigueur,

- ✚ Pendant les 32 journées d'enquête, le public a pu s'exprimer sur les 44 registres papier disposés au siège de l'enquête et dans les 43 communes concernées, ainsi que sur le registre dématérialisé,
- ✚ L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et conformément aux textes en vigueur,
- ✚ Au cours des 47 permanences assurées dans ces mêmes lieux, 171 concitoyens ont été accueillis par les commissaires enquêteurs,
- ✚ Le dossier d'enquête publique incluant PLUi-H et PDA et cartes communales était conforme à la réglementation,
- ✚ Le dossier d'enquête publique unique, particulièrement volumineux était complet, bien présenté, argumenté, clair et pédagogique. Par-contre, il serait utile de compléter le règlement graphique par la nomination des lieux-dits, des rues, des routes principales, des rivières, pour permettre au public de se repérer plus facilement.
Ce dossier était disponible en version papier, sous forme complète ou allégée, dans chacune des communes concernées et au siège de la CCTLB. Il était consultable en version numérique sur les sites de la CCTLB et du registre dématérialisé, conformément à la réglementation.

La commission d'enquête considère que :

- ✚ La réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles avec toute l'aide possible dans les mairies. Les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- ✚ Les observations formulées pendant l'enquête ont été analysées et intégrées dans le procès-verbal de synthèse.
- ✚ Toutes les observations des administrations et PPA ont également été intégrées dans le PV de synthèse, Leurs avis ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.
- ✚ La participation du public s'est principalement traduite par des observations faisant part de désaccords sur la fermeture des droits à l'urbanisation par rapport aux dispositions des documents d'urbanismes communaux en vigueur, mais également sur les différentes zones 2AU et 1AU.
- ✚ Les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien pour les PPA que pour le public sont traitées de manière exhaustive. Elles sont toujours argumentées, précises et adaptées à chaque situation.
- ✚ Le maître d'ouvrage montre qu'il est prêt à revenir sur certains points du projet en affichant son souci permanent de tenir compte des inquiétudes des concitoyens. Cette volonté de dialogue se manifeste à plusieurs reprises dans le mémoire. Les réponses corroborent la volonté de la maîtrise d'ouvrage d'assumer pleinement et en toute connaissance de cause les décisions prises.
- ✚ Le PADD est clair, précis concernant les orientations et les choix politiques des élus, en cohérence avec les priorités nationales. Les choix retenus favorisent les équilibres entre les besoins en urbanisation, la gestion économe du foncier, la défense des zones agricoles et la

protection de l'environnement. En ce sens, la commission d'enquête considère que le PADD répond à l'intérêt général des populations.

- ✚ Le projet PLUi-H dans sa globalité prend en compte la nécessité d'équilibre entre zones urbaines et rurales, en affichant sa volonté de maîtriser l'étalement urbain par une politique de valorisation des centres ville et villages (limitation des zones à urbaniser, comblement des dents creuses, prise en compte des logements vacants).
- ✚ Le projet de PLUi-H répond aux principaux enjeux environnementaux qui concernent la gestion économe des espaces, un développement intégrant la question de l'énergie et du changement climatique, la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, du patrimoine bâti, mais aussi la prise en compte des risques (*inondations, mouvements de terrain, sols pollués, nuisances sonores...*) pour les populations.
- ✚ Le projet de PLUi-H a pris en compte les objectifs du SRADDET¹, du SRCE, du SRC, du SDC et PCAET, ainsi que du SRCAE et PLH.
- ✚ En toute logique un projet de PLUi-H ne peut, ni résoudre l'intégralité des problèmes posés sur un aussi vaste territoire, ni satisfaire tous les souhaits, même légitimes, des élus et de la population. Mais, le projet de PLUi-H répond aux objectifs définis dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme et aux attentes du SCoT Sud54. Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du Territoire de la communauté de communes, comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et plus circonstanciée que les documents d'urbanisme en vigueur.

4.2. Avis motivé

La commission d'enquête publique émet, à l'unanimité un AVIS FAVORABLE sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUi-H) des 43 communes de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

Assorti des recommandations ci-après :

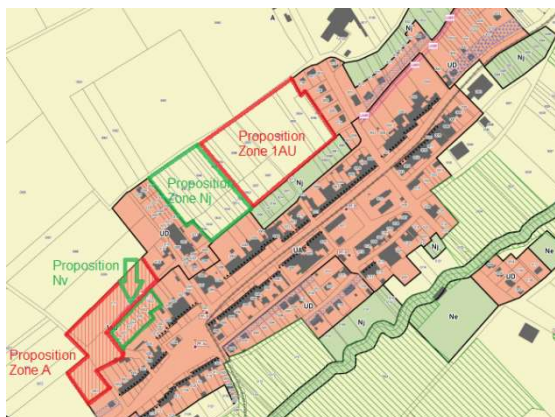
❖ Concernant la commune de Laneuveville aux Bois :

Contre-proposition de la commission d'enquête :

Il serait souhaitable de supprimer la zone 1AU de la rue des vergers, pouvant présenter quelques difficultés lors de la construction des maisons, au profit d'une zone identique en surface située dans l'énorme « dent creuse », constituée par les parcelles des sections cadastrées XL et XM.

Sur l'ancienne zone 1AU, il serait bien de garder en zone Nv : les parcelles XL 0011 à XL 0017, XL 0022 et XL 0023.

La nouvelle zone 1AU sera constituée des parcelles XL 0053, XL 0055 à XL 0061 et XM 001 à XM 004,



¹ SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des Territoires, SRCE : Schéma régional de cohérence écologique – SRC : schéma régional des carrières ; SDC : schéma développement commercial - PCAET : plan climat air énergie territorial. PLH : Programme local de l'habitat.

XM0006 et XM0185.

Les parcelles XL 0035, XL 0038 à XL 0052 et XL 0054 deviennent alors une zone Nj pour ne pas rentrer en conflit avec les chevaux présents dans les bâtiments de la parcelle XL0064.

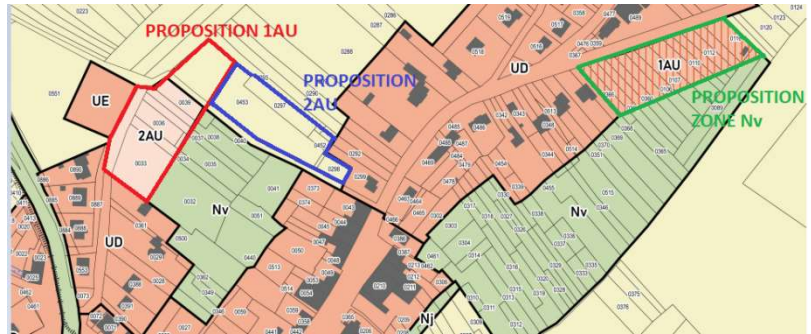
La zone Nj située dans ce même bloc -constituant une zone tampon entre la zone U et la nouvelle zone 1 AU présentant une topographie très particulière-, reste en place. (Cf Plan ci-contre).

❖ **Concernant la commune de Fraimbois :**

Contre-proposition de la commission d'enquête :

Il serait souhaitable de supprimer la zone 1AU (*section B du cadastre*), située le long de la rue Grandjacquot pour les inconvénients suivants :

- Elle se compose de trop nombreuses petites parcelles difficilement gérables pour constituer des lots constructibles,
- Elle se situe le long d'une voie très roulante, la D148, citée comme dangereuse dans les remarques du département de Meurthe et Moselle,
- Elle est à proximité d'une activité industrielle pouvant générer des nuisances sonores,
- Elle bloque l'accessibilité des parcelles B 0088 et B 0089.



Cette zone peut être avantageusement transformée en Nv.

Sa suppression peut être compensée par la transformation en 1AU de la zone 2AU située dans la partie nord de l'agglomération (*près du terrain de sport*). Cette zone peut être agrandie, si nécessaire, en y adjoignant la partie nord de la parcelle B0453.

L'accès de cette zone peut se faire par la rue desservant le terrain de sport.

Le maintien d'une zone 2AU reste possible, avec les parcelles B0298, B0297, B0452 (*partiellement*) et B0453.

Fait à Lunéville, le 18 Mars 2020

La commission d'enquête :

M. Paul BESSEYRIAS
Président

M. Jacques BORDAT
Membre

Mme Natacha COLLIN
Membre

M. Jean Patrick ERARD
Membre

Mme Suzanne GERARD
Membre