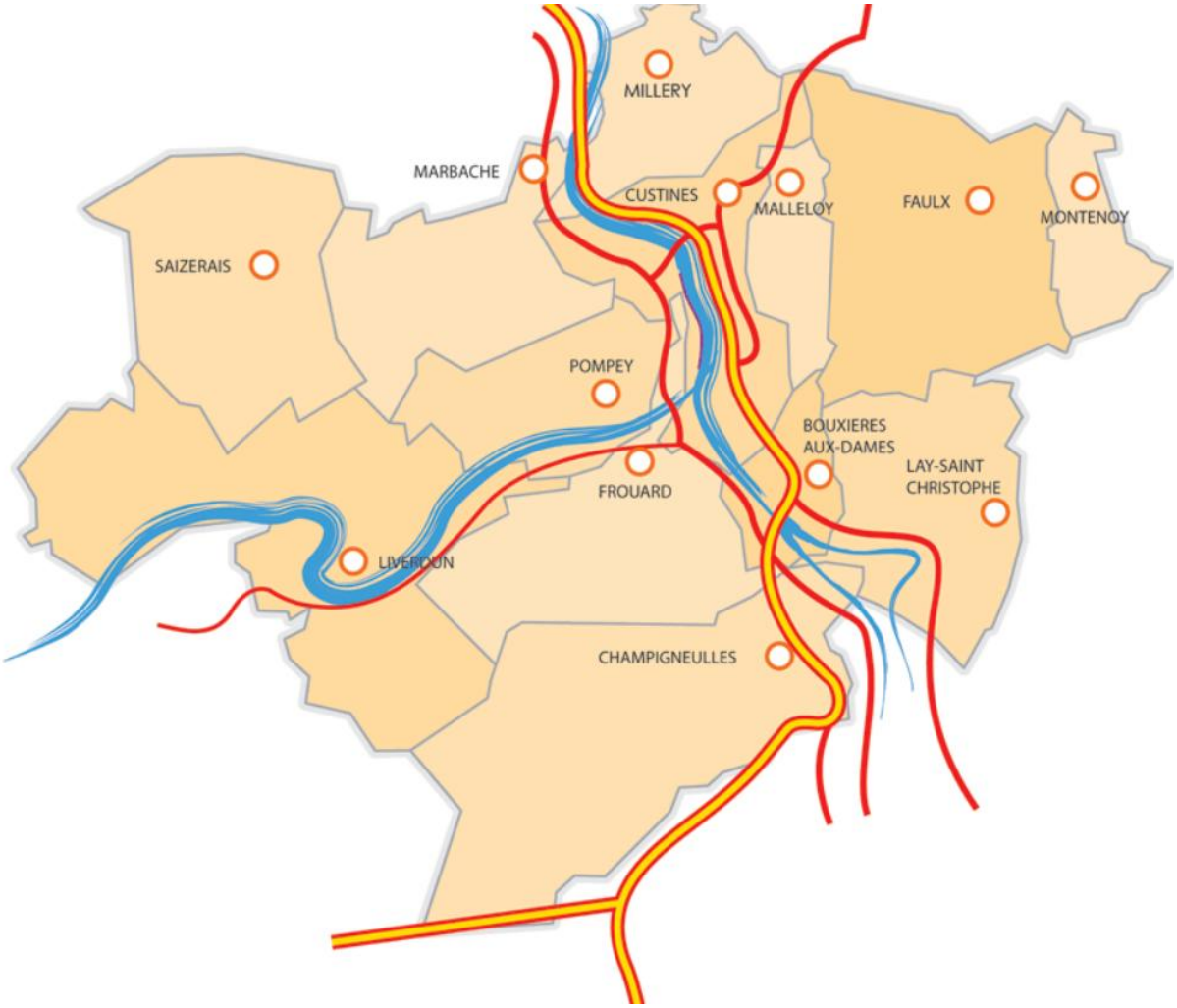
Département de Meurthe et Moselle

Tribunal Administratif de Nancy

Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête du 25 septembre 2024 à 9h00 au 29 octobre 2024 à 11h00



Rapport de la Commissaire Enquêtrice

Préambule

Le présent dossier se compose de deux documents :

- Le rapport de la commissaire enquêtrice, lequel comporte le rappel de l'objet du projet, liste et analyse l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, précise les modalités de l'enquête publique et relate son déroulement, fait état des observations du public, relate, dans un procès-verbal de synthèse, les observations produites et les questions de la commissaire enquêtrice ainsi que les réponses de l'autorité organisatrice, et comporte les pièces annexes relatives au rapport

- Les conclusions motivées, lesquelles, en se basant sur une analyse circonstanciée du projet, du dossier d'enquête, des observations et réponses reçues, fondent l'avis personnel qu'il revient à la commissaire enquêtrice d'émettre

Cette deuxième partie fait l'objet d'un document distinct.

Sommaire

1. Généralités 6
1.1 Cadre général du projet 6
1.2 Objet de l'enquête 6
1.3 Cadre juridique et réglementaire 6
1.4 Présentation du projet 7
1.4.1 Impacts sur la production de logements 10
1.4.2 Impacts sur les surfaces par zone 10
1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête 10
2. Organisation de l'enquête 12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur 12
2.2 Réunion préparatoire à l'enquête publique 12
2.3 Visite des lieux concernés 13
2.4 Arrêté d'ouverture d'enquête 13
2.5 Modalités d'information du public 16
3. Déroulement de l'enquête 18
3.1 Permanences réalisées 18
3.2 Réunion publique 18
3.3 Participation du public 18
3.4 Moyens mis en place pour la consultation du dossier 18
3.5 Incidents en cours d'enquête 19
3.6 Clôture de l'enquête avec transfert des registres au CE 19
3.7 Comptabilisation des observations 19
3.8 Conditions de notification du procès-verbal de synthèse et de la production du mémoire par le responsable de projet 20
4. Précisions et compléments apportés au dossier 21
4.1 Auprès de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey 21
4.2 Auprès de la Direction Départementale des Territoires 21
4.3 Auprès du Parc naturel régional de Lorraine 22
5. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées ou consultées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi-HD de la CCBP 22
6. Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) 25
7. Analyse des observations 25
7.1 Analyse des observations du public 25

7.2 Analyse des réponses aux questions figurant dans le Procès-Verbal de Synthèse 27
Annexes 63
Annexe 1 - Désignation par Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Nancy : ordonnance n° E24000080/54 du 5 août 2024 64
Annexe 2 - Compte rendu de la réunion préparatoire à l'enquête publique du 20 Août 2024 et mail complémentaire 65
Annexe 3 - Arrêté d'ouverture d'enquête de la Communauté de communes du Bassin de Pompey du 3 septembre 2024 66
Annexe 4 - 1ère parution annonce légale « Est Républicain » du 04/09/24 69
Annexe 5 - Justificatif de 1ère parution annonce légale « Les Tablettes Lorraines » du 03/09/24 70
Annexe 6 - 2ème parution annonce légale « L'Est Républicain » du 27/09/24 71
Annexe 7 - Justificatif de 2° parution annonce légale « Tablettes Lorraines » du 27/09/24 72
Annexe 8 - Courriel adressé aux 13 communes de la CCBP pour affichage 73
Annexe 9 - Courriel adressé aux 2 communes concernées par une permanence 74
Annexe 10 - Certificats d'affichage de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et des 13 communes concernées 75
Annexe 11 - Copie du Registre de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey 86
Annexe 12 - Copie du Registre de Bouxières-aux Dames 179
Annexe 13 - Copie du Registre de Champigneulles 184
Annexe 14 - Copie du Registre de Custines 189
Annexe 15 - Copie du Registre de Faulx 216
Annexe 16 - Copie du Registre de Frouard 221
Annexe 17 - Copie du Registre de Lay Saint Christophe 226
Annexe 18 - Copie du Registre de Liverdun 231
Annexe 19 - Copie du Registre de Malleloy 245
Annexe 20 - Copie du Registre de Marbache 250
Annexe 21 - Copie du Registre de Millery 255
Annexe 22 - Copie du Registre de Montenoy 260
Annexe 23 - Copie du Registre de Pompey 265
Annexe 24 - Copie du Registre de Saizerais 270
Annexe 25 - Copie du Registre numérique 275
Annexe 26 - Copie du Procès-verbal de synthèse 276
Annexe 27 - Copie de l'Accusé réception du Procès-verbal de synthèse 302
Annexe 28 - Mémoire en réponse de la CCBP au Procès-verbal de synthèse 303
Annexe 29 - Tableau d'analyse des observations du public 337

Département de Meurthe et Moselle

Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête du 25 septembre 2024 à 09h00 au 29 octobre 2024 à 11h00

Partie 1 – Rapport de la commissaire enquêtrice

Commissaire enquêtrice : Pascale CUNY NOEL

1. Généralités

1.1 Cadre général du projet

La Communauté de communes du bassin de Pompey est située en Meurthe et Moselle au Nord-Ouest de la Métropole du Grand Nancy.

Elle regroupe 13 communes qui sont :

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

Le territoire, traversé par de nombreux axes de communication (Réseaux routier, ferroviaire et fluvial) dispose d'une situation privilégiée, à proximité des agglomérations de Nancy et de Metz. Du fait de cette situation géographique, le bassin de Pompey connait un phénomène naturel de périurbanisation qui nécessite de développer des services et des infrastructures à l'échelle d'un espace urbanisé de 41 000 habitants* (*source site CCBP)
La population, au dernier recensement INSEE de 2020 était de 39 939 habitants est plutôt en légère diminution depuis 1982 (baisse de 6,5%)

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey. il fait suite à une première modification ayant fait l'objet d'une procédure simplifiée. La procédure est mise en œuvre par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, compétente en matière de plan local d'urbanisme et également autorité organisatrice de l'enquête.

La présente mission d'enquête est donc diligentée à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy a désigné Madame Pascale CUNY NOEL en qualité de commissaire enquêtrice par Ordonnance N° E24000080/54 du 5 août 2024. *(Annexe 1)*

Cette enquête publique, effectuée du 25 septembre 2024 à 9h00 au 29 octobre 2024 à 11h00 soit 34 jours consécutifs, a donc pour objet d'informer le public et de recueillir, par oral ou par écrit, ses observations, propositions et contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer des éléments nécessaires à son information avant de prendre une décision concernant chacun des points concernés par la modification du PLUi .

1.3 Cadre juridique et réglementaire

Le projet soumis à enquête publique doit prendre en compte, tant dans sa conception que dans sa présentation, les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 163-19 et R 163-8
- Le Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27

Plus particulièrement, la procédure de modification de droit commun est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

1.4 Présentation du projet

La communauté de Communes du Bassin de Pompey souhaite en synthèse :

- Adapter les prescriptions des jardins familiaux
- Créer 2 STECAL pour permettre le développement du tourisme
- Adapter des prescriptions littérales et graphiques réduisant les possibilité de construire sur certains secteurs
- Faire évoluer certaines zones 1AU et 2AU ainsi que les OAP liées à ces secteurs
- Créer des OAP sectorielles sur les zones ouvertes à l'urbanisation
- Définir de nouveaux emplacements réservés
- Définir de nouveaux Eléments remarquables du Paysage

Concrètement, la modification du PLUi H-D comprend **27 points** qui concernent :

- L'ensemble des 13 communes de la CCBP pour :
    - La modification des prescriptions relatives aux extensions en zone UH avec la suppression de la prescription limitant à 25m² l'emprise des extensions (**Point n°16**)
    - L'élaboration d'une OAP thématique Adaptation et Production d'énergies renouvelables qui précise les conditions de développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable en fixant les principes d'implantation et des conception architecturale du bâti (**Point n°17**)
- La commune de Bouxières-aux Dames pour :
    - La modification du règlement applicable à une zone de jardins en autorisant un abri par jardin à la place d'un abri pour l'ensemble du secteur (**Point n°1**)
    - La suppression d'un secteur de projet, zone 2AUh Basses Côtes. La fermeture à l'urbanisme de ce secteur induit la fermeture de 38 possibilités de logements (**Point n°18**)
- La commune de Champigneulles pour :
    - L'actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers pour corriger une erreur de tracé de la zone 1AUh2, modifier le règlement sur la zone 1AUaC, destinée à accueillir des activités commerciales, en réduisant cette zone pour s'adapter à l'évolution du projet économique et en la reclassant en zone 1AUaA pour pouvoir accueillir des activités tertiaires, artisanales et industrielles (**Point n°2**)
    - La suppression de la zone 2AUH rue du Val Thiebault en maintenant ce secteur sous forme de verger. La fermeture de ce secteur à l'urbanisation induit la fermeture de 29 possibilités de logements (**Point n°19**)
- La commune de Custines pour :
    - L'extension de la zone Ne, située au sud de la Moselle et au nord du Chemin de l'Ecluse, pour accompagner un projet d'installation de panneaux photovoltaïques (**Point n°3**)
    - L'élaboration d'une OAP pour accompagner l'aménagement du secteur rue de Condé/ rue de l'Hôtel de Ville afin de maintenir un front bâti au nord du secteur, orienter les jardins vers le sud, assurer un traitement paysager de la frange sud, en lien direct avec la rue de Metz, assurer une desserte en modes actifs vers l'arrêt de

bus, situé au sud et desservir le secteur par la rue de Condé pour garantir la sécurité (**Point n°4**)
    - La modification du règlement graphique pour tenir compte du Périmètre Délimité des Abords. La cohérence entre le PLUi -HD et le PDA nécessite de modifier le tracé des zones UCa et UH2 de ce secteur (**Point n°5**)
    - La modification du règlement littéral pour limiter la hauteur des constructions en zone UCa à 7m afin de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales du centre ancien (**Point n°6**)
    - L'identification de nouveaux éléments remarquables du patrimoine à protéger. 11 situés rue du Général Leclerc, 1 place de la Libération, 1 avenue Maréchal de lattre de Tassigny et 1 rue René II (**Point n°7**)
    - La définition d'un nouvel emplacement réservé pour créer une voirie avec la création d'une liaison viaire entre la rue de Metz et la rue de la Garenne, sur l'actuel chemin de la Garenne, déjà ouvert à la circulation automobile (**Point n°8**)
    - La suppression de la zone 1AUh2 La Lixière pour éviter une trop grande densification de ce secteur éloigné du centre de la commune. Ce point induit la fermeture d'un potentiel d'environ 3 logements (**Point n°20**)
    - La modification de la zone 1AUH2 impasse de Goudinot. La commune souhaite réduire la zone en concentrant l'urbanisation du secteur sur la frange est, déjà desservie par l'impasse de Goudinot et préserver la moitié ouest en cœur d'ilot vert. Ce point induit la fermeture de 15 possibilités de logements (**Point n°21**)
    - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH Le Déri Sté, située au sud de la rue de la Garenne et identifié pour accueillir de nouveaux logements et le regroupement des équipements scolaires. L'emprise du groupe solaire est reclassée en zone 1AUe et une partie de la zone 2AUh est reclassée en zone 1AUh2, ouvrant la possibilité de créer 62 logements (**Point n°22**)
- La commune de Faulx pour :
    - La réduction d'une zone 1AUAA, à l'est de la rue de Nancy, pour s'adapter à un projet réalisé (**Point n°9**)
    - La modification de la zone 1AUh2, sentier Bel Air, identifiée en densification urbaine. Le projet ne prévoyant plus un accès par le nord, la parcelle pressentie pour desservir l'accès est reclassée en zone naturelle N. La commune souhaite une préservation complète de la trame boisée en frange Est qui est donc reclassée en zone naturelle N. L'habitation existante et son terrain d'agrément sont reclassés en zone urbaine NH2 Le projet ainsi redimensionné peut accueillir 24 logements soit 11 possibilités de moins que le projet initial (**Point n°23**)
- La commune de Frouard pour la modification du règlement applicable à une parcelle rue du Vieux Château, actuellement classée en zone UCa et reclassée en zone UJ, terrain d'agrément, compte tenu de la complexité de son accès et pour préserver le poumon vert que constitue le verger (**Point n°10**)
- La commune de Liverdun pour :
    - La modification de la programmation de l'OAP sectorielle n°5 concernant le secteur classé en zone IAUh2 et UE situé rue de Lisbonne, site Plaine Champagne. Pour mieux répondre aux objectifs de mixité sociale, le seuil minimal de 50% de logements locatifs sociaux est remplacé par un seuil maximal de 50% (**Point n°11**)
    - La création d'un STECAL pour développer une offre touristique en lien avec l'activité agricole, sur le secteur occupé par l'Arbre de Vie, micro-ferme implantée route de Frouard. Le projet consiste à proposer de l'accueil à la ferme en construisant une habitation légère de loisirs (**Point n°12**)
    - La suppression de la zone UH2 (OAP n°4), identifiée route de Frouard et report des logements sur le secteur Saint-Gobain. La suppression de la zone a pour objectif d'éviter une trop grande concentration de logements à vocation sociale dans ce

secteur. La densification, en compensation, du secteur Saint Gobain permet la reconversion de friche située au centre de la commune. Cette modification induit la suppression d'un potentiel de 26 logements sur le secteur roue de Frouard et la création d'un potentiel de 50 logements supplémentaires sur le secteur Saint-Gobain, initialement prévu pour 150 logements (**Point n°24**)

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm, identifiée route de Frouard, en proximité du supermarché et de l'ESAT, en reclassant ce secteur en zone 1AUaA. La commune souhaite privilégier sur ce secteur, trop éloigné de toutes les centralité de la commune, le développement de l'activité économique afin de ne pas créer un secteur résidentiel déconnecté de la vie communale (**Point n°25**)

- La commune de Malleloy pour :
  - La modification de l'emplacement réservé n°4 rue de la Grive. L'emplacement initialement prévu sur la parcelle 128 section AA pour la création d'une aire de retournement doit être déplacé de l'autre côté de la voie sur la parcelle 826 section B (**Point n°13**)
  - La modification de l'emplacement réservé n°6 rue de Morey initialement prévu sur une partie de la parcelle 112 section A, pour créer une aire de retournement, doit être étendu au nord sur une partie de la parcelle 346 section A et réduit à l'ouest, la parcelle 112 section A n'étant ainsi plus concernée (**Point n°14**)
  - La réduction d'une zone 2AUH, identifiée au lieu-dit La Rochatte, au nord de la rue de Custines et l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle. La réduction de la zone 2AUH est en lien avec le portage foncier de l'EPFGE, le nord du secteur sera maintenu en zone agricole. La parcelle ouverte à l'urbanisation est une dent creuse située entre deux parcelles construites et desservie par la route et les réseaux (**Point n°26**)
- La commune de Marbache pour :
  - La création d'un STECAL pour développer le tourisme au lieu-dit La Signeulle, situé voie de Liverdun. La commune souhaite s'appuyer sur l'équipement sportif existant, terrain de foot, pour offrir une aire d'accueil de camping-car et éventuellement des habitations légères de loisirs (**Point n°15**)
  - La réduction d'une zone 2AUh, identifiée au nord de la rue du Faubourg Saint-Nicolas, afin de préserver la frange nord de cette zone de toute urbanisation pour protéger les vergers caractéristiques du cadre paysager de la commune. Cette modification induit la fermeture de 14 possibilités de logements (**Point n°27**)

1.4.1 Impacts sur la production de logements

Commune	Secteur	Possibilités Logements supprimées	Possibilités Logements supplémentaires	Possibilités de Logements ouvertes
Bouxières-aux-Dames	Basses Côtes	38		
Champigneulles	Val Thiebault	29		
Custines	Déri Sté			62
Custines	La Lixière	3		
Custines	Impasse de Goudinot	15		
Faulx	Sentier bel air	11		
Liverdun	Zone UH2 (OAP n°4)	27		
Liverdun	Saint Gobain		50	
Marbache	Faubourg Saint Nicolas	14		
Malleloy	La Rochatte + 1 parcelle en zone UH	14		
Total		**151**	**50**	**62**

Le bilan est de 101 possibilités de logements supprimées
Le potentiel de logements constructibles après modifications est de 69% dans l'enveloppe urbaine

1.4.2 Impacts sur les surfaces par zone

Type de zone	Evolution (ha)	Evolution (%)
Zones U	0,35	+0,02%
Zones AU	-8,34	-5,15%
Zones A	0,83	+0,02%
Zones N	7,16	+0,04%

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête

Conformément à la réunion préalable à l'ouverture de l'enquête publique du 20 août 2024 avec Mme LALIGANT- TRAMONTIN, Directrice Urbanisme et Habitat à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, chargée du dossier, le dossier d'enquête publique se décompose comme suit :

- Nomenclature des pièces (2 pages)
- 1 : Fiche procédure de l'enquête publique (4 pages)
- 2 : Synthèse du dossier (7 pages)
- 3 : Notice de présentation (p1 à 156) comprenant une présentation sommaire (p5 à 7) ; Les contenus et justifications de l'objet de la procédure (p8 à 138) et les incidences de la procédure (p147 à 156)
- 4 : Règlement littéral composé de
    - Règlement Dispositions générales (39 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone UA (26 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone UC (25 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone UE (14 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone UH (37 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone UJ (15 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUa (23 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUdc (17 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUdECP (18 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUe (14 pages)
    - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUhCH (20 pages)

        - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUhS Spilmann (23 pages)
        - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUh2 (24 pages)
        - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 1AUh3 (21 pages)
        - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone 2AU (15 pages)
        - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone A (19 pages)
        - Règlement Dispositions applicables dans chaque zone, Zone N (23 pages)
    - 5 : Identification des éléments du patrimoine à protéger (120 pages)
    - 6 : Emplacements réservés (6 pages)
    - 7 : Règlement graphique
        - Plan de synthèse
        - Bouxières-aux -Dames (1/4000)
        - Champigneulles (1/4000)
        - Champigneulles (1/8000)
        - Custines (1/7000)
        - Faulx (1/7000)
        - Frouard (1/5000)
        - Frouard (1/8000)
        - Liverdun (1/5000)
        - Malleloy (1/7000)
        - Marbache (1/6000)
    - 8 : OAP Sectorielles (170 pages)
        - Bouxières-aux-Dames (p1 à29)
        - Custines (p30 à 39)
        - Faulx (p40 à 52)
        - Frouard (p53 à 67)
        - Lay-Saint-Christophe (p68 à 92)
        - Liverdun (p 93 à 110)
        - Malleloy (p111 à 126)
        - Millery (p127 à 139)
        - Montenoy (p140 à 147)
        - Pompey (p148 à 170)
    - 9 : OAP Thématiques (8 pages)
    - 10 : Avis des organismes consultés et des communes :
        - DDT Service Aménagement Mobilité Energie Juridique (11 pages)
        - Chambre d'agriculture de Meurthe et Moselle (1 page)
        - Echanges DIRE/SREX-GE et Communauté de Communes du Bassin de Pompey (2 pages)
        - VNF DT Nord Est (2 pages)
        - CCI Grand Nancy (1 page)
        - Communauté de Communes Moselle et Madon (1 page)
        - Parc naturel Régional de Lorraine (5 pages)
        - Pole métropolitain Nancy Sud Lorraine (4 pages)
        - RTE (17 pages)
        - MRAe (10 pages)
        - Ville de Custines (1 page)
        - Ville de Bouxières-aux-Dames (2 pages)
        - Conseil départemental de Meurthe et Moselle (1 page)
        - Préfecture de Meurthe et Moselle, service Agriculture Biodiversité Espace Rural (1 page)

- 11 : Mémoire complémentaire – Eléments de réponse aux avis reçus (10 pages)
- 12 : Documents de la procédure de Modification n° 2 – Actes et Bilan de la concertation (28 pages)

Les dossiers, sous format papier et dématérialisé, consultables à la fois en mairie de Bouxières-aux Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey, Saizerais et au siège de la Communauté de communes du Bassin de Pompey situé à Pompey, ainsi que sur les sites : https://plui.bassinpompey.fr et https://www.spl-xdemat.fr//Xenquetes-GC54006.htm , étaient donc en tous points identiques.

Le dossier proposé à la lecture du public est en accord avec la réglementation en vigueur. Il comprend l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du projet. Lisible et compréhensible, il constitue un outil satisfaisant d'information du public.

2. Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par désignation de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Nancy, par ordonnance n° E24000080/54 du 5 août 2024, l'enquête est conduite par Madame Pascale CUNY NOEL, en qualité de commissaire enquêtrice. Monsieur Jean François TRASSARD est désigné en tant que suppléant. (*cf. annexe 1*).

2.2 Réunion préparatoire à l'enquête publique

Afin de bien appréhender toutes les facettes de ce dossier, la commissaire enquêtrice a pris contact dès sa désignation par le Tribunal Administratif avec Madame LALIGANT-TRAMONTIN, Communauté de Communes du Bassin de Pompey, et a souhaité être destinataire du dossier d'enquête au plus tôt.

Le dossier dématérialisé complet m'a été remis par transmission électronique le 8 août 2024.

Un rendez-vous a été fixé au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey le 20 août 2024 avec Mme LALIGANT-TRAMONTIN et M MONIER, Directeur Adjoint, au cours duquel lui ont été remis les documents suivants, sous format papier le dossier projet contenant l'ensemble des documents tels que décrits au paragraphe 1.5.

En préambule, M MONIER m'a informée d'une part, que le PLUi HD a été approuvé le 8 avril 2021 et que la Communauté de Communes du Bassin de Pompey est en attente du SCoT révisé qui devrait être approuvé prochainement, et, d'autre part, qu'une étude de caractérisation de zones humides devrait avoir lieu sur l'ensemble du territoire.

Les points suivants ont été abordés :
- Présentation synthétique du projet et de son contexte
- Résumé des modifications proposées sur les communes de Faulx, Bouxières-aux Dames, Custines, Liverdun, Champigneulles, Marbache
- Organisation, modalités et calendrier prévisionnel de l'enquête publique

Le calendrier et les modalités de l'enquête publique ont été fixés conjointement.
Le compte rendu, rédigé par Mme LALIGANT-TRAMONTIN, m'a été transmis par mail le 26 août 2024 (*cf. annexe 2*).

Un second RV a été fixé au 3 septembre 2024 pour parapher et signer les 14 registres d'observation et parapher et vérifier la complétude des dossiers qui seront mis à la disposition du public dans les mairies de Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe,

Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey, Saizerais et au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

En complément, la commissaire enquêtrice ayant sollicité Mme LALIGANT-TRAMONTIN pour convenir d'une visite du site, elle a été fixée au 3 septembre 2024, à la suite de la signature des documents relatifs à l'enquête publique

2.3 Visite des lieux concernés

Le 3 septembre 2024, la commissaire enquêtrice a effectué, avec Madame LALIGANT-TRAMONTIN, une visite de quelques lieux concernés par la présente modification du PLUi :

- Liverdun : route de Frouard, zone d'urbanisation future à vocation économique *(photo1)*
- Liverdun : secteur Saint Gobain destiné à accueillir des logements supplémentaires *(photo2)*
- Bouxières-aux -dames : aménagement de la zone de jardins partagés
- Custines : secteur « Le Déri Sté » destiné à accueillir le futur groupe scolaire et des logements *(photo3)*

Photo 1

Photo 2

Photo 3

En complément, j'ai pris l'initiative de visiter le 6 octobre les sites suivants :

- Marbache : lieu-dit La Signeulle, zone prévue pour une aire d'accueil de camping-car
- Champigneulles : Zone des Vergers, concernée par l'actualisation de son périmètre

2.4 Arrêté d'ouverture d'enquête

Par courrier enregistré le 1° août 2024, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a demandé au président du Tribunal Administratif de Nancy, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du PLUi HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey. Le président du Tribunal Administratif de Nancy, par ordonnance du 5 août 2024 m'a désignée comme commissaire enquêtrice (*cf. annexe 1*).

L'arrêté prescrivant la soumission à enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Habitat-Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a été pris par Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey le 3 septembre 2024 (*cf. annexe 3*).
Il précise les modalités de cette enquête, en conformité avec les lois et décrets applicables, à savoir :

- Le calendrier de l'enquête, prévue du mercredi 25 septembre 2024 à 9h au mardi 29 octobre 2024 à 11h, soit une durée de 34 jours

- Le dossier complet du projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice sont consultables :
    - Au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à Pompey, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h à 16h
    - Dans les mairies ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf fermeture exceptionnelle) :
        - Bouxières-aux-Dames
        - Champigneulles
        - Custines
        - Faulx
        - Frouard
        - Lay-Saint-Christophe
        - Liverdun
        - Malleloy
        - Marbache
        - Millery
        - Montenoy
        - Pompey
        - Saizerais
    - Sur le site internet de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à l'adresse suivante : https://plui.bassinpompey.fr
    - Sur le site du portail dédié à l'enquête à l'adresse suivante : https://www.spl-xdemat.fr//Xenquetes-GC54006.htm

- Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses éventuelles observations et propositions sur le projet selon les modalités définies ci-après :

    - Par correspondance adressée, avant le 29 octobre 2024, à la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante :
      Communauté de Communes du Bassin de Pompey
      A l'attention de Mme Pascale Cuny Noël, commissaire enquêtrice
      Rue des Quatre Eléments
      54340 Pompey

    - Sur les registres d'enquête ouverts à cet effet et disponibles, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à Pompey et dans les mairies des communes ci-dessous :
        - Bouxières-aux-Dames
        - Champigneulles
        - Custines
        - Faulx
        - Frouard
        - Lay-Saint-Christophe
        - Liverdun
        - Malleloy
        - Marbache
        - Millery
        - Montenoy
        - Pompey
        - Saizerais
    - Par mail, à l'adresse suivante : plui@bassinpompey.fr

- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible pendant toute la durée de l'enquête : https://www.spl-xdemat.fr//Xenquetes-GC54006.htm

- Directement auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences qui se tiendront aux jours et heures suivantes :
  - Mercredi 25 septembre 2024 de 9h à 11h au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à Pompey
  - Lundi 30 septembre 2024 de 17h à 19h à la Mairie de Custines
  - Jeudi 17 octobre 2024 de 17h à 19h à la Mairie de Liverdun
  - Mardi 29 octobre 2024 de 9h à 11h au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à Pompey

- Pendant la durée de l'enquête, toute personne peut demander à obtenir communication du dossier de l'enquête, à ses frais, sur demande adressée au Président la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
- A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, les registres seront clos et signés par la commissaire enquêtrice. Dans la huitaine suivant la fin de l'enquête, la commissaire enquêtrice rencontrera Madame Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN, Directrice Urbanisme et Habitat à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, et lui communiquera les observations recueillies au cours de l'enquête qui seront consignées dans un procès-verbal de synthèse
- Madame Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN disposera d'un délai de quinze jours pour produire d'éventuelles remarques. La commissaire enquêtrice disposera d'un mois à compter de la fin de l'enquête pour transmettre à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey le dossier constitué du rapport, de ses conclusions motivées et de son avis
- Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Le public pourra consulter le rapport et ses conclusions pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :
  - Dans les mairies des communes membres de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
  - Au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, à Pompey
  - Ainsi qu'en ligne, sur le site internet de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, à l'adresse suivante, https://plui.bassinpompey.fr

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département (l'Est Républicain et Les Tablettes Lorraines)
- Cet avis sera affiché, notamment au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à Pompey et dans les mairies membres de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
- Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, à l'adresse suivante, https://plui.bassinpompey.fr
- Au terme de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera soumis à délibération du conseil communautaire

2.5 Modalités d'information du public

2.5.1 Information légale

L'avis au public annonçant l'enquête publique est paru dans :

- « *L'Est Républicain* » (*cf. annexe 4*) le 4 septembre 2024
- « *Les Tablettes Lorraines* » (*cf. annexe 5*) le 3 septembre 2024

Une deuxième parution a été faite pendant l'enquête, le 27 septembre, dans :

- « *L'Est Républicain* » (*cf. annexe 6*)
- « *Les tablettes Lorraines*» (*cf. annexe 7*)

Mme LALIGANT-TRAMONTIN a écrit le 10 septembre 2024 aux communes membres de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, pour demander l'affichage de l'arrêté d'enquête publique (*cf. annexe 8*).
Elle a également transmis un courrier spécifique aux mairies de Custines et Liverdun relatif à l'organisation des permanences. (*cf. annexe 9*)

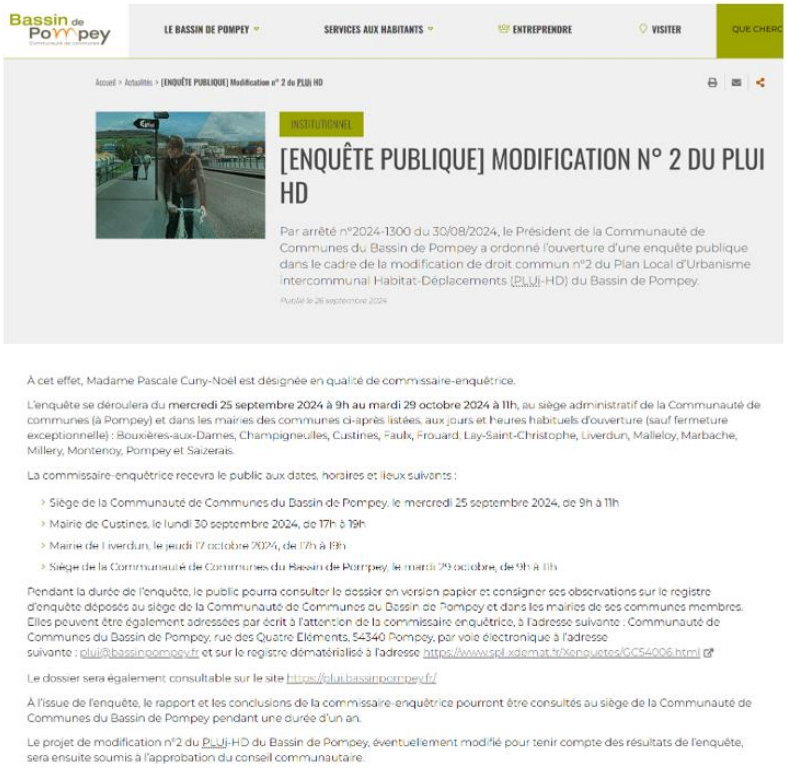
L'avis au public (arrêté + affiche jaune) a été affiché sur les panneaux officiels d'affichage municipal des 13 mairies de la CCBP, ainsi que sur le panneau officiel du siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey à Pompey, à partir du 10 septembre 2024.

L'affichage est resté en visibilité jusqu'à la fin de l'enquête comme en atteste les certificats (*cf. annexe 10*).

2.5.2 Information complémentaire à la publicité légale

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey a souhaité, au-delà des obligations strictement légales de publicité, renforcer sa communication.
Ainsi, des informations ont été mises en ligne, sur le site internet de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey : https://www.bassinpompey.fr/information-transversale/actualites/enquete-publique-modification-n-2-du-plui-hd-10083

Copie d'écran du site internet de la CCBP



Copie d'écran du site internet de la CCBP

Ainsi que sur sa page Facebook : https://www.facebook.com/bassinpompey/

Copie d'écran de la page Facebook CCBP

3. Déroulement de l'enquête

3.1 Permanences réalisées

Les quatre permanences se sont tenues aux dates et heures convenues :

- Mercredi 25 septembre 2024 de 9h à 11h au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, à Pompey
- Lundi 30 septembre 2024 de 17h à 19h en mairie de Custines
- Jeudi 17 octobre 2024 de 17h à 19h en mairie de Liverdun
- Mardi 29 octobre de 9h à 11h au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, à Pompey

3.2 Réunion publique

Une concertation préalable, ayant été menée par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, en amont de l'enquête publique, il n'a pas été jugé nécessaire d'organiser une réunion publique.

La démarche d'information et de concertation menée auprès du public dès janvier 2024, dans le cadre de la procédure simplifiée, a permis de recueillir les observations portant sur la procédure simplifiée et également sur la procédure n°2 de modification de droit commun du PLUi HD.
Le bilan de cette concertation préalable était joint au dossier d'enquête.

3.3 Participation du public

La commissaire enquêtrice a pris toutes les dispositions nécessaires pour accueillir le public lors des quatre permanences.
Le dossier complet du projet ainsi qu'un registre « papier » ont été mis à la disposition du public dans les 13 mairies de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, pendant les jours et heures d'ouverture au public.

Il y a eu 18 visites du public pendant les heures de permanence tenues par la commissaire enquêtrice. Les visiteurs ont, pour la plupart, déposé une observation ou un courrier dans les registres. Lors de la permanence de Liverdun, un futur habitant est venu pour des renseignements concernant Lay-Saint-Christophe. J'ai pu répondre à ses interrogations et il a annoté le registre en ce sens.

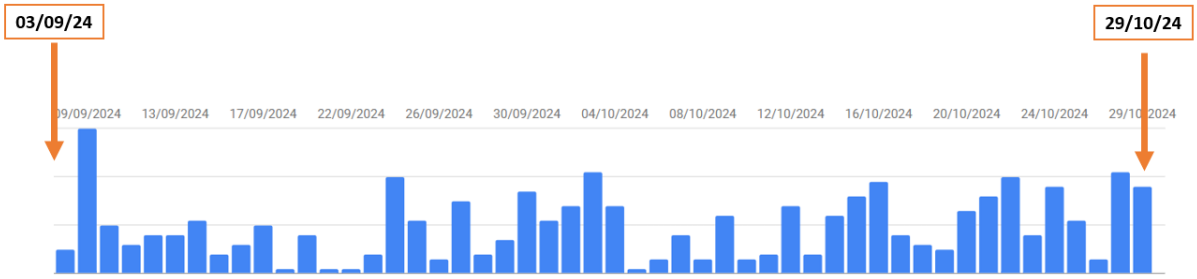
3.4 Moyens mis en place pour la consultation du dossier

Le dossier complet du projet était disponible, pendant la durée de l'enquête, dans les 13 mairies membres de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ainsi qu'au siège de la CCBP aux jours et heures d'ouverture.

Le dossier complet du projet était également disponible sur le site https://www.spl-xdemat.fr//Xenquetes-GC54006.htm. Un registre numérique était également ouvert, de l'ouverture jusqu'à la clôture de l'enquête.

Ce site internet, rendu accessible dès le 3 septembre 2024, date de publication dans les journaux d'annonces légales, pour la consultation du dossier, a connu une forte fréquentation avec un total de 496 visiteurs.

De la 1ère parution d'avis d'enquête dans les journaux jusqu'à la date d'ouverture de l'enquête, soit du 3 septembre au 25 septembre 2024, le site a enregistré 133 visiteurs. 27% des connexions ont donc été réalisées avant le début de l'enquête publique.



Le site ne permet pas de différencier les nouveaux visiteurs et ne donne pas non plus d'indications sur les éléments du dossier les plus consultés.

La mise à disposition du dossier sur un registre dématérialisé a permis aux personnes intéressées de prendre facilement connaissance du contenu du dossier.

Il semble donc que les différents canaux d'information mis en place ont pleinement joué leur rôle.

3.5 Incidents en cours d'enquête

Il n'y a eu aucun incident à signaler pendant la durée de l'enquête.

3.6 Clôture de l'enquête avec transfert des registres au CE

L'enquête a été clôturée le mardi 29 octobre à 11h00.

Le registre papier de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a été annoté et paraphé mardi 29 octobre à 11h00 à l'issue de la 4ème permanence. La copie intégrale du registre de la CCBP se trouve en *annexe 11.*

Les registres papier des 13 communes ont également été retirés de la consultation du public mardi 29 octobre à 11h00. La collecte de ces registres a été organisée par Mme LALIGANT-TRAMONTIN et un rendez-vous a été convenu au siège de la CCBP le mercredi 30 octobre à 16h30 pour annoter et parapher les registres. Les copies intégrales des registres se trouvent de l'*annexe 12 à l'annexe 24*.

L'accès au registre numérique a été clos mardi 29 octobre à 11h00. La copie intégrale du registre électronique se trouve en *annexe 25.*

3.7 Comptabilisation des observations

Les registres déposés contenaient au jour de la clôture de l'enquête :
- au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey : 1 observation du public et 22 courriers annexés
- à la mairie de Custines : 1 observation du public et 2 courriers annexés
- à la mairie de Liverdun : 3 observations du public et 1 courrier annexé
- à la mairie de Faulx : 1 observation du public et 1 courrier annexé
- à la mairie de Saizerais : 1 observation du public

Les registres déposés dans les mairies de Bouxières-aux Dames, Champigneulles, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy et Pompey ne contenaient aucune observation du public.

Le registre dématérialisé ne contenait aucune observation public

En synthèse, les interventions du public se répartissent comme suit :

Origine des interventions	Visites	Observations	Courriers
Registre de la CCBP	5	1	22
Registre de Custines	6	1	2
Registre de Liverdun	7	3	1
Registre de Faulx	0	1	1
Registre de Saizerais	0	1	0
Registre dématérialisé	496	0	0
Totaux	**514**	**7**	**26**

Figure 1 - Bilan des observations

3.8 Conditions de notification du procès-verbal de synthèse et de la production du mémoire par le responsable de projet

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre à Madame LALIGANT-TRAMONTIN, directrice Urbanisme et Habitat à la CCBP, lors de la réunion du mercredi 6 novembre 2024 (*cf. annexe 26*) où était également présente Mme Anaïs FROSCHARD, du bureau d'études ESTERR. Cette réunion a permis d'échanger sur les différentes thématiques abordées.

Concernant la partie « Observations » et en complément des observations déposées par le public, la commissaire enquêtrice a formulé ses propres questions.

Une annexe regroupant l'ensemble des observations du public consolidées a été transmise par mail à Mme LALIGANT-TRAMONTIN, en complément du procès-verbal de synthèse.

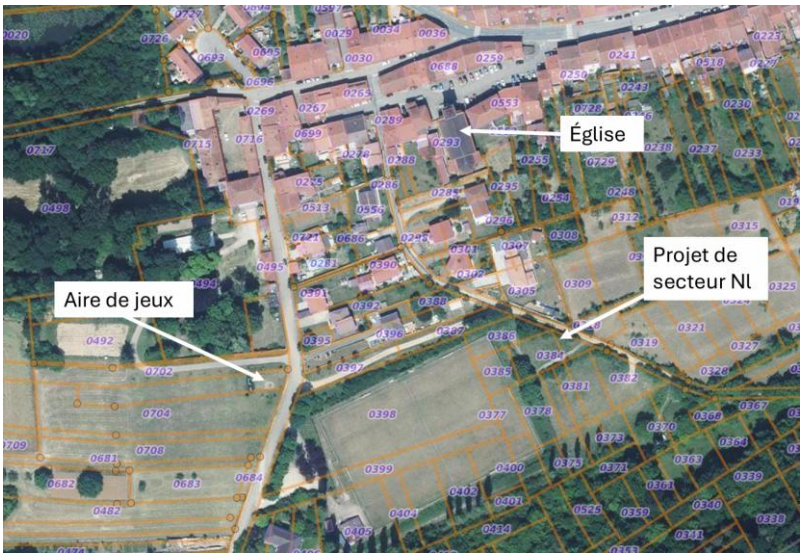
Madame LALIGANT-TRAMONTIN a accusé réception du document (*cf. annexe 27*) et a formulé ses réponses par mail le 20 novembre 2024 dans le mémoire joint en *annexe 28*. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse m'a également été adressé, en parallèle, par voie postale.

4. Précisions et compléments apportés au dossier

4.1 Auprès de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Le bilan de la CCBP faisant référence aux objectifs de production de logements du PADD, ainsi qu'aux objectifs du POA, j'ai sollicité Mme LALIGANT-TRAMONTIN pour qu'elle me fasse parvenir ces documents. Je les ai réceptionnés par retour de mail le 25 septembre 2024.

Suite à ma visite sur le site de « La Signeulle » à Marbache, j'ai sollicité Mme LALIGANT-TRAMONTIN pour avoir un plan localisant plus précisément le secteur Nl à Marbache. Le document ci-dessous m'a été fourni par mail le 25 octobre 2024.



4.2 Auprès de la Direction Départementale des Territoires

A la lecture de l'avis rendu par la DDT et afin de mieux comprendre les recommandations formulées , j'ai sollicité un rendez-vous auprès de Mme DELANCE, Service Aménagement Mobilité Energie juridique. Elle m'a reçue, accompagnée de M HERY, le 8 octobre 2024.

Les points suivants ont été abordés :

- Marbache, zone « La Signeulle » concernée par la création d'un STECAL. Les interrogations portent essentiellement sur la création d'une nouvelle zone Nl alors qu'une zone Nl existe déjà en proximité et sur le fait que la zone PPRMT ne soit pas sortie du zonage. A noter que ce point a reçu un avis défavorable
- Les justifications de passage de la zone 2AU en 1AU à Liverdun qui sont à conforter ainsi qu'une nécessité de clarifier l'objectif de la zone et la prise en compte du volet biodiversité
- Les compléments nécessaires à la justification de création de logements sur Custines, secteur « Déri Sté » et la nécessité de prendre en compte le volet biodiversité
- Une alerte également sur la création de voirie à Custines
- Liverdun, secteur « Saint-Gobain », une vigilance sur la part de logements sociaux
- Champigneulles, zone « Les Vergers » avec un manque de précisions et de cadrage concernant l'actualisation de la zone 1AUaC en 1AUaA, en référence au SCOT actuel qui autorise des activités commerciales en lien avec le fonctionnement de la zone

4.3 Auprès du Parc naturel régional de Lorraine

Je me suis également entretenue par téléphone le 9 octobre 2024 avec Mme MONTOYA, Architecte-urbaniste et Chargée de Mission Aménagement Durable du Territoire au Parc naturel régional de Lorraine. Nous avons échangé sur les 3 recommandations conditionnant leur avis. Ces points s'appliquent uniquement aux communes concernées par la Charte du Parc :

- Création du STECAL à Marbache, il manque les précisions relatives à ce projet
- Intégrer les prescriptions relatives à la charte du Parc dans l'OAP Thématique Adaptation et production d'énergies renouvelables pour les communes de Marbache et Saizerais
- Réduction d'une zone 2AUh à Marbache : rappel de la nécessité d'adapter la zone, identifiée en ZNIEFF de type 1

5. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées ou consultées dans le cadre de la modification n°2 du PLUi-HD de la CCBP

Dans le cadre du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, les services suivants ont été consultés.

La Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle a émis un avis favorable avec une remarque concernant la justification du point n°8 relatif à la définition d'un nouvel emplacement réservé à Custines.

La DIRE/Service régional d'Exploitation Grand-Est a fourni ses éléments de réponse à la DDT pour un avis général

Voies Navigables de France n'émet pas de prescription particulière.

La CCI de Meurthe et Moselle n'émet aucune remarque.

La Communauté de Communes Moselle et Madon émet un avis favorable

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- 2 remarques relatives au point n° 15 , création d'un STECAL à Marbache au lieu-dit « La Signeulle », le secteur NL projeté étant concerné par 3 trames graphiques : trame vergers ou jardins, réservoirs de biodiversité « forêt » et lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés qui ne sont pas évoqués dans la notice. à savoir :
    - Détailler précisément le contenu du projet
    - Adapter le volet réglementaire écrit et graphique en préservant à minima, le haies et bosquets existants voire en créer de supplémentaires pour une meilleure insertion paysagère, en sortant la parcelle 371 et pour partie les parcelles 370 et 369 afin de respecter la vocation B2 du PADD en compatibilité avec la Charte 2015-2030 du Parc, en indiquant des normes relatives aux réseaux, aux aspects extérieurs ou encore aux plantations.
- 1 remarque relative au point n°17, Elaboration d'une OAP thématique Adaptation et production d'énergies renouvelables : mentionner les 3 trois guides relatifs au développement de l'énergie éolienne, du solaire photovoltaïque et de la méthanisation élaborés sur le territoire du PnrL, dans l'OAP et de renvoyer à leur contenu afin de rester compatible avec la Charte du Parc
- 1 remarque relative au point n°27, Réduction d'une zone 2AUh et élaboration d'une OAP sectorielle : cette zone se situe sur un réservoir de biodiversité institutionnel du PnrL du SCoT et du SRADDET : la ZNIEFF Le Grand Fouillot et Bois le Roi à Marbache. Lors de l'arrêt du PLUi en 2020, le PnrL avait déjà fait part de son avis de la mise en péril de ce site par la création de

ce zonage constructible, incompatible avec la Carte du Parc. Ce point pourra être reçu favorablement sous réserve d'adapter les limites de la zone 2AUh et le contenu des OAP sectorielles 1 et 2 de Marbache afin de rendre le PLUi-HD compatible avec la Charte du parc

Le Pôle Métropolitain Nancy sud Lorraine émet un avis favorable à ce projet et rappelle que le SCoT Sud 54 révisé, arrêté le 16 décembre 2023, devrait être approuvé fin 2024. Il intègre de nouvelles dispositions en matière de sobriété foncière issues de la loi Climat et Résilience ainsi qu'une réévaluation de l'ambition démographique et de l'objectif de production de logement lié.

RTE confirme que les ses ouvrages ne sont pas concernés.

Le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, Direction à l'Accompagnement de la Transition Ecologique, émet un avis favorable

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, émet un avis favorable avec :

- 1 recommandation relative au point n°1, Modification du règlement applicable à une zone de jardins à Bouxières-aux-Dames : Intégrer des prescriptions pour les constructions autorisées dans la nouvelle zone Nj sur les parcelles cadastrales OC 896 et OC 897 relatives à la prise en compte du risque inondation et de l'intégration paysagère
- 1 recommandation relative au point n°12, Création d'un STECAL à Liverdun : Remplacer le terme « habitation légère de loisir » par « construction nécessaire à l'activité agricole » dans la zone NI de la commune de Liverdun

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessous et en particulier celle concernant le retrait de l'évolution n°15 à Marbache pour laquelle, elle émet un avis défavorable :

- Remarques générales sur la complétude du dossier
    - Le règlement graphique modifié de la commune de Malleloy est à ajouter au dossier
    - Détailler les motivations et justifications des différentes évolutions envisagées, en particulier sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et le report de la production de logements
    - Assurer la cohérence entre les différentes pièces du dossier
    - S'assurer que la desserte routière est efficace concernant le développement de zones urbaines
- Concernant la production de logements :
    - Point n°21, Custines modification de la zone 1AUh2 impasse de Goudinot : mettre en cohérence la notice et le texte de l'OAP (ilot vert)
    - Point n°22, Custines Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUh le Déri Sté : la justification de l'ouverture à l'urbanisation doit être complétée par des éléments factuels sur les besoins par rapport à la situation existante et sur la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones. Le contenu de l'OAP doit définir, en cohérence avec le PADD un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Sur le volet biodiversité, l'OAP ne tient pas suffisamment compte de l'étude TVB du PLUi-HD. Le projet doit être modifié pour intégrer un aménagement paysager adapté à la préservation de ces éléments de TVB (10 ares de parcelles à préserver, liaison écologique à maintenir pour assurer la fonctionnalité du corridor)
    - Point n°24 Liverdun Suppression de la zone UH2, route de Frouard et report des logements sur le secteur Saint Gobain. Des précisions sur la part de logements consacrée à l'offre de logements locatifs sociaux auraient mérité d'être apportées
    - Point n°11 Liverdun OAP 5 sur le secteur de la rue de Lisbonne modifie le taux de LLS (50% mini à 50% maxi). Vigilance sur l'atteinte des objectifs SRU sur cette commune
    - Point n°18 Bouxières-aux-Dames : Suppression de la zone 2AUh Basses Côtes : Nécessité de veiller à produire des possibilités de logements sociaux

- Concernant les évolutions des zones économiques :
    - Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers. Le PLUi (OAP et règlement) devra être modifié pour intégrer la prescription du SCoT Sud 54 actuel et révisé qui interdit pour la zone 1AUaA le commerce de détail sauf si il n'entre pas en concurrence avec l'offre en équipements, commerces et services des polarités proches. Le règlement devra également renvoyer plus précisément vers l'OAP correspondante avec laquelle les futurs projets doivent être compatibles
    - Point n°25 Liverdun Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU : compléter les arguments avec des éléments plus précis sur la situation existante dans les zones d'activités de la commune et zones périphériques. L'OAP qui prévoit que cette zone ne doit accueillir que du commerce apparait en contradiction avec le règlement qui autorise tous types d'activités. Un des enjeux principaux de la commune est de conforter le centre-bourg de Liverdun. Ce projet n'apparait pas compatible avec le SCOT révisé. La confusion sur la destination de la zone (commerce, activités) devra être levée, afin d'être compatible avec le SCoT. D'autre part, le projet doit être modifié pour conserver, voire améliorer, une fonctionnalité en tant que corridor de milieu forestier dans un axe nord-sud
- Concernant les autres évolutions :
    - Point n°1 Bouxières-aux- dames Modification du règlement applicable à une zone de jardins. La limitation à 4 m de hauteur semble excessive, par rapport à la surface au sol de 9 m². Une prescription sur le choix de matériels adaptés, pour favoriser l'intégration paysagère, serait intéressante
    - Point n°4 Custines Elaboration d'une OAP pour accompagner l'aménagement du secteur rue de Condé / rue de l'Hôtel de Ville : fixer un objectif de densité, compatible avec le SCOT
    - Point n°5 Custines Modification du règlement graphique pour tenir compte PDA : Il s'agit d'une SUP qui devra être annexée au PLUi-HD et intégrée au GPU
    - Point n°8 Custines Définition d'un nouvel emplacement réservé pour créer une voirie : le Maître d'Ouvrage devra tenir compte de l'aléa minier
    - Points n°13 et n°14 Malleloy Modification des emplacements réservés n°4 et 6 : manque plan de zonage
    - Point n15 Marbache Création d'un STECAL pour développer le tourisme au lieu-dit La Signeulle. Un avis défavorable est donné car environ la moitié de la zone NL envisagée est concernée par la zone de préservation du PPR mouvements de terrain qui interdit toute nouvelle construction. Si cette évolution est maintenue, la retirer de cette procédure et engager la procédure adaptée
    - Point n°17 Elaboration d'une OAP Thématique adaptation et production d'énergies renouvelables : il serait pertinent et cohérent avec le SCoT de préciser que le développement de la filière photovoltaïque sur des espaces agricoles ne doit se faire qu'en dernier recours. Préciser dans l'OAP que pour l'implantation d'unité de méthanisation, il faut préserver les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau destinée à la consommation humaine et éviter les implantations à proximité des habitations, ceci en cohérence avec le SCoT

Le maire de Bouxières-aux-Dames émet un avis favorable

Le maire de Custines n'émet aucune remarque mais juste une observation concernant les mesures à mettre en place pour réduire la congestion du réseau viaire de Custines afin d'y apporter une amélioration des conditions de circulation et de sécurisation aux usagers.

L'analyse des éléments figurant dans le mémoire en réponse de la CCBP m'amène à poser des questions formulées dans le procès-verbal de synthèse et reprises dans le paragraphe **Questions Spécifiques de la commissaire enquêtrice**

6. Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

En application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, un avis conforme a été rendu le 19 juin 2024, au vu des informations fournies, avec 3 recommandations principales qu'il conviendra de prendre en compte avant l'approbation de la modification n°2 du PLUi-HD :

- Point n°22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté : l'AE recommande une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC et une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés
- Point n°23 Faulx Modification de la zone 1AUh2 Sentier Bel Air : l'AE recommande à nouveau la présentation d'une caractérisation des zones humides et de leur zone d'alimentation sur ce secteur pour éviter de laisser possible leur urbanisation, d'une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC, d'une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés
- Point n°25 Liverdun Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm : s'assurer de la compatibilité du site avec le risque de mouvement de terrain identifié

Et une 4° recommandation relative au :

- Point n°8 : Custines Définition d'un nouvel emplacement réserver pour créer une voirie : prendre en compte le risque d'effondrement du sol lors de l'aménagement de la voirie.

L'analyse des éléments figurant dans le mémoire en réponse de la CCBP m'amène à poser des questions formulées dans le procès-verbal de synthèse et reprises dans le paragraphe **Questions Spécifiques de la commissaire enquêtrice**

7. Analyse des observations

7.1 Analyse des observations du public

Chaque observation a été identifiée dans les registres à l'aide de la codification suivante :
- CCBP pour les observations déposées dans le registre de la CCBP
- CUST pour les observations déposées dans le registre de Custines
- LIVE pour les observations déposées dans le registre de Liverdun
- FAUL pour les observations déposées dans le registre de Faulx
- SAIZ pour les observations déposées dans le registre de Saizerais

Toutes les observations déposées ont été analysées. (*cf tableau d'analyse joint en annexe 29*)

Certaines observations, constituant des éléments complémentaires d'une observation déjà déposée par le même auteur, y ont donc été associées.
Les doublons d'une même observation (envoi par mail et/ou courrier) ont été fusionnés.
Ces observations ainsi consolidées, relatives au périmètre de l'enquête publique, ont été rattachées au point particulier du projet de modification du PLUi HD les concernant.
Le tableau de synthèse ci-dessous permet de visualiser le projet concerné ainsi que les thèmes abordés.

N° Observation	Auteur	Projet	Avis	Cohérence	Environnement	Urbanisme	Mobilité	Trafic routier	Risques	Changement climatique	Concertation	Participation	Propositions
CUST1-FAUL1-LIVE1-CCBP1-CCBP18-CCBP22	M &Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air		X	X	X							
CUST3	M & Mme BROYEZ-FLEURY	22-Custines Le Déri Sté		X									
LIVE3	Mme DECOLLOGNE	24-Liverdun secteur Saint-Gobain		X	X	X	X						
CCBP3-CCBP8	M GIROD	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X		X	X			
CCBP4-CCBP9	Mme PELLARIN	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X	X	X	X	X		
CCBP5	Mme GRASMICK	2-Champigneulles Les Vergers		X	X								
CCBP6	M HAROTTE	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X	X				X	
CCBP7	M BOUFERGUENE Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X						
CCBP11	M DETHOU Maire Champigneulles	2-Champigneulles Les Vergers		X			X					X	
CCBP12	M LOIZON	2-Champigneulles Les Vergers			X	X	X	X					
CCBP13	M ABRY	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X	X				X	
CCBP14	M LAMOTTE Conseiller départemental	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X		X	X		X	
CCBP16-CCBP17	M GALUS Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers		X	X		X	X	X				
CCBP21	M MILLET	2-Champigneulles Les Vergers			X	X			X	X			

Figure 2 - Analyse thématique des observations

On note que les observations du public ne concernent que 4 points du projet de modification du PLUi HD.
3 observations sont relatives aux points n°22, 23 et 24.

Sur ces 3 observations, 2 observations sont à différencier :

- Concernant le point n°23 : Faulx Sentier Bel air, il s'agit principalement d'interrogations et de pièces complémentaires apportées au projet, les personnes étant partie prenante du projet
- Concernant le point n°22 : Custines zone « Le Déri Sté », cette observation semble relever d'un litige avec la municipalité de Custines

L'observation concernant le point n°24 questionne sur les impacts du report de 50 logements supplémentaires sur le site de Saint Gobain, en terme de biodiversité et de potentielles nuisances liées à l'augmentation du trafic routier.

Le point n°2 focalise, à lui seul, 11 observations du public dont le contenu concerne tout ou partie du projet global « Les Vergers ».

La majorité des observations concernant ce point n°2 a été déposée par des particuliers.
Mais il est intéressant de noter que 4 élus se sont exprimés.
3 élus se sont exprimés sur la pertinence du projet :

- 2 conseillers municipaux de Champigneulles
- 1 conseiller départemental du canton de Val de Lorraine Sud

Le maire de Champigneulles a également envoyé un courrier pour corriger l'argumentaire de l'OAP sectorielle qui n'avait pas été mis à jour au regard de la modification.

Ces observations, qui sont hors du cadre strict concerné par le point de modification, interrogent majoritairement sur la cohérence du projet, les enjeux liés à l'environnement et à l'urbanisme et ses impacts sur le trafic routier. Un certain nombre de propositions ont été formulées.

A noter que 7 observations recueillies sont hors du périmètre défini pour cette enquête publique.

Elles figurent dans le tableau de synthèse ci-dessous

N° Observation	Auteur	Projet	Cohérence	Demandes	
CUST2 et CCBP2	M &Mme de METZ NOBLAT	Hors périmètre	X	X	
FAUL2	Mme DONNOT	Hors périmètre	X	X	
LIVE2	M & Mme CAMUS	Hors périmètre	X	X	
SAIZ1 et CCBP15	M DONY	Hors périmètre	X	X	
CCBP10	M GIORIA	Hors périmètre	X	X	
CCBP19	M MASSON	Hors périmètre	X	X	
CCBP20	Familles SCHMITGES MASSON	Hors périmètre	X	X	

Figure 3 - Synthèse des observations hors périmètre EP

Les questions relatives aux observations « hors périmètre » ont été posées dans le procès-verbal de synthèse afin que la Communauté de Communes du Bassin de Pompey puisse en prendre connaissance et y apporter des réponses. Ces éléments, ainsi que les réponses apportées par la Communauté de Commune du Bassin de Pompey, ne seront pas pris en compte pour les conclusions motivées et l'avis.

7.2 Analyse des réponses aux questions figurant dans le Procès-Verbal de Synthèse

7.2.1 Questions liées aux observations du public

Questions hors du périmètre de l'enquête publique

- **CUST2 et CCBP2 : Classification du château de Clévant sur la commune de Custines**

Dans un courrier d'avocat remis lors de la permanence de Custines et également transmis à la CCBP, M et Mme de METZ NOBLAT demandent la création d'une « micro-zone » autour du château et son jardin, à classifier en STECAL. Des courriers ont déjà été adressés, à ce sujet, les 14 et 17 septembre au président de la CCBP.

Question 1: Pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M et Mme de METZ NOBLAT ?

Réponse 1 : Cette demande a également été étudiée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi HD, et prise en compte dans le dossier prêt à être approuvé. Cette procédure a précédé la présente procédure de modification de droit commun n°2. Ainsi, une correction matérielle a été apportée au règlement du PLUi, les parties de bâtiments du lieudit « Château de Clévant » aujourd'hui occupées par des logements, et préalablement visées en zone agricole, sont désormais visées en secteur Nh (naturel « habitat existant »).

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que cette demande a déjà été traitée.

- **FAUL2 : Parcelle n°36, lieu-dit Les Cloîtres à Faulx**

Mme DONNOT demande que sa parcelle actuellement en zone T2, soit classée en zone T1

Question 2 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à Mme DONNOT ?

Réponse 2 : La zone 2AUh dont il est ici question porte sur un ensemble foncier dépassant la seule parcelle mentionnée. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, et donc le devenir de celle-ci ne peut s'envisager qu'à la seule échelle de cette parcelle.

De plus, la présente procédure d'évolution du PLUi ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui ne s'inscrit pas dans les stratégies de développement urbain de l'intercommunalité et de Faulx à court terme.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée à cette demande.

- **LIVE2 : Parcelle n°AX2 et 3, actuellement en N, situées sur la commune de Liverdun, en proximité du domaine « Les Eaux Bleues »**

M et Mme CAMUS demandent à micro-zoner la parcelle AX3 sur laquelle se trouve une construction répertoriée comme habitation au niveau fiscal, de manière à pouvoir la restaurer.

Question 3 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M et Mme CAMUS ?

Réponse 3 : La demande ici formulée ne peut relever de la présente procédure, d'autant que cette parcelle est visée dans le règlement graphique du PLUi-HD par la trame réglementaire « Lisière de réservoirs de biodiversité forestiers protégés » (interdisant ici toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières). Une telle protection réglementaire ne peut être réduite dans le cadre d'une modification de droit commun.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

- **SAIZ1 et CCBP15 : Parcelle AB36 à Saizerais**

M DONY demande que sa parcelle AB36 sur laquelle se trouve son hangar soit déclassée en « non-constructible »

Question 4 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M DONY ?

Réponse 4 : Est ici rappelée la réponse apportée par la commission d'enquête, à cette même demande, à l'issue de l'enquête publique de l'élaboration du PLUi HD : « Le classement de la partie de la parcelle AB36 en zone UH est cohérent avec son affectation. ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que la demande a déjà été traitée.

- **CCBP 10 : Parcelle cadastrée Section A n°1034 à Bouxières-aux-Dames**

M GIORIA demande que sa parcelle cadastrée Section A n°1034 d'une surface de 737 m², qui constitue la seule "dent creuse" dans le chemin du Clos soit incluse dans la zone UH2.

Question 5 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M GIORIA ?

Réponse 5 : Un classement en zone urbaine fait appel à des prérequis en matière de desserte en réseaux et qualité de voirie suffisante. La parcelle ici visée n'est pas desservie par une voie carrossable. Dès lors, elle ne peut pas être incluse dans la zone UH2.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

- **CCBP19 : Parcelles AD766 et AD768 à Faulx**

M MASSON souhaitent le maintien en UH2 des parcelles AD766 et 768.

Question 6 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M MASSON ?

Réponse 6 : Les parcelles ici mentionnées ne font l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note qu'il n'y a pas de changement pour ces parcelles.

- **CCBP20 : Parcelles situées route de Bratte à Faulx**

Les familles SCHMITGES et MASSON demandent la révision de classification des parcelles ZE49 à ZE65 en 1AUh et de la parcelle ZE68 en 2AUh

Question 7 : pouvez-vous étudier cette demandes et apporter une réponse aux familles SCHMITGES et MASSON ?

Réponse 7 : La zone 2AUh dont il est ici question porte sur un ensemble foncier dépassant les seules parcelles mentionnées. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, et donc le devenir de celle-ci ne peut s'envisager qu'à la seule échelle de ces parcelles.

De plus, la présente procédure d'évolution du PLUi ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui ne s'inscrit pas dans les stratégies de développement urbain de l'intercommunalité et de Faulx à court terme.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse.

Questions liées à l'enquête publique

- **Point n° 23 : Faulx Modification de la zone 1AUH2 sentier Bel Air**

M et Mme CREMPT ont formulé les observations suivantes :

- Concernant les logements :
  - *« l'OAP nous informe de 30 logements à l'hectare, l'erreur matérielle présente dans l'OAP n°1 en 2023 n'a pas été modifiée. Signalée lors de la réunion du 16 octobre 2023, aujourd'hui dans l'OAP n°2, l'erreur existe toujours. »*
  - *« Vous nous informez que le projet redimensionné peut accueillir 24 logements. Or, lors de la réunion du 16 octobre 2023, Mme TERROINE vous a présenté un projet où la densité obtenue était de 19 logements car le terrain n'est pas un rectangle et à l'est du terrain, nous devons mettre un retournement pour les véhicules.»*

Question 8 : pouvez-vous donner les éléments de réponse concernant l'erreur sur la densité de logements ?

Réponse 8 : Le calcul de la densité sur cette zone ne fait pas l'objet d'erreur. Il est modulé sur cette zone, car une partie de celle-ci est comprise dans l'enveloppe urbaine (concernée par une densité minimale à atteindre en densification), et une autre partie est visée en extension urbaine (concernée par une densité minimale à atteindre en extension). En résulte un besoin de 15 log/ha sur une emprise de 0,38 ha (en extension) et un besoin de 40 log/ha sur 0,45 ha (en densification). Ce qui conduit à un besoin de 24 logements à l'échelle de cette zone.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je confirme qu'il n'y a pas d'erreur sur le calcul du besoin en logements.

Question 9 : pouvez-vous confirmer le nombre de logements attendus : 24 ou 19 ?

Réponse 9 : Voir réponse précédente

Analyse de la commissaire enquêtrice : M et Mme CREMPT faisaient référence à une réunion de projet du 16/10/23 indiquant 19 logements. Je note que vous confirmez 24 logements.

- Concernant l'environnement
    - *« Un espace suffisamment grand devra être laissé libre pour assurer la défense incendie de la zone et de ces environs »* : M et Mme CREMPT signale que M le maire de Faulx a obtenu du SDIS 54 un avis favorable.

Question 10 : avez-vous connaissance de cet avis, est-il pris en compte dans vos recommandations ?

Réponse 10 : Les orientations de l'OAP en la matière restent applicables, elles n'ont pas évolué dans le cadre du projet de la modification de droit commun n°2. Le futur permis d'aménager sera soumis à l'avis du SDIS lors de son instruction.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que ce point sera traité lors de l'instruction du permis d'aménager.

- *« Il conviendra de réaliser un inventaire réglementaire des zones humides en raison de la forte probabilité de présence de zone humide au sud de parcelle ».* M et Mme CREMPT ont joint les conclusions d'une étude réalisée, à leur demande, par le bureau BEPG. Elles figurent en annexe.

Question 11 : Avez-vous connaissance de cette étude ? Est-elle recevable dans le cadre de vos prescriptions pour une qualification de zone humide ?

Réponse 11 : L'étude pourra être transmise dans le cadre du permis d'aménager, sa recevabilité sera analysée lors de l'instruction de ce dernier.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que ce document sera à transmettre, pour analyse, lors de l'instruction du permis d'aménager.

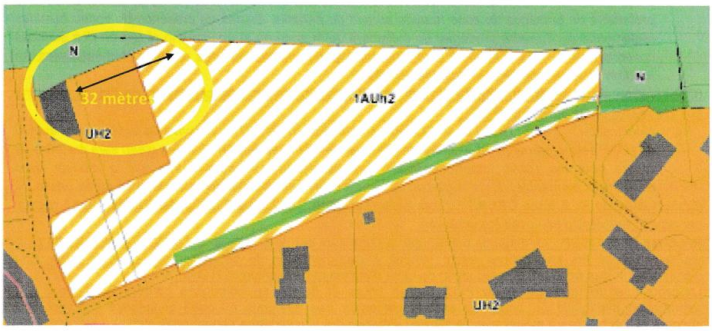
- *« La ripisylve de la Mauchère au sud de l'OAP sera à préserver et à conforter. Un recul de 15 mètres par rapport au cours d'eau sera à mettre en œuvre pour les zones imperméabilisées» : Lors de la réunion du 16 octobre 2023, ce point avait été soulevé. Vous avez répondu que la distance prévue par le règlement est de 6 mètres et que ce point pourra être étudié afin d'envisager, le cas échéant, une réduction de cette distance dans l'écriture de* l'OAP.

Question 12 : Une réponse leur été apportée par l'intermédiaire de M RISSE, mairie de Faulx, pouvez-vous confirmer à M et Mme CREMPT ces éléments ?

Réponse 12 : Il n'est pas possible de réduire une telle protection dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi. D'autant plus que cette protection vient décliner l'évaluation environnementale du PLUi (plus précisément l'étude de la Trame Verte et Bleue).

Analyse de la commissaire enquêtrice : Cette réponse vient confirmer les éléments du dossier de projet de modification du PLUi.

- Réduction de la zone pour préserver le milieu naturel et tenir compte des espaces déjà bâtis : M et Mme CREMPT souhaiteraient avoir un plan à l'échelle. *« De plus, à la vue du tracé, la délimitation tomberait au milieu du box des chevaux, serait-il possible de décaler ce tracé vers l'est ? »*



Question 13 : pouvez-vous répondre à ces demandes ?

Réponse 13 : Cette demande pourra être prise en compte à l'issue de l'enquête publique par intégration de l'ensemble de la construction existante ici mentionnée en zone UH2.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note la possibilité de prise en compte de cette demande.

- **Point n°22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté**

Une requête a été formulée par les époux BROYEZ-FLEURY concernant les modalités de cession de leurs parcelles dans le cadre du projet. L'historique est retracé dans le courrier figurant dans le document en annexe. Leurs parcelles au moment de la cession étaient classées en 2AU. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, elles sont reclassées en 1AU. Ils estiment avoir subi un préjudice financier et demandent qu'on approfondisse leur réclamation.

Question 14 **:** Pouvez-vous donner les éléments de réponse aux époux BROYEZ-FLEURY concernant ce litige ?

Réponse 14 : La réclamation ici formulée, et sa prise en compte, ne relèvent pas de la procédure de modification de PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Effectivement, cette demande relève d'un litige relatif à une transaction entre deux parties.

- **Point n°24 Liverdun report des logements sur le secteur Saint-Gobain**

Mme DECOLLOGNE a formulé les observations suivantes : Elle estime que la densification du secteur Saint-Gobain est trop importante et se fait au détriment des espaces verts. Cette densification aura également un impact sur le trafic routier, en particulier la rue du Bac et sur l'accès à la gare par le passage souterrain. Elle mentionne également des potentielles nuisances dues à l'accroissement de la population sur l'existant du quartier ainsi que l'impact sur les réseaux et l'écoulement pluvial, en particulier rue du Bac.

Question 15 : pouvez-vous répondre aux différentes observations de Mme DECOLLOGNE ?

Réponse 15 : Le secteur Saint Gobain, visée en zone 2AUd, est déjà entièrement artificialisé. Il n'existe, à cet endroit, aucun espace vert.

L'aménagement d'un site, constituant une friche, répond aux attentes du code de l'urbanisme et plus particulièrement de son article L101-2, en visant un équilibre entre « Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ». Le PLUi, en ciblant un tel site pour une future urbanisation, répond donc à cet enjeu, et œuvre tout à la fois à la revitalisation d'un centre urbain, comprenant évidement des espaces verts, et la lutte contre l'étalement urbain.

De plus, ses conditions d'aménagement seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce site. A l'issue de la présente procédure de modification de droit commun, ce site reste classé en zone 2AU (non aménageable à ce jour).

Analyse de la commissaire enquêtrice : En réponse aux observations de Mme DECOLLOGNE, je note que, s'agissant d'une friche urbaine, le site est déjà artificialisé et que sa situation en centre urbain constitue un atout. Les réponses précises aux observations liées à l'aménagement de cette zone seront données lors de l'ouverture à l'urbanisation.

- **Point n° 2 : Champigneulles -Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers**

Cette zone est concernée par 10 observations comportant, pour la plupart, des remarques, interrogations et propositions, lesquelles, au-delà de l'actualisation de cette zone, concernent tout ou partie du projet global « Les Vergers ».

L'analyse de ces 10 observations a conduit à un regroupement par thème dans lesquels on retrouve la contribution de chacun.

- **Cohérence du projet**

Dans les observations suivantes, on trouve différentes interrogations relatives à ce thème.

Observation CBP6 : M HAROTTE fait part de son *«incompréhension entre les principes présentés dans le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe et Moselle présenté en mai 2024 et qui allient équilibre et souci d'attractivité et l'OAP sectorielle présentée dans le cadre de cette modification, où il est fait référence à la création d'un nouvel échangeur et où l'argumentaire concernant la zone 1AUaC qui passe en 1AUaA est orienté uniquement sur les activités commerciales.»*

Question 16 : pouvez-vous clarifier ce point ?

Réponse 16 : Comme cela est indiqué en réponse à la question n°18, il n'existe pas à proprement parler d'incohérence entre les principes du SCoT Sud 54, y compris dans sa version révisée, et l'OAP sectorielle portant sur la zone « Les Vergers ».

Toutefois, effectivement l'aménagement d'un échangeur autoroutier n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD.

De plus, l'un des objets du point n°2 de la présente procédure de modification PLUi prévoit bien un passage de zone 1AUaC (strictement commerciale) à zone 1AUaA, afin d'accueillir des activités économiques (services, tertiaire, artisanat…) en complémentarité des activités existantes de part et d'autre.

Toutefois, l'argumentaire apparaissant en introduction de l'OAP sectorielle, pages 23 et 24 du document « 8.OAP sectorielles » dans sa version mise à l'enquête publique, n'est plus adapté à ces deux évolutions. Il s'agit là d'un oubli.

A ce propos, M. le Maire de Champigneulles a formulé une demande de correction dans le cadre de l'enquête publique, qu'il est donc proposé de prendre en compte par souci de cohérence.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note des éléments de clarification donnés.

Concernant le projet dans sa globalité et sa pertinence, les questions suivantes ont été posées par M HAROTTE, que pouvez-vous répondre ?

Question 17 : *«Le motif financier est-il suffisant pour justifier la réponse suivante « on a déjà tellement dépensé que le projet doit être mené à terme pour que la commune rentre dans ses frais » ?»*

Réponse 17 : Cette question ne relève pas de la présente procédure de modification de PLUI.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

Question 18 : *«Dans le nouveau SCOT révisé, il est indiqué « Promouvoir un nouveau modèle d'aménagement qui réduit les consommations énergétiques et l'artificialisation des sols (-50% d'ici fin 2030 par rapport à la décennie précédente) et protège les ressources naturelles et le patrimoine environnemental et paysager ». Une réponse précise peut-elle être fournie pour justifier une réelle démarche de désartificialisation des sols en créant de toutes pièces une telle zone ?»*

Réponse 18 : Le secteur de développement urbain « les Vergers » à Champigneulles s'inscrit dans la stratégie d'aménagement d'ensemble du Bassin de Pompey que constitue le PLUi, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le site « les Vergers » y est nommément cité, dans « 2. Renforcer l'attractivité du territoire, B. Des services, des équipements, des emplois et des logements attractifs ». Ainsi, cette zone n'est adaptée qu'à la marge dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, dans ses contours spatiaux et ses contours programmatiques.

En préservant l'économie générale du PADD, ses objectifs sociodémographiques et besoins en logement induits, la présente modification de droit commun du PLUi permet tout de même de réduire les surfaces de zones à urbaniser (y compris à Champigneulles) d'environ 8 hectares, principalement au profit de le zone naturelle (environ 7 hectares).

La stratégie d'aménagement, et donc le PLUi dans lequel s'inscrit « les Vergers », a bien été approuvée en avril 2021 en compatibilité avec le SCoT Sud 54 alors applicable, et en déclinant les objectifs de limitation de la consommation foncière tels qu'exigés par le code de l'urbanisme. Le PLUi, dans sa globalité, comprend certes des sites de développement en extension urbaine, mais rend possible dans sa globalité la création d'environ 70 % des logements dans les enveloppes déjà bâties (densification, interstices urbains et renouvellement urbain) y compris à Champigneulles.

De plus, le SCoT Sud 54 a vu sa révision approuvée le 12 octobre 2024. Il sera prochainement rendu exécutoire. Si le SCoT, dans sa version révisée, ajuste les objectifs de limitation de la consommation foncière pour le territoire du Bassin de Pompey pour la période 2021-2030, il ne vise pas à stopper toute artificialisation à l'horizon 2030, ni même à horizon 2040.

Une analyse de la compatibilité du PLUi-HD du Bassin de Pompey avec le SCoT révisé sera prochainement menée pour ensuite donner lieu à une démarche de mise en compatibilité du PLUI-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note des éléments apportés en réponse, à savoir la compatibilité du secteur « Les Vergers » avec le PADD. De manière globale, le projet de modification du PLUi s'inscrit dans la tendance de réduction des zones à urbaniser et est en compatibilité avec le SCoT Sud 54. A noter que la démarche de mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT révisé interviendra ultérieurement.

Observation CCBP7 de M Lionel BOUFERGUENE, conseiller municipal à Champigneulles
Il fait part de ses réflexions sur la partie concernant les habitations et estime *«…que ce projet, d'un autre âge, semble évidemment dépassé. Vouloir lutter contre le vieillissement de la population et la dénatalité en construisant toujours plus d'habitations est une bataille perdue tout en prenant le risque d'avoir dans quelques petites dizaines d'années un stock de logements..* » « *..Le seul argument*

"entendable" est économique : "nous avons dépensé 2 millions d'€ (en plus de 20 ans) nous devons donc rentabiliser ces terrains ».

Question 19 : Les éléments concernant la baisse de la population ont-ils été intégrés dans les réflexions lors de l'actualisation de cette zone ?

Réponse 19 : Comme indiqué dans la réponse précédente, la zone a été définie dans le cadre de l'élaboration du PLUi, approuvée en avril 2021, pour répondre, avec les autres zones de projets alors définies, à des besoins en logements et en capacité d'accueil d'entreprises et de services, issus des objectifs socio démographiques inscrits dans le PADD, et ce en cohérence avec les objectifs et orientations fixés par le SCOT alors en vigueur.

Dans le cadre d'une modification, ces objectifs socio-démographiques ne peuvent être remis en question. Ainsi les contours de ces zones que constituent « les vergers » n'ont été revus qu'à la marge.

Tout en sachant que pour permettre au territoire du Bassin de Pompey de simplement répondre aux besoins de sa population, il lui est nécessaire de produire environ 150 logements/an, et ce en réponse du phénomène dit de décohabitation. Plus globalement, les enjeux du vieillissement de la population et de la diversification de la typologie de logements doivent être intégrés dans la trajectoire d'aménagement

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note que les objectifs socio-démographiques inscrits dans le PAAD et en cohérence avec le SCoT en vigueur ne font pas l'objet d'une réévaluation dans le cadre de ce projet de modification du PLUi.

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN GIROD
Elle exprime ses interrogations et incompréhensions quant à la pertinence de ce projet.
« en lisant vos documents, il semble que les enquêtes, les diagnostics, s'enchainent depuis des années, sans arriver à des conclusions claires, et semblent « hors sols ». Quand on regarde les plans qui ressortent de cette zone, on peut se demander si les relevés ont réellement été fait sur le terrain : le sentier des grèves n'est plus présent, la zone imaginée d'habitation empiète sur des jardins privés, les tracés cartographiques ne sont pas aux bons endroits… »

Question 20 : Avez-vous ou allez-vous vérifier que les plans de la zone correspondent à la réalité sur le terrain ?

Réponse 20 : La procédure de modification, et son point n° 2, permet en partie de corriger une erreur de tracé présente dans le règlement graphique initial du PLUi-HD (décalage vis-à-vis du cadastre au niveau de la zone 1AUh2).

Analyse de la commissaire enquêtrice : La correction de l'erreur de tracé de la zone 1AUh2 pour une mise en conformité avec le cadastre est incluse dans le point n°2 du projet de modification du PLUi. Je comprends que la réponse sous-entend que les points cités dans la question ont bien été considérés.

« On nous parle de Zone Artisanale, puis de Zone commerciale à nouveau,..» Ce point rejoint la question 16

« Pourquoi faire disparaître un espace cultivé, au profit d'une extension commerciale et une future forêt au profit de logements, quand il y en a beaucoup de vacants et une population qui décroisse sur tout le bassin de Pompey ? ». Ce point rejoint la question 19.

Observation CCBP3 de M GIROD

« Pourquoi construire quand les projections démographiques pointent vers une baisse de la population ? Dans une commune à la population vieillissante, où un renouvellement de population ne manquera pas d'avoir lieux dans les décennies à venir ? Dans une commune où il y a des logements vacants ? Dans une commune où il y a des friches industrielles à réhabiliter (soit dit en passant, le projet port-canal-gare est beaucoup plus pertinent).»

Question 21 : M GIROD fait référence à d'autres projets sur la commune. Existe-t-il un document de planification de ces différents projets et quels sont les critères retenus?

Réponse 21 : Le PLUi-HD n'est pas doté d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, qui n'était pas obligatoire au moment de son approbation.

La gestion de la temporalité d'urbanisation des zones de développement inscrits au PLUI se fait grâce à la distinction établie entre des zones visées en tant que zone 1AU et d'autres en tant que zone 2AU.

L'ensemble des choix ayant été établi dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, et notamment les choix établis en matière de secteurs d'urbanisation future, fait l'objet de justifications réunies dans le rapport de présentation du PLUi-HD et plus particulièrement ses pièces « justifications » et « évaluation environnementale ».

Pour rappel, une procédure de modification de PLUi ne peut pas remettre en question l'économie générale du projet de PLUI, traduite dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et déclinée à travers ses zones de projet. Ces zones ne peuvent donc être requestionnées qu'à la marge à l'échelle du Bassin de Pompey.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note que le PLUi n'est pas doté d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, ce document n'étant pas obligatoire lors de son approbation.

Observation n° CCBP13 de M ABRY

Cette observation va dans le même sens que les précédentes, à savoir une incompréhension globale portant sur les éléments suivants : artificialisation des sols (loi ZAN) ; caractéristiques de la zone riche en biodiversité (faune et flore) et présence de sources ; travaux de génie civil risquant d'être importants compte tenu des risques de glissement de terrain (à l'identique de la zone Grand Air de Frouard) ; augmentation du trafic routier dans des rues étroites et pentues comme la rue du Fort, les rues Monod, du 8 mai 1945, Voltaire et Pasteur.

⇨ Ces différents questionnements se retrouveront dans les thèmes suivants.

Observation n° CCBP21 de M MILLET

« Tout d'abord je ne comprends pas l'entêtement de la commune de Champigneulles à faire vivre (ou ressusciter) un projet complètement dépassé de près de 50 ans…. »

« le tracé prédéfini est dessiné dans mon jardin voir plan cadastre en P.J »

Ce point rejoint la question 20.

Le Bassin de Pompey propose de ne pas répondre favorablement à cette demande. La zone 1AU ne correspond pas forcément aux limites du futur projet d'aménagement. Ce projet pourra finalement exclure l'arrière de la parcelle ici visée, même si elle est concernée par la zone 1AU.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note des éléments de réponse sur ce point qui sera traité ultérieurement.

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE, conseiller départemental canton de Val de Lorraine Sud
« Je tiens à exprimer mon incompréhension à ce projet, pour plusieurs raisons qui s'inscrivent dans une démarche pragmatique et responsable, à la fois écologique et sociétale. Le projet d'extension de la zone commerciale et d'habitat qui est envisagé pour la zone des vergers me parait inadapté au contexte actuel, notamment à la suite des changements induits par la crise de la COVID-19 et les changements de consommation en lien avec le développement local et durable. »

« …Ce projet semble appartenir à une autre époque, ne répondant ni aux besoins économiques actuels ni aux prévisions démographiques futures. Comment justifier un besoin impérieux de construire de nouveaux logements alors que le rapport ISEE n°173, publié le 16 janvier 2024, indique un taux de vacance de 7,4% dans la communauté de communes du Bassin de Pompey, soit près de 1388 logements inoccupés ? Ne serait il pas plus pertinent et durable d'adopter une politique proactive visant à optimiser l'offre de logements existants ? »

« Une autre incohérence se révèle dans l'ISEE Flash du Grand Est de juin 2023, qui anticipe une perte d'un habitant sur sept d'ici 2070. Selon les dernières projections démographiques, la Meurthe et Moselle pourrait perdre 145 000 habitants, soit une diminution de 14% de sa population en 2070. »

« Sur le plan économique, la ZAE Grand Air affiche dans le rapport d'activités de 2023 un taux de vacance de 2,3%, soit deux cellules commerciales inoccupées, sans compter un turnover important en raison de la concurrence des autres zones commerciales environnantes. Ces données soulèvent des interrogations quant à la pertinence d'un développement de nouvelles infrastructures »

Question 22 : que pouvez-vous répondre à M LAMOTTE concernant les arguments développés ?

Réponse 22 : Les objectifs sociodémographiques, établis lors de l'élaboration du PLUi approuvé en avril 2021, qui sous-tendent les objectifs de création de logements inscrits dans le PADD du PLUi-HD du Bassin de Pompey, ne peuvent pas être remis en question dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi.

Les chiffres relatifs à la vacance ici rapportés, datant de 2023 et donc établis après l'approbation du PLUi, démontrent une vacance de logements et commerciale toute relative, se rapprochant de taux de vacance utile à la fluidité du parc.

La vocation commerciale, qui était visée à travers le zonage 1AUaC et qui devait permettre l'extension du site d'activité commerciales Grand Air à Champigneulles, est écartée au profit d'une future zone d'activités, à travers le choix d'un zonage 1AUaA. De plus, à travers le point n°2 de la présente de modification, les surfaces dédiées tendent à diminuer. L'ambition est de conserver la liaison viaire permettant de désenclaver la zone commerciale existante afin de pérenniser son attractivité.

Le déploiement des zones de développement urbain du Bassin de Pompey s'accompagne en parallèle de démarches utiles à la résorption de la vacance, plus particulièrement dans ses centralités urbaines et rurales (opération programmée d'amélioration de l'habitat, opération Bunti-Bimby).

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note des éléments de réponse, en particulier concernant les objectifs sociodémographiques qui ne peuvent pas être revus dans le cadre de ce projet de modification du PLUi. A noter que la modification de la zone 1AUaC en 1AUaA répond en partie à l'interrogation sur le développement de nouvelles infrastructures.

- **Environnement**

Observation n° CCBP16 de M GALUS, conseiller municipal à Champigneulles
« ..D'une manière générale dans ce PLUI la rédaction des projets présentés au public posent question quant à l'engagement pris par les élus à respecter l'environnement (Je cite en la matière à de nombreuses reprises : « devra être ambitieux », « Pourra être étudié … », « devra chercher à… » …). Tout cela laissera le loisir de passer outre cette exigence fondamentale de préservation de la nature… Exigence et ambition pour lesquelles les collectivités devraient à mon sens donner l'exemple… »
« Dans ma ville, par l'artificialisation d'une zone boisée et agricole, l'extension d'une zone d'activité (et commerciale) ainsi que l'implantation d'une nouvelle zone d'habitations, sur le territoire Champigneullais intitulé « Zone des vergers », me paraissent dangereuses, anachroniques et contraires aux préoccupations sociétales de notre siècle.»

Question 23 : que pouvez-vous répondre à M GALUS concernant les arguments développés ?

Réponse 23 : Il n'y a aucune ambiguïté quant à l'ambition inscrite dans le PLUi-HD. Une OAP sectorielle fixe des conditions d'aménagement qui s'imposent dans un rapport de comptabilité avec une autorisation d'urbanisme et non de conformité. Il s'agit des limites posées par l'exercice de planification urbaine.

La définition des projets d'aménagement est progressive et se précise en phase opérationnelle (aboutissant à des permis d'aménager, permis de construire). En l'occurrence, une maitrise d'œuvre a été recrutée en 2024 pour retravailler l'ancien schéma d'aménagement. La définition de ce schéma d'aménagement s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Le PLUi dans lequel s'inscrit la zone « les Vergers », a bien été approuvé en avril 2021 en compatibilité avec le SCoT Sud 54 alors applicable, et en déclinant les objectifs de limitation de la consommation foncière tels qu'exigés par le code de l'urbanisme.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Ces éléments de réponse qui clarifient la fonction d'une OAP sectorielle, permettent de mieux comprendre sa formulation. Les études relatives aux impacts des projets d'aménagement sont menées en phase opérationnelle.

Concernant l'impact environnemental, M HAROTTE pose les questions suivantes :

Question 24 : *« Quels types d'arbres sont prévus, y compris le long de l'autoroute, a-t-on trouvé les essences qui soutiendraient les écarts climatiques déjà en cours ?»*

Réponse 24 : Une OAP sectorielle fixe les conditions d'aménagement de zones à urbaniser, et ce dans un rapport de comptabilité avec les futures autorisations d'urbanisme amenées à être déposées. Ainsi, les modalités de mise en œuvre de ces conditions d'aménagements sont à préciser en phase projet. De ce fait, le choix des essences d'arbres à planter au niveau de la zone « Les Vergers » n'est pas déterminé dans le cadre du PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note que ces éléments seront précisés en phase projet.

Question 25 : *« Que vont devenir les eaux du versant en amont et en aval avec un ruisseau renaturalisé ? »*

Réponse 25 : Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. A l'issue de la démarche de planification urbaine, et donc en phase opérationnelle, l'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition.

Les milieux humides sont d'ores et déjà identifiés. Les procédures règlementaires veilleront à pérenniser leurs tracés

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note que les milieux humides ont déjà été identifiés et seront pris en compte dans la phase opérationnelle.

Question 26 : *« En référence à un traitement paysager spécifique, préservation d'anciens vergers avec étagement, plantations de fruitiers en compensation des anciens secteurs de vergers… Compte-t-on uniquement sur les futurs investisseurs et maîtres d'ouvrage pour respecter des normes spécifiques et quelles normes ? Les vergers abandonnés devraient-ils être remplacés et gérés par de nouveaux propriétaires ? »*

Réponse 26 : Une OAP sectorielle fixe les conditions d'aménagement de zones à urbaniser, et ce dans un rapport de comptabilité avec les futures autorisations d'urbanisme amenées à être déposées.

Les modalités de mise en œuvre de ces conditions d'aménagements sont à préciser en phase projet, sur base des réglementations en vigueur, notamment en matière de traitement paysager, et de végétalisation des espaces publics. La gestion des vergers reste à définir et ne peut être définie dans le cadre de l'OAP sectorielle.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, à l'issue des études et suivant le schéma d'aménagement défini, un CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES, & ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE) est réalisé et s'applique à tous les aménagements de la zone. Le CPAUPE est un outil qui vise à transmettre aux opérateurs et à leur maîtrise d'œuvre l'ensemble des enjeux du projet urbain et les ambitions de qualité architecturale, paysagère et environnementale recherché.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Les éléments de réponse précisent le cadre des prescriptions qui s'appliquent à un projet d'aménagement. Les réponses aux questions posées devraient donc figurer dans le document cité (CPAUPE).

Question 27 : *« les actuels champs sont gorgés d'eau : des remèdes non agressifs ont-ils été envisagés ? »*

Réponse 27 : L'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition. Ceci ne relève pas de la planification, et donc du PLUi-HD.

En l'occurrence, une maitrise d'œuvre a été recrutée en 2024 pour retravailler l'ancien schéma d'aménagement. La définition de ce schéma d'aménagement s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note que les études réglementaires seront menées en phase projet.

Question 28 : *« s'agissant des études zones humides, faune et flore, des ambitions de performance des futurs projets, peut-on avoir des précisions sur la temporalité, la rigueur et la pertinence de ces précautions préalables ? »*

Réponse 28 : Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. A l'issue de la démarche de planification urbaine, et donc en phase opérationnelle, l'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne donc d'études (études hydraulique, étude faune flore, étude des zones humides, etc.), que le projet devra respecter. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

La présence de sources et d'un ruisseau est une réalité à intégrer au futur projet d'aménagement de la zone « Les Vergers » et doit donc en constituer une composante. Des études faune flore ont déjà été menées et sont en cours d'actualisation.

Analyse de la commissaire enquêtrice : idem réponse à la question précédente qui confirme que les études réglementaires seront menées. Ces éléments répondent aux interrogations du public mais ne concernent pas le projet de modification du PLUi.

M BOUFERGUENE fait part de ses réflexions sur la zone concernant les habitations. Il estime qu'elle va engendrer « *… de lourdes conséquences à court terme qui sont bétonisation d'une zone naturelle qui va à l'encontre des directives nationales (0 artificialisation)… »*

Mme PELLARIN s'étonne que, « *après toutes ces années, ces réunions qui s'enchainent et les études que l'on nous vend chaque année, des études environnementales n'aient pas encore été faites et la biodiversité inventoriée ? »*

« Salamandres, tritons, crapauds communs, pic noir et pic vert, vers luisants, mais aussi orchidées, et autres arbres fruitiers peuplent ces lieux. Sans parler des nombreuses sources, qui sont connues et ont été exploitées depuis des années par les habitants. »

« ces lieux de promenade constituent un poumon vert qui fait « corridor écologique » avec l'autoroute. »

Question 29 : quelles sont les études environnementales qui ont été réalisées, en particulier sur la faune, la flore et la présence de sources ?

Réponse 29 : Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

La présence de sources et d'un ruisseau est une réalité à intégrer au futur projet d'aménagement de la zone « Les Vergers » et doit donc en constituer une composante.

Analyse de la commissaire enquêtrice : idem réponse à la question précédente.

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« Une zone massive de végétation et de forêts et d'arbres va être abattue sous couvert que le bilan de la végétalisation n'est plus au titre de la commune mais de l'intercommunalité ! »

Question 30 : quelle réponse pouvez-vous apporter à cette affirmation ?

Réponse 30 : La zone 1AU « Les Vergers » a été établie dans le cadre de la réglementation en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI. Le PLUi fixe, en comptabilité avec le SCoT sud 54 qui était alors applicable au moment de son élaboration, un objectif de limitation de la consommation foncière traduit à travers les choix alors de zone à urbaniser (1AU et 2AU).

La loi Climat et Résilience, portant le principe de Zéro Artificialisation Nette a été promulguée après l'approbation du PLUi. La mise en compatibilité du PLUi-HD du Bassin de Pompey se fera par mise en compatibilité à venir avec le SCoT intégrateur.

De plus, en préservant l'économie générale du PADD, ses objectifs sociodémographiques et besoins en logement induits, la présente modification de droit commun du PLUi permet tout de même de réduire les surfaces de zones à urbaniser (y compris à Champigneulles) d'environ 8 hectares, principalement au profit de le zone naturelle (environ 7 hectares).

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je note que l'objectif ZAN à horizon 2050 ne s'applique pas à l'actuel PLUi. Cependant ce projet de modification réduit les surfaces de zones à urbaniser.

- **Urbanisme**

Dans son courrier, M HAROTTE, formule également de nombreuses questions concernant la zone d'habitations. Un certain nombre d'éléments de réponse à ses questions figurent déjà dans le règlement littéral. Pour autant, vous trouverez ci-dessous les questions pour lesquels les réponses ne semblent pas figurer dans les documents.

Question 31 : Pouvez-vous répondre aux interrogations concernant le nombre de bâtiments prévus et le calcul de dimensionnement du nombre de garages ?

Réponse 31 : L'OAP sectorielle impose une densité de logements (nombre de logements par hectare à atteindre), mais elle n'encadre pas le nombre de bâtiments prévus. Le règlement écrit encadre quant à lui le nombre de stationnement à créer selon les destinations des constructions.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que la réponse ne peut pas être apportée dans le cadre de ce projet de modification du PLUi.

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« Au-dessus de la future ZAC, par-delà une petite bande de forêt pompeusement baptisée "corridor écologique", on nous promet un écoquartier. Un havre de paix qui respecte la nature (ou ce qu'il en reste), et où les habitants deviennent magiquement éco-responsables parce qu'une piste cyclable et une ligne de bus passent à proximité. »

Question 32 : A quel type de population ces habitations sont-elles destinées ?

Réponse 32 : Le PLUi ne définit aucune population cible pour aucun des sites et projets qu'il vient encadrer d'un point de vue réglementaire, hors produits logements spécifiques éventuels.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que la réponse ne peut pas être apportée dans le cadre de ce projet de modification du PLUi.

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« ..Je suis CONTRE ce projet massif de constructions qui devra comme tout projet contenir une part de logements dit sociaux avec les désagréments que cela implique alors que la représentation de ces logements sociaux est une des plus fortes dans la com com du bassin de Pompey… »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« …le projet d'habitations a été conçu et présenté sous une étiquette « d'écoquartier » qui masque à peine des pratiques de greenwashing »

« Ce type de développement favorise l'étalement urbain excentré, loin de tous les axes de transports en commun, ce qui est contraire aux objectifs de durabilité que ce genre de projet devrait respecter »

Question 33 : Quels sont les arguments justifiant un tel choix ?

Réponse 33 : Si le choix ici désigné concerne le choix d'inscrire le site « les Vergers » dans la stratégie d'aménagement du territoire du Bassin de Pompey qu'est le PLUi, celui-ci a été réalisé lors de l'élaboration du PLUI et non pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi.

S'agissant de la déclinaison opérationnelle de cette stratégie d'aménagement, le site « les Vergers » s'inscrit plus spécifiquement dans la stratégie d'aménagement du Bassin de Pompey qu'est « Arc SudOuest ». Elle se compose de plusieurs projets urbains travaillés de manière cohérente afin de conforter, à travers leur mise en œuvre, la structuration urbaine des villes de Champigneulles, Frouard, Pompey et Liverdun. Il s'agit notamment d'apporter de nouvelles continuités de mobilités et ainsi désengorger les axes et nœuds routiers existants. Il s'agit aussi d'apporter de nouveaux équipements, services et activités en proximité des quartiers existants, et notamment des quartiers politiques de la ville de Champigneulles et Frouard. L'enjeu est également, à l'échelle du Bassin de Pompey, de renforcer l'offre de logements en toute proximité du territoire métropolitain. Ce qui permet au Bassin de Pompey de jouer son rôle de pôle urbain d'équilibre tel qu'inscrit dans le SCoT sud 54.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Ces éléments viennent en réponse à une question précise posée sur la pertinence du projet « habitations » de la zone des Vergers. A noter que ce point ne concerne pas le présent projet de modification du PLUi.

Observation CCBP5 de Mme GRASMICK
« Je pensais que le projet des vergers avait été abandonné. Il semble que non. Je ne comprends ABSOLUMENT PAS les raisons. Il y a déjà trop de béton, de locaux commerciaux qui ne trouvent pas preneur. Laissez-donc la nature se développer et cessons de la raser »

- **Mobilité – Trafic routier**

Questions figurant dans le courrier de M HAROTTE
Question 34 : *« S'agissant de la desserte en transport en commun, pouvez-vous préciser quel type de bus est envisagé et à quelle fréquence ? »*

Réponse 34 : La définition des types de bus ne relève pas des conditions d'aménagement amenées à être définies dans le cadre d'un PLUi, ni dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) sectorielles, ni même dans son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « déplacements ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que la réponse ne peut être fournie dans le cadre de ce projet de modification du PLUi.

Question 35 : *« Concernant les secteurs concernés par les OAP n°2 et n°3 et l'impact sur le trafic routier, où en est la lutte contre le bruit de l'autoroute? »*

Réponse 35 : La règlementation relative aux secteurs de bruit s'applique. L'outil de planification urbaine qu'est le PLUi n'a pas à prévoir d'aménagements de lutte contre le bruit vis-à-vis de l'autoroute.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que la réponse ne peut être donnée dans le cadre de ce projet de modification du PLUi.

Question 36 : *« Il est indiqué que le trafic induit par les nouvelles activités devra être cantonné autant que possible à l'autoroute et au site commercial. Cela implique-t-il que le flux des véhicules ne se reporte pas sur l'étroite rue du Fort et qu'un pont à l'emplacement du tunnel piétonnier actuel ne serait pas agrandi sous l'A31? »*

Réponse 36 : L'aménagement d'un échangeur autoroutier à cet endroit n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD.

L'organisation des circulations à l'échelle des deux sites composants la zone « Les vergers » (zone à vocation d'habitat et zone à vocation d'activités) est prévue de manière à éviter des reports de trafics routiers : aucune connexion directe entre la zone « Grand air » et la rue du Fort, ainsi que de la rue du 8 mai, n'est prévue, hors connexion par modes actifs et transports en commun.

L'OAP précise la nécessité de desservir la zone 1AUaA par les transports en commun. Une continuité nord sud accueillant transports en commun et modes actifs devra être apportée à travers le site.

De plus, les sens et modalités de circulation seront plus finement définis en phase de conception du projet urbain, en fonction de sa configuration, tout en respectant les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP sectorielle.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Les éléments donnés répondent dans les grandes lignes à la question. Les modalités précises de circulation seront définies en phase projet.

M BOUFERGUENE fait également part de ses réflexions sur la partie concernant les habitations :
« …augmentation très importante de la circulation automobile sur un axe déjà chargé (rue du Fort, du 8 mai, Voltaire et Pasteur) qui va poser problème matin et soir »..

Question 37 : Une étude de l'impact sur le trafic routier a-t-elle été réalisée ? Quelles mesures concrètes en résultent ?

Réponse 37 : L'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition. Ceci ne relève pas de la planification, et donc du PLUi-HD.

En l'occurrence, une maitrise d'œuvre a été recrutée en 2024 pour retravailler l'ancien schéma d'aménagement. La définition de ce schéma d'aménagement s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui a différents stades d'avancement du projet décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Analyse de la commissaire enquêtrice : idem réponse 27.

Mme PELLARIN : *« Quant à la circulation imaginée sur ces parcelles, y a -t-il eu une réelle étude de terrain sur les accès aux « transports de mobilités douces ». Qui prend réellement ces lignes de bus ? A quel public veut-on vendre cet « éco quartier » ? est-ce que ce public cible prend le vélo, le bus ou autres transports « doux » ? Il suffit de faire un sondage rue du fort, et du 8 mai, quels habitants prennent leurs vélos ? Le bus ? Très peu. Et pour cause, en plus d'être mal desservie, cette zone est en forte pente, mais les actifs utilisent tous leur voiture pour se rendre à leur travail. Quid de la circulation automobile sur cette zone, avec de nouvelles voitures (entre 2 et 3 par foyers), avec une unique route d'accès ? Sans parler de la dangerosité de cette rue en pente, en zig-zag et la vitesse des usagers et de la pollution engendrée… »*

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« …où sont les études qui estiment l'usage des mobilités douces par les futurs habitants du futur "écoquartier" ? J'imagine que d'autres quartiers similaires existent déjà ailleurs en France, et les porteurs du projet ne semblent pas avares quand il s'agit de payer des expertises »

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« Dans cette zone concernée cela aura bien sur un impact pour nous riverains sur le bruit lié à l'autoroute car cette végétation constitue un écran sonore alors que la promesse sur le mur anti bruit ressemble à une vieille chimère. »

« Le schéma de circulation ne sera d'ailleurs plus du tout pertinent dans cette rue (rue du Fort) qui n'est pas dimensionnée pour absorber le Traffic routier induit par ces habitations. Et comment peut-on parler de mobilité douce quand les usagers privilégient les voitures, qu'il ne sera pas possible de croiser un bus et que la configuration de la rue du FORT ne favorise par l'utilisation de vélos vu les pentes et encore moins pour les piétons vu la faible largeur des trottoirs et la vitesse des voitures qui l'empruntent !! »

« La desserte routière qui plus n'est pas adaptée et va amener une accroissement important du flux de voitures dans toutes les rues qui desserviront cette zone des Vergers et pas uniquement la rue du FORT mais aussi du 8 Mai, de la Rue Voltaire et Charlemagne ainsi que le centre-ville. »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE

« …du point de vue de l'aménagement du territoire, la route du Fort, déjà dangereuse, ne peut supporter un flux de circulation plus important sans entrainer des problèmes supplémentaires de sécurité routière. Urbaniser cette zone ne ferait qu'aggraver une situation déjà préoccupante »

Question 37 : pouvez-vous répondre aux interrogations et affirmations ci-dessus ?
Une étude de terrain portant sur l'accès et l'usage en toute sécurité des mobilités douces a-t-elle été réalisée ?

Réponse 37 : Les conditions d'accès à la zone devront respecter les principes inscrits dans l'OAP qui prévoient notamment un nouvel axe de transports en commun et de mobilité douce à créer, en connectant différents quartiers et existants et futurs, entre Frouard et Champigneulles. Ce type d'études ne relève pas du PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Les éléments de réponse ont été fournis dans la réponse 36.

- **Risques**

Observation n° CCBP13 de M ABRY
« ..les travaux en génie civil qui risquent d'être importants compte tenu des risques de glissement de terrain (à l'identique de la zone Grand Air de Frouard).. »

Observation n° CCBP21 de M MILLET
«…De plus les zones concernées sont des zones argileuses à fort mouvement de sol et qui plus est traversées par plusieurs sources (constatable sur place). »

Observation n° CCBP16 de M GALLUS
« …La mise en œuvre du projet à Champigneulles augmentera considérablement la circulation au moins dans les rues Monod, du Fort, 8 mai 45, Voltaire et Pasteur. La pollution chimique, visuelle et sonore ainsi que les risques routiers qui en découleront ne doivent pas être considérés comme négligeables et le projet doit être repensé. La zone des vergers, sa faune et sa flore, vivent posées sur de nombreuses sources souterraines. L'impact du projet sur ces sources (déviées ? bouchées ?..) et les conséquences sur la stabilité des terrains voire sur l'irrigation du vallon de Bellefontaine ne doivent pas être jugées comme négligeables et le projet doit être repensé. D'anciennes décharges (militaires ?) auraient selon des témoignages « d'anciens » été enfouies dans la zone. Si c'est le cas l'impact sur la pollution de leur « remuage » ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé… »

Question 38 : A quel moment avez-vous prévu de réaliser une étude des impacts environnementaux évoqués ci-dessus ?

Réponse 38 : Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Analyse de la commissaire enquêtrice : idem réponse 28

« …La consommation d'eau pour faire face à la présence de nouveaux professionnels et habitants sera importante. Elle ne semble même pas avoir été estimée. Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé. - Les commerces de centre-ville seront immanquablement punis par l'implantation de concurrents au stationnement privilégié. Privilégier l'activité en périphérie des villes en promouvant la voiture individuelle est à mon sens d'un autre temps »

Question 39 : L'estimation de la consommation d'eau est-elle prévue dans une étude ?

Réponse 39 : Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, le calibrage des projets de développement urbain et des capacités d'accueil de nouveaux logements qu'il autorise, repose sur une étude des capacités des réseaux et des infrastructures existantes (eau potable, assainissement, etc.), et énonce les éventuelles améliorations nécessaires en la matière.

En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne donc d'études (études hydraulique, étude faune flore, étude des zones humides, etc.), que le projet devra respecter. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : les éléments seront fournis lors de la phase projet. Ce point ne relève pas du présent projet de modification du PLUi.

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE (*cf.* observation n° CCBP 16 ci-dessus)
Risques financiers : « ..l'impact économique de ce type de projet risque de fragiliser le commerce de proximité ainsi que la vitalité du centre-bourg de Champigneulles »

Question 40 : Une analyse de cet aspect a-elle été réalisée en associant les commerçants du centre-ville ?

Réponse 40 : A travers le point n°2 de la présente modification du PLUi-HD, le zonage 1AUaC, qui visait l'extension du site d'activité commerciales Grand Air à Champigneulles, est supprimé au profit d'un zonage 1AUaA. Cette évolution de zonage traduit l'ambition d'accueillir une pluralité d'activités économiques et artisanales, pour justement éviter des effets de concurrence avec les commerces existants à Champigneulles et Frouard.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note des éléments de réponse apportés.

- **Changement climatique**

Observation n° CCBP3 de M GIROD
Cette observation fait référence au dérèglement climatique résumé comme suit :
« Dans un contexte de dérèglement climatique mondial, de déclin massif de la biodiversité, on nous parle encore de raser une forêt et des champs pour étendre une zone commerciale et construire un lotissement. Le maire de Champigneulles vous répondrait qu'il n'y a ni champ ni forêt - c'est techniquement vrai, sur la carte du cadastre. Sur le territoire, il y a seulement des arbres et des terres cultivées. »

Question 41 : Ce projet étant déjà ancien, a-t-il été actualisé en intégrant des études prenant en compte les impacts du changement climatique ?

Réponse 41 : Comme écrit précédemment, la zone « les Vergers » a été définie dans le cadre d'une procédure d'élaboration approuvée en 2021, en compatibilité avec le SCoT Sud 54 alors applicable, et en déclinant les objectifs de limitation de la consommation foncière tels qu'exigés par le code de l'urbanisme. Le site « les Vergers » est nommément cité dans le PADD. Ainsi, cette zone n'est adaptée qu'à la marge dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, dans ses contours spatiaux et ses contours programmatiques. Elle a de plus fait l'objet comme l'exigeait la réglementation, d'une évaluation environnementale, déclinée dans son OAP sectorielle, comme l'ensemble des secteurs d'urbanisation future visés dans le PLUI-HD.

De plus, les aménagements et constructions amenés à être définis, en phase opérationnelle, devront respecter la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

Observation n° CCBP21 de M MILLET
« Le dérèglement climatique que nous subissons nous oblige à revoir notre emprise de construction au sol et mieux gérer nos réserves de poumons vert et là c'est tout l'inverse.

Ne devrions-nous pas revoir nos modes de consommation plutôt que de pousser à la surconsommation en développant les zones commerciales? »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« ..la zone concernée est en bordure de la forêt de Haye, un écosystème riche en biodiversité, constitué d'espaces boisés / anciens vergers et agricoles, ainsi que de nombreux petits cours d'eau. L'urbanisation de cette zone accentuerait le phénomène d'imperméabilisation des sols, aggravant les risques liés à la gestion de la ressource en eau, qui s'avère déjà critique à l'horizon 2040 » « Ce projet aurait donc un impact négatif non seulement sur l'environnement et la biodiversité locale, mais aussi sur la qualité de vie des habitants de Champigneulles, à long terme »

Question 42 : Une évaluation des risques a-t-elle pris en compte les impacts sur la ressource en eau ?

Réponse 42 : Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, le calibrage des projets de développement urbain et des capacités d'accueil de nouveaux logements qu'il autorise, repose sur une étude des capacités des réseaux et des infrastructures existantes (eau potable, assainissement, etc.), et énonce les éventuelles améliorations nécessaires en la matière.

En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne donc d'études (études hydraulique, étude faune flore, étude des zones humides, etc.), que le projet devra respecter. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : idem réponse 39.

- **Concertation – Participation**

Dans les observations ci-dessous, on note une défiance concernant ce projet.

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN
« A la lecture de ce PLUI, tout semble « vague ». Il semble qu'au final, malgré les réunions d'habitants, les différentes enquêtes soi-disant menées, le projet est toujours le même depuis toutes ces années. On peut se questionner sur la prise en compte des avis des habitants et des commerçants, sur leurs remarques pertinentes, pour des gens qui résident sur ce lieu. »

« ..Et on peut également se questionner sur la démarche de M. le Maire qui a contacté par courrier tous les habitants de la zone pour des « entretiens individuels ».

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« Lors de la réunion publique… Quand je suis allé poser des questions sur le projet des vergers à Mme Begorre-Maire (déléguée aux innovations territoriales et environnementales) à la fin d'une réunion de la CCBP, elle m'a répondu en rangeant ses affaires qu'il fallait faire des arbitrages, sans préciser lesquels - un euphémisme pour dire "l'écologie c'est sympa, mais l'économie passe d'abord". Sa promesse de me recevoir pour discuter plus en détail des arbitrages en question est restée lettre morte, malgré mes relances »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« ..Il y a une absence manifeste de concertation et de participation citoyenne avec la population locale »

- **Propositions**

En complément, dans son courrier, M HAROTTE émet les 3 propositions suivantes :
« Prioriser la construction de logements dans deux secteurs déjà urbanisés, à proximité du centre : l'ancienne école Jean-Zay avec sa vaste cour, ainsi que le quartier port-gare comme envisagé précédemment. Des offres pour personnes âgées désireuses de rester sur Champigneulles seraient les bienvenues… »

« Accélérer et prioriser une opération d'envergure sur les maisons et appartements vacants, l'aide entamée au niveau de la CCBP à la dé-parcellisation, la réutilisation des friches et sites industriels »

« Réduire considérablement l'actuel projet gigantesque des Vergers pour ne conserver qu'une zone de logements, de co-workings, voire d'espaces pour les artisans, une jardinerie et ce, en bordure de la zone Grand air seulement. »

M BOUFERGUENE fait part de ses réflexions et propositions suivantes :
« Concernant la partie "zone artisanale", je suis plus favorable à une urbanisation raisonnée de la partie actuellement cultivée qui borde l'autoroute. La zone commerciale est devenue dans la bouche des élus zone artisanale. Cependant, on nous parle de marchand de meubles, jardinerie?? Je verrais plutôt des bâtiments pouvant accueillir des artisans venant installer leur dépôt, atelier et bureau que des commerces à proximité d'une zone qui vivote...

Je ne suis pas insensible à l'argument économique et ces implantations pourraient permettre d'éponger tout ou partie des 2 millions évoqués plus haut en apportant également des emplois. »

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN
« Des accès à la ligne 10 du bus se trouve sur la ZAC Grand Air, à 8 min à pied du haut de la rue du fort. Jusqu'ici, aucune étude ne l'a prise en compte alors qu'il suffirait d'aménager simplement les sentiers pour permettre au plus grand nombre d'y accéder. »

« Ne vaudrait-il pas mieux mettre en avant les initiatives autour du développement durable sur le Bassin et sur la commune, comme on a vu se développer ces dernières années, avec des pistes cyclables, une matériauthèque, une cantine locale, des soutiens aux associations qui prônent l'EED, la maison forestière et l'arboretum de Bellefontaine, le soutien aux ENS, etc. Cet espace pourrait rester dans la continuité d'une transition écologique en y développant des sentiers de promenades, des lieux de cultures partagés, des espaces d'expérimentations de plantations pour proposer des circuits courts sur le plan de l'alimentation ? Ou un lieu de rencontres et de partages culturels, environnementaux, associatifs, sociaux… »

Observation n° CCBP13 de M ABRY
« Utiliser les friches industrielles et les quartiers comme celui de la gare et des brasseries à Champigneulles, espaces plus proches du centre-ville et des commerces existants. »

« L'investissement financier sur la zone des Vergers pourrait être l'opportunité de valoriser et préserver ces espaces pour d'autres projets plus respectueux de l'environnement »

Observation n° CCBP16 de M GALLUS
« L'idée de départ d'aménagement de cette zone géographique « zone des vergers » de Champigneulles date du millénaire dernier… et depuis les choses ont changé. Les citoyens ont désormais une conscience accrue des conséquences de l'évolution climatique et la crise sanitaire a bouleversé notre vision sociétale. Je voudrais appeler à nouveau les élus à revoir cette partie du PLUI à l'aune de l'évolution de notre société sur les sujets environnementaux et sociaux. En conclusion je salue la quantité de travail technique fournie pour construire ce PLUI de la CCBP sur lequel vous enquêtez, en revanche je regrette la rédaction parfois ambiguë qui n'engage pas suffisamment la collectivité en matière écologique, installant le doute sur sa réelle volonté en la matière. Pour ce qui concerne le projet sur la zone des vergers de Champigneulles, je le juge anachronique. Il doit être entièrement revu et par conséquent retiré de ce PLUI. En 2024 personne ne peut ignorer la nécessité de préserver la nature. Notre collectivité locale doit mettre en adéquation son récit et ses actes d'autant que des solutions alternatives existent. De nombreux citoyens sont prêts à participer à une nouvelle réflexion, en partant d'une page blanche »

Observation n° CCBP21 de M MILLET
« Il serait préférable de revoir le projet pour en faire un lieu de promotion de la biodiversité et d'éducation des générations futures , ne gâchons pas leur avenir. »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« Pour une approche plus constructive, il est crucial de repenser l'aménagement de cet espace en mettant l'accent sur des projets de développement économique en harmonie avec la transition écologique, le développement durable local, et l'économie sociale, en soutenant les artisans, les TPE et PME. Il faut encourager la création d'emplois locaux non délocalisables et envisager une urbanisation douce, respectueuse de l'environnement, utilisant des matériaux biosourcés, tout en imposant au minimum l'artificialisation des sols, notamment sur la zone agricole en partie basse. Rien ne sert d'aller plus loin. Cela représentait un compromis judicieux tout en valorisant les espaces tels que les vergers, déjà prisés par les habitants »

Question 43 : Comment allez-vous intégrer ces propositions ?

Réponse 43 : S'agissant des différentes propositions ici réunies, leur déclinaison ne relève pas, pour la plupart, de l'outil de planification urbaine qu'est le PLUi. C'est le cas, concernant l'approvisionnement local de cantines, tout comme le choix de l'envergure des entreprises à implanter en zone d'activités économiques. Malgré tout, ces orientations de développement durable et local guident la stratégie économique de la collectivité, particulièrement sur ce site.

Au-delà de la procédure de modification du PLUI, certaines des propositions formulées par le public sont tout à fait susceptibles d'être mises en œuvre en parallèle de l'aménagement du site « les Vergers », notamment le fait de procéder à la valorisation et à la restructuration du cœur de ville de Champigneulles (OAP sectorielle n°1 de Champigneulles du PLUi-HD), tout comme le fait d'accompagner la création de logements au sein de enveloppes urbaines (opération Bunti-Bimby portée par le Bassin de Pompey toujours à l'œuvre), ou encore le fait de valoriser les Espaces Naturels Sensibles du territoire.

Une partie des enjeux ici soulignés guide, ou est amenée à guider, l'aménagement de la zone « Les Vergers » :

• Diversifier l'accueil d'activités à travers le point n°2 de la présente modification (avec notamment, le passage de zone 1AUaC – vocation strictement commerciale à 1AUaA – vocation d'activités multiples) ;

• Apporter de nouveaux sentiers et solutions de mobilité douce (tels que décrits dans les conditions d'aménagement fixée dans l'OAP sectorielle afférentes) ;

• S'agissant des futures constructions, l'OAP thématique « ADAPTATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES » (introduite à travers le point n°17 de la présente modification) pourra constituer de nouvelles recommandations en matière de bio climatisme, en encourageant une approche systématique des enjeux environnementaux avant toutes constructions.

De plus, le fait que l'exhaustivité des conditions d'aménagement de la zone ne soit pas décrite dans son OAP sectorielle, ne constitue pas une volonté d'entretenir une ambiguïté sur les futurs aménagements de cette zone, leurs incidences, et la manière dont elles seront contenues. Il s'agit des limites posées par l'exercice de planification urbaine qu'est l'élaboration d'un PLUI et de ses OAP sectorielles. Les réponses seront formulées au fur et à mesure de la définition opérationnelle du projet, qui s'accompagne nécessairement de la réalisation d'études. Des études sont en cours, comme décrit précédemment. Ainsi, sont amenées à être précisé les conditions de prise en compte de vergers, de la trame humide, d'intégration de mobilités douces, tout comme le phasage des opérations.

Comme tout projet d'aménagement et de constructions, celui-ci n'est pas neutre pour son environnement. L'ensemble des études et des réflexions qui accompagnent sa définition puis sa réalisation vise à contenir les incidences, à déterminer les mesures compensatoires, sur les milieux, les paysages, les circulations, tout comme sur l'environnement urbain immédiat. Au-delà de contenir des incidences, un tel projet est voué à répondre à certains enjeux et à améliorer la situation, notamment en termes de desserte en transport commun, de création d'une nouvelle offre de logements en proximité immédiate du territoire métropolitain.

Depuis janvier dernier (2024), divers temps de rencontre ont été organisés par la commune en partenariat avec le Bassin de Pompey pour informer et échanger avec les habitants et riverains sur la définition du projet et son stade d'avancement. Le vendredi 29 novembre 2024 une réunion de concertation permettra de travailler sur les axes du schéma d'aménagement. 3 ateliers thématiques : maillage urbain, densité habitée et espaces naturels vont permettre aux habitants de faire part de leurs propositions. Une réunion de restitution sera organisée au premier trimestre 2025.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Bien que ces propositions ne relèvent pas du champ d'application du PLUi et encore moins du présent projet de modification du PLUi , la CCBP est sensible aux propositions formulées par le public et le traduit par la proposition d'une réunion de concertation dédiée à ce secteur.

Observation n°CCBP11 de M le maire de Champigneulles
Propositions d'ajustement à apporter à l'OAP « Les Vergers » avec :

- Suppression de la mention du projet d'échangeur autoroutier
- Ajustement de l'argumentaire lié au nouveau zonage – passage d'une zone 1AUaC (commerces) à 1AUaA (activités diverses)

Question 44 : Qu'en pensez-vous ?

Réponse 44 : Effectivement l'aménagement d'un échangeur autoroutier à cet endroit n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD. De plus, l'un des objets du point n°2 de la présente procédure de modification PLUi prévoit bien un passage de zone 1AUaC à zone 1AUaA, afin

d'accueillir des activités économiques (services, tertiaire, artisanat…) en complémentarité des activités existantes de part et d'autre.

Toutefois, comme soulevé par M. le Maire, l'argumentaire apparaissant en introduction de l'OAP sectorielle, pages 23 et 24 du document « 8.OAP sectorielles » dans sa version mise à l'enquête publique, n'est plus adaptée à ces deux évolutions. Il s'agit là d'un oubli. Il est donc proposé de prendre en compte par souci de cohérence.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la proposition qui permettra de lever l'ambiguïté sur l'argumentaire figurant dans l'OAP sectorielle.

7.2.2 Questions spécifiques de la commissaire enquêtrice

Relatives aux avis des personnes publiques associées et à la MRAe

L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe ainsi que du mémoire complémentaire de la CCBP comportant les éléments de réponse aux avis reçus, m'amène à poser les questions suivantes.

Point n°1 Bouxières-aux-Dames Modification du règlement applicable à une zone de jardins

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, a formulé la recommandation suivante : *« Intégrer des prescriptions pour les constructions autorisées dans la nouvelle zone Nj sur les parcelles cadastrales OC 896 et OC 897, à Bouxières-aux Dames, relatives à la prise en compte du risque inondation et de l'intégration paysagère. »*

Question 45 : en l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous m'indiquer si vous allez intégrer cette recommandation ?

Réponse 45 : L'intégration de telles prescriptions est à prévoir dans le cahier des charges de gestion des jardins familiaux qui seront aménagés par la commune.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse.

Concernant la remarque de la DDT sur : *« La limitation à 4 m de hauteur semble excessive, par rapport à la surface au sol de 9 m². Une prescription sur le choix de matériels adaptés, pour favoriser l'intégration paysagère, serait intéressante. »*

Question 46 : Avez-vous envisagé de prendre en compte cette recommandation ? Si oui, quelles prescriptions en termes de dimensionnement et de matériaux autorisés pensez-vous retenir ?

Réponse 46 : Les prescriptions ici mentionnées reprennent les mêmes prescriptions que celles existantes au niveau de la zone Nv et qui ne sont pas amenées à évoluer dans le cadre de la présente procédure. De plus, un PLUi n'a pas la faculté d'encadrer les matériaux à mettre en œuvre, seulement leur aspect.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse.

Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers

La DDT, dans son avis rendu, indique que *« le projet devra être modifié pour intégrer la prescription du SCOT Sud 54 actuel et révisé qui interdit pour la zone 1AUaA le commerce de détail sauf si il n'entre pas en concurrence avec l'offre en équipements, commerces et services des polarités proches. Le règlement devra également renvoyer plus précisément vers l'OAP correspondante avec laquelle les futurs projets doivent être compatibles. »*

Question 47 : dans le mémoire en réponse, il est indiqué que le règlement pourra être modifié lors de la mise en compatibilité du PLUi HD avec le SCOT Sud 54 révisé. Faut-il comprendre que c'est juste une possibilité ? Qu'en est-il de la compatibilité avec le SCOT actuel ? Pouvez-vous apporter un cadrage précis dans le règlement ?

Réponse 47 : La mise en compatibilité du PLUi-HD, avec le SCOT Sud 54 désormais révisé et prochainement exécutoire, appartient à une autre procédure que la présente modification. Cela fait appel dans un premier temps à une analyse des points d'incompatibilité du PLUi, selon une approche globale, qui sera prochainement menée.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

Point n° 8 : Custines définition d'un nouvel emplacement réservé pour créer une voirie

La Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle a formulé la remarque suivante : *« nous regrettons que la mise en place de l'emplacement réservé n°4 à Custines ne soit pas plus justifiée dans la mesure où l'élargissement du chemin entrainera la consommation d'espaces agricoles. »*

Question 48 : Dans l'évaluation des incidences, vous notez que l'impact sur l'activité agricole est limité. Concrètement, pouvez-vous chiffrer cet impact ?

Réponse 48 : Cet emplacement réservé représente une surface 5 400 m². De plus il est rappelé que cet outil constitue avant toute chose un outil d'acquisition foncière, en raison de la nature morcelée du foncier à cet endroit. La réalisation de route est par ailleurs autorisée par le règlement du PLUi, et non pas par la création d'un emplacement réservé à cet endroit.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

Dans son avis rendu le 19 juin 2024, la MRAe formule la recommandation suivante : *« prendre en compte le risque d'effondrement du sol lors de l'aménagement de la voirie. »*

Sur le même sujet, une recommandation de la DDT indique *« que le Maître d'Ouvrage devra tenir compte de l'aléa minier. »*

Question 49 : allez-vous intégrer cette recommandation dans vos prescriptions ?

Réponse 49 : Ces recommandations seront prises en compte en phase projet, conformément aux chapeaux de zone du règlement littéral des zones A et N

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la prise en compte de ces recommandations en phase projet.

Point n°11 Liverdun Modification de la programmation de l'OAP n°5

L'OAP 5 sur le secteur de la rue de Lisbonne modifie le taux de LLS de 50% mini à 50% maxi. La DDT émet un point de vigilance sur l'atteinte des objectifs SRU sur cette commune.

Question 50 : comment pensez-vous sécuriser cet objectif?

Réponse 50 : La commune de Liverdun vise cet objectif à travers l'ensemble de ces projets d'habitat en devenir, en visant toujours un objectif de mixité des produits logements, à l'échelle de chacun de ses quartiers en devenir.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Les éléments de réponse montrent la prise en compte de cet objectif. Le point de vigilance reste d'actualité sur les différents projets à venir pour l'atteindre.

Point n°12 Liverdun Création d'un STECAL pour développer une offre touristique en lien avec l'activité agricole

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, émet la recommandation suivante : *« Remplacer le terme « habitation légère de loisir » par « construction nécessaire à l'activité agricole » dans la zone NI de la commune de Liverdun »*

Question 51 : En l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous me dire si cette modification sera prise en compte ?

Réponse 51 : Le projet ici visé ne correspond pas à un projet de « construction nécessaire à l'activité agricole » telle que définie dans le code l'urbanisme, d'où la nécessité de créer un secteur Nl spécifique, tel que prévu au point n°12 de la modification du PLUi-HD. Toutefois, pour éviter toute confusion vis-à-vis de la notion de « l'habitation légère de loisirs », telle que spécifiée dans le code de l'urbanisme, il sera proposé le terme suivant : « constructions légères destinées à l'hébergement touristique ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la proposition.

Point n° 15 : création d'un STECAL à Marbache

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

« Création d'un STECAL à Marbache : le PnrL s'interroge sur l'utilité et les choix qui ont guidé la création du secteur NI au lieu-dit « La Signeulle ». Le secteur NI projeté est concerné par 3 trames graphiques : trame vergers ou jardins, réservoirs de biodiversité « forêt » et lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés qui ne sont pas évoqués dans la notice. Les constructions envisagées sur ce secteur ne semblent pas compatibles avec la trame « lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés » qui interdit toute construction constitutive d'emprise au sol. Néanmoins, la création du secteur NI pourra être reçue favorablement sous réserve :

- *De compléter la notice en détaillant le contenu du projet notamment au regard du type de véhicules et d'hébergements attendus, des capacités et conditions d'accueil des touristes, des besoins en réseaux*
- *D'adapter le volet réglementaire écrit et graphique en préservant à minima, les haies et bosquets existants voire en créer de supplémentaires pour une meilleure insertion paysagère, en sortant la parcelle 371 et pour partie les parcelles 370 et 369 afin de respecter la vocation B2 du PADD en compatibilité avec la Charte 2015-2030 du Parc, en indiquant des normes relatives aux réseaux, aux aspects extérieurs ou encore aux plantations. »*

Question 52 : Quelles réponses pouvez-vous apporter à ces réserves ?

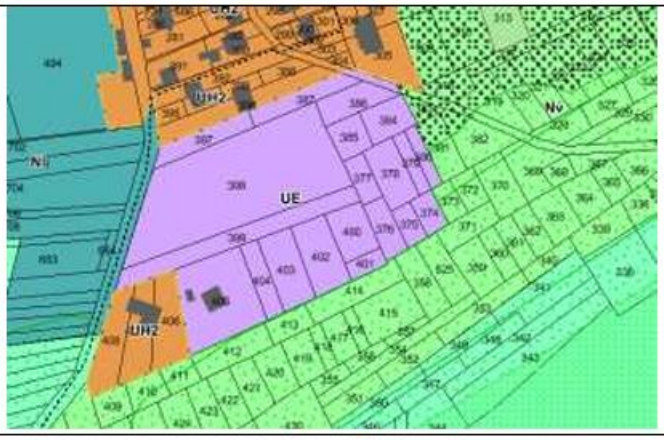
Réponse 52 : Le projet porté par la commune est prioritairement le développement d'une aire d'accueil pour camping-cars avec certainement la création d'un local technique associé (distribution d'électricité et d'eau, assainissement).

Les constructions liées à l'équipement seront implantées au nord, en dehors des trames de préservation de la biodiversité. La volonté est de proposer un aménagement intégré au site, en préservant les haies et arbres existants.

Pour tenir compte de la zone de Préservation du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, il est proposé de réduire l'emprise du secteur pour exclure certaines parcelles au sud du secteur correspondant à un talus et déjà occupé par une antenne relais et un château d'eau.

L'évolution envisagée du tracé est la suivante :

Règlement graphique avant la procédure de modification



Règlement graphique proposé à l' enquête publique de la modification

Règlement graphique envisagé pour l' approbation

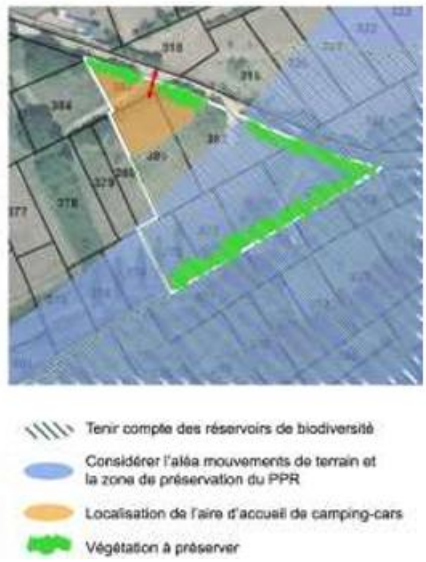
L'emprise du secteur Nl présenté à l'enquête publique était de 0,37 ha. L'emprise modifiée envisagée pour l'approbation de la modification est de 0,28 ha.

Il est envisagé d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour accompagner l'aménagement du secteur et décliner les préconisations des services de l'État.

L'OAP intègrera :

- La prise en compte de l'aléa mouvements de terrain
- La préservation des éléments végétaux structurants
- La protection des lisières des réservoirs de biodiversité et de la forêt
- La localisation de l'aire d'accueil au nord du secteur

Le schéma ci-dessous présente les principes qui seront inscrits dans l'OAP.



Analyse de la commissaire enquêtrice : La réponse concernant le positionnement de l'implantation des équipements répond au besoin de préservation des trames de la biodiversité. La proposition de réduction de la zone prend compte la zone de préservation du PPRMT. Enfin la proposition d'élaboration d'une OAP spécifique fixe un cadre de nature à répondre aux remarques formulées par le PnrL.

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet un avis favorable *« sous réserve de prendre en compte le retrait de l'évolution n°15 à Marbache sur laquelle un avis défavorable est donné car environ la moitié de la zone NI envisagée est concernée par la zone de préservation du PPR mouvements de terrain qui interdit toute nouvelle construction. Cette évolution conduit à la réduction d'une protection qui relève plus d'une procédure de révision et non une modification. Si cette évolution est maintenue, la retirer de cette procédure et engager la procédure adaptée. »*

Dans votre réponse, vous indiquez que le projet est prioritairement une aire d'accueil pour camping-car. Les constructions liées à l'équipement seront implantées au nord, en dehors des trames de préservation de la biodiversité. Le projet prendra en compte le risque glissement de terrain. La zone sera réduite au sud pour préserver le talus boisé et éloigner le secteur de la zone rouge du PPRMT. Une OAP pourra être élaborée pour assurer la prise en compte des enjeux paysagers et préciser le projet.

Question 53 : Pouvez-vous fournir un plan détaillé de la zone d'implantation, qui met en évidence les zones préservées ? Cette question vient en complément de la question 46

Réponse 53 : Voir les éléments apportés en réponse à la question n°52.

Analyse de la commissaire enquêtrice : les réponses ont été fournies.

Question 54 : Ces éléments seront ils effectivement intégrés dans une OAP ?

Réponse 54 : Cela sera bien le cas comme inscrit dans le « Mémoire complémentaire – Éléments de réponse aux avis reçus » adossé au dossier de PLUi modifié soumis à enquête publique.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la confirmation.

Question 55 : pourquoi reclasser 0,37ha de cette zone Nv en zone NL, alors qu'il existe en proximité immédiate une surface déjà classée NL de plus d'un hectare cinquante qui pourrait être utilisée pour l'accueil de camping-car?

Réponse 55 : La commune de Marbache a souhaité prévoir l'aménagement d'une aire de campings cars en continuité des équipements sportifs existants. Le secteur Nl existant occupe une autre fonction et accueil notamment un chapiteau de manière temporaire, à l'occasion de la fête de la courge.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de cet élément justifiant le choix.

Point n°17 : Elaboration d'une OAP thématique Adaptation et production d'énergies renouvelables

Concernant ce point, Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve *« de mentionner les 3 trois guides relatifs au développement de l'énergie éolienne, du solaire photovoltaique et de la méthanisation élaborés sur le territoire du PnrL, dans l'OAP et de renvoyer à leur contenu afin de rester compatible avec la Charte du Parc. »*

Question 56 : en l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous confirmer que ces remarques seront bien prises en compte, pour le périmètre situé dans la zone du PnrL (Marbache et Saizerais) ? A noter que la charte du Parc est un document supra au PLUi-HD.

Réponse 56 : Ces remarques seront prises en compte et ces documents mentionnés dans l'OAP thématique.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de l'intégration de ces remarques dans l'OAP thématique.

Point n° 22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté :

l'AE ne peut pas se prononcer sur l'absence d'incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine car le dossier est lacunaire sur la description et les détails techniques des projets, l'analyse des incidences du projet notamment sur le paysage, les zones humides, la faune et la flore et la mise en œuvre de mesures d'ERC et description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. renouvelle sa recommandation de caractériser dès le PLUi-HD les zones humides et leur zone d'alimentation pour éviter de laisser possible leur urbanisation. Recommande une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC et une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés

Question 57 : Dans le mémoire en réponse, il est noté que l'étude relative aux zones humides potentielles indique que la zone n'est pas concernée par une trame humide. Pouvez-vous donner les éléments concernant cette étude : date de réalisation, méthodologie utilisée et synthèse des résultats ?

Réponse 57 : L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU-HD, celle-ci a révélée l'absence de zone humide potentielle. L'évaluation environnementale est l'une des composantes du rapport de présentation constituant l'une des pièces du dossier de PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse apportée.

Question 58 : En complément, pouvez-vous indiquer à quelle date est fixée l'étude de caractérisation de zone humide prévue sur l'ensemble du territoire de la CCBP ?

Réponse 58 : Une consultation a été lancée afin de confier la réalisation de cette étude à un prestataire qualifié. L'analyse des offres réceptionnées est en cours.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que le processus concernant l'étude de caractérisation de zone humide a été initialisée.

Question 59 : Dans le mémoire en réponse, il n'est pas fourni d'éléments concernant les mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Pouvez-vous les communiquer ?

Réponse 59 : Comme décrit précédemment, les études réglementaires qui accompagnent la définition d'un projet d'aménagement se réalisent de manière progressive, au fur et à mesure de cette définition, pour que les études, et les solutions qui en découlent, soient adaptées à la configuration de chaque projet et schémas d'aménagement qui les organisent. Elles ne sont pas intégrées au PLUi. Toutefois, chaque projet doit appliquer le règlement littéral du PLUi et ses dispositions en la matière (voir dispositions générales, équipements et réseaux).

Il est également rappelé ici que chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui constitue l'une des pièces du dossiers du PLUi-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse fournie, l'ensemble des dispositions prévues dans le règlement littéral au paragraphe 2.3.3 Assainissement des Dispositions générales s'appliquant à chaque projet.

Remarque de la DDT concernant le volet biodiversité, *« l'OAP ne tient pas suffisamment compte de l'étude TVB du PLUi-HD. Certaines parcelles, environ 10 ares, ne sont pas préservées. Concernant la liaison écologique à maintenir, les mesures ne sont pas suffisantes pour assurer la fonctionnalité du corridor, interrompu au niveau de la zone de logements dédiés aux seniors. Le projet doit être modifié pour intégrer un aménagement paysager adapté à la préservation de ces éléments de TVB. »*

Question 60 : quels sont les éléments de réponse concernant l'aménagement paysager à intégrer dans le projet afin de préserver ces éléments de la TVB ?

Réponse 60 : En réponse, il est envisagé de modifier l'OAP pour décliner l'étude Trame Verte et Bleue du PLUi et de tenir compte des préconisations des services de l'État.

Extrait de l'Étude Trame Verte et Bleue du PLUi (page 153) :

Schéma des préconisations écologiques

L'OAP demandera donc la réalisation d'aménagements paysagers adaptés au maintien des fonctionnalités des corridors écologiques. Un aménagement adapté devra être réalisé en frange ouest. Un aménagement structurant selon un axe nord/sud sera également demandé, en accompagnement du cheminement piéton prévu.

Le nouveau schéma de principe de l'OAP envisagé est le suivant :

Aménagements paysagers adaptés au maintien des fonctionnalités des corridors écologiques à réaliser

Analyse de la commissaire enquêtrice : la proposition est de nature à répondre à la remarque de la DDT. La formulation de l'OAP sectorielle n°4 de Custines devra être revue et intégrer ces propositions.

Point n°23 Faulx Modification de la zone 1AUh2 Sentier Bel Air

Dans son avis rendu, la MRAe recommande à nouveau *« la présentation d'une caractérisation des zones humides et de leur zone d'alimentation sur ce secteur pour éviter de laisser possible leur urbanisation, d'une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC, d'une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés.»*

Question 61 : l'étude de caractérisation de zone humide est bien prise en compte et sera intégrée, mais il manque les éléments concernant la description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Pouvez-vous donner les éléments de réponse ?

Réponse 61 : Comme décrit précédemment, les études réglementaires qui accompagnent la définition d'un projet d'aménagement se réalisent de manière progressive, au fur et à mesure de cette définition, pour que les études, et les solutions qui en découlent, soient adaptées à la configuration de chaque projet et schémas d'aménagement qui les organisent. Elles ne sont pas intégrées au PLUi. Toutefois, chaque projet doit appliquer le règlement littéral du PLUi et ses dispositions en la matière (voir dispositions générales, équipements et réseaux).

Il est également rappelé ici que chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui constitue l'une des pièces du dossiers du PLUi-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : idem réponse 59.

Point n°24 Liverdun Suppression de la zone UH2, route de Frouard et report des logements sur le secteur Saint Gobain

Suite à la remarque de la DDT : *« Des précisions sur la part de logements consacrée à l'offre de logements locatifs sociaux auraient mérité d'être apportées. »*

Question 62 : pouvez-vous indiquer quelle est la part des logements sociaux prévue sur cette zone ?

Réponse 62 : Malgré le fait que cette zone fasse l'objet d'une OAP sectorielle, il est rappelé que celle-ci constitue une zone 2AU, elle n'est donc pas ouverte à l'urbanisation. Cette condition d'aménagement pourra donc être précisée au moment de son ouverture à l'urbanisation (passage de zone 2AU à 1AU).

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse.

Point n°25 Liverdun Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm :

L'AE recommande de s'assurer de la compatibilité du site avec le risque de mouvement de terrain identifié

Question 63 : cette recommandation sera-t-elle prise en compte et effectivement intégrée à l'OAP comme vous en avez évoqué la possibilité ?

Réponse 63 : Oui, il est proposé de modifier l'OAP pour intégrer l'aléa mouvement de terrain. Les éléments suivants seront ajoutés dans la partie écrite de l'OAP :
« En termes de sensibilités / contraintes
Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN et classé en zone V de Prévention et en limite de zone de préservation du PPRMT approuvé le 6 juillet 2007. En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, les autorisations du droit des sols situées en zone d'aléa pourront être soumises à prescriptions ou interdites selon le niveau d'aléa. »

Analyse de la commissaire enquêtrice : La proposition de modification de l'OAP répond à la recommandation formulée.

La DDT fait remarquer que l'OAP qui prévoit que cette zone ne doit accueillir que du commerce apparait en contradiction avec le règlement qui autorise tous types d'activités.

Question 64 : Vous répondez que l'OAP sera modifiée pour ne pas identifier la zone comme uniquement commerciale. En complément, pour une meilleure compréhension du projet, peut-on avoir un plan qui détaille les 2 possibilités d'utilisation de cette zone ?

Réponse 64 : La communauté de communes ne peut pas répondre favorablement à cette demande. Une OAP ne peut être amenée à formuler des scénarios d'aménagement considérés comme des prévisions et différents de la notion de condition d'aménagement. Sur base d'une condition d'aménagement, un porteur de projet doit proposer une solution opérationnelle, répondant à cette condition dans un rapport de compatibilité.

Les éléments inscrits dans le « Mémoire complémentaire – Éléments de réponse aux avis reçus », adossés au dossier de PLUi modifié soumis à enquête publique, sont ici confirmés, et une réponse favorable sera apportée à la demande de la DDT concernant les activités autorisées dans l'OAP. Il est proposé la formulation suivante : « Ce site est destiné à accueillir des activités économiques ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la proposition de formulation de nature à répondre à la demande de la DDT.

Point n° 27 Marbache Réduction d'une zone 2AUh et élaboration d'une OAP sectorielle

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : *« cette zone se situe sur un réservoir de biodiversité institutionnel du PnrL du SCoT et du SRADDET : la ZNIEFF Le Grand Fouillot et Bois le Roi à Marbache. Lors de l'arrêt du PLUi en 2020, le PnrL avait déjà fait part de son avis de la mise en péril de ce site par la création de ce zonage constructible, incompatible avec la Carte du Parc. Ce point pourra être reçu favorablement sous réserve d'adapter les limites de la zone 2AUh et le contenu des OAP sectorielles 1 et 2 de Marbache afin de rendre le PLUi-HD compatible avec la Charte du parc »*

Question 65: Il semble que le classement de cette zone 2AUh pose un problème de fond sur la compatibilité entre le PLUi-HD et la Charte du parc et ceci depuis 2020. Que comptez-vous faire à ce sujet ?

Réponse 65 : A travers le point n°27 de la présente modification cette zone est réduite (réduction de 0.93 hectares). De plus cette modification permet également d'apporter une OAP à cette zone 2AU pour préciser de premières conditions d'aménagement malgré le fait que cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation à l'issue de cette procédure.

Pour rappel, la modification ne doit pas amener à remettre en question l'économie générale du projet de PLUi-HD, traduite dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et déclinée à travers ses zones de projet. Ces zones ne peuvent donc être requestionnée qu'à la marge à l'échelle du Bassin de Pompey.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que cette remarque ne peut pas être prise en compte dans le cadre du présent projet de modification du PLUi.

Remarques générales sur la complétude du dossier :

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet la remarque suivante : *« Le règlement graphique modifié de la commune de Malleloy est à ajouter au dossier. »*

Question 66 : cette remarque sera-t-elle bien prise en compte ?

Réponse 66 : Le carte du règlement de graphique de Malleloy a bien été ajoutée au dossier de PLUi lors de l'enquête publique. Le plan avait été oublié dans l'envoi aux Personnes Publiques Associées. La notice faisait cependant bien apparaitre l'ensemble des modifications.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la réponse.

La DDT recommande également de *« s'assurer que la desserte routière est efficace concernant le développement de zones urbaines »*

Remarque de la commissaire enquêtrice : ce point rejoint la question posée par monsieur le maire de Custines, pour laquelle il n'y a pas eu de réponse et mérite d'être complété par le point n°2 sur Champigneulles avec la zone des Vergers, et le point n° 24 sur Liverdun avec la densification de la zone Saint Gobain. Une question générale est donc posée dans le paragraphe suivant.

Questions Spécifiques de la CE

A la lecture du dossier, la commissaire enquêtrice est amenée à poser les questions suivantes.

- **Intégration des orientations du SCoT révisé**

Bien que les orientations du SCoT Sud 54 révisé, arrêté le 16 décembre 2023 et qui devrait être approuvé fin 2024, comme il est indiqué dans l'avis du Pôle Métropolitain Nancy sud Lorraine, ne s'appliquent pas encore à ce projet, l'échéance relativement courte pour son approbation, fin de l'année, aurait permis de tenir compte de nouvelles dispositions, en matière de sobriété foncière issues

de la loi Climat et Résilience ainsi qu'une réévaluation de l'ambition démographique et de l'objectif de production de logements lié. Ces orientations ayant été présentées au public, il en résulte une incompréhension, en particulier sur le projet des Vergers.

Question 67 : Quels arguments justifient que le projet de modification n°2 du PLUi HD ne pouvait pas être traité lors de la révision du PLUi HD ?

Réponse 67 : Les procédures de modification de PLUi sont prévues par le code de l'urbanisme pour adapter l'outil de planification à la vie des projets, et répondre à d'éventuels blocages dans son application quotidienne. La présente procédure a été lancée principalement pour procéder à des ouvertures à l'urbanisation utiles à des projets matures. Les procédures de modification sont prévues justement pour éviter que le déroulement de projets d'aménagement ne soit pas lié aux contraintes calendaires liées à la hiérarchie des normes.

La procédure de révision du SCoT Sud 54, désormais achevée, va faire appel à une mise en compatibilité du PLUi qui doit au préalable faire appel à une analyse des points d'incompatibilités du PLUi avec le SCoT révisé. De la même manière, bien que révisé, le SCoT est susceptible de devoir évoluer à nouveau pour que lui-même soit mis en compatibilité avec le SRADDET en cours de révision également.

Les différentes procédures dévolution des documents d'urbanisme répondent à différents objectifs et sont à mener selon des temporalités distinctes.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note des arguments avancés concernant le calendrier de ce projet de modification du PLUi au regard de la révision à venir.

Question 68 : Pourquoi ne pas avoir intégré ces nouvelles orientations dans ce projet de modification, ce qui aurait permis d'offrir une vision plus claire et cohérente pour les habitants et limiter les coûts des procédures ?

Réponse 68 :

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de l'absence de réponse.

- **CCBP objectifs de production de logements du PADD**

Dans le mémoire en réponse, j'ai une incompréhension concernant les bilans chiffrés.

Si l'on se réfère au bilan comptable de la production de logements et analyse au regard du projet, les chiffres sont cohérents avec les modifications annoncées, au bémol près que sur Custines, zone Déri Sté, il est annoncé 62 possibilités de logements supplémentaires alors que dans l'évaluation des incidents, il est fait référence à 66 possibilités. Dans les objectifs du POA, il semble que ce soit plutôt 66 logements

Question 69 : quel est le bon chiffre ?

Réponse 69 : L'emprise de la zone 1AUh2 créée est de 2,49 ha. Par application de la densité fixée dans l'OAP (25 logements/ha) le nombre de logements prévus est bien de 62 logements environ. Les données avaient été corrigées dans le Mémoire Complémentaire jointe au dossier d'enquête publique (page 6).

Commune	Secteur	Incidence sur la production de logements
Bouxières-aux-Dames	2AUh Basses Côtes reclassée en zone N	38 possibilités de logements supprimées
Champigneulles	2AUh Val Thiebault reclassée en zone Nv	29 possibilités de logements supprimées
Custines	2AUh Déri Sté en partie ouverte à l'urbanisation	62 possibilités de logements ouvertes 2AU vers 1AU
	1AUh2 La Lixière en partie reclassée en zone N	3 possibilités de logements supprimées
	1AUh2 Impasse de Goudinot en partie reclassée en zone N	15 possibilités de logements supprimées
Faulx	1AUh2 Sentier Bel Air réduite	11 possibilités de logements supprimées

Liverdun	UH2 (OAP n04) reclassée en zone N	27 possibilités de logements supprimées
	Modification de la programmation en logements de l'OAP St-Gobain	50 possibilités de logements supplémentaires
Marbache	2AUh Faubourg-Saint-Nicolas en partie reclassée en zone Nv	14 possibilités de logements supprimées
Malleloy	2AUh La Rochatte en partie reclassée en zone N + une parcelle réintégrée à la zone UH	14 possibilités de logements supprimées
	Bilan	**101 possibilités de logements supprimées**

Extrait du Mémoire Complémentaire joint à l'enquête publique

Les données seront corrigées dans le dossier approbation.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la confirmation du chiffre de 62 logements et de la correction qui sera faite dans le dossier d'approbation.

- **Développement des zones urbaines**

Question 70 : De manière générale, on ne retrouve pas d'étude d'impact sur le trafic routier en lien avec le développement des zones urbaines, avez-vous étudié ce point en particulier concernant le secteur Saint Gobain à Liverdun (la question étant déjà posée dans les observations du public concernant le projet du secteur Les Vergers à Champigneulles) ?

Réponse 70 : Concernant Saint Gobain, il est à rappeler tout abord que ce site est en proximité immédiate du Pole d'Echange Multimodal de Liverdun, en cours d'aménagement. Mais surtout, les études réglementaires qui accompagnent la définition d'un projet d'aménagement, dont celles portant sur le trafic routier, se réalisent de manière progressive au fur et à mesure de cette définition, pour que les études, et les solutions qui en découlent, soient adaptées à la configuration de chaque projet et schémas d'aménagement qui les organisent. Elles ne sont pas intégrées au PLUi.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note que ces études ne sont pas à réaliser au niveau du PLUi. Elles sont instruites lors de la phase projet.

- **Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers**

La rédaction proposée dans l'observation CCBP11 de M le maire de Champigneulles concernant l'argumentaire de l'OAP sectorielle ne donne pas d'éléments justifiant le passage de la zone 1AUaC à 1AUaA, d'autant qu'il y a déjà une zone 1AUaA existante sur ce secteur.

Question 71 : quels sont les arguments justifiant cette modification ?

Réponse 71 : Le passage de la zone 1AUaC à la zone 1AUaA correspond au point n°2 de modification. Le zonage 1AUaC, qui visait l'extension du site d'activités commerciales Grand Air à Champigneulles, est supprimé au profit d'un zonage 1AUaA.

Cette évolution de zonage traduit l'ambition d'accueillir une pluralité d'activités économiques et artisanales, pour éviter des effets de concurrence avec les commerces existants à Champigneulles et Frouard.

De plus, à travers le même point n°2 de la présente de modification, les surfaces dédiées à cette future zone 1AUaA tendent à diminuer. L'ambition est également de conserver la liaison viaire permettant de désenclaver la zone commerciale existante afin de pérenniser son attractivité.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de l'argumentaire relatif à la modification de la zone qui me parait opportun de figurer dans l'OAP pour justifier cette modification.

De même, la proposition de suppression du projet d'échangeur routier au profit du déploiement de nouveaux réseaux viaires ne semble pas plus argumentée.

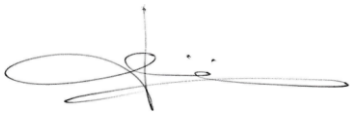
Question 72 : quels sont les éléments justifiant cette modification ?

Réponse 72 : L'aménagement d'un échangeur autoroutier n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Je prends note de la justification apportée.

L'ensemble de ces éléments d'analyse et le dossier d'enquête, servent de base à mes conclusions et à mon avis personnel qui figurent dans un document séparé.

Nancy, le 25 novembre 2024



La commissaire enquêtrice, Pascale Cuny Noël

Département de Meurthe & Moselle

Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête du 25 septembre 2024 à 09h00 au 29 octobre 2024 à 11h00

Annexes

Commissaire enquêtrice : Pascale Cuny Noël

Annexe 1 - Désignation par Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Nancy : ordonnance n° E24000080/54 du 5 août 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANCY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E24000080/54

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 5 août 2024

Le président du tribunal administratif de Nancy

CODE : 1

Vu enregistrée le 1er août 2024, la lettre par laquelle la communauté de communes du bassin de Pompey demande la désignation d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet, présenté par la communauté de communes du Bassin de Pompey, de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi HD) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Pascale Cuny Noël est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-François Trassart est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la communauté de communes du bassin de Pompey, à Madame Pascale Cuny Noël et à Monsieur Jean-François Trassart.

Le président,

Sébastien Davesne

Annexe 2 - Compte rendu de la réunion préparatoire à l'enquête publique du 20 Août 2024 et mail complémentaire

Bonjour Madame Cuny-Noël,

Comme convenu, je reviens vers vous avec un projet d'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Il est ici en pièce jointe.

Nous devons encore vérifier ce jour l'usage de la plateforme Xdemat pour diffuser le dossier en ligne et recueillir les avis du public, ces mentions sont donc en rouge dans le texte.

Comme vous pouvez le voir, nous vous confirmons l'organisation suivante :

- Ouverture de l'enquête et permanence : mercredi 25 septembre, 9h – 11h, siège de la communauté de communes du Bassin de Pompey
- Permanence le lundi 30 septembre, 17h – 19h, mairie de Custines
- Permanence le jeudi 17 octobre, 17h – 19h, mairie de Liverdun
- Fermeture de l'enquête et permanence, le mardi 29 octobre, 9h – 11h, siège de la communauté de communes du Bassin de Pompey

Je vous remercie de vos possibles retours relatifs à cet arrêté et vous souhaite une bonne journée.

Cordialement

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN
Directrice Urbanisme et Habitat

Bassin de Pompey
Communauté de communes

Rue des 4 Éléments – 54340 POMPEY
03 83 49 81 80
www.bassinpompey.fr

Annexe 3 - Arrêté d'ouverture d'enquête de la Communauté de communes du Bassin de Pompey du 3 septembre 2024

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 03/09/2024 à 10h20
Référence de l'AR : 054-245400601-20240830-2024_1300-AR
Publié le 03/09/2024

Département de Meurthe et Moselle
Arrondissement de Nancy
Canton du Val de Lorraine Sud

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
Siège : Rue des 4 éléments – Pompey (54 340)

Arrêté du Président
Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°2 de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Habitat-Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

2024-1300

Le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 avril 2021 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat - Déplacements (PLUi-HD) de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 mars 2023 actant le lancement d'une démarche globale de modification de droit commun du PLUI HD ;
- Vu l'arrêté du Président n°2024-276 engageant la modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ;
- Vu les avis des personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ;
- Vu l'avis n°MRAe 2024ACGE74 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relatif à la procédure de Modification n°2 du PLUi-HD en date du 19 juin 2024 ;
- Vu l'ordonnance n° E24000080/54 en date du 5 août 2024 de M. le Président du Tribunal administratif de Nancy désignant Mme Pascale Cuny Noël commissaire enquêtrice.

ARRETE

Article 1 : Objet de l'enquête publique
Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey du mercredi 25 septembre 2024 à 9h au mardi 29 octobre 2024 à 11h soit pendant 34 jours.

Article 2 : Autorité responsable
L'autorité responsable de la procédure de la modification n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey est la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, représentée par son Président, M. Laurent Trogrlic, et dont le siège administratif est situé à rue des Quatre Eléments, 54340 Pompey.

Article 3 : Désignation de la commissaire enquêtrice
Mme Pascale Cuny Noël a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par M. le Président du Tribunal administratif de Nancy.

Article 4 : Consultation du dossier d'enquête publique
L'enquête publique sera réalisée sous forme dématérialisée (dossier et registre numérique) et à l'appui de supports papiers (dossiers et registres).
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique de la modification n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey sera disponible en version papier au siège administratif de la Communauté de Communes (à Pompey) et dans les mairies des communes ci-après listées, aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf fermeture exceptionnelle) :

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 03/09/2024 à 10h20
Référence de l'AR : 054-245400601-20240830-2024_1300-AR
Publié le 03/09/2024

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

Il sera également disponible à l'adresse suivante : https://plui.bassinpompey.fr/
Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

Article 5 : Dépôt des observations et propositions du public

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : plui@bassinpompey.fr
- Sur le registre dématérialisé, à l'adresse suivante : https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/GC54006.html

Ces observations, propositions et contrepropositions transmises par voie électronique seront consultables sur le registre numérique susmentionné.

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège administratif de la Communauté de Communes (à Pompey) et dans les mairies des communes ci-après listées, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :
  - Bouxières-aux-Dames
  - Champigneulles
  - Custines
  - Faulx
  - Frouard
  - Lay-Saint-Christophe
  - Liverdun
  - Malleloy
  - Marbache
  - Millery
  - Montenoy
  - Pompey
  - Saizerais
- Par courrier postal avant le 29 octobre à 11h à l'attention de Mme Pascale Cuny Noël commissaire enquêtrice de la modification n°2 du PLUi-HD, au siège de l'enquête, Communauté de Communes du Bassin de Pompey, rue des Quatre Eléments, 54340 Pompey

Article 6 : Permanence de la commissaire enquêtrice

Madame la commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public aux dates, horaires et lieux suivants :

- Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mercredi 25 septembre 2024, de 9h à 11h
- Mairie de Custines, le lundi 30 septembre 2024, de 17h à 19h
- Mairie de Liverdun, le jeudi 17 octobre 2024, de 17h à 19h
- Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mardi 29 octobre, de 9h à 11h

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 03/09/2024 à 10h20
Référence de l'AR : 054-245400601-20240830-2024_1300-AR
Publié le 03/09/2024

Article 7 : Composition du dossier d'enquête
Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le dossier Modification n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, les avis émis sur le projet et la mention des textes qui régissent l'enquête publique

Article 8 : Clôture de l'enquête publique
A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 9 : Consultation par le public du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice
Dès leur réception, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey adresse une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice aux maires des communes membres de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et à Madame le préfet de Meurthe-et-Moselle, pour y être tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.
Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront également tenus à la disposition du public pendant une année au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.
Pendant cette même période, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront par ailleurs consultables sur le site internet : https://plui.bassinpompey.fr/

Article 10 : Décisions au terme de l'enquête publique
Au terme de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, seront soumis à délibération du conseil communautaire.

Article 11 : Mesures de publicité
Cet arrêté fera l'objet des mesures de publicité règlementaires.
Un avis sera porté à la connaissance du public dans deux journaux régionaux ou locaux (Est Républicain et Tablettes Lorraines) diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.
Cet avis d'enquête publique sera affiché au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute la durée de celle-ci :

- Au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ;
- Dans les mairies des communes membres de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Cet avis sera également dans les mêmes délais et pendant toute l'enquête, publié sur le site internet https://plui.bassinpompey.fr/

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- À Mme le préfet de Meurthe-et-Moselle
- À Mme la commissaire enquêtrice
- À M. le Président du Tribunal Administratif

Pompey, le 30 AOUT 2024

Le Président
de la Communauté de Communes
du Bassin de Pompey,

Laurent TROGRLIC

Annexe 4 - 1ère parution annonce légale « Est Républicain » du 04/09/24

16 | Annonces légales — Mercredi 4 septembre 2024

Contact : tél. 0809 100 167 mail : legalesERV@ebraservices.fr

Avis publics

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY

Avis d'enquête publique concernant le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey

Par arrêté n°2024-1000 du 30/08/2024, le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a ordonné l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey.
A cet effet, Madame Pascale Cuny-Noël est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice.
L'enquête se déroulera du mercredi 25 septembre 2024 à 9h au mardi 29 octobre 2024 à 11h, au siège administratif de la Communauté de Communes (à Pompey) et dans les mairies des communes ci-après listées, aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf fermeture exceptionnelle) : Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey et Sainsaulx.

La commissaire-enquêtrice recevra le public aux dates, horaires et lieux suivants :
- Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mercredi 25 septembre 2024, de 9h à 11h
- Mairie de Custines, le lundi 30 septembre 2024, de 17h à 19h
- Mairie de Liverdun, le jeudi 17 octobre 2024, de 17h à 19h
- Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mardi 29 octobre, de 9h à 11h.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier en version papier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposée au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et dans les mairies de ses communes membres. Elles peuvent être également adressées par écrit à l'attention de la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante : Communauté de Communes du Bassin de Pompey, rue des Quatre Éléments, 54360 Pompey, par voie électronique à l'adresse suivante : plui@bassinpompey.fr
et sur le registre dématérialisé à l'adresse
https://www.spl-ademat.fr/Xenquetes/GC54006.html
Le dossier sera également consultable sur le site https://plui.bassinpompey.fr/
A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice pourront être consultés au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey pendant une durée d'un an.
Le projet de modification n°2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Vie des sociétés

Transferts de siège social

S.C.I. EUGENIE

Société civile immobilière
Siège : 33 route de la Lande
17200 SAINT SULPICE DE ROYAN
Capital social : 53.000,00 EUR
RCS SAINTES : 478 725 658

Aux termes d'un procès verbal de décision de l'associé unique en date du 23 août 2024, il a été décidé le transfert à cette même date du siège social actuellement fixé à SAINT SULPICE DE ROYAN (17200) 33 route de la Lande à VARANGEVILLE (54110) 30 bis rue Pierre Curie. L'article 4 des statuts sera modifié en conséquence.
Objet social : L'acquisition, la location, accessoirement la revente en totalité ou par lots, d'immeubles et plus généralement, la construction, propriété, prise à bail, administration et gestion
Durée de la société : jusqu'au 22/09/2105
Gérant : Mme RICH épouse SERIEYS Clotilde demeurant 30 bis rue Pierre Curie, 54110 VARANGEVILLE
Mention sera faite au RCS de SAINTES pour radiation et au RCS de NANCY pour nouvelle immatriculation.

francemarchés.com
TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS
Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web
Plus de 20.000 appels d'offres en cours
100% gratuit
Alertes par email

EURO Légales
ebra GROUPE
Marchés publics
Agir en Proximité avec les acheteurs Publics et Privés
Publication des procédures
Plateforme de dématérialisation
UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ
Une équipe efficace et réactive
Pour la publication de votre annonce
legaleserv@ebraservices.fr
Pour tout conseil
03 83 59 09 58
alj@ebra.fr
L'EST Républicain
RL
VOSGES matin

Annexe 5 - Justificatif de 1ère parution annonce légale « Les Tablettes Lorraines » du 03/09/24

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Référence N° : 91274810 — Vandoeuvre Les Nancy le 03/09/2024

Support de publication

Support Habilité	Les Tablettes Lorraines
Département	54 Meurthe-et-Moselle
Date de parution	03/09/2024 13:01:20

Texte de l'annonce

Communauté de Communes du BASSIN DE POMPEY Avis d'enquête publique concernant le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey Par arrêté n°2024-1300 du 30/08/2024, le Président de la Communauté de Communes du BASSIN de Pompey a ordonné l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey. A cet effet, Madame Pascale Cuny-Noël est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice. L'enquête se déroulera du mercredi 25 septembre 2024 à 9h au mardi 29 octobre 2024 à 11h, au siège administratif de la Communauté de Communes (à POMPEY) et dans les mairies des communes ci-après listées, aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf fermeture exceptionnelle) : BOUXIÈRES-AUX-DAMES, CHAMPIGNEULLES, CUSTINES, FAULX, FROUARD, LAY-SAINT-CHRISTOPHE, LIVERDUN, MALLELOY, MARBACHE, MILLERY, MONTENOY, POMPEY ET SAIZERAIS. La commissaire-enquêtrice recevra le public aux dates, horaires et lieux suivants: - Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mercredi 25 septembre 2024, de 9h à 11h - Mairie de Custines, le lundi 30 septembre 2024, de 17h à 19h - Mairie de LIVERDUN, le jeudi 17 octobre 2024, de 17h à 19h - Siège de la Communauté de Communes du Bassin de , le mardi 29 octobre, de 9h à 11h. Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier en version papier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposés au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et dans les mairies de ses communes membres. Elles peuvent être également adressées par écrit à l'attention de la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante: Communauté de Communes du Bassin de Pompey, rue des Quatre Eléments, 54340 Pompey, par voie électronique à l'adresse suivante: plui@bassinpompey.fr et sur le registre dématérialisé à l'adresse https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/GC54006.html Le dossier sera également consultable sur le site https://plui.bassinpompey.fr/ A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice pourront être consultés au siège de la Communauté de Communes du Bassin de POMPEY pendant une durée d'un an. Le projet de modification n°2 du PLUi-HD du Bassin de POMPEY, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Lien de publication
https://www.tabletteslorraines.fr/annonce-legale/20240903130120-610131-000091274810

Hash de vérification : c27b2f52e8c53d7b24a5353d62ab2ca7

Les Tablettes Lorraines SARL au capital de 45 900 €
8 RUE BOIS DE LA CHAMPELLE 54500 VANDOEUVRE LES NANCY
Tél : 03 57 48 00 59
Email : al@tabletteslorraines.fr - Web : www.tabletteslorraines.fr

R.C.S. Nancy 325 963 411 - Siret : 325 963 411 00054
SG IBAN FR76 3000 3036 0300 0200 1790 097 - BIC : SOGEFRPP
NAF 5814Z - T.V.A. Intracommunautaire FR71325963411

Annexe 6 - 2ème parution annonce légale « L'Est Républicain » du 27/09/24

16 | **Annonces légales** — Vendredi 27 septembre 2024

Contact : tél. 0809 100 167 mail : legalesERV@ebraservices.fr

Avis publics

PRÉFET DE MEURTHE-ET-MOSELLE

Avis d'ouverture d'une participation du public par voie électronique

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2024, le préfet de Meurthe-et-Moselle a ordonné l'ouverture d'une participation du public par voie électronique d'une durée de 30 jours, du lundi 14 octobre au mardi 12 novembre 2024 inclus, sur la demande d'autorisation environnementale présentée par la société ONYX EST, dont le siège social est situé 1 rue Henriette Callé-Grimm, Bâtiment O'RIGIN, 54 000 Nancy, en vue d'exploiter une plateforme de valorisation de déchets verts et de déchets bois sur le territoire de la commune Ludres, 307 rue Paul Sabatier.

Le projet consiste à exploiter une plateforme de stockage et broyage de déchets verts, de compostage de déchets verts et de stockage et broyage de déchets bois (classes A et B). La surface totale du site implanté sur la parcelle AL 124 à Ludres sera de 19 914 m2. La société ONYX EST exploite déjà sur la parcelle voisine une activité de compostage qu'elle souhaite déplacer en développant son activité. L'installation permettra de traiter par broyage 5 000 t/an de déchets de bois A et 20 000 t/an de déchets de bois B (maximum) afin notamment d'alimenter les installations de valorisation énergétique de proximité. Elle permettra également de traiter 5 000 t/an de déchets verts (maximum).

Le dossier de participation du public par voie électronique, dans lequel figurent notamment l'étude d'incidence environnementale et son résumé non technique et la décision de non soumission à évaluation environnementale, peut être consulté par le public pendant toute la durée de la consultation selon les modalités suivantes :

- sur le site Internet dédié à la consultation publique à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/plateforme-onyx-est-ludres
- sur un poste informatique accessible à la préfecture de Meurthe-et-Moselle (6 rue Sainte-Catherine - 54000 Nancy) du lundi au vendredi, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 ;
- sur support papier à la préfecture de Meurthe-et-Moselle au plus tard 4 jours ouvrés avant l'expiration du délai de fin de la consultation publique et sous réserve d'une demande de rendez-vous préalable à formuler selon l'une des modalités suivantes :
* par mail : pref-enquetepublique@meurthe-et-moselle.gouv.fr
* par téléphone : 03 83 34 27 60

Toute personne peut demander à obtenir des informations complémentaires sur le projet en adressant une demande à la société ONYX EST, auprès de Mme GABRYSIAK-PY Sandrine, selon les modalités suivantes : par mail sandrine.gabrysiak-py@veolia.com ou par voie postale adressée à VEOLIA ONYX EST, 1 rue Henriette CALLE-GRIMM, bât. O'RIGIN - 54 000 Nancy.

Le public pourra présenter pendant toute la durée de la consultation ses observations et propositions sur le projet selon les modalités suivantes :

- par courrier postal adressée à la préfecture de Meurthe-et-Moselle, Bureau des procédures environnementales et foncières, 1 rue du préfet Claude Érignac, CS 60031, 54038 NANCY CEDEX, cachet de La Poste faisant foi ;
- sur le registre dématérialisé accessible sur le site Internet dédié à la consultation à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/plateforme-onyx-est-ludres
- par courrier électronique adressé à :
plateforme-onyx-est-ludres@registredemat.fr

À l'issue de la procédure d'instruction, le préfet de Meurthe-et-Moselle pourra accorder ou refuser la demande d'autorisation environnementale. L'autorisation éventuelle sera assortie du respect de prescriptions.

Au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, la synthèse des observations et propositions du public et les motifs de la décision seront consultables :

- à la préfecture de Meurthe-et-Moselle (1, rue du préfet Claude Érignac - Bureau des procédures environnementales et foncières) ;
- sur le site Internet de la préfecture de Meurthe-et-Moselle: www.meurthe-et-moselle.gouv.fr (rubriques « Actions de l'État » / « Enquêtes et consultations publiques » / « Participation du public par voie électronique - PPVE » / « Bilan des participations du public par voie électronique ») ;
- sur le site Internet dédié à la consultation
https://www.registredemat.fr/plateforme-onyx-est-ludres

428620600

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY

Avis d'enquête publique concernant le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey.

Par arrêté n°2024-1300 du 30/08/2024, le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a ordonné l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey. A cet effet, Madame Pascale Cuny-Noël est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice. L'enquête se déroulera du mercredi 25 septembre 2024 à 9h au mardi 29 octobre 2024 à 11h, au siège administratif de la Communauté de Communes (à Pompey) et dans les mairies des communes ci-après listées, aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf fermeture exceptionnelle) : Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey et Saizerais.

La commissaire-enquêtrice recevra le public aux dates, horaires et lieux suivants :

- Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mercredi 25 septembre 2024, de 9h à 11h
- Mairie de Custines, le lundi 30 septembre 2024, de 17h à 19h
- Mairie de Liverdun, le jeudi 17 octobre 2024, de 17h à 19h
- Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mardi 29 octobre, de 9h à 11h.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier en version papier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et dans les mairies de ses communes membres. Elles peuvent être également adressées par écrit à l'attention de la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante : Communauté de Communes du Bassin de Pompey, rue des Quatre Éléments, 54340 Pompey, par voie électronique à l'adresse suivante : plui@bassinpompey.fr et sur le registre dématérialisé à l'adresse
https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/GC54006.html

Le dossier sera également consultable sur le site https://plui.bassinpompey.fr/

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice pourront être consultés au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey pendant une durée d'un an. Le projet de modification n°2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire.

428677100

Vie des sociétés

Fonds de commerce

NARBEY & ASSOCIÉS

Notaires
83 rue Saint Georges - BP 52251
54022 Nancy Cedex
Téléphone : 03.83.36.69.98

Cession de fonds de commerce

Suivant acte reçu par Maître Charline RENY-BERNEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « NARBEY & Associés, Notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » à NANCY (Meurthe et Moselle) 83 rue Saint-Georges, le 19 septembre 2024, enregistré au SPFE de NANCY le 23 septembre 2024 sous référence 2024 N04111 il a été cédé par :

La Société dénommée SNC LE SASSANDRA, dont le siège est à PULNOY (54425) 6 RUE ALBERT LEBRUN, identifiée au SIREN sous le numéro 483484454 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY CEDEX.

A Madame Claire TATAR, employée polyvalente, épouse de Monsieur Cuma INAN, demeurant à SAULXURES-LES-NANCY (54420) 1 rue du Dauphiné.

Née à NANCY (54000), le 22 janvier 1996.

Un fonds de commerce de « débit de boissons, brasserie, bimbeloterie, journaux, cartes » exploité à PULNOY - 6, rue Albert Lebrun - connu sous le nom commercial « LE SASSANDRA ».

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000.00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour 32 361.00 EUR,
- au matériel pour 2 639.00 EUR.

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des insertions prévues par la loi, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion
Le notaire.

428684100

Additif - Rectificatif

SAS AFGHAN BAZAAR

Avis rectificatif

Dans l'annonce n°423883800, parue le 07/08/2024, concernant la société SAS AFGHAN BAZAAR dont le siège est à 62, rue Saint Nicolas, 54000 Nancy.

Dans l'annonce, il fallait lire :

Objet : alimentation produits exotiques non fabriqués, les fruits secs, le riz, le thé, légumes, et des activités vente de textiles, bazar.

Date 24/09/2024

4287 3300

Annexe 7 - Justificatif de 2° parution annonce légale « Tablettes Lorraines » du 27/09/24

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Référence N° : 91277796 — Vandoeuvre Les Nancy le 27/09/2024

Support de publication

Support Habilité	Les Tablettes Lorraines
Département	54 Meurthe-et-Moselle
Date de parution	27/09/2024 13:01:15

Texte de l'annonce

Communauté de Communes du BASSIN DE POMPEY AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE concernant le projet de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey Par arrêté n°2024-1300 du 30/08/2024, le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a ordonné l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey. A cet effet, Madame Pascale Cuny-Noël est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice. L'enquête se déroulera du mercredi 25 septembre 2024 à 9H au mardi 29 octobre 2024 à 11H, au siège administratif de la Communauté de Communes (à Pompey) et dans les mairies des communes ci-après listées, aux jours et heures habituels d'ouverture (sauf fermeture exceptionnelle): Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey et Saizerais. La commissaire-enquêtrice recevra le public aux dates, horaires et lieux suivants: • Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mercredi 25 septembre 2024, de 9 H à 11 H • Mairie de Custines, le lundi 30 septembre 2024, de 17 H à 19 H • Mairie de Liverdun, le jeudi 17 octobre 2024, de 17 H à 19 H • Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le mardi 29 octobre, de 9 H à 11 H. Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier en version papier et consigner ses observations sur le registre d'enquête déposés au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et dans les mairies de ses communes membres. Elles peuvent être également adressées par écrit à l'attention de la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante : Communauté de Communes du Bassin de Pompey, rue des Quatre Eléments 54340 POMPEY, par voie électronique à l'adresse suivante : plui@bassinpompey.fr et sur le registre dématérialisé à l'adresse https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/GC54006.html. Le dossier sera également consultable sur le site https://plui.bassinpompey.fr/. A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice pourront être consultés au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey pendant une durée d'un an. Le projet de modification n° 2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Lien de publication
https://www.tabletteslorraines.fr/annonce-legale/20240927130115-563673-000091277796

Hash de vérification : 816fbc6f87e5a58ccf9e38f64fd68f6b

Les Tablettes Lorraines SARL au capital de 45 900 €
8 RUE BOIS DE LA CHAMPELLE 54500 VANDOEUVRE LES NANCY
Tél : 03 57 48 00 59
Email : al@tabletteslorraines.fr - Web : www.tabletteslorraines.fr

R.C.S. Nancy 325 963 411 - Siret : 325 963 411 00054
SG IBAN FR76 3000 3036 0300 0200 1790 097 - BIC : SOGEFRPP

NAF 5814Z - T.V.A. Intracommunautaire FR71325963411

Annexe 8 - Courriel adressé aux 13 communes de la CCBP pour affichage

LL

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN</O=EXCHANGELABS/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=DBB41AAFFBC541469B361F7AC3B07BD8-9D7901C7-CE>

À : accueilmairie@bouxieresauxdames.fr; urbanisme@mairie-champigneulles.fr; urbanisme; mairie.faulx@orange.fr; mairie de faulx (accueil-mairie@faulx.fr); urbanisme@frouard.fr; accueil; urbanisme; mairie.malleloy; accueil@mairiemarbache.fr; Sandrine HERMANN; secretariat@millery.fr; mairie.montenoy; seb.martincenizo@orange.fr; Services Techniques Ville de Pompey; accueil@saizerais.fr; Florence guerre; Secretariat Maire frouard

Cc : URBANISME; Morgane CHARPENTIER

Mar 2024-09-10 15:20

Affiche-A2 EP-Modif2.pdf
105 Ko

Madame, Monsieur,

Nous avons vendredi ou lundi déposé en mairie les dossiers et le registre à mettre à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique qui se déroulera du mercredi 25 septembre 9h au mardi 29 octobre 11h., et portant sur la modification de droit commun n°2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey.

Pour informer le public de cette enquête publique vous avez affiché en mairie un avis que nous vous avons également distribué ce jour-là.

Si vous souhaitez par ailleurs en donner une communication sur vos outils informatiques, voici une version numérique de cet avis en pièce jointe.

Voici également un lien vers une page internet dédiée à cette enquête publique : https://plui.bassinpompey.fr/enquetes-publiques-plui/modification-n2-du-plui-hd

Bien cordialement

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN
Directrice Urbanisme et Habitat

Description : Description : logoSign

Rue des 4 Éléments – 54340 POMPEY
03 83 49 81 80
www.bassinpompey.fr

Annexe 9 - Courriel adressé aux 2 communes concernées par une permanence

Permanences enquête publique / Modification 2 PLUI-HD

LL Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN <llaligant@bassinpompey.fr>

À : urbanisme@ville-custines.com; Florence guerre

Cc : URBANISME

Affiche-A2 EP-Modif2.pdf 101 Ko

2024_1300_20240830_D_202... 206 Ko

2 pièces jointes (307 Ko) Enregistrer toutes les pièces jointes

Bonjour,

Je me permets de revenir vers vous pour vous confirmer à nouveau les permanences de la commissaire enquêtrice, dans vos mairies respectives aux dates et aux lieux convenus ensemble.

Je vous communique en pièce-jointe l'arrêté stipulant cela, ainsi que l'avis de l'enquête publique menée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey

Nous viendrons vendredi matin en mairie pour vous déposer cette affiche ainsi que l'ensemble du dossier à mettre à disposition du public tout au long de l'enquête publique qui aura lieu du 25 septembre au 29 octobre.

Je vous souhaite bonne réception de ces éléments.

Bien cordialement

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN
Directrice Urbanisme et Habitat

Bassin de Pompey Communauté de communes
Rue des 4 Éléments – 54340 POMPEY
03 83 49 81 80
www.bassinpompey.fr

Annexe 10 - Certificats d'affichage de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et des 13 communes concernées

Bassin de Pompey
Communauté de communes

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur TROGRLIC Laurent, Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la Communauté de Communes à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Pompey,

Le Président
de la Communauté de Communes
du Bassin de Pompey

Laurent TROGRLIC

Communauté de Communes du Bassin de Pompey
Rue des 4 éléments - BP 60008 - 54340 Pompey
Tél. : 03 83 49 81 81
www.bassinpompey.fr
La Communauté de Communes est certifiée ISO 9001 pour des services de qualité, ISO 14001 pour un environnement préservé

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Denis MACHADO, Maire de Boulières aux Bois, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Boulières aux Bois

Le Maire,

MAIRIE DE BOULIERES-AUX-BOIS Meurthe-et-Moselle

Denis MACHADO

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Valentin DETHOU, Maire de la Ville de CHAMPIGNEULLES, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A CHAMPIGNEULLES,

Le 30 octobre 2024

MAIRIE DE CHAMPIGNEULLES 54250

Le Maire

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Pierre JULIEN, Maire de Custines, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Custines,

Le Maire

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE
Arrondissement de Nancy - Canton « Entre Seille et Meurthe »
Communauté de Communes « Bassin de Pompey»

COMMUNE DE FAULX

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Dominique GRANDIEU, Maire de FAULX, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Faulx, le 7 novembre 2024,

Le Maire,

Dominique GRANDIEU

Adresse postale : 4 rue de la Libération - 54760 FAULX
Téléphone 03 83 49 34 01
E-mail : mairie@faulx.fr – Site Internet : www.mairie-faulx.fr

ville de
frouard

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, **Monsieur Pascal BARTOSIK, Maire de FROUARD**, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affichée aux lieux habituels d'affichage de la commune, **à compter du 10/09/2024 et ce, jusqu'au 29/10/2024.**

Pour le Maire,
L'adjoint chargé de l'urbanisme,
Thierry BECKER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mairie de Frouard
48 bis, rue de l'Hôtel de Ville
54390 Frouard
03 83 49 13 25

Service Urbanisme
03 83 49 43 58
urbanisme@frouard.fr

frouard.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Sébastien DOSÉ, Maire de LIVERDUN certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A LIVERDUN

Le Maire

Mairie de LIVERDUN 54460

Mairie de Lay-Saint-Christophe

Commune du Bassin de Pompey

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Patrick MEDART, Maire de Lay Saint Christophe, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Lay Saint Christophe
Le 30 octobre 2024,

Le Maire

7 place Emile-Conte - 54690 Lay-Saint-Christophe | Tél : 03 83 22 80 21 | Courriel : mairie@lay-saint-christophe.fr | Site : lay-saint-christophe.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Dris GODEFROY, Maire de Malleloy, certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Malleloy

Le Maire

MAIRIE DE MALLELOY 54670

Département de
Meurthe et Moselle

Mairie
de MARBACHE
64 rue Clemenceau
54820 Marbache
Tél : 03 83 24 90 18
Fax : 03 83 24 98 41

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Jacques DAXANT, Maire de Marbache..., certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Marbache

Le Maire
Jean-Jacques DAXANT

MAIRIE DE MARBACHE
Meurthe-et-Moselle

horaires d'ouverture :
lundi, mardi et mercredi 8 h 00 à 12 h 00 et 13 h 00 à 16 h 30
jeudi 8 h 00 à 12 h 00, vendredi 8 h 00 à 12 h 00 et 13 h 00 à 19 h 00
adresse mail : mairie@mairiemarbache.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Guillaume POINSOT..., Maire de MILLERY....., certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Millery

Le Maire

Guillaume POINSOT

MAIRIE DE MILLERY M. & M. I

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, POINT...Sébastien..., Maire de MONTENOY..., certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A MONTENOY

Le Maire

Sébastien POINT

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Laurent TROGRLIC, Maire de la ville de Pompey certifie que :

- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A Pompey, le 30/10/2024

VILLE DE POMPEY MEURTHE-ET-MOSELLE

Le Maire,

Laurent TROGRLIC

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Ludovic LEGGERI, Maire de SAIZERAIS, certifie que :

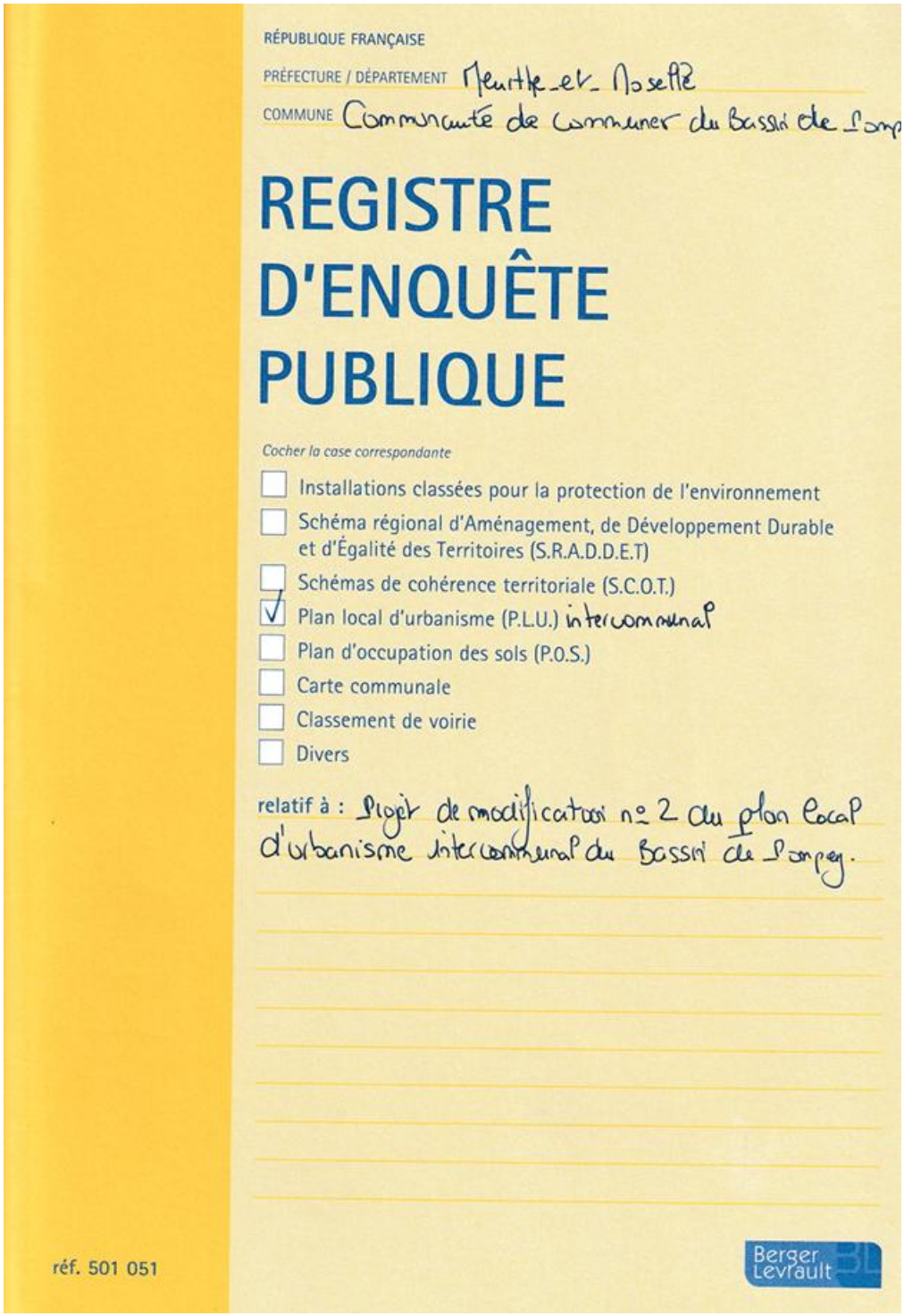
- L'avis d'enquête publique : Mise à l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 10/09/2024 et ce jusqu'au 29/10/2024.

A SAIZERAIS,

Le Maire
Ludovic LEGGERI

Annexe 11 - Copie du Registre de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe-et-Moselle

COMMUNE Communauté de communes du Bassin de Pomp

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☑ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey.

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat - déplacements du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30.08.2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : Le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Membres suppléants : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies des Communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des Quatres éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le/ Mercredi 25 septembre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

le/ Lundi 30 septembre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

le/ Jeudi 17 octobre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____

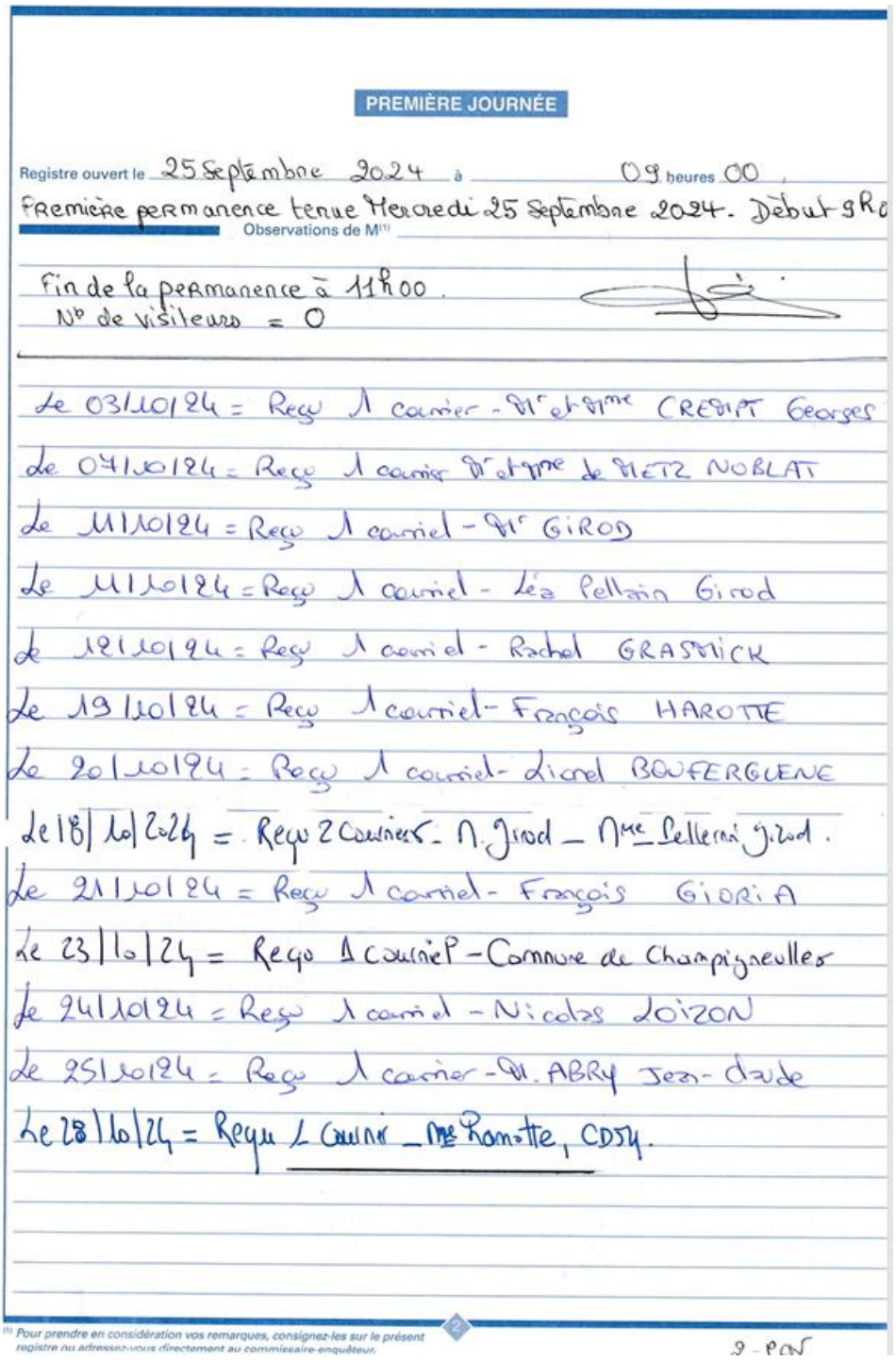
le/ Mardi 29 octobre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____

une réunion publique ☐ a été ☑ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 Berger-Levrault (2401)

extraits des textes réglementaires en page

1-PCN



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00

Première permanence tenue Mercredi 25 Septembre 2024. Début 9h0

Observations de M(1)

Fin de la permanence à 11h00.
N° de visiteurs = 0

Le 03/10/24 = Reçu 1 courier - Mr et Mme CREPIT Georges

Le 07/10/24 = Reçu 1 courier Mr et Mme de METZ NOBLAT

Le 11/10/24 = Reçu 1 courriel - Mr GIROD

Le 11/10/24 = Reçu 1 courriel - Léa Pellerin Girod

Le 12/10/24 = Reçu 1 courriel - Rachel GRASSICK

Le 19/10/24 = Reçu 1 courriel - François HAROTTE

Le 20/10/24 = Reçu 1 courriel - Lionel BOUFERGUENE

Le 18/10/2024 = Reçu 2 Courriers - M. Girod - Mme Pellerin Girod.

Le 21/10/24 = Reçu 1 courriel - François GIORIA

Le 23/10/24 = Reçu 1 courriel - Commune de Champigneulles

Le 24/10/24 = Reçu 1 courriel - Nicolas LOIZON

Le 25/10/24 = Reçu 1 courrier - M. ABRY Jean-Claude

Le 28/10/24 = Reçu 1 Courrier - Mme Ramotte, CD54.

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2 - PCN

CCBP1

M. et Mme CREMPT Georges
2 sentier Bel Air
54760 FAULX

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
- 3 OCT. 2024
A2404293
NR

le 1er octobre 2024

Bonjour Mme CUNY.

Suite a notre entretien en mairie de Custines le 30/09/24 à 17h00, nous vous joignons le courrier de la DDT pour la parcelle AB 681 à Faulx.

Bonne reception.

M. CREMPT

N. Crempt

SIGNATURE

Distribue en exclusivité les produits sar

P-3.

PCN

CCBP1

DELANCE Corinne - DDT 54/ERC/PR 03/06/21 10:59

C21DE660 - Demande d'informations sur l'aléa mouvement de terrain - Parcelle AB 681 à Faulx.

à : georges.crempt
cc : DIDIER Fabrice - DDT 54/ERC/PR, HERY Mickael - DDT 54/ERC/PR, MASSON-POYAC Angelique - DDT 54/ERC/PR, ddt-amej-avd@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Bonjour Monsieur,

Par courriel du 02/06/2021, vous m'interrogez sur les modalités de définition de l'aléa mouvement de terrain sur la parcelle AB681 à Faulx sur laquelle vous avez un projet de lotissement. Une partie de la parcelle est classée en aléa fort, rendant celle-ci inconstructible au titre du PLUi de la CC du Bassin de Pompey. A ce titre vous souhaitez connaitre les modalités de révision de cet aléa.

L'unité foncière est effectivement concernée par le risque □glissements de terrain □.

La commune de Faulx et en particulier cette parcelle sont en effet couvertes par l'atlas des glissements de terrain du département de Meurthe-et-Moselle réalisé au 1/25000ème en 1993 par le BRGM. La parcelle est concernée par trois niveau d'aléa : tiers nord est en aléa fort, tiers central en aléa moyen et tiers sud ouest en aléa faible

Cette cartographie des aléas, il est vrai assez ancienne avec une précision à 100m, a été réalisée à partir de trois facteurs majeurs : les formations géologiques (caractéristiques, pendage), la pente des versants et leur exposition. A cela ont été ajoutées des informations supplémentaires telles que la présence d'eau, la consultation d'archive pour la recherche de mouvements passés, notamment de visite terrain.

Le classement en aléa fort concernent toutes les zones (ou alentours) qui ont déjà connu ou connaissent des mouvements de terrain répertoriés, ce qui est le cas au lieu dit Goulot Fontaine sous lequel se situe votre parcelle (glissements profonds et pelliculaires)

Afin de préciser la connaissance à l'endroit de votre parcelle et éventuellement faire évoluer le niveau d'aléa, vous pouvez effectivement faire réaliser une étude selon la méthodologie que vous trouverez en pièce jointe : "Méthodologie de la cartographie « aléa glissements de terrain » Côte du Dogger, Meurthe-et-Moselle - BRGM/RP-63803-FR- Février 2015.

Il ne s'agit toutefois pas d'une étude de sol "classique". L'objet est bien de réévaluer le niveau d'aléa de la parcelle. Cette étude devra alors nous être communiquée pour expertise.

Dans un deuxième temps après expertise de nos services et éventuelle requalification du niveau d'aléa, les nouvelles constructions seront possibles en zone d'aléa moyen ou faible et sous réserve de prouver la prise en compte du risque mouvements de terrain en fournissant par exemple une attestation signée d'un expert, confirmant la réalisation par lui-même d'une étude géotechnique adaptée au(x) projet(s) et visant à vérifier la stabilité des parcelles concernées et des terrains circonvoisins. L'aléa fort reste inconstructible. Il faudra bien entendu que le PLU i permette par ailleurs les constructions sur la parcelle concernée.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement

—

Corinne DELANCE
Chargée d'études Prévention des Risques
Service Environnement Risques Connaissance (ERC) - Prévention des risques

Place des Ducs de Bar - CO 60025 - 54035 NANCY CEDEX
Tél. 03 83 91 41 20
www.meurthe-et-moselle.gouv.fr

PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

P3 PCN

CCBP1

Le 01/06/2021 14:07, > georges.crempt a écrit :

Bonjour,

Suite à l'observation de la communauté de commune du bassin de pompey pour le PLUI, nous constatons qu'une partie de notre parcelle (AB 681 à Faulx) est classée en aléas rouge glissement de terrain.

Vous trouverez en pièces jointes le plan du PLUI [la zone rouge représente la zone acceptée par la CCBP et en jaune (la *zone rouge des glissements de terrain)]*

Pourriez-vous nous expliquer comment sont définis les aléas.

Si nous faisons une étude géotechnique de cette zone et que celle-ci ne constate aucun aléas, peut elle être reclassée?

Qu'elle type d'étude géotechnique doit on demandé

Nous restons à votre disposition pour de plus amples renseignements

Bonne réception

M. & Mme CREMPT Georges
2, sentier Bel Air
54760 FAULX
06.24.35.45.21

Pièce jointe (1)

- RP-63803-FR_methodologie_2015VDEF.pdf (3 MB)

P 3

PIN

CCBP2

Catherine et Frédéric de METZ NOBLAT
8, Place d'Alliance
54000 NANCY

Château de Clévant
54136 BOUXIERES AUX DAMES

Nancy, le 2 octobre 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
07 OCT. 2024
A24 04341

Communauté de Communes de Bassin de Pompey

Monsieur Laurent TROGRLIC
Bassin de POMPEY
Rue des 4 Eléments
BP 60008

54340 POMPEY

Monsieur le Président,

Nous nous sommes rendus à Custines le 30 septembre 2024 pour rencontrer la Commissaire-enquêtrice chargée de recueillir les observations du public concernant le projet de modification n°2 du Bassin de Pompey.

Ce projet de modification n°2 ne prenait pas en compte notre secteur et la commisssaire-enquêtrice n'a fait qu'annexer à son rapport le courrier de notre avocat que vous trouverez ci-joint.

Cependant, je vous demande, conformément aux textes cités ci-dessous, de prendre en considération les remarques établies par notre Conseil, que je fais parvenir, **en copie**, aux vices-présidents pouvant être concernés par ces remarques.

« Le Conseil d'Etat a précisé, sur ce point, que « ***le projet de plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête*** » (CE, 17 mars 2021, ASA des propriétaires du domaine de Beauvallon , req.n°430244.

Cette appréciation particulièrement souple est motivée, selon le rapporteur public au Conseil d'Etat, par le souci d' « ***éviter que ce moment de démocratie participative ne soit vain*** » (Conclusions Vincent Villette sur CE, 17 mars 2021 précité).

Ainsi, **toutes les contributions qui permettent, lors de l'enquête publique, de relancer le « travail d'écriture » du PLU doivent être prises en compte** : « *l'enquête publique ne remplirait pas pleinement sa fonction du point de vue du maître d'ouvrage si la possibilité lui était fermée de donner toute leur profondeur, en termes de qualité et d'intelligence du document, aux observations et remarques formulées à l'occasion de l'enquête. Ainsi, dès lors que ce sont les apports à l'enquête publique qui ont déclenché une relance de la réflexion et du travail d'écriture, il faut regarder le lien comme établi (CE, 8 juillet 2016, req.n°388859) […] En termes de méthode, il faut sans doute*

p.4

retenir que dès lors qu'une modification n'est pas dénuée de tout lien, même indirect, avec un élément apparu à l'enquête et qui l'a rendue utile et pertinente, les auteurs du PLU respectent le cadre fixé de longue date par la jurisprudence et les textes » (P. Soler-Couteaux, Sur les modifications du projet de PLU postérieures à l'enquête publique, RDI 2021, p.294).

Etant précisé que - d'un point de vue procédural - il n'est même pas exigé que les observations du public soient reprises par le commissaire-enquêteur pour justifier une modification du projet de document d'urbanisme (CE, 28 juillet 1999,req. N° 184858). »

Ne doutant pas de votre parfaite implication dans cet imbroglio de zonage du château de Clévant, nous tenons à vous remercier de l'accueil fait à nos différentes courriers.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de notre parfaite considération.

Catherine et Frédéric de METZ NOBLAT

Copies : Monsieur Sébastien DOSE

Monsieur Dominique GRANDIEU

Monsieur Sébastien POINT

P IN

P4

CCBP2

WILHELM
& ASSOCIÉS
AVOCATS
À LA COUR

PASCAL WILHELM
MARIE-ANNE RENAUX
DELPHINE D'ALBERT DES ESSARTS
EMILIE DUMUR
ASSOCIÉS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU BASSIN DE POMPEY
Rue des Quatre Éléments
54340 Pompey

Remis en mains propres

Paris, le 30 septembre 2024

Affaire : CHATEAU DE CLEVANT
N/Réf. : 2490/7 - DAE/AR/NMO

Objet : Demande de modification de la règlementation d'urbanisme concernant la parcelle n°AR86 à Custines (54670)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous intervenons auprès de vous en notre qualité de conseils de Madame et Monsieur de Metz Noblat (ci-après, les « **demandeurs** ») lesquels possèdent le Château de Clévant à Custines.

La demeure, dans son état actuel, a été construite au XVIème siècle et remaniée au XVIIIème siècle en lieu et place d'un ancien château médiéval :

(Vue du château depuis la parcelle n°AR86).

De manière incongrue, le plan de zonage ainsi que le règlement du PLUi du Bassin de Pompey font apparaitre que ce château est situé en **zone agricole (A)** alors qu'aucune activité de cette nature n'est attachée au château.

Or dans une zone agricole, sont **interdites les habitations ainsi que les activités de secteur tertiaire** (Règlement du PLUi, p.337).

70, BD DE COURCELLES
75017 PARIS - FRANCE
T +33 (0)1 53 93 92 30
F +33 (0)1 53 93 92 31
www.wilhelmassocies.com
cabwilhelm@wilhelmassocies.com
PALAIS K24

SAS AU CAPITAL DE 5 001 EUROS
RCS PARIS 908 024 961
APE 6910Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE :
EN COURS

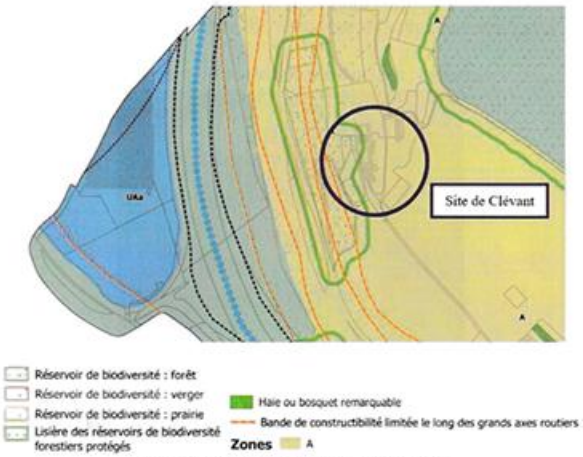
P4

P cw

WILHELM
& ASSOCIÉS

Ce classement en zone A apparaît donc clairement inadapté à la destination et aux caractéristiques des constructions.

Etant souligné que toute modification ou évolution des constructions existantes est rendue impossible.



Réservoir de biodiversité : forêt
Réservoir de biodiversité : verger
Réservoir de biodiversité : prairie
Lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés
Haie ou bosquet remarquable
Bande de constructibilité limitée le long des grands axes routiers
Zones A

(Plan de zonage annoté par nos soins)

(Plan cadastral annoté)

2

P4.

WILHELM
& ASSOCIÉS

Par le présent courrier, Madame et Monsieur de Metz Noblat souhaitent obtenir que la règlementation d'urbanisme applicable à la parcelle n°AR86 soit modifiée afin de leur permettre de faire évoluer et mettre en valeur ce domaine.

Il sera rappelé ci-après que :

- Le classement de l'ensemble de la parcelle n°AR86 en zone agricole sans autre précision n'est pas justifié **(1.)** ;
- La règlementation d'urbanisme doit évoluer afin de permettre l'entretien du château et offrir la possibilité de le faire évoluer vers l'éco-tourisme, activité bénéfique pour l'environnement, l'emploi et l'économie locale **(2.)**.
- Les demandeurs sollicitent donc que la parcelle fasse l'objet d'un *« secteur de taille et de capacités d'accueil limitées »* (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme **(3.)**

*
* *

1. **Le classement de l'ensemble de la parcelle n°AR86 en zone agricole sans autre précision n'est pas justifié**

- **Tout d'abord**, Madame et Monsieur de Metz Noblat sont surpris d'apprendre que la totalité de leur propriété a été classée en zone agricole alors même que « ***l'équipement des terrains doit conduire à user avec parcimonie du zonage agricole*** »[1].

A cet égard, l'article R.151-22 du code de l'urbanisme prévoit que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger* ***en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*** ».

Le Conseil d'Etat a donné en ces termes la méthode pour **déterminer si une parcelle doit être classée en zone A** :

> « *en cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, nous croyons que les indices à prendre en compte pour déterminer si une ou plusieurs parcelles peuvent être classées en zone A sont, en particulier, la nature de la construction présente, l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle, la façon dont la parcelle est insérée dans la zone agricole ainsi que son environnement direct [...]*
> *Un dernier indice est la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune, telles qu'elles résultent du PADD* » (Conclusions Olivier Fuchs sur CE, 3 juin 2020, req.n°429515 suivies par le Conseil d'Etat).

[1] GRIDAUH, Ecriture des PLU, Zonage, Zones A et N, Fiche n°1 : La délimitation des zones agricoles, 30 novembre 2018, p.2

P4

PCW

Depuis 2020, le juge administratif a ajouté un nouveau critère pour déterminer le *« potentiel agricole »* d'une parcelle : celle-ci a-t-elle déjà été exploitée à ce titre ? **Et la démarche consiste alors à se référer pour ce faire aux photographies aériennes du site Géoportail** [2].

Or, en l'espèce, une analyse de ces critères conduit à pouvoir affirmer que **la parcelle appartenant aux demandeurs ne pouvait pas être classée en zone agricole sans autre précision**.

Des dispositions auraient dû être prises spécifiquement pour tenir compte de la présence du château et de son jardin.

- **1er critère : la nature de la construction présente, l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle et la façon dont la parcelle est insérée dans la zone ne justifie pas qu'elle soit simplement classée en zone agricole** ;

Il ressort des documents historiques ainsi que des photographies et vues aériennes actuelles disponibles sur le site Géoportail que :

- Le château a été construit au XIVème siècle et modifié au XVIIIème siècle ;
- Plus qu'un château, la zone était, en réalité, un véritable hameau qui comptait une trentaine de personnes dans la première moitié du XIXème siècle[3] :

Custines, le château de Clévant (entre 1780 et 1800)
Jean-Baptiste Claudot (1733-1805)

[2] Voir, par exemple, TA Toulon, 12 juillet 2024, req.n°2203306, jugeant que *« la commune fait valoir ensuite que les parcelles ont été cultivées jusqu'à la fin des années 50, la parcelle cadastrée AK n° 47 ayant même été cultivée jusque dans les années 90. Elle produit à ce titre des **photographies aériennes, issues du site de l'IGN « remonter le temps », datées de 1957, 1970, 1983 et 1991, qui montrent en effet que ladite parcelle était cultivée à ces différentes dates**. Il ressort donc de l'ensemble des pièces du dossier que la requérante n'est pas fondée à soutenir que le classement en zone agricole de ses parcelles serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation »*

[3] H. Lepage, Les statistiques de la Meurthe, 1843, mentionnant que Clévant accueille 5 familles soit environ 30 personnes.

WILHELM
& ASSOCIÉS

Cette zone est donc historiquement une « petite zone urbaine » autonome, composée d'un château, de dépendances et d'un jardin paysagé artificialisé mais qui n'a jamais été affecté à une activité agricole.

Il apparait donc que - de par sa nature et son organisation (le château et le jardin sont bien distincts des zones agricoles proprement dites) - la parcelle AR86 ne pouvait pas être classé en zone agricole sans autre précision.

- **2ème critère : le parti d'aménagement exprimé par le PADD encourage le développement d'une économie tertiaire et la mixité des usages des espaces (agriculture/tourisme) ;**

Il résulte du PADD du PLUi du Bassin de Pompey que **les zones agricoles ne doivent pas être « figées »** : elles doivent, au contraire, être mises en valeur par la rénovation du patrimoine bâti et le développement d'un agro-tourisme responsable.

Orientations :

Pour assurer l'attractivité du territoire pour les activités économiques en tenant compte du récent rééquilibrage des activités en faveur des activités tertiaires, des possibilités d'implantation diversifiées doivent être offertes. Pour cela des sites permettant l'implantation des activités doivent exister sur l'ensemble du Bassin.

(PADD, p.23)

- Assurer le maintien et la diversification des activités agricoles et forestières, à la fois par la diversité des cultures (polyculture-élevage, arboriculture, maraîchage, horticulture…) et par le développement d'activités agro-touristiques et de circuits-courts ;

(PADD, p.24)

- Permettre l'aménagement des sites à proximité des équipements nécessaires aux activités touristiques (tels que les haltes fluviales) et du patrimoine bâti remarquable ;

(PADD, p.24)

- Intégrer et valoriser le passé industriel et les bâtiments remarquables ;
- Révéler le petit patrimoine bâti.

(PADD, p.30)

- Accompagner le renouvellement ou la rénovation des sites en permettant l'évolution des constructions ;

(PADD, p.30)

Le PADD insiste donc sur la nécessité de :

- **Valoriser, révéler le patrimoine bâti** ;
- Rénover les sites en permettant l'**évolution des constructions** ;
- Diversifier les activités agricoles pour les dynamiser en **développant l'agro-tourisme**.

Le PADD exclut de « figer » les situations en affirmant au contraire la nécessité de permettre une évolution des règles et des constructions qu'il encourage très clairement.

5

P4

De même, le **PADD du SCOT SUD 54** met l'accent sur la nécessité de :

- **Développer l'agrotourisme** afin de promouvoir les territoires ;
- **Valoriser les richesses historiques**, architecturales et environnementales ;
- **Faire émerger une offre touristique** « ***structurante et diversifiée le long de la vallée de la Moselle*** » :

CONSTRUIRE UNE STRATEGIE POUR LE TOURISME ET L'IMPLANTATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE, CULTURELLE ET DE LOISIRS

Le SCoTSud54 renforce son attractivité en favorisant le développement et l'amplification des coopérations sur les champs de la culture, du patrimoine, du tourisme urbain et des activités de pleine nature, articulés autour du tourisme fluvial et de la valorisation des richesses historiques, architecturales et environnementales du territoire. L'agrotourisme est facilité en s'appuyant sur les outils de promotion des terroirs et les savoirs faire du territoire.

Enfin, le développement de produits de valorisation touristiques novateurs est encouragé en recourant, notamment, à l'utilisation de nouvelles technologies. Une coopération soutenue avec les acteurs concernés permet une mise en réseau de l'offre à l'échelle du territoire, en particulier en ce qui concerne les équipements métropolitains proposant des produits culturels permanents ou de l'événementiel. Sont particulièrement concernés, les grands équipements culturels ou d'affaires ainsi que les grands projets de développement touristique autour du lac de la Madine, de la colline de Sion, des lacs de Pierre Percée, de la montagne et du site de Chambley. Par ailleurs, des coopérations ciblées entre les territoires à l'échelle Sud54 peuvent ouvrir de nouveaux horizons pour le développement (par exemple l'aménagement d'une véloroute voie verte et l'émergence d'une offre structurante et diversifiée le long de la vallée de la Moselle).

(SCOT SUD 54, PADD, p.37)

6

P4.

WILHELM
& ASSOCIÉS

Cette zone est donc historiquement une « petite zone urbaine » autonome, composée d'un château, de dépendances et d'un jardin paysagé artificialisé mais qui n'a jamais été affecté à une activité agricole.

Il apparait donc que - de par sa nature et son organisation (le château et le jardin sont bien distincts des zones agricoles proprement dites) - la parcelle AR86 ne pouvait pas être classé en zone agricole sans autre précision.

- **2ème critère : le parti d'aménagement exprimé par le PADD encourage le développement d'une économie tertiaire et la mixité des usages des espaces (agriculture/tourisme) ;**

Il résulte du PADD du PLUi du Bassin de Pompey que **les zones agricoles ne doivent pas être « figées »** : elles doivent, au contraire, être mises en valeur par la rénovation du patrimoine bâti et le développement d'un agro-tourisme responsable.

Orientations :

Pour assurer l'attractivité du territoire pour les activités économiques en tenant compte du récent rééquilibrage des activités en faveur des activités tertiaires, des possibilités d'implantation diversifiées doivent être offertes. Pour cela des sites permettant l'implantation des activités doivent exister sur l'ensemble du Bassin.

(PADD, p.23)

- Assurer le maintien et la diversification des activités agricoles et forestières, à la fois par la diversité des cultures (polyculture-élevage, arboriculture, maraîchage, horticulture…) et par le développement d'activités agro-touristiques et de circuits-courts ;

(PADD, p.24)

- Permettre l'aménagement des sites à proximité des équipements nécessaires aux activités touristiques (tels que les haltes fluviales) et du patrimoine bâti remarquable ;

(PADD, p.24)

- Intégrer et valoriser le passé industriel et les bâtiments remarquables ;
- Révéler le petit patrimoine bâti

(PADD, p.30)

- Accompagner le renouvellement ou la rénovation des sites en permettant l'évolution des constructions ;

(PADD, p.30)

Le PADD insiste donc sur la nécessité de :

- **Valoriser, révéler le patrimoine bâti** ;
- Rénover les sites en permettant l'**évolution des constructions** ;
- Diversifier les activités agricoles pour les dynamiser en **développant l'agro-tourisme**.

Le PADD exclut de « figer » les situations en affirmant au contraire la nécessité de permettre une évolution des règles et des constructions qu'il encourage très clairement.

5

p4.

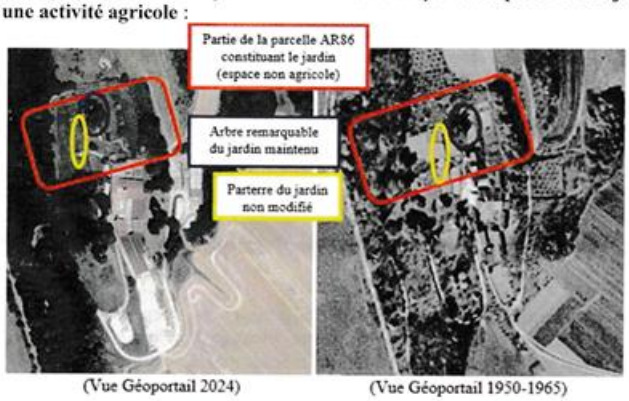
WILHELM
& ASSOCIÉS

L'aménagement de chambres d'hôtes dans le château correspondrait ainsi à l'objectif fixé par le PADD de promouvoir le territoire agricole, le patrimoine bâti et de développer ainsi l'agrotourisme dans l'intérêt de tous.

Compte tenu de ces objectifs, la parcelle AR86 ne pouvait pas être classée en zone agricole sans autre précision.

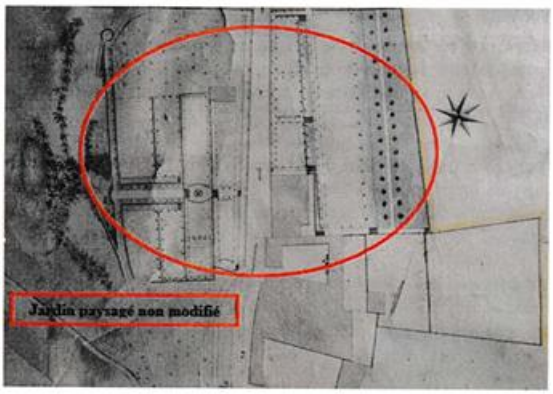
- **3ème critère : la parcelle n°AR86 n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole et ne pouvait pas être simplement classée comme telle.**

Il ressort des photographies disponibles sur Géoportail que le château de Clévant et son jardin paysagé n'ont pas été modifiés depuis les années 1950 et que **ces espaces n'ont jamais été dédiés à une activité agricole** :



(Vue Géoportail 2024) (Vue Géoportail 1950-1965)

Ce que montrent également les plans du XIXème siècle:



7

P4 PCN

WILHELM
& ASSOCIÉS

Or, le Conseil d'Etat a jugé qu'une parcelle ne pouvait être classée en zone agricole dès lors qu'elle « *supporte déjà une construction* », qu'elle ne fait « *pas l'objet d'une exploitation agricole* » et qu'elle ne présente pas non plus « *un potentiel particulier pour un tel usage* » (CE, 4 mars 2016, req.n°384795).

La parcelle n°AR86 n'est pas une terre agricole et ne présente aucun « *potentiel agronomique, biologique ou économique* » mais accueille un château (qui a donc une vocation patrimoniale et non agricole) agrémenté d'un jardin paysagé sans rapport avec l'activité agricole[4].

Il importe donc de faire évoluer la situation règlementaire de la parcelle qui ne permet, en l'état, aucune évolution des constructions, contrairement aux objectifs fixés par le PADD. Ce classement est une erreur manifeste d'appréciation de la situation.

2. **La règlementation d'urbanisme doit évoluer afin de permettre d'entretenir le château et de pouvoir le faire évoluer vers un éco-tourisme bénéfique pour l'environnement, l'emploi et l'économie locale**

En l'état, compte tenu du classement de leur terrain en zone agricole, **les demandeurs ne peuvent entreprendre dans le château aucun travaux pour le mettre en valeur et accueillir des touristes dans le cadre d'un gîte rural ou de chambres d'hôtes par exemple.**

En effet, c'est ce que juge de manière constante le Conseil d'Etat :

- « ***alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme*** » (CE, 14 février 2007, req.n°282398 ; cité par Rep. Minist. n°12448, JOAN 15 janvier 2008, p.351) ;

- « ***pour créer un gite ou une hôtellerie dans une exploitation sur des terrains classés A, il faut donc utiliser des bâtiments existants pour lesquels on obtient, si le règlement d'urbanisme le permet, un changement de destination*** » (Conclusions Dutheillet de Lamothe sur CE, 12 juillet 2019, req.n°422542 suivies par le Conseil d'Etat, citant CE, 14 février 2007, req.n°282398 précité).

Ces principes forgés en 2007 sont constamment repris par les juridictions administratives du fond :

> « *Alors même que les ressources procurées par des activités du tourisme seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice en lien avec la seule activité touristique et de loisir ne peut être regardée comme nécessaire à l'exploitation agricole au sens des dispositions précitées de*

[4] La destination agricole étant définie par l'article L.311-1 du code rural en ces termes : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation* ».

l'article A2 du PLU de la commune d'Ansouis. En l'espèce, il n'est ni établi, ni même soutenu que la construction du gîte destiné à la pratique du tourisme en milieu rural serait nécessaire à l'exploitation agricole de viticulteur et de céréalier exercée par M. D. Dès lors, le préfet de Vaucluse est fondé à soutenir que l'arrêté attaqué, en autorisant la construction en zone agricole d'un gîte rural, méconnaît l'article A2 du PLU » (TA Nîmes, 18 octobre 2022, req.n°2201405).

Or, au contraire des faits visés dans les décisions jurisprudentielles précitées, il n'existe aucune justification au classement de la parcelle en zone A **puisque le château et son jardin ne sont rattachés à aucune exploitation agricole**. La notion de constructions nécessaires à l'exploitation agricole est dénuée de tout intérêt en l'espèce.

3. La réglementation d'urbanisme doit évoluer de manière pertinente et mesurée

D'emblée, les demandeurs tiennent à souligner que leur demande n'a pas pour objet de solliciter une modification de la règlementation de grande ampleur et qu'il ne s'agit, bien évidemment, pas de permettre le « *mitage* » ou le « *grignotage des parcelles agricoles contigües* » (Conclusions Olivier Fuchs sur CE, 3 juin 2020, req.n°429515, précitées).

Il s'agit seulement de solliciter un assouplissement de la règlementation pour permettre l'habitation et le développement d'une offre touristique en lien étroit avec les objectifs du PADD.

Le château pourrait ainsi accueillir, outre la partie réservée à l'habitation des propriétaires :

- des chambres d'hôtes (moins de cinq dès lors qu'il ne s'agit pas de proposer un hébergement hôtelier de grande ampleur) ;
- une piscine ;
- un restaurant en lien avec les activités agricoles locales.

Et ce, à l'instar de nombreux châteaux dans des contextes similaires.

Par exemple, on peut citer l'offre proposée par le **Manoir de la Blonnerie** qui - situé en zones agricoles et naturelles - propose **4 chambres d'hôtes** à Vellèches dans le département de la Vienne (86280). Il s'agit d'une offre d'hébergement haut de gamme qui permet de développer un tourisme respectueux du milieu dans lequel il s'inscrit :

9

P4 P 9

WILHELM
& ASSOCIÉS

GOLDEN - 2 PERSONNES

CONFÉRENCE - 2 À 3 PERSONNES

L'outil juridique étant le ***« secteur de taille et de capacités d'accueil limitées »*** **(STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme[5].**

Il pourra ainsi être créée une « micro-zone » permettant les changements de destinations et les constructions nouvelles qui ne portent pas atteinte à la préservation des paysages.

C'est ce qui a été jugé, par exemple, s'agissant du PLU de Montferrat dans l'Isère :

> *« le plan local d'urbanisme de la commune de Montferrat crée **plusieurs « micro-zones »** Nh autour de quelques hameaux ou groupes de constructions existants **dans lesquelles sont admises, sous certaines conditions, les extensions et les constructions nouvelles** ; **que ces zones Nh, créées en nombre limité, concernent des secteurs réduits déjà constitués en hameaux** ; que dans ces conditions, leur création, qui ne porte en elle même aucune atteinte à la préservation des sols et des paysages, n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation »* (TA Grenoble, 11 février 2010, req.n°0803859).

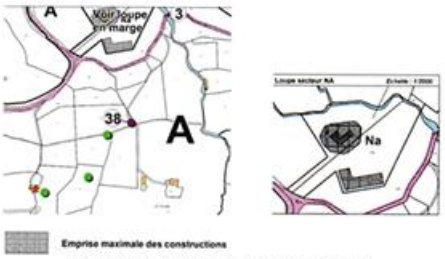
Les auteurs du PLU de cette commune ont ainsi pu définir deux STECAL dédiés aux activités d'hébergement et de tourisme :

> *La zone N comporte **2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités :***
>
> - ***STECAL Nа,** dédié aux activités (hébergement et accueil) liées au centre de réinsertion par le travail dénommé « La Maison des Collines » et localisée au lieu-dit « La Bigue / Les Cadenières ».*
> - ***STECAL Ne,** à vocation de tourisme et de loisirs nature : équipements légers de loisirs (sanitaire, parcours sportifs, promenades, aire de pique-nique...).*
>
> ***Nb : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N.***
>
> (PLU de Montferrat, Règlement, p.101)

[5] L'article L.151-13 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**)prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* ».

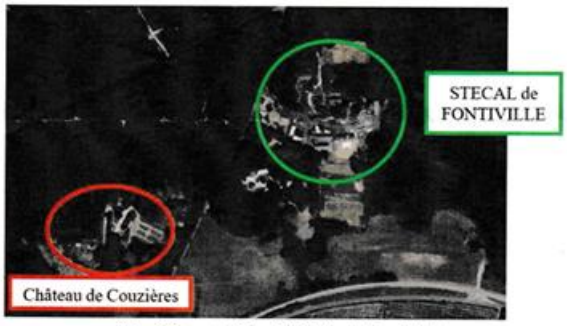
10

WILHELM
& ASSOCIÉS

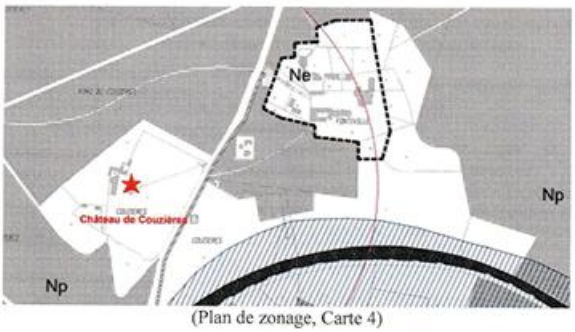


(PLU de Montferrat, plan de zonage)

De même, le Gîte de Fontiville à Veigné en Indre-et-Loire est situé en zone naturelle et a fait l'objet d'un STECAL pour proposer un hébergement touristique ainsi que les services attendus par la clientèle (piscine, SPA, sauna, etc.) :



(Vue Géoportail du STECAL de Fontiville)



(Plan de zonage, Carte 4)

11

P.4 PCN

WILHELM & ASSOCIÉS

Les auteurs du PLU ont alors détaillé dans le règlement les destinations des constructions autorisées :

NstecalF2 (Fontiville)	• Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer : ◦ des habitations et les locaux accessoires, ◦ des chambres d'hôtes, des gîtes, et les locaux nécessaires à ces activités ◦ piscines et locaux techniques ◦ les locaux pour l'installation d'activités complémentaires (SPA, sauna, .) ◦ activités de services et professionnelles • Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes. • La construction d'annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site en application de l'article 9.

(Règlement, p.91)

<u>En l'espèce</u>, le zonage suivant pourra être adopté :

Réservoir de biodiversité : forêt
Limites du STECAL (article L.151-13 du code de l'urbanisme)
Emprise maximale des constructions à réaliser
Bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi, à usage d'habitation

12

Le Conseil d'Etat ayant imposé de définir une date de référence pour apprécier le caractère mesuré des extensions[6], **le règlement pourra alors préciser, au titre des destinations autorisées :**

« ***Sont autorisées au sein du STECAL :***

- ***les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers les destinations suivantes (au sens de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme) :***
  - ***commerce de détail ;***
  - ***restauration,***
  - ***activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,***
  - ***hôtels et autres hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux).***

- ***les extensions mesurées des bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ;***

- ***les constructions nouvelles liées à l'habitation et aux autres sous-destinations susmentionnées et en particulier :***
  - ***Les annexes et locaux dédiés à des activités complémentaires (garage, piscine, SPA, sauna…etc.) ;***
  - ***Les locaux techniques (pool house …)***

- ***Les travaux de rénovation des bâtiments ;***

Les constructions, extensions et changement de destination ne devront pas compromettre la qualité environnementale et paysagère du site ».

Il conviendra également de rappeler qu'au sein du STECAL, l'emprise au sol les règles de retrait et d'emprise au sol ne sont pas applicables et qu'il conviendra de se référer au document graphique.

*
* *

[6] CE, 21 novembre 2007, req.n°291017, jugeant que « ***les dispositions de l'article ND2 du plan d'occupation des sols de la commune de Villelongue-Dels-Monts, si elles prévoient une limitation de l'accroissement de surface hors oeuvre nette lors de la présentation de chaque demande de permis de construire, ne précisent pas si cette surface hors oeuvre nette doit être appréciée une fois pour toutes, à la date de l'entrée en vigueur de l'article ND2 du plan d'occupation des sols ou bien à la date de présentation de chaque demande de permis de construire*** *; qu'elles sont ainsi susceptibles d'autoriser, par modifications successives, des modifications importantes des constructions existantes ; que, par suite, elles ne respectent pas les dispositions précitées de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme ; qu'il en résulte qu'en rejetant l'exception d'illégalité de l'article ND2 du plan d'occupation des sols de la commune de Villelongue-Dels-Monts, la cour administrative d'appel de Marseille a entaché son arrêt d'erreur de droit ; que Mme B est, dès lors, fondée à demander l'annulation de cet arrêt* ».

P4.

WILHELM
& ASSOCIÉS

Il résulte donc de tout ce qui précède que :

- La parcelle n°AR86 ne pouvait faire l'objet d'un classement en zone agricole sans autre précision ;
- Afin de permettre le développement d'une offre touristique compatible avec la vocation agricole de la zone, il conviendra de créer un STECAL permettant les constructions neuves et changements de destination des bâtiments existants.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations,

Adrien REYMOND

Delphine d'ALBERT des ESSARTS

CCBP3

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Thomas Girod <tgirod@altu.fr>
Envoyé: vendredi 11 octobre 2024 15:38
À: plui
Objet: A madame la commissaire-enquêtrice

Madame la commissaire-enquêtrice,

Je me permet d'attirer votre attention sur un projet urbain de la commune de Champigneulles qui me semble dépassé et en décalage avec les enjeux contemporains. Il s'agit du projet dit de la "zone des vergers".

Dans un contexte de dérèglement climatique mondial, de déclin massif de la bio-diversité, on nous parle encore de raser une forêt et des champs pour étendre une zone commerciale et construire un lotissement. Le maire de Champigneulles vous répondrait qu'il n'y a ni champ ni forêt - c'est techniquement vrai, sur la carte du cadastre. Sur le territoire, il y a seulement des arbres et des terres cultivées.

Les motivations pour l'extension de la ZAC semblent évidentes : dynamiser l'économie locale en implantant quelques entreprises et agrandir l'assiette fiscale de la commune. Je ne prétend pas à une quelconque expertise dans le domaine, mais je tiens à souligner ce que j'ai entendu pendant la même réunion publique, par le même intervenant : la ZAC du saule gaillard (frouard) se porte bien économiquement, il faut l'agrandir ; puis, 45 minutes plus tard, la ZAC du saule gaillard est en ralentissement d'activité, il faut l'étendre pour la redynamiser. J'en viens parfois à questionner l'expertise de nos élus.

Quand je suis allé poser des questions sur le projet des vergers à Mme Begorre-Maire (déléguée aux innovations territoriales et environnementales) à la fin d'une réunion de la CCBP, elle m'a répondu en rangeant ses affaires qu'il fallait faire des arbitrages, sans préciser lesquels - un euphémisme pour dire "l'écologie c'est sympa, mais l'économie passe d'abord". Sa promesse de me recevoir pour discuter plus en détail des arbitrages en question est restée lettre morte, malgré mes relances.

Au dessus de la future ZAC, par delà une petite bande de forêt pompeusement baptisée "corridor écologique", on nous promet un éco-quartier. Un havre de paix qui respecte la nature (ou ce qu'il en reste), et où les habitants deviennent magiquement éco-responsables parce qu'une piste cyclable et une ligne de bus passent à proximité.

A quelle population ces habitations sont-elles destinées ? Si on écoute le maire de Frouard parlant du projet d'éco-quartier voisin "arboresens", il s'agit de proposer un projet "sexy" qui attire des habitants provenant des grandes agglomérations. En clair, une population CSP+ qui travaillera majoritairement à Nancy (ou plus loin). Ces habitants seront-ils des adeptes des mobilités douces, comme semble le croire le maire de Champigneulles, délégué aux mobilités de la CCBP, qu'on espère voir se déplacer à bicyclette au printemps prochain ?
L'espoir ne suffit pas, où sont les études qui estiment l'usage des mobilités douces par les futurs habitants du futur "éco-quartier" ? J'imagine que d'autres quartiers similaires existent déjà ailleurs en france, et les porteurs du projet ne semblent pas avares quand il s'agit de payer des expertises.

Pourquoi construire quand les projections démographiques pointent vers une baisse de la population ? Dans une commune à la population vieillissante, où un renouvellement de population ne manquera pas d'avoir lieux dans les décénies à venir ? Dans une commune où il y a des logements vacants ? Dans une commune où il y a des friches industrielles à réhabiliter (soit dit en passant, le projet port-canal-gare est beaucoup plus pertinent).

Pourquoi construire quand on fait face à la sixième extinction de masse, et que chaque hectare de terre non artificialisée compte ? Que l'agriculture a vu ses rendements chuter de 30% cet été à cause de la météo (et donc du climat) ?
Est-ce pour accueillir les 1.4 milliards de réfugiés climatiques qui seront concernés par la montée des eaux d'ici la fin du siècle ?

1

p5 PLUi

CCBP3

En tant que citoyen, j'essaie d'être éco-responsable, mais tous les efforts auxquels je consent ne pèsent pas bien lourd face aux décisions prises par nos élus, locaux comme nationaux - contrairement aux simples citoyens, eux ont les mains sur des leviers d'action bien plus efficaces. Il serait grand temps d'en faire usage, en arrêtant de raser des forêts, par exemple.

Bien cordialement,

Thomas Girod

2

PCN

CCBP4

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Léa Pellarin <lea.pellarin@gmail.com>
Envoyé: vendredi 11 octobre 2024 16:50
À: plui
Objet: Enquête PLUI HD Bassin de Pompey

à Mme la commissaire-enquêtrice,

Communauté de communes du Bassin de Pompey

Rue des quatre éléments

54340 POMPEY

Madame,

Suite à l'enquête publique concernant le PLUI du bassin de Pompey, je me permets en tant que citoyenne et habitante de la commune de Champigneulles, d'exprimer mes interrogations et mon incompréhension quant à la présentation de ce projet, et la pertinence concernant particulièrement la zone des Vergers.

Tout d'abord, en lisant vos documents, il semble que les enquêtes, les diagnostiques s'enchainent depuis des années, sans arriver à des conclusions claires, et semblent « hors sols ». Quand on regarde les plans qui ressortent de cette zone, on peut se demander si les relevés ont rééellement été fait sur le terrain : le sentier des grèves n'est plus présent, la zone imaginée d'habitation empiète sur des jardins privés, les tracés cartographiques ne sont pas aux bons endroits...

Comment se fait-il que des études environnementales n'aient pas encore été faites ? La biodiversité inventoriée ? Après toutes ces années, ces réunions qui s'enchainent et les études que l'on nous vend chaque année ?

Salamandres, tritons, crapauds communs, pic noir et pic vert, vers luisants, mais aussi orchidées, et autres arbres fruitiers peuplent ces lieux. Sans parler des nombreuses sources, qui sont connues et ont été exploitées depuis des années par les habitants.

Peut-on réellement parler d'éco quartier et de corridor écologique quand on rase un espace boisé forestier, des anciens vergers et des espaces cultivés ?

1

CCBP4

Depuis plus de 40 ans, cette zone a été laissée à l'abandon et encouragée pour qu'elle reste dans cet état par la commune. Faute de suivi et d'entretien de la part de la commune, ce sont les habitants qui maintiennent cette zone en entretien, et qui revendiquent ces lieux comme promenades, rencontres, cueillette et observation de la faune et la flore.

Beaucoup d'habitants nouveaux se sont installés ici grâce à ces espaces sauvages, ces lieux de promenade, ce poumon vert qui fait « corridor écologique » avec l'autoroute.

Parler d'une compensation écologique, c'est une réelle hypocrisie, on sait pertinement qu'il faut plusieurs décénnies à une biodiversité pour se reconstruire, et à quels coûts d'entretien ? « Eco-quartier », « mobilités douces », « energies renouvellables », et sur la zone humide « éviter reduire compenser »... Je ne suis pas dupe des termes de green washing utilisé.

Quant à la circulation imaginée sur ces parcelles, y a -t-il eu une réelle étude de terrain sur les accès aux « transports de mobilités douces ». Qui prend réellement ces lignes de bus ? A quel public veut-on vendre cet « éco quartier » ? est-ce que ce public cible prend le vélo, le bus ou autres transports « doux » ? Il suffit de faire un sondage rue du fort, et du 8 mai, quels habitants prennent leurs vélos ? Le bus ?

Très peu. Et pour cause, en plus d'être mal desservie, cette zone est en forte pente, mais les actifs utilisent tous leur voiture pour se rendre à leur travail. Quid de la circulation automobile sur cette zone, avec de nouvelles voitures (entre 2 et 3 par foyers), avec une unique route d'accès ? Sans parler de la dangerosité de cette rue en pente, en zig zag et la vitesse des usagers et de la pollution engendrée...

Des accès à la ligne 10 du bus se trouve sur la ZAC GrandAir, à 8 min à pied du haut de la rue du fort. Jusqu'ici, aucune étude ne l'a prise en compte alors qu'il suffirait d'aménager simplement les sentiers pour permettre au plus grand nombre d'y accéder. Mais là encore, est-ce que les habitants de ce quartier prendront un bus plutôt que leur voiture qui laisse plus de liberté et d'autonomie dans une vie professionnelle qui laisse peu de temps à chacun ?

A la lecture de ce PLUI, tout semble « vague ». Ne nous a -t-on pourtant pas rabâché chaque année de nouvelles enquêtes ? Il semble qu'au final, malgré les réunions d'habitants, les différentes enquêtes soi-disant menées, le projet est toujours le même depuis toutes ces annés. On peut se questionner sur la prise en compte des avis des habitants et des commerçants, sur leurs remarques pertinentes, pour des gens qui résident sur ce lieu.

Et on peut également se questionner sur la démarche de M. le Maire qui a contacté par courrier tous les habitants de la zone pour des « entretiens individuels ». Que promet-il à chacun ? La véracité des propos tenus ? Et surtout, dans quel but ? Cela provoque plutôt colère et agacement chez les habitants. Les promesses n'engagent que ceux qui les écoutent.

2

p.6.

CCBP4

Proposer une extension d'une zac moribonde et de nouvelles habitations sous couvert du terme « d'éco quartier » tout en rasant un espace forestier - puits de carbone et de biodiversité, de bien-être pour ses habitants – n'est-ce pas aberrant?

On nous parle de Zone Artisanale, puis de Zone commerciale à nouveau, alors que les magasins se ferment les uns après les autres, que les solderies sont les seules à survivre sur une zone qui subit déjà des glissements de terrain et des inondations. Les commerces de centre ville peinent, et l'on souhaite encore étendre sur une zone cultivable des magasins, qui feront concurrence à nos commerces de centre ville ? Primeur, boucherie, boulangerie, etc. ces commerces nous permettent un vrai contact relationnel avec les commerçants, en plus d'être des moments de partages et de rencontres.

Ne devrait-on pas aujourd'hui préserver ces espaces naturels, gage de biodiversité, mais aussi garant de notre futur et de celui de nos enfants et petits enfants ?

A l'heure actuelle, il n'est plus à prouver qu'il faut préserver nos sources mais également nos espaces cultivés au vu des prochaines années à venir, du changement climatique, de la disparition affolante des espèces, du manque d'eau, des glissements de terrain et des tempêtes, de la difficulté à produire de l'alimentation... Pourquoi alors faire disparaître un espace cultivé, au profit d'une extension commerciale et une future forêt au profit de logements quant il y en a beaucoup de vacants – et une population qui décroisse sur tout le bassin de Pompey ? Est-ce que seulement « le public cible » de cet écoquartier dynamisera réellement la ville ou cet écoquartier sera seulement logement dortoir, les « futurs habitants » préférant scolariser les enfants plutôt sur une grande ville que sur une « petite commune » ? N'y a t-il pas déjà d'autres projets d'urbanisme et de logements sur le Bassin ? Arborescens, qui a déjà grignoté sur un espace de terre, de forêt et de culture, le quartier Canal gare à Champigneulles qui a au moins le mérite de réaménager des lieux vacants... Et pourquoi ne pas dépolluer d'autres zones plutôt que construire sur une forêt ?

Ne vaudrait-il pas mieux mettre en avant les initiatives autour du développement durable sur le Bassin et sur la commune, comme on a vu se développer ces dernières années, avec des pistes cyclables, une matériauthèque, une cantine locale, des soutiens aux associations qui prônent l'EED, la maison forestière et l'arboretum de Bellefontaine, le soutien aux ENS, etc. Cet espace pourrait rester dans la continuité d'une transition écologique en y développant des sentiers de promenades, des lieux de cultures partagés, des espaces d'expérimentations de plantations pour proposer des circuits courts sur le plan de l'alimentation ? Ou un lieu de rencontres et de partages culturels, environnementaux, associatifs, sociaux...

Pour toutes ces raisons, (et il y en a beaucoup d'autres), je m'oppose fortement à ce PLUI proposé que je trouve peu détaillé, dépassé et simpliste (avec beaucoup de conditionnel qui m'interpelle) mais ainsi par extension, à ce projet dit « des vergers », et en tant que citoyenne, habitante, et maman inquiète pour l'avenir de mes enfants, j'espère que mon avis sera pris en considération.

Cordialement,

3

P6

P [illegible]

CCBP4

Léa Pellarin Girod

CCBP5

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Rachel GRASMICK <rachel.grasmick@wanadoo.fr>
Envoyé: samedi 12 octobre 2024 11:56
À: plui
Objet: Avis sur plui

Bonjour. Je pensais que le projet des vergers avait été abandonné. Il semble que non. Je ne comprends ABSOLUMENT PAS les raisons. Il y a déjà trop de béton, de locaux commerciaux qui ne trouvent pas preneur. Laissez-donc la nature se développer et cessons de la raser Rachel GRASMICK

1

P7

CCBP6

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De:	françois harotte <cicille_lorraine@orange.fr>
Envoyé:	samedi 19 octobre 2024 15:53
À:	plui
Cc:	mairie
Objet:	remarques & suggestions Plui modifié Zone des vergers
Pièces jointes:	lettre PLUiHD_15oct24.pdf

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Suite à ma visite du jeudi 17 octobre en la mairie de Liverdun, voici le courrier correspondant à mes questions et suggestions concernant le projet de la zone des Vergers sur Champigneulles.
Merci de votre attention, et accueil,

Salutations respectueuses

François Harotte, Champigneulles

en Cc à la mairie de Champigneulles

1

P8

PAV

CCBP6

M. François Harotte
37, allée de la Méssangère
Champigneulles

Champigneulles, le 15 octobre 2024

à Mme la Commissaire-enquêtrice,
et
à la C.C du Bassin de Pompey
Communauté de communes du Bassin de Pompey
Rue des quatre éléments 54340 POMPEY
en copie à la mairie de Champigneulles
1, rue de l'Hôtel de ville
54250 Champigneulles
et pour information
au Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle
48 esplanade Jacques Baudot
54000 Nancy

Mme la Commissaire-enquêtrice,

Je viens de prendre connaissance de significatives modifications concernant notamment Champigneulles, dans le cadre de la révision du PLUiHD de septembre 2024.

Propriétaire dans cette commune, je suis intéressé par son attractivité et le bien-être de ses habitants et souhaite donc émettre quelques **remarques et interrogations** de concitoyen, puis suggérer quelques **propositions** liées aux mobilités, au logement, aux commerces…

Dans le précédent Plui, j'avais remarqué quelques principes qui alliaient équilibres et soucis d'attractivité.

> Ainsi, l'avis d'enquête publique relatif au projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe-et-Moselle (champi/PLUi_CCBP.pdf. publié le 28 mai 2024) énonçait notamment des engagements raisonnables :
> *- Promouvoir un nouveau modèle d'aménagement qui réduit les consommations énergétiques et l'artificialisation des sols* (-50% d'ici fin 2030 par rapport à la décennie précédente) *et protège les ressources naturelles et le patrimoine environnemental et paysager.*
> *- Encourager un développement résidentiel plus qualitatif, en s'appuyant sur les espaces déjà urbanisés (bâtis vacants, friches…) et en adaptant l'habitat à l'évolution des modes de vie.*
> *- Préserver les ressources agricoles et forestières du territoire et organiser le développement des filières alimentaires locales ».*
>
> ...Et un peu plus loin :
> *« Ce secteur revêt une qualité environnementale remarquable avec la forêt de protection (?), deux ZNIEFF et des espaces en eau autour du ruisseau de Bellefontaine. Si ce secteur compte des espaces permettant l'accueil des habitations nécessaires pour répondre au besoin en logements des habitants actuels et futurs du Bassin, il doit aussi être préservé, tout en préservant les secteurs à vocation principale d'habitat des nuisances notamment liées au trafic routier induites par ces activités et en valorisant le patrimoine industriel du site ».*

P8

PCN

J'avais également suivi avec beaucoup d'intérêt différentes réunions initiées par la mairie concernant les projets pour Champigneulles *(zone du port et de la gare, Château du Bas et bâtiment Jean-Zay ainsi que celle dite des Vergers).*

Que l'on augmente le nombre de logements, accessibles au plus grand nombre et qu'on protège de mieux en mieux notre environnement me semble relever d'objectifs tout à fait louables.

Je lisais auparavant que les zones du port-gare et Jean-Zay dans le centre seraient réservées à l'habitat et au commerce de proximité ;
...qu'une zone commerciale nouvelle, concurrentielle avec le centre-ville n'était plus d'actualité, mais réservée à l'habitat, à l'artisanat, voire à du co-working ;
...que les mobilités devaient être douces et les espaces naturels de biodiversité préservés ;
...qu'une interaction avec la zone Grand-Air serait limitée aux transports collectifs…

Tout cela correspondait assez bien à l'évolution positive du contexte actuel :
- reconnaissance de l'importance de la biodiversité et des ressources en eau,
- prise en compte des dérèglements climatiques,
- sobriété dans le traitement des sols...

Aussi mes interrogations et questions proviennent d'une nouvelle donne, révélée par le nouveau et présent document :

« La nouvelle vocation de la zone, est dédiée aux activités économiques ».
Et sauf interprétation erronée, on y retrouve :
- une superficie extraordinaire en bâtiments et en voies ! (mais visualisée sur aucun document)
- un nouvel échangeur ou rond-point *(notamment pour ne point être affecté par des « mouvements sociaux »)* ;
- des routes et passages...
  - pour *x* logements (*« qui doivent s'inclure harmonieusement »* dans l'appellation à la mode d'éco-quartier) ;
  - pour *x* bâtiments commerciaux (et/ou dits artisanaux) ;
  - pour de la verdure, mais reconstituée ;
  - pour des passages sans précisions réelles, et à créer de toutes pièces (en espérant que *« les personnes concernées prennent les transports en commun »)*

D'où mes questions :

1 - Où en est la lutte contre le bruit de l'autoroute ?
(le fameux mur anti-bruit et les méfaits maintenant avérés des nanoparticules n'est-il plus d'actualité)

2 – Où sont les arbres ? Un accessoire pour plus tard ?Un oubli ? Y compris le long de l'autoroute ?

3 - Cette « zone tampon sera uniquement ***végétalisée*** *avec des espèces locales» :*
a)- a-t-on enfin trouvé les essences qui soutiendraient les écarts climatiques déjà en cours ?

P 8

CCBP6

b)- Quid des eaux du versant en amont et en aval avec un ruisseau re-naturalisé ?

4 - Villas, résidences, habitat collectif :

... environ 160 habitations (immeubles et maisons individuelles) pour le lotissement (25/ha pour 6.45 ha) Soit au bas mot 300 voitures de plus via la rue du fort ou quelque autre voie peu détaillée.
Il y est bien mentionné :
« Des alternatives à l'usage du véhicule particulier utilisé seul devront être mises en place autant que possible ».
a) - Combien de bâtiments ? D'étages ? D'habitants ?
b) - Le nombre de places de stationnement et de garages se limite-t-il à une voiture par foyer ?
c) - S'agit-il d'une ligne d'un bus chaque heure : suburbain actuel, voire LeSit ?

Le document parle d'*"argumentaire"* : au moins, reconnaît-il qu'il n'y pas consensus. Une réponse, dite de bon sens, semble refuser toute autre perspective :
le projet des années 70, *(soit d'il y a déjà près de 55 ans)* en actant le rachat de terres sur l'ancien verger a déjà coûté cher à la municipalité. ***« On a déjà tellement dépensé que le projet doit être mené à terme pour que la commune rentre dans ses frais ».***
d) - Peut-on valider cette réponse pour justifier le gigantisme du projet ?

> ***Pour résumer***, une impression actuelle s'impose : on a essayé de transformer le maximum d'espace « disponible » pour le rentabiliser, quitte à attendre la suite pour le remplir ; la part de bâtiments non habitables devenant primordiale !

Aujourd'hui, avec le dérèglement climatique, la sauvegarde indispensable de la biodiversité, de l'eau, les mobilités douces, ne peut-on pas constater qu'on a quand même évolué et même en partie changé d'époque, non ?

Comment interpréter le terme d'"artisanal" associé à une jardinerie et un magasin de meubles, comme seule alternative à un accroissement inédit de la surface commerciale ?
Il y a déjà un magasin de meuble, à côté du *Comptoir de la Bio* et un certain nombre d'emplacements sont inoccupés, même après avoir déjà été déplacés, comme *Office-Dépôt*…
On est heureux d'apprendre que :*« la nouvelle zone commerciale sera bien faite et encouragera l'ancienne à s'améliorer... »*
e) - Le qualificatif d'artisanal » peut-il être raisonnablement associé à un tel projet ?
f) – quelles mesures et références pour des bâtiments commerciaux « bien faits » ?

On admirera les changements de mode : l'indicatif futur réservé pour le projet et le conditionnel laissé aux souhaits vertueux de futures entreprises et moins regardant aux lois sur l'environnement !
Il en va de même avec cette assertion : [*cette nouvelle zone] « offrira un service supplémentaire à la population, évitant ainsi à la population de se déplacer vers d'autres pôles commerciaux plus éloignés ».*
g) – L'objectif de la création d'une zone commerciale supplémentaire, rivalisant avec celles de la Porte Verte et d'Houdement et permettant aux habitants de se déplacer moins pour consommer, est-il recevable ?

5 - Mobilités

P8 PCN

Il est précisé : « en termes de mobilités, le trafic de véhicules induit par les nouvelles activités devra être cantonné autant que possible à l'autoroute et au site commercial ».
Il est difficile de distinguer sur les croquis proposés une voie qui corresponde au tunnel sous l'autoroute et l'étroite rue du fort n'est jamais mentionnée.
a) – cela implique-t-il que le flux des véhicules ne se reporte pas sur l'étroite rue du fort et
b)- qu'un pont à l'emplacement du tunnel piétonnier actuel ne serait pas agrandi sous l'A31 ?

Pourrait-on préciser les assertions suivantes :
*« Des liaisons pour **modes actifs (?)** devront être créées entre le site commercial et les espaces urbanisés existant ou à créer à proximité.*
c)- Existe-t-il des modes négatifs (et actifs) **?**

*« L'extension de l'espace commercial vers Champigneulles, dont les **prescriptions architecturales soignent particulièrement la qualité du paysage et les circulations douces** est une opportunité pour inciter les propriétaires de la zone historique à rénover leurs bâtiments et ainsi être attractifs pour les enseignes ».*
d) - A quoi font références ces prescriptions architecturales particulières ? Et ces circulations douces originales ?

*« Constituant une nouvelle façade très visible **(et très sonore ?)** depuis l'autoroute, les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique » **(?) ;***
*« Des aménagements paysagers devront être créés pour contribuer à créer une continuité depuis les espaces boisés situés à l'ouest du site, jusqu'au canal **(?)***
puis plus loin :
*« Les lisières entre la zone commerciale et la zone forestière ainsi que d'anciens vergers **(?)** devront être maintenus et préservés **(?)** avec étagement » **(?)***
« des plantations de fruitiers devront être prévues en compensation des anciens secteurs de vergers qui seront impactés par les projets ».
e) - Compte-t-on uniquement sur les futurs investisseurs et maîtres d'ouvrages pour respecter des normes spécifiques et quelles normes ?
f) - Ainsi les vergers abandonnés devraient-ils être remplacés ? Gérés par de nouveaux propriétaires ?

<u>6 - Sols & sous-sols</u>
« Des inventaires réglementaires zones humides (ZPH identifées à l'étude TVB) devront être menés pour vérifier la présence/absence de zones humides en dehors du corridor central qui sera préservé ».
*En cas de présence de zone humide, une démarche « éviter-réduire-compenser » devra être menée pour réduire l'éventuel impact de l'aménagement sur la fonctionnalité de la zone humide **(?)***
« Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN en aléa faible et moyen selon l'étude réalisée par le CEREMA...article R111-2 du Code de l'Urbanisme ».
a) - Les actuels champs sont gorgés d'eau : des remèdes non agressifs ont-ils été envisagés ?

« Les murs existants en limite Sud de la zone (?) utilisant le matériau traditionnel de la pierre sèche, doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement de la zone. La préservation de ces continuités minérales anciennes joue de la bonne intégration du futur quartier d'habitat (lien physique avec l'existant) »…

PCN P 8

CCBP6

b) - Que sont ces murs (peu ou pas apparents…) **et en quoi ont-ils une telle importance dans « les continuités minérales » ?**

Le copié-collé magique ci-dessous (repris TROIS fois !) laisserait-il entrevoir un souci qui ferait éventuellement reculer un tel projet ?
*« **Préalablement** à l'aménagement de la zone, des études réglementaires faune et flore **devront** être réalisées ».*
*« **En cas de présence** de zone humide, une démarche « éviter-réduire-compenser » **devra être** menée pour réduire l'éventuel impact de l'aménagement sur la fonctionnalité de la zone humide ».*
*« Les futurs projets devront être ambitieux en termes de performances énergétiques et de recours aux énergies renouvelables. La mise en place d'un réseau de chaleur **pourra** être étudiée ».*

c) - Peut-on avoir des précisions sur la temporalité, la rigueur et la pertinence de ces précautions préalables ?

Mais peut-être me répondra-t-on que tout ceci sera à négocier ultérieurement.
Permettez-moi de penser que le diable se cache dans les détails et ceux-ci me semblent particulièrement inquiétants.

Il faut beaucoup de concentration pour comprendre la formulation : *« Promouvoir un nouveau modèle d'aménagement qui réduit les consommations énergétiques et l'artificialisation des sols (-50% d'ici fin 2030 par rapport à la décennie précédente) et protège les ressources naturelles et le patrimoine environnemental et paysager »* avec ce projet de 11,2 hectares en bâti ».

d) - Une réponse précise peut-elle être fournie pour justifier une réelle démarche de désartificialisation des sols en créant de toutes pièces une telle zone ?

P8

PCN

CCBP6

Les éventuelles projections visuelles ne sont pas disponibles **(ou pas communicables?)** Sur internet, on a une seule fois pu trouver cette vue assez révélatrice du rendu final envisagé : **un espace gigantesque** et effectivement un « trésor » **dédié à la consommation.**

7 - Mes propositions

Pour ma part, la ville de Champigneulles s'honorerait :

1 - de **prioriser la construction de logements dans deux secteurs déjà urbanisés, à proximité du centre : l'ancienne école Jean-Zay avec sa vaste cour, ainsi que le quartier port-gare comme envisagé précédemment. Des offres pour personnes âgées désireuses de rester sur Champigneulles seraient les bienvenues… ;**

2 - d'accélérer et prioriser une opération d'envergure sur les maisons et appartements vacants, l'aide entamée au niveau du CCBP à la dé-parcellisation, la réutilisation des friches et sites industriels ;

3 - de réduire considérablement l'actuel projet gigantesque des Vergers, pour ne conserver qu'une zone de logements, de co-working, voire d'espaces pour les artisans, leurs matériels et véhicules, voire une jardinerie et ce, **en bordure de la zone Grand-Air seulement** (le pendant d'« Arboresens » de son côté Nord) !

Il ne faut pas se méprendre : les canalisations et circuits enterrés, la perméabilité des sols sous les habitations, bâtiments, voirie, **engendreront une destruction quasi totale des sols naturels existants ; allant totalement à l'encontre de la loi ZAN...**
Il n'est pas aberrant de penser qu'il faut vite bétonner avant que la loi ne l'interdise complètement !

J'ai bien conscience de n'être pas vraiment dans l'optique consommatrice actuelle. L'attractivité de Champigneulles ? C'est son exceptionnelle biodiversité (étangs) l'eau de la rivière, du canal, des sources et bassins dans la proximité de l'agglomération nancéienne (autoroute, bus et SNCF)

J'ai par ailleurs appris sur le site de la CCBP qu'un vote de validation du projet avait été proposé le 26 septembre dernier. Or cette enquête n'est close que fin octobre…La mairie de Champigneulles invite les habitants à une soirée-ateliers pour des suggestions d'aménagement de la zone le 26 novembre prochain...
Les dés seraient-ils joués ?
Permettez-moi de penser que ce serait un élément de plus pour ne plus feindre de s'étonner de la défiance des citoyens français envers notre fonctionnement politique.

Comme j'adore ma commune, en apportant ma modeste contribution, j'ose espérer que ce courrier ne restera ni sans accusé de réception, ni sans aucune réponse, restant lettre morte comme pour tant d'avis de concitoyens *(dont ceux de la CNDP)*

Je vous remercie de toute votre attention. Salutations respectueuses,

François HAROTTE, Champigneullais.

Par P8

CCBP7

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Lionel Bouferguene <liobouf@gmail.com>
Envoyé: dimanche 20 octobre 2024 10:53
À: plui
Objet: enquête "Beaux Vergers"

A l'attention de madame la commissaire enquêtrice

Partie habitations
Ce projet, d'un autre âge, me semble donc évidemment dépassé.
Vouloir lutter contre le vieillissement de la population et la dénatalité en construisant toujours plus d'habitations est une bataille perdue tout en prenant le risque d'avoir dans quelques petites dizaines d'années un stock de logements vides.
J'ajouterais que les conséquences à court terme sont lourdes :
- bétonisation d'une zone naturelle qui va à l'encontre des directives nationales (0 artificialisation).
- augmentation très importante de la circulation automobile sur un axe déjà chargé (rue du Fort, du 8 mai, Voltaire et Pasteur) qui va poser problème matin et soir.

Le seul argument "entendable" est économique : "nous avons dépensé 2 millions d'€ (en plus de 20 ans) nous devons donc rentabiliser ces terrains.
Les autres ne sont qu'arguties et relèvent plus de la mégalomanie du maire de Champigneulles qui veut absolument augmenter le nombre d'habitants dans sa commune.

Partie "zone artisanale" :
Je suis plus favorable à une urbanisation raisonnée de la partie actuellement cultivée qui borde l'autoroute.
La zone commerciale est devenue dans la bouche des élus zone artisanale. Cependant, on nous parle de marchand de meubles, jardinerie???
Je verrais plutôt des bâtiments pouvant accueillir des artisans venant installer leur dépôt, atelier et bureau que des commerces à proximité d'une zone qui vivote...
Je ne suis pas insensible à l'argument économique et ces implantations pourraient permettre d'éponger tout ou partie des 2 millions évoqués plus haut en apportant également des emplois.

Merci d'avoir pris connaissance de mes remarques.

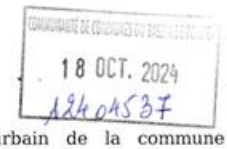
Lionel BOUFERGUENE
Conseiller municipal à CHAMPIGNEULLES

1

Pg.

PCN

CCBP8



Madame la commissaire-enquêtrice,

Je me permets d'attirer votre attention sur un projet urbain de la commune de Champigneulles qui me semble dépassé et en décalage avec les enjeux contemporains. Il s'agit du projet dit de la "zone des vergers".

Dans un contexte de dérèglement climatique mondial, de déclin massif de la bio-diversité, on nous parle encore de raser une forêt et des champs pour étendre une zone commerciale et construire un lotissement. Le maire de Champigneulles vous répondrait qu'il n'y a ni champ ni forêt - c'est techniquement vrai, sur la carte du cadastre. Sur le territoire, il y a seulement des arbres et des terres cultivées.

Les motivations pour l'extension de la ZAC semblent évidentes : dynamiser l'économie locale en implantant quelques entreprises et agrandir l'assiette fiscale de la commune. Je ne prétend pas à une quelconque expertise dans le domaine, mais je tiens à souligner ce que j'ai entendu pendant la même réunion publique, par le même intervenant : la ZAC du saule gaillard (frouard) se porte bien économiquement, il faut l'agrandir ; puis, 45 minutes plus tard, la ZAC du saule gaillard est en ralentissement d'activité, il faut l'étendre pour la redynamiser. J'en viens parfois à questionner l'expertise de nos élus.

Quand je suis allé poser des questions sur le projet des vergers à Mme Begorre-Maire (déléguée aux innovations territoriales et environnementales) à la fin d'une réunion de la CCBP, elle m'a répondu en rangeant ses affaires qu'il fallait faire des arbitrages, sans préciser lesquels - un euphémisme pour dire "l'écologie c'est sympa, mais l'économie passe d'abord". Sa promesse de me recevoir pour discuter plus en détail des arbitrages en question est restée lettre morte, malgré mes relances.

Au dessus de la future ZAC, par delà une petite bande de forêt pompeusement baptisée "corridor écologique", on nous promet un éco-quartier. Un havre de paix qui respecte la nature (ou ce qu'il en reste), et où les habitants deviennent magiquement éco-responsables parce qu'une piste cyclable et une ligne de bus passent à proximité.

A quelle population ces habitations sont-elles destinées ? Si on écoute le maire de Frouard parlant du projet d'éco-quartier voisin "arboresens", il s'agit de proposer un projet "sexy" qui attire des habitants provenant des grandes agglomérations. En clair, une population CSP+ qui travaillera majoritairement à Nancy (ou plus loin). Ces habitants seront-ils des adeptes des mobilités douces, comme semble le croire le maire de Champigneulles, délégué aux mobilités de la CCBP, qu'on espère voir se déplacer à bicyclette au printemps prochain ? L'espoir ne suffit pas, où sont les études qui estiment l'usage des mobilités douces par les futurs habitants du futur "éco-quartier" ? J'imagine que d'autres quartiers similaires existent déjà ailleurs en france, et les porteurs du projet ne semblent pas avares quand il s'agit de payer des expertises.

Pourquoi construire quand les projections démographiques pointent vers une baisse de la population ? Dans une commune à la population vieillissante, où un renouvellement de population ne manquera pas d'avoir lieux dans les décénies à venir ? Dans une commune où il y a des logements vacants ? Dans une commune où il y a des friches industrielles à réhabiliter (soit dit en passant, le projet port-canal-gare est beaucoup plus pertinent).

Pourquoi construire quand on fait face à la sixième extinction de masse, et que chaque hectare de terre non artificialisée compte ? Que l'agriculture a vu ses rendements chuter de 30% cet été à cause de la météo (et donc du climat) ? Est-ce pour accueillir les 1.4 milliards de réfugiés climatiques qui seront concernés par la montée des eaux d'ici la fin du siècle ?

En tant que citoyen, j'essaie d'être éco-responsable, mais tous les efforts auxquels je consent ne pèsent pas bien lourd face aux décisions prises par nos élus, locaux comme nationaux - contrairement aux simples citoyens, eux ont les mains sur des leviers d'action bien plus efficaces. Il serait grand temps d'en faire usage, en arrêtant de raser des forêts, par exemple.

Bien cordialement,

Thomas Girod

P10

PDF

CCBP9

à Mme la commissaire-enquêtrice,

Communauté de communes du Bassin de Pompey

Rue des quatre éléments

54340 POMPEY

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
18 OCT. 2024
1240537

Madame,

Suite à l'enquête publique concernant le PLUI du bassin de Pompey, je me permets en tant que citoyenne et habitante de la commune de Champigneulles, d'exprimer mes interrogations et mon incompréhension quant à la présentation de ce projet, et la pertinence concernant particulièrement la zone des Vergers.

Tout d'abord, en lisant vos documents, il semble que les enquêtes, les diagnostiques s'enchainent depuis des années, sans arriver à des conclusions claires, et semblent « hors sols ». Quand on regarde les plans qui ressortent de cette zone, on peut se demander si les relevés ont rééellement été fait sur le terrain : le sentier des grèves n'est plus présent, la zone imaginée d'habitation empiète sur des jardins privés, les tracés cartographiques ne sont pas aux bons endroits...

Comment se fait-il que des études environnementales n'aient pas encore été faites ? La biodiversité inventoriée ? Après toutes ces années, ces réunions qui s'enchainent et les études que l'on nous vend chaque année ?

Salamandres, tritons, crapauds communs, pic noir et pic vert, vers luisants, mais aussi orchidées, et autres arbres fruitiers peuplent ces lieux. Sans parler des nombreuses sources, qui sont connues et ont été exploitées depuis des années par les habitants.

Peut-on réellement parler d'eco quartier et de corridor écologique quand on rase un espace boisé forestier, des anciens vergers et des espaces cultivés ?

Depuis plus de 40 ans, cette zone a été laissée à l'abandon et encouragée pour qu'elle reste dans cet état par la commune. Faute de suivi et d'entretien de la part de la commune, ce sont les habitants qui maintiennent cette zone en entretien, et qui revendiquent ces lieux comme promenades, rencontres, cueillette et observation de la faune et la flore.

Beaucoup d'habitants nouveaux se sont installés ici grâce à ces espaces sauvages, ces lieux de promenade, ce poumon vert qui fait « corridor écologique » avec l'autoroute.

Parler d'une compensation écologique, c'est une réelle hypocrisie, on sait pertinement qu'il faut plusieurs décénnies à une biodiversité pour se reconstruire, et à quels coûts d'entretien ? « Eco-quartier », « mobilités douces », « energies renouvellables », et sur la zone humide « éviter reduire compenser »... Je ne suis pas dupe des termes de green washing utilisé.

Quant à la circulation imaginée sur ces parcelles, y a -t-il eu une réelle étude de terrain sur les accès aux « transports de mobilités douces ». Qui prend réellement ces lignes de bus ? A quel public veut-on vendre cet « éco quartier » ? est-ce que ce public cible prend le vélo, le bus ou autres transports « doux » ? Il suffit de faire un sondage rue du fort, et du 8 mai, quels habitants prennent leurs vélos ? Le bus ?

Très peu. Et pour cause, en plus d'être mal desservie, cette zone est en forte pente, mais les actifs utilisent tous leur voiture pour se rendre à leur travail. Quid de la circulation automobile sur cette zone, avec de nouvelles voitures (entre 2 et 3 par foyers), avec une unique route d'accès ? Sans parler de la dangerosité de cette rue en pente, en zig zag et la vitesse des usagers et de la pollution engendrée...

Des accès à la ligne 10 du bus se trouve sur la ZAC GrandAir, à 8 min à pied du haut de la rue du fort. Jusqu'ici, aucune étude ne l'a prise en compte alors qu'il suffirait d'aménager simplement les sentiers pour permettre au plus grand nombre d'y accéder. Mais là encore,

P10

P8

CCBP9

est-ce que les habitants de ce quartier prendront un bus plutôt que leur voiture qui laisse plus de liberté et d'autonomie dans une vie professionnelle qui laisse peu de temps à chacun ?

A la lecture de ce PLUI, tout semble « vague ». Ne nous a -t-on pourtant pas rabâché chaque année de nouvelles enquêtes ? Il semble qu'au final, malgré les réunions d'habitants, les différentes enquêtes soi-disant menées, le projet est toujours le même depuis toutes ces annés. On peut se questionner sur la prise en compte des avis des habitants et des commerçants, sur leurs remarques pertinentes, pour des gens qui résident sur ce lieu.

Et on peut également se questionner sur la démarche de M. le Maire qui a contacté par courrier tous les habitants de la zone pour des « entretiens individuels ». Que promet-il à chacun ? La véracité des propos tenus ? Et surtout, dans quel but ? Cela provoque plutôt colère et agacement chez les habitants. Les promesses n'engagent que ceux qui les écoutent.

Proposer une extension d'une zac moribonde et de nouvelles habitations sous couvert du terme « d'éco quartier » tout en rasant un espace forestier - puits de carbone et de biodiversité, de bien-être pour ses habitants – n'est-ce pas aberrant?

On nous parle de Zone Artisanale, puis de Zone commerciale à nouveau, alors que les magasins se ferment les uns après les autres, que les solderies sont les seules à survivre sur une zone qui subit déjà des glissements de terrain et des inondations. Les commerces de centre ville peinent, et l'on souhaite encore étendre sur une zone cultivable des magasins, qui feront concurrence à nos commerces de centre ville ? Primeur, boucherie, boulangerie, etc. ces commerces nous permettent un vrai contact relationnel avec les commerçants, en plus d'être des moments de partages et de rencontres.

Ne devrait-on pas aujourd'hui préserver ces espaces naturels, gage de biodiversité, mais aussi garant de notre futur et de celui de nos enfants et petits enfants ?

A l'heure actuelle, il n'est plus à prouver qu'il faut préserver nos sources mais également nos espaces cultivés au vu des prochaines années à venir. du changement climatique, de la disparition affolante des espèces, du manque d'eau, des glissements de terrain et des tempêtes, de la difficulté à produire de l'alimentation... Pourquoi alors faire disparaître un espace cultivé, au profit d'une extension commerciale et une future forêt au profit de logements quant il y en a beaucoup de vacants – et une population qui décroisse sur tout le bassin de Pompey ? Est-ce que seulement « le public cible » de cet écoquartier dynamisera réellement la ville ou cet écoquartier sera seulement logement dortoir, les « futurs habitants » préférant scolariser les enfants plutôt sur une grande ville que sur une « petite commune » ? N'y a t-il pas déjà d'autres projets d'urbanisme et de logements sur le Bassin ? Arborescens, qui a déjà grignoté sur un espace de terre, de forêt et de culture, le quartier Canal gare à Champigneulles qui a au moins le mérite de réaménager des lieux vacants... Et pourquoi ne pas dépolluer d'autres zones plutôt que construire sur une forêt ?

Ne vaudrait-il pas mieux mettre en avant les initiatives autour du développement durable sur le Bassin et sur la commune, comme on a vu se développer ces dernières années, avec des pistes cyclables, une matériauthèque, une cantine locale, des soutiens aux associations qui prônent l'EED, la maison forestière et l'arboretum de Bellefontaine, le soutien aux ENS, etc. Cet espace pourrait rester dans la continuité d'une transition écologique en y développant des sentiers de promenades, des lieux de cultures partagés, des espaces d'expérimentations de plantations pour proposer des circuits courts sur le plan de l'alimentation ? Ou un lieu de rencontres et de partages culturels, environnementaux, associatifs, sociaux...

Pour toutes ces raisons, (et il y en a beaucoup d'autres), je m'oppose fortement à ce PLUI proposé que je trouve peu détaillé, dépassé et simpliste (avec beaucoup de conditionnel qui m'interpelle) mais ainsi par extension, à ce projet dit « des vergers », et en tant que citoyenne, habitante, et maman inquiète pour l'avenir de mes enfants, j'espère que mon avis sera pris en considération.

Cordialement,

Léa Pellarin Girod

P10

PLN

CCBP10

Laurence CARPENTIER

De: François GIORIA <francois.gioria@wanadoo.fr>
Envoyé: mardi 22 octobre 2024 13:45
À: URBANISME
Objet: Fwd: à l'attention de Madame Pascale Cuny-Noël, Commissaire-Enquêtrice
Pièces jointes: A1034 cadastre.png; DELIBERATION 19 DECEMBRE 2016.pdf; Devis Véolia.pdf; Plan Bouxières-aux-Dames.pdf

Importance: Haute

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

envoyé : 21 octobre 2024 à 17:40
de : François GIORIA <francois.gioria@wanadoo.fr>
à : plui@bassinpompey.fr
objet : à l'attention de Madame Pascale Cuny-Noël, Commissaire-Enquêtrice

François Gioria
aux-Dames le 20 octobre 2024

Bouxières-

3, rue de Clairjoie

54136 Bouxières-aux-Dames

à l'attention de Madame Pascale Cuny-Noël, Commissaire-Enquêtrice

Objet: Parcelle cadastrée Section A n°1034 à Bouxières-aux-Dames

Ma parcelle cadastrée Section A n°1034 d'une surface de 737 m² constitue la seule "dent creuse" dans le chemin du Clos qui a été oubliée lors de l'élaboration du PLUI-HD. Il conviendrait de corriger cette erreur en l'incluant dans la zone UH2. (voir pièce jointe A1034)

Les réseaux eau, assainissements, électricité et téléphone sont directement accessibles. l'assainissement avec séparation des eaux claires passent dans le chemin du Clos. Véolia a déjà effectué une étude le 14 août 2007. (voir

1

P11

P.N.F

CCBP10

devis en pièce jointe). Les frais engendrés pour la connexion à ces différents réseaux resteraient bien sûr à ma charge.

La commune de Bouxières-aux-Dames a recouvert un enrobé sur plus de la moitié du chemin du Clos pour desservir la parcelle inférieure n°543 créant ainsi une route qui arrive au pied de ma parcelle.

Le conseil municipal de Bouxières-aux-Dames a défini le 19 décembre 2016 des zones prioritaires et des moyens d'action pour augmenter le nombre de places de stationnement sur la commune. Ma parcelle n°1034 a été incorporée à cette zone et ceci constitue un paradoxe. Je ne pense pas que la commune ait l'intention de créer un parking sur ma parcelle ... (voir délibération et plan de cette zone en pièces jointes.)

Autre problème actuel, les riverains de ma parcelle se plaignent de la circulation du gibier dans leur propriété, ces animaux arrivant par ma parcelle. L'urbanisation de celle-ci y constituerait une solution assurément.

En résumé, la résolution de cette dent creuse réglerait tous ces problèmes et apporterait des impôts fonciers dont la Commune de Bouxières-aux-Dames et la Communauté du Bassin de Pompey ne resteraient pas insensibles

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente,

Veuillez agréer Madame la Commissaire-Enquêtrice l'expression de mes salutations distinguées

François Gioria

mail: francois.gioria@wanadoo.fr

2

P11

PCN

CCBP10

COMPAGNIE GÉNÉRALE DES EAUX
21, av. du Colonel Péchot
54200 TOUL
Tél. : 0810 463 463
Fax : 03 83 43 40 71

GÉNÉRALE des eaux

VEOLIA EAU Compagnie Générale des Eaux
Tél. : 03 83 23 78 59

DEVIS-MÉMOIRE 512079

N° B.E.P.
(à rappeler dans toute correspondance)

DESTINATAIRE

Mr BERR François
2, rue des muguets
67120 ERNOLSHEIM SUR BRUCHE

OBJET : Installation ~~d'un branchement d'eau potable~~ Ebts assainissement

Chez BERR François

A BOUXIERES AUX DAMES

Rue : chemin des clos N°

APPLICATION DE L'ARTICLE N° DU TRAITÉ OU DE LA CONVENTION	Quantité	Prix unitaire	Montant par article
- Prise en charge complète Ø 160 mm y compris le terrassement (ceci pour une longueur n'excédant pas 1,50 ml de canalisation).	1,00	Forfaitaire	734,93
Prise 160 sous terrassement.	1,00	367,49	367,49
- Mètre linéaire supplémentaire de canalisation Ø 160 mm y compris le terrassement	4,00	85,44	341,78
Mètre supp. sous terrassement. ~~- Pose du compteur Gn m³/h en location (*)~~ u.	4,00	21,39	85,56
- Fourniture et pose de robinet d'arrêt Ø mm (*) u.			
- Fourniture et pose d'un fourreau en Ø (*) ml			
- Fourniture et pose du clapet anti-retour Ø mm(*) u.			
- Percement de ép. (*) u.			
- Prédécoupage, démolition et réfection du revêtement de sol m²			
- Avec enlèvement des terres extraites et mise en place de matériaux d'apport (sauf béton) déblai, remblai, portref. m³ ~~ml~~	2,00	50,48	100,96
- Mise en place de béton m³			
- P.V. pour difficultés de terrassement (roche, maçonnerie, béton) m³			
- Regard pour compteur (prix forfaitaire) u.			
Boite de branchement, PVC 315/160 y compris Tampon fonte et rehausses.	2,00	344,32	688,64

(*) dans le cas où cette prestation n'est pas incluse dans le prix forfaitaire.

Le présent devis-mémoire a été dressé le 14/08/07 par M. ROBAINE Signature :	Le CLIENT : Signature pour accord précédée de la mention «lu et approuvée» A Le Signature :	Engagements pris par ailleurs par le client	Montant H.T.	2319,41
			T.V.A. 19,6 % (acquittée sur les débits)	454,60
			Montant T.T.C.	2774,01

VALIDITÉ DU DEVIS :
Elle s'entend dès que le devis (le feuillet bleu) est retourné à la COMPAGNIE GÉNÉRALE DES EAUX revêtu de la signature du client pour accord, dans la limite du délai d'option précisé ci-après, et accompagné du versement du montant des travaux suivant les conditions indiquées au verso.

Ce devis est ferme et non révisable si la fin des travaux intervient 3 mois au plus tard après l'établissement de la présente proposition.

DÉLAI D'OPTION : 2 mois à partir de la date du présent document, passé ce délai le devis-mémoire est caduc.

DÉLAI D'EXÉCUTION : 1 mois pour tout renseignement concernant l'exécutuion de votre branchement, veuillez contacter :

M. Tél. :

3ème feuillet : rose : ex. service d'encaissement - 4ème feuillet : vert : ex. service à l'exploitation - 5ème feuillet : ex. souche

P11

CCBP10

COMPAGNIE GÉNÉRALE DES EAUX
21, av. du Colonel Fabien
54200 TOUL
Tél. : 0810 463 463
Fax : 03 83 43 40 71

VEOLIA EAU - Compagnie Générale des Eaux
Rue du Capitaine MARCHAL
54390 FROLOIS
Tél. : 03 83 49 93 76 - Fax : 03 83 23 78 59

DEVIS-MÉMOIRE

N° B.E.P. 512078
(à rappeler dans toute correspondance)

DESTINATAIRE

Mr BERR François
2 rue des muguets
67120 ERNOLSHEIM SUR BRUCHE

OBJET : Installation d'un branchement d'eau potable

Chez BERR François

A BOUXIERES AUX DAMES

Rue : Chemin des clos N°

APPLICATION DE L'ARTICLE N° DU TRAITÉ OU DE LA CONVENTION	Quantité	Prix unitaire	Montant par article
- Prise en charge complète Ø 25 mm y compris le terrassement (ceci pour une longueur n'excédant pas 7 ml de canalisation).	1,00	Forfaitaire	350,00
- Mètre linéaire supplémentaire de canalisation Ø 32 mm y compris le terrassement	45,00	8,00	360,00
- Pose du compteur On ... m³ / h en location (*) ... u.			
- Fourniture et pose de robinet d'arrêt Ø ... mm (*) ... u.			
- Fourniture et pose d'un fourreau en PVC ø 50 (*) ... ml	45,00	8,43	379,35
- Fourniture et pose du clapet anti-retour Ø ... mm(*) ... u.			
- Percement de ... ép. ... (*) ... u.			
- Prédécoupage, démolition et réfection du revêtement de sol ... m²	5,00	78,39	391,95
- Avec enlèvement des terres extraites et mise en place de matériaux d'apport (sauf béton) ... ml			
- Mise en place de béton ... m³			
- P.V. pour difficultés de terrassement (roche, maçonnerie, béton) ... m³			
- Regard pour compteur (prix forfaitaire) isotherme ... u.	1,00	318,00	318,00
(*) dans le cas où cette prestation n'est pas incluse dans le prix forfaitaire.			

Le présent devis-mémoire a été dressé le 14/08/07 par M. Robaine Signature :	Le CLIENT : Signature pour accord précédée de la mention «lu et approuvée» A ... Le ... Signature :	Engagements pris par ailleurs par le client	Montant H.T.	2799,30
			T.V.A. 19,6 % (acquittée sur les débits)	548,66
			Montant T.T.C.	3347,96

VALIDITÉ DU DEVIS :
Elle s'entend dès que le devis (le feuillet bleu) est retourné à la COMPAGNIE GÉNÉRALE DES EAUX revêtu de la signature du client pour accord, dans la limite du délai d'option précisé ci-après, et, accompagné du versement du montant des travaux suivant les conditions indiquées au verso.

Ce devis est ferme et non révisable si la fin des travaux intervient 3 mois au plus tard après l'établissement de la présente proposition.

DÉLAI D'OPTION : 2 mois à partir de la date du présent document, passé ce délai le devis-mémoire est caduc.

DÉLAI D'EXÉCUTION : 1 mois pour tout renseignement concernant l'exécutuion de votre branchement, veuillez contacter :

M. ... Tél. :

3ème feuillet : rose : ex. service d'encaissement - 4ème feuillet : vert : ex. service à l'exploitation - 5ème feuillet : ex. souche

p11

PCN

CCBP10

Commune de BOUXIERES AUX DAMES
PROCES-VERBAL
des
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 19 DECEMBRE 2016

DEPARTEMENT DE MEURTHE ET MOSELLE
ARRONDISSEMENT DE NANCY
CANTON ENTRE SEILLE ET MEURTHE

NOMBRE

de conseillers en exercice :	27
de présents :	20
de votants :	26

L'an deux mil seize, le dix neuf décembre, le Conseil Municipal de la commune de Bouxières Aux Dames étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de **M. Denis MACHADO, maire.**

Etaient présents : M. MACHADO, M. FLAMAND, M. LAPORTE, Mme BERTRAND-BIEGEL, M PFEIFFER, M. LEMINEUR, Mme RASCAGNERES-GARCIA, Mme WERBICKI, M. BRENDLIN, M. HUBERTY, M. SORDEL, Mme MILLOT-HUMBERT, Mme SCHOTT, Mme COURTIN, M. SCHNEIDER, M. PAULY, Mme LOZINGUEZ, Mme DIDRAT-SŒUR, Mme NOSLIER, M. BOILLON.

Etait absente excusée : Mme SCHMITT

Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat :
Mme CHEVREUX à M. PFEIFFER
Mme VALLE-NERI à Mme RASCAGNERES-GARCIA
Mme MACHADO-BESSON à Mme BERTRAND-BIEGEL
M. ORY à M. LEMINEUR
Mme CHAUCHARD à Mme WERBICKI
M. VOINSON à M. BOILLON

Un scrutin a eu lieu, Mme MILLOT-HUMBERT a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le 23/12/2016 et que la convocation du conseil avait été faite le 13/12/2016.
Le maire,

Reçu en préf. le 11/01/2017

AUGMENTATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
DÉFINITION DES ZONES PRIORITAIRES ET MOYENS D'ACTIONS

La commune de Bouxières-aux-Dames est confrontée à une problématique majeure quant au stationnement des véhicules sur son territoire. Le manque de place ne cesse de s'amplifier et est particulièrement préoccupant dans certains quartiers. En effet, il est souvent la cause de bon nombre de conflits de voisinage et source d'insécurité. Les habitants sont contraints de stationner leur véhicule à des endroits inadaptés : sur les trottoirs obligeant les piétons à emprunter la voirie ou sur des zones pouvant obstruer la visibilité des automobilistes.

Pour résorber ce problème, il est nécessaire d'aménager des places de stationnements sur des terrains qui peuvent être acquis à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption. Ce dernier nécessite que le Conseil municipal se prononce de manière formelle sur sa volonté à mener à bien cet objectif.

Le droit de préemption urbain pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (L211-1 du code de l'urbanisme).

Depuis la loi ALUR, les communautés de communes compétentes en matière de PLU le sont automatiquement pour exercer le droit de préemption urbain. Ce transfert intervient avant même l'élaboration du PLU intercommunal (L211-2 du code de l'urbanisme) .Cependant, il est à préciser que par délibération du 28 janvier 2016, le Conseil communautaire du Bassin a autorisé le Président, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à chaque commune pour la mise en œuvre de ses projets.

Vu les articles L.211-1 et L.211-2 du Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2010,

P CN

P11

CCBP10

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer d'un parc de stationnement suffisant sur les zones figurant dans le plan annexé à la présente délibération,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- Fait part de sa volonté à répondre à l'objectif suivant : Augmenter le nombre de places de stationnement pour les véhicules en procédant à des acquisitions et aménagements de terrains.
- Approuve le plan ci-joint définissant les zones où des aménagements de places de stationnements sont nécessaires et possibles.
- Charge Monsieur le Maire d'effectuer les démarches nécessaires pour répondre à cet objectif.

Délibération adoptée par 22 voix pour, 2 voix contre (Mme WERBICKI, Mme CHAUCHARD) et 2 abstentions (M. LEMINEUR, M. ORY).
Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le maire,

Denis MACHADO

2

P11

PAV

CCBP10
Rue de l'Abbaye
Rue du Général Leclerc
Rue Jean-Marth
Rue Raymond Poincaré
P11

CCBP10
fficherCarteCommune.do?CSRF_TOKEN=S9UT-AVXH-YBB4-GVOG-052E-O1GY-MGAO-H0KV&c=M00900&dontSaveLastForward&keepVolatileSession=
Commune : BOUXIERES-AUX-DAMES (54)
LES CLOS
LE CHATEAU
Informations littérales relatives à une parcelle
Références cadastrales de la parcelle
000 A 1034
Contenance cadastrale de la parcelle
737 mètre carré
Adresse de la parcelle
1 RUE DES CLOS
54136 BOUXIERES-AUX-DAMES
EDITER
Fermer la fenêtre
©2022 Direction Générale des Finances Publiques
Prévision de temps

CCBP11

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Isabelle GARCON <i.garcon@mairie-champigneulles.fr>
Envoyé: mercredi 23 octobre 2024 11:24
À: plui
Objet: Modification du PLUi-HD - Demande de la commune de CHAMPIGNEULLES
Pièces jointes: Modif droit commun 2-Courrier enquête publique.pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour.

Je me permets de vous adresser, joint à mon envoi, un courrier de la Ville de CHAMPIGNEULLES.

Nous sollicitons qu'il puisse être intégré à la procédure d'enquête publique actuellement en cours - portant sur la 2ème modification de droit commun du PLUi-HD du Bassin de Pompey.

Je vous en remercie beaucoup.
Vous souhaitant une excellente journée et restant à votre disposition.
Bien cordialement.

Isabelle GARÇON
Responsable de l'Urbanisme, des Aménagements Urbains et du Projet de Ville
Direction des Services Techniques
Ville de Champigneulles
Tél. : 03 83 38 85 15
i.garcon@mairie-champigneulles.fr

ville de Champigneulles

Attention. Notre politique de sécurité pour la messagerie de la Ville n'autorise pas la réception des messages avec des pièces jointes qui comportent de multiples extensions, comme par exemple « MonFichier.txt.pdf »
Aussi, nous vous demandons de vérifier le nom des fichiers joints à vos messages avant tout envoi.

1

P 12

PV

CCBP11

ville de
Champigneulles

République française
Liberté, égalité, fraternité

Le Maire
Premier Vice-Président
de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Champigneulles, le 14 octobre 2024

Direction des Services Techniques
Affaire suivie par : Isabelle GARÇON, Responsable de l'Urbanisme, des Aménagements Urbains et du Projet de Ville
i.garcon@mairie-champigneulles.fr
03.83.38.85.15

Madame Pascale CUNY-NOEL
Commissaire enquêtrice – Modification du PLUi-HD

Communauté de Communes du Bassin de Pompey
Rue des Quatre Eléments
54340 POMPEY

Nos Réf. : 180-2024-IG

Objet : Modification de droit commun n° 2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey – Procédure en cours

Madame,

Je me permets de prendre votre attache dans le cadre de la procédure d'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey.

La Ville de Champigneulles souhaiterait formuler une remarque, portée à notre connaissance après le retour d'avis des personnes publiques associées. Cette observation se rapporte à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP - « Les Vergers »

Il nous paraitrait en effet important que quelques ajustements puissent être apportés à l'OAP afférente à ce site de projet. Dans le cas présent, cela permettrait d'apporter une cohérence entre les évolutions du projet et les pièces du PLUi. Cela concerne :

- La suppression de la mention du projet d'échangeur autoroutier,
- Un ajustement de l'argumentaire lié au nouveau zonage – passage d'une zone 1AUaC (commerces) à 1AUaA (activités diverses).

Vous trouverez ci-après le détail des ajustements concernés (document « OAP sectorielles » soumis à l'enquête publique – pièce numéro 8) :

Le secteur des Vergers et le site d'activités artisanales [OAP sectorielles – page 23 du document]

Situé en continuité du site Grand Air, le site des Vergers présente un enjeu important en termes de développement économique pour le Bassin de Pompey. Le site commerçant Grand Air participe au rayonnement du Bassin de Pompey et doit bénéficier d'une bonne desserte par l'autoroute. Le projet

Hôtel de Ville • 54250 CHAMPIGNEULLES • Tél. : 03 83 34 33 00 • Fax : 03 83 34 23 40 • www.champigneulles.fr

p12

d'aménagement prévoit en ce sens ~~la création d'un nouvel échangeur~~ le déploiement de nouveaux réseaux viaires et des modes de déplacements alternatifs. Cet aménagement contribuera à la séparation des flux de déplacements entre d'une part les usagers du site commercial et d'autre part les résidents des espaces d'habitat à proximité. La localisation du site implique d'anticiper les liens avec le centre-ville et la station de mobilités. En ce sens la création de liaisons pour modes actifs est prévue. Lorsque c'est possible, la desserte par les transports en commun sera assurée. Ces liaisons pour modes actifs seront accompagnées d'aménagements paysagers facilitant les continuités écologiques.

Argumentaire pour justifier de la zone des Vergers [OAP Sectorielles - page 24 du document]

Les projets d'aménagement ~~autoroutiers~~ routiers sont une réelle opportunité pour l'ensemble de l'espace commercial Grand Air ; en effet cette zone ne bénéficie que d'un seul accès et connaît non seulement une saturation récurrente mais également des circulations difficiles en extrémité de zone. Les récents mouvements sociaux ont d'ailleurs montré qu'il était particulièrement aisé de bloquer l'activité économique de cet ensemble commercial avec son accès unique au niveau du rond-point du Saule Gaillard.

Si les bâtiments et cellules sont relativement moins obsolètes qu'au sein de très nombreuses zones commerciales françaises, le défi de la requalification de cet ensemble commercial commence à émerger : surfaces des cellules moins adaptées à l'évolution rapide des concepts commerciaux, circulations piétonnes et routières à améliorer, insertion paysagère à revoir, émergence de vacance commerciale.

Ainsi, ~~l'extension~~ le désenclavement de l'espace commercial vers Champigneulles, dont les prescriptions architecturales soignent particulièrement la qualité du paysage et les circulations douces est une opportunité pour inciter les propriétaires de la zone historique à rénover leurs bâtiments et ainsi être attractifs pour les enseignes.

~~Une étude de positionnement commercial de l'Espace commercial Grand Air a été menée en 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe et Moselle, cette dernière a mis en évidence les types d'activités commerciales manquantes sur la zone engendrant une évasion commerciale marquée (estimée à 48 millions d'euros en 2015 – source étude de la consommation CCI54 2016) : enseignes de mobilier, jardinerie. L'extension permettra ainsi d'accueillir des activités commerciales non présentes et renforcera ainsi l'attractivité de la zone commerciale.~~

~~Les différents contacts avec de grandes enseignes d'envergure nationale et des aménageurs laissent à penser que la commercialisation des espaces fonciers se fera rapidement (9 contacts en cours avec des enseignes qui seraient complémentaires de l'offre existante et qui n'impacteraient pas le chiffre d'affaires des commerçants et artisans des centres bourgs environnants).~~

~~Le potentiel déplacement au sein de l'extension d'une grande enseigne présente aux portes de la commune de Champigneulles pourrait être une opportunité de requalification de l'espace laissé vacant et de réaménagement des accès à plusieurs entreprises. Les recettes fiscales liées à l'arrivée de nouvelles enseignes seront une ressource supplémentaire substantielle pour les finances de la commune de Champigneulles.~~

~~La complémentarité souhaitée des activités commerciales au sein de l'extension de l'espace commercial Grand Air avec le commerce de centre-ville de Champigneulles offrira un service supplémentaire à la population, évitant ainsi à la population de se déplacer vers d'autres pôles commerciaux plus éloignés.~~

Le site est destiné à accueillir des activités économiques (tertiaires, artisanales et services) en complémentarité des activités existantes de part et d'autre.

Ces modifications concernent quelques adaptations et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. La Ville de Champigneulles sollicite que ces ajustements puissent être pris en considération à l'issue de l'enquête publique et que la pièce concernée puisse être modifiée en conséquence.

Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à notre demande,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations très distinguées,

et très cordiales,

MAIRIE DE CHAMPIGNEULLES 54250

Le Maire

Valentin DETHOU

CCBP12

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: nicolas.loizon@orange.fr
Envoyé: jeudi 24 octobre 2024 14:56
À: plui; nicolas.loizon@orange.fr
Objet: révision PLUI et Champigneulles

Importance: Haute

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Envoyé depuis mon téléphone Huawei

Objet : révision PLUI et Champigneulles

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

L'opportunité nous est donnée de nous exprimer en tant qu'habitant de Champigneulles

sur ce programme de révision du PLUI, et au passage quelle perte d'identité que cette révision

Soit menée dans le cadre de l'intercommunalité où les projets semblent plus desservir cette

Intercommunalité que la commune concernée.

J'en veux pour exemple en tant que premier concerné le projet de la zone des VERGERS

Qui pour moi en tant que riverain direct (j'habite Rue du FORT) signe la fin de la tranquillité

Et de tout ce qui m'a fait choisir cette rue et Champigneulles.

Une zone massive de végétation et de forêts et d'arbres va être abattue sous couvert que le bilan

De la végétalisation n'est plus au titre de la commune mais de l'intercommunalité !

Dans cette zone concernée cela aura bien sur un impact pour nous riverains sur le bruit lié

1

P13

PCN

CCBP12

A l'autoroute car cette végétation constitue un écran sonore alors que la promesse sur le mur

Anti bruit ressemble à une vieille chimère.

De nombreux impacts, nuisances et désagréments vont apparaitre pour nous riverains avec la création d'un

Futur «quartier dit ECO » car ce projet de masse va nous faire perdre l'identité de notre rue qui va devenir

Une desserte uniquement pour cette future zone d'habitations .

Le schéma de circulation ne sera d'ailleurs plus du tout pertinent dans cette rue qui n'est pas dimensionnée

Pour absorber le Traffic routier induit par ces habitations. Et comment peut-on parler de mobilité douce

Quand les usagers privilégient les voitures, qu'il ne sera pas possible de croiser un bus et

Que la configuration de la rue du FORT ne favorise par l'utilisation de vélos vu les pentes et

Encore moins pour les piétons vu la faible largeur des trottoirs et la vitesse des voitures qui l'empruntent !!

Si la commune est en perte d'habitants je pense que c'est surtout face à la pénurie de possibilité d'accession

A la propriété vu le très faible taux de logements neufs construits ces dernières années...

Champigneulles compte déjà parmi les plus fort taux de location de l'habitat au détriment

Du taux de propriété !!

En résumé au sujet du PLUI : je ne suis pas favorable à la requalification dans le cadre du PLUI

de ces terrains en zone constructible intensive et à la « dé végétalisation » de cette zone.

2

P13

PCM

CCBP12

Je suis CONTRE ce projet massif de constructions qui devra comme tout projet contenir une part

De logements dit sociaux avec les désagréments que cela implique alors que la représentation

Des ces logements sociaux est une des plus fortes dans la com com du bassin de Pompey.

La desserte routière qui plus n'est pas adaptée et va amener une accroissement important

du flux de voitures dans toutes les rues qui desserviront cette zone des Vergers

et pas uniquement la rue du FORT mais aussi du 8 Mai, de la Rue Voltaire et Charlemagne

ainsi que le centre ville.

N LOIZON

26 Rue du FORT

54 250 CHAMPIGNEULLES

3

P 13

CCBP13

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
25 OCT. 2024
A24046F1

Monsieur Abry Jean-Claude

110 rue Frédéric Chopin

54250 Champigneulles

Champigneulles le 22 /10/2024

Objet : PLUI Aménagement Zone des vergers de Champigneulles

A Madame L'Enquêtrice Publique

Bonjour Madame,

Je tenais dans le cadre de l'enquête publique que vous menez concernant le PLUI et l'aménagement futur de la zone des vergers à Champigneulles, à vous faire partager mes dernières réflexions.

Tout d'abord, je suis très surpris de constater sur les plans du projet inscrit dans le PLUI l'ampleur de l'emprise foncière et de la surface occupée par la zone artisanale et commerciale et du lotissement d'habitation prévus. Une loi prévoit pourtant de garantir « la zéro artificialisation nette » des sols.

Je rappelle que la zone concernée est riche de biodiversité (faune et flore) et très partiellement boisée. Elle est aussi pourvue de sources qu'il convient de protéger dans le contexte actuel et futur de nécessaire préservation de la ressource en eau de la communauté de communes du bassin de Pompey. Les travaux importants de géni civil risqueraient fortement de déstabiliser ces équilibres précaires avec en plus des risques de glissements de terrains particulièrement pentus à cet endroit. Je rappelle que l'aménagement de la zone commerciale adjacente « Grand Air » situées sur la commune de Frouard avait nécessité des travaux importants de stabilisation des terrains concernés avec la construction d'énormes piliers en béton.

D'autres nuisances sont à prendre en considération avec en particulier une augmentation importante de la circulation routière qui pourrait devenir dangereuse et provoquer des accidents dans des rues étroites et pentues comme la rue du fort en priorité dont les habitants sont très préoccupés par l'ampleur du projet, mais aussi les rues Monod, 8 mai 1945, Voltaire et Pasteur.

D'une manière générale, le projet et les plans présentés dans le PLUI au public restent très imprécis et sans engagements fermes en matière écologique. De plus, la zone commerciale de Frouard « grand air » semble déjà surdimensionnée avec un turnover important des enseignes de magasins et des surfaces de bâtiments qui restent parfois libres.

Ce projet initié depuis de nombreuses années parait déjà fortement dépassé et surtout surdimensionné. Des alternatives plus conformes à la réalité actuelle de préserver les zones vertes face au réchauffement climatique peuvent être envisagées. Sur la commune de Champigneulles et sur la communauté de commune, il existe des friches industrielles et des quartiers comme celui de la gare et des brasseries à Champigneulles dont la réhabilitation peut permettre de construire des logements, des commerces et des activités artisanales en préservant la zone des vergers. Ces espaces, plus proches du centre ville et des commerces existants, auraient le mérite d'embellir la

P14

commune en préservant la biodiversité et l'environnement en stoppant la bétonisation sans perturber la circulation urbaine et la mobilité des futurs habitants.

L'acquisition progressive par la commune des terrains de la zone de vergers n'est pas vaine, et la charge financière ne parait pas démesurée par rapport aux sommes prévues dans le plan d'investissements pluriannuel. Au contraire, c'est une réelle opportunité de valoriser et de préserver ces espaces pour d'autres projets plus respectueux de l'environnement (restauration et fléchage des sentiers, jardins et vergers partagés, parcours de santé.....).

Ces remarques et propositions personnelles ne sont bien sûr pas exhaustives, mais elles sont largement partagées par de nombreux citoyens de Champigneulles et du bassin de Pompey.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous pourrez accorder à ce courrier et je reste à votre entière disposition pour toutes remarques ou interrogations complémentaires.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez recevoir Madame, mes sincères salutations.

Jean-Claude Abry

P.S. adresse mail : Jcabry@free.fr

Tél : 06 70 30 34 39

P14

PCN

CCBP14

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
28 OCT. 2024
A2404681
NR

Nancy, le 22/10/2024

MADAME PASCALE CUNY-NOËL
COMMISSAIRE ENQUETRICE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY
RUE DES QUATRE ÉLÉMENTS
54340 POMPEY

Séverin LAMOTTE
Conseiller départemental
canton de Val de Lorraine Sud
Délégué à la transition énergétique du patrimoine
Président de la commission Développement et Attractivité
Tel : 03 83 94 54 91
Courriel : slamotte@departement54.fr

Objet : Enquête publique – Modification n°2 du PLUI HD

Madame la Commissaire Enquêtrice, Chère Madame,

Je souhaite attirer votre attention dans le cadre de l'enquête publique ouverte par l'arrêté n°2024-1300 du 30 août 2024 concernant la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat-Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey, plus particulièrement en ce qui concerne le projet d'aménagement d'habitat et de développement économique de la zone des vergers à Champigneulles.

Je tiens à exprimer mon incompréhension à ce projet, pour plusieurs raisons qui s'inscrivent dans une démarche pragmatique et responsable, à la fois écologique et sociétale. Le projet d'extension de la zone commerciale et d'habitat qui est envisagé pour la zone des vergers me paraît inadapté au contexte actuel, notamment à la suite des changements induits par la crise de la COVID-19 et les changements de consommation en lien avec le développement local et durable.

En effet, l'impact économique de ce type de projet risque de fragiliser le commerce de proximité ainsi que la vitalité du centre-bourg de Champigneulles. De plus, le projet d'habitations a été conçu et présenté sous une étiquette « d'écoquartier », qui masque à peine des pratiques de greenwashing. Il y a une absence manifeste de concertation et de participation citoyenne avec la population locale. Ce type de développement favorise l'étalement urbain excentré, loin de tous les axes de transports en commun, ce qui est contraire aux objectifs de durabilité que ce genre de projet devrait respecter.

48, esplanade Jacques-Baudot - C.O. 90019 - 54035 NANCY CEDEX
www.meurthe-et-moselle.fr

Pas

P15

D'autre part, du point de vue de l'aménagement du territoire, la route du Fort, déjà dangereuse, ne peut supporter un flux de circulation plus important sans entraîner des problèmes supplémentaires de sécurité routière. Urbaniser davantage cette zone ne ferait qu'aggraver une situation déjà préoccupante.
Par ailleurs, la zone concernée est en bordure de la forêt de Haye, un écosystème riche en biodiversité, constitué d'espaces boisés / anciens vergers et agricoles, ainsi que de nombreux petits cours d'eau. L'urbanisation de cette zone accentuerait le phénomène d'imperméabilisation des sols, aggravant les risques liés à la gestion de la ressource en eau, qui s'avère déjà critique à l'horizon 2040.

Ce projet aurait donc un impact négatif non seulement sur l'environnement et la biodiversité locale, mais aussi sur la qualité de vie des habitants de Champigneulles, à long terme.

Comment peut-on envisager un développement économique et des projets d'habitat fondés sur une analyse biaisée ? Ce projet semble appartenir à une autre époque, ne répondant ni aux besoins économiques actuels ni aux prévisions démographiques futures. Comment justifier un besoin impérieux de construire de nouveaux logements alors que le rapport ISEE n°173, publié le 16 janvier 2024, indique un taux de vacance de 7,4 % dans la communauté de communes du Bassin de Pompey, soit près de 1 388 logements inoccupés ? Ne serait-il pas plus pertinent et durable d'adopter une politique proactive visant à optimiser l'offre de logements existants ?

Une autre incohérence se révèle dans l'ISEE Flash du Grand Est de juin 2023, qui anticipe une perte d'un habitant sur sept d'ici 2070. Selon les dernières projections démographiques, la Meurthe-et-Moselle pourrait perdre 145 000 habitants, soit une diminution de 14 % de sa population en 2070. Sur le plan économique, la ZAE Grand Air affiche dans le rapport d'activités de 2023 un taux de vacance de 2,3 %, soit deux cellules commerciales inoccupées, sans compter un turnover important en raison de la concurrence des autres zones commerciales environnantes. Ces données soulèvent des interrogations quant à la pertinence d'un développement de nouvelles infrastructures.

48, esplanade Jacques-Baudot - C.O. 90019 - 54035 NANCY CEDEX
www.meurthe-et-moselle.fr

P CN

P15

Pour une approche plus constructive, il est crucial de repenser l'aménagement de cet espace en mettant l'accent sur des projets de développement économique en harmonie avec la transition écologique, le développement durable local, et l'économie sociale, en soutenant les artisans, les TPE et PME. Il faut encourager la création d'emplois locaux non délocalisables et envisager une urbanisation douce, respectueuse de l'environnement, utilisant des matériaux biosourcés, tout en imposant au minimum l'artificialisation des sols, notamment sur la zone agricole en partie basses. Rien ne sert d'aller plus loin. Cela représentait un compromis judicieux tout en valorisant les espaces tels que les vergers, déjà prisés par les habitants.

Gouverner, c'est faire des choix, mais aussi anticiper et savoir changer de cap lorsque la situation l'exige, ce qui est une véritable marque de sagesse.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ces remarques et vous assure de mon soutien dans la recherche de solutions alternatives qui respectent à la fois l'environnement et les besoins de la population locale.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées, et les plus constructives.

Séverin LAMOTTE

Copie à :

- Laurent Trogrlic - Président de la Communauté de communes du Bassin de Pompey
- Valentin Dethou - Maire de Champigneulles
- Antony Caps - Président du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Grand Est

48, esplanade Jacques-Baudot - C.O. 90019 - 54035 NANCY CEDEX
www.meurthe-et-moselle.fr

PCN

P15.

Quatrième permanence tenue Mardi 29 Octobre 2024

Début = 9h00

Nb de visiteurs = 5

Courrier reçu de M Xavier GALUS - (2 pages) annexé p17

Courrier reçu de M. CREMPT (copie mail de M. Lionel RISSE) annexé p17

CCBP15 Réclamation orale de M. Dony =
Concerne la parcelle AB36 sur la commune de Saizerais.
M Dony demande le déclassement de son terrain de constructible en non-constructible, terrain sur lequel se situe son hangar - Un plan est joint (annexé p17)

Clôture de la permanence à 11h00.

Le 29/10 = Reçu 1 courrier M Xavier Galus remis lors de la permanence + transmis par mail.

Le 27/10 = Reçu 1 mail - Mme Virginie Masson.

Le 28/10 = Reçu par mail courrier de M Yves Masson - M. Michel Masson et Mme Anne Schmitges.

Le 28/10 = Reçu 1 courrier de M. David Millet + 1 pièce jointe.

Le 29/10 = Reçu 1 courrier de M et Mme Crempt. (complément d'une observation déposée précédemment).

Le 29/10 = Reçu 1 copie de mail, de M. Lionel Risse, remis lors de la 4° permanence par M. Crempt.

16

16-PV

CCBP16

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De:	xavier galus <x.galus@orange.fr>
Envoyé:	dimanche 27 octobre 2024 12:40
À:	plui
Objet:	Enquête publique PLUI CCBP
Pièces jointes:	Courrier à mme la commissaire enquêtrice 27 octobre 2024.pdf

Mme la commissaire enquêtrice,

En pj mon commentaire d'habitant sur l'évolution du PLUIhD de la CCBP , avant de vous rencontrer ce mardi si je parviens à me libérer professionnellement.

Cordialement

Xavier Galus

1

P17

PCN

CCBP16

Champigneulles, le 27 octobre 2024

à Mme la commissaire-enquêtrice,

Communauté de communes du Bassin de Pompey

Rue des quatre éléments 54340 POMPEY

Objet : Enquête publique PLUIhd CCBP

Mme,

Le PLUI du bassin de Pompey est soumis à enquête publique jusqu'au 29 octobre.

Habitant de Champigneulles et conseiller municipal de ma ville j'aimerais vous soumettre les commentaires suivants :

D'une manière générale dans ce PLUI la rédaction des projets présentés au public posent question quant à l'engagement pris par les élus à respecter l'environnement (Je cite en la matière à de nombreuses reprises : « devra être ambitieux », « Pourra être étudié ... », « devra chercher à... » ...). Tout cela laissera le loisir de passer outre cette exigence fondamentale de préservation de la nature... Exigence et ambition pour lesquelles les collectivités devraient à mon sens donner l'exemple.

Dans ma ville, par **l'artificialisation** d'une zone boisée et agricole, l'extension d'une zone d'activité (et commerciale) ainsi que l'implantation d'une nouvelle zone d'habitations, sur le territoire Champigneullais intitulé **« Zone des vergers »**, me paraissent dangereuses, anachroniques et contraires aux préoccupations sociétales de notre siècle.

- La mise en œuvre du projet à Champigneulles augmentera considérablement la circulation au moins dans les rues Monod, du Fort, 8 mai 45, Voltaire et Pasteur. **La pollution chimique, visuelle et sonore ainsi que les risques routiers qui en découleront ne doivent pas être considérés comme négligeables et le projet doit être repensé.**
- La zone des vergers, sa faune et sa flore, vivent posées sur de nombreuses sources souterraines. **L'impact du projet sur ces sources** (déviées ? bouchées ?..) **et les conséquences sur la stabilité des terrains voire sur l'irrigation du vallon de Bellefontaine ne doivent pas être jugées comme négligeables et le projet doit être repensé.**
- D'anciennes décharges (militaires ?) auraient selon des témoignages « d'anciens » été enfouies dans la zone. **Si c'est le cas l'impact sur la pollution de leur « remuage » ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé.**
- Un sous-bois (d'aucun disent une forêt en devenir) avec sa faune et sa flore ainsi qu'un espace cultivé depuis des années vont disparaitre : **Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé.**
- La consommation d'eau pour faire face à la présence de nouveaux professionnels et habitants sera importante. Elle ne semble même pas avoir été estimée. **Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé.**
- Les commerces de centre-ville seront immanquablement punis par l'implantation de concurrents au stationnement privilégié. **Privilégier l'activité en périphérie des villes en promouvant la voiture individuelle est à mon sens d'un autre temps.**

L'idée de départ d'aménagement de cette zone géographique « zone des vergers » de Champigneulles date du millénaire dernier... **et depuis les choses ont changé**.

P17

PrV

CCBP16

Les citoyens ont désormais une conscience accrue des conséquences de l'évolution climatique et la crise sanitaire a bouleversé notre vision sociétale.

Je voudrais appeler à nouveau les élus à revoir cette partie du PLUI à l'aune de l'évolution de notre société sur les sujets environnementaux et sociaux.

En conclusion je salue la quantité de travail technique fournie pour construire ce PLUI de la CCBP sur lequel vous enquêtez, en revanche je regrette la rédaction parfois ambiguë qui n'engage pas suffisamment la collectivité en matière écologique, installant le doute sur sa réelle volonté en la matière.

Pour ce qui concerne le projet sur la zone des vergers de Champigneulles, je le juge anachronique. Il doit être entièrement revu et par conséquent retiré de ce PLUI.

En 2024 personne ne peut ignorer la nécessité de préserver la nature. Notre collectivité locale doit mettre en adéquation son récit et ses actes d'autant que des solutions alternatives existent. De nombreux citoyens sont prêts à participer à une nouvelle réflexion, en partant d'une page blanche.

En vous remerciant de m'avoir lu,

Cordialement,

Xavier Galus, 71 b rue Jean Jaurès 54250 Champigneulles

0666142791

Conseiller municipal ACPC (Alternative citoyenne pour Champigneulles)

P17

PCN

CCBP17

Champigneulles, le 27 octobre 2024

à Mme la commissaire-enquêtrice,

Communauté de communes du Bassin de Pompey

Rue des quatre éléments 54340 POMPEY

Objet : Enquête publique PLUIhd CCBP

Mme,

Le PLUI du bassin de Pompey est soumis à enquête publique jusqu'au 29 octobre.

Habitant de Champigneulles et conseiller municipal de ma ville j'aimerais vous soumettre les commentaires suivants :

D'une manière générale dans ce PLUI la rédaction des projets présentés au public posent question quant à l'engagement pris par les élus à respecter l'environnement (Je cite en la matière à de nombreuses reprises : « devra être ambitieux », « Pourra être étudié ... », « devra chercher à... » ...). Tout cela laissera le loisir de passer outre cette exigence fondamentale de préservation de la nature... Exigence et ambition pour lesquelles les collectivités devraient à mon sens donner l'exemple.

Dans ma ville, par **l'artificialisation** d'une zone boisée et agricole, l'extension d'une zone d'activité (et commerciale) ainsi que l'implantation d'une nouvelle zone d'habitations, sur le territoire Champigneullais intitulé **« Zone des vergers »**, me paraissent dangereuses, anachroniques et contraires aux préoccupations sociétales de notre siècle.

- La mise en œuvre du projet à Champigneulles augmentera considérablement la circulation au moins dans les rues Monod, du Fort, 8 mai 45, Voltaire et Pasteur. **La pollution chimique, visuelle et sonore ainsi que les risques routiers qui en découleront ne doivent pas être considérés comme négligeables et le projet doit être repensé.**
- La zone des vergers, sa faune et sa flore, vivent posées sur de nombreuses sources souterraines. **L'impact du projet sur ces sources** (déviées ? bouchées ?..) **et les conséquences sur la stabilité des terrains voire sur l'irrigation du vallon de Bellefontaine ne doivent pas être jugées comme négligeables et le projet doit être repensé.**
- D'anciennes décharges (militaires ?) auraient selon des témoignages « d'anciens » été enfouies dans la zone**. Si c'est le cas l'impact sur la pollution de leur « remuage » ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé.**
- Un sous-bois (d'aucun disent une forêt en devenir) avec sa faune et sa flore ainsi qu'un espace cultivé depuis des années vont disparaitre **: Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé.**
- La consommation d'eau pour faire face à la présence de nouveaux professionnels et habitants sera importante. Elle ne semble même pas avoir été estimée. **Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé.**
- Les commerces de centre-ville seront immanquablement punis par l'implantation de concurrents au stationnement privilégié. **Privilégier l'activité en périphérie des villes en promouvant la voiture individuelle est à mon sens d'un autre temps.**

L'idée de départ d'aménagement de cette zone géographique « zone des vergers » de Champigneulles date du millénaire dernier... **et depuis les choses ont changé**.

courrier reçu le 29/10/2

P17

CCBP17

Les citoyens ont désormais une conscience accrue des conséquences de l'évolution climatique et la crise sanitaire a bouleversé notre vision sociétale.

Je voudrais appeler à nouveau les élus à revoir cette partie du PLUI à l'aune de l'évolution de notre société sur les sujets environnementaux et sociaux.

En conclusion je salue la quantité de travail technique fournie pour construire ce PLUI de la CCBP sur lequel vous enquêtez, en revanche je regrette la rédaction parfois ambiguë qui n'engage pas suffisamment la collectivité en matière écologique, installant le doute sur sa réelle volonté en la matière.

Pour ce qui concerne le projet sur la zone des vergers de Champigneulles, je le juge anachronique. Il doit être entièrement revu et par conséquent retiré de ce PLUI.

En 2024 personne ne peut ignorer la nécessité de préserver la nature. Notre collectivité locale doit mettre en adéquation son récit et ses actes d'autant que des solutions alternatives existent. De nombreux citoyens sont prêts à participer à une nouvelle réflexion, en partant d'une page blanche.

En vous remerciant de m'avoir lu,

Cordialement,

Xavier Galus, 71 b rue Jean Jaurès 54250 Champigneulles

0666142791

Conseiller municipal ACPC (Alternative citoyenne pour Champigneulles)

P17

De : Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN <llaligant@bassinpompey.fr>
Envoyé : jeudi 24 octobre 2024 10:57
À : RISSE Lionel <lrisse@departement54.fr>
Objet : Réponses question Zone 1AUh2 Faulx

CCBP18

Bonjour Monsieur Risse
Comme convenu je reviens vers au sujet de vos questions portant sur les évolutions de la zone 1AUH2 à Faulx dans le cadre de la modification n°2 du PLUI-HD (fin de l'enquête publique mardi 29 octobre à 11h).
Voici donc les éléments de réponse vus avec le bureau d'études en charge de cette modification.
Je vous en souhaite bonne réception.
Cordialement

- L'emprise de l'OAP n° 2 est passée de 1,1 hectare à 0,83 hectare mais avec la même évaluation en nombre de logements, soit 40 logements / ha sur 0,45 ha et 15 logements / ha sur 0,38 ha. Pouvez-vous nous expliquer ?
  - Le nombre de logement évalué a bel et bien évolué, il diminue de 11 logements par rapport au nombre de logements évalué sur le périmètre actuel de la zone 1AUh2 (35 logements initialement).
  - Pour rappel voici l'écriture actuelle de l'OAP :

    En termes de logements
    On évalue à 30 logements / ha, la densité moyenne pouvant être atteinte sur ce site (40 logements / ha sur 0.71 ha et 15 logements / ha sur 0.45 ha, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

- Est-ce que l'emprise de l'OAP de 0,83 ha est estimée avec ou sans la bande de 15 mètres le long du ruisseau ?
  - Il s'agit bien du périmètre de la zone constructible, à savoir celui de la zone 1AUh2, en cohérence avec les autres OAP du PLUi-HD.
  - Les trames qui indiquent un recul ou un espace paysager ne sont pas décomptés de l'emprise, toujours en cohérence avec les autres OAP du PLUi-HD (il s'agit d'une densité dite « brute »).

- Est-ce que le recul de 15 mètres par rapport au ruisseau est toujours obligatoire ou cette distance peut-elle être réduite et de combien ?
  - Il n'est pas possible de réduire une telle protection dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi.
  - D'autant plus que cette protection vient décliner l'évaluation environnementale du PLUi (plus précisément l'étude de la Trame Verte et Bleue).

- Est-ce qu'un projet d'aménagement pour 19 logements est envisageable sur cette OAP ?
  - Le calcul de la densité mène à un objectif de 23,7 logements à atteindre. L'écart semble ici assez important, même si l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Les propriétaires demandent à ce que la zone UH2 soit un peu décalé sur la droite par rapport au plan car actuellement elle arrive au niveau des boxes existants.

CCBP18

- M et Mme Crempt ont rencontré la commissaire enquêtrice dans le cadre de l'enquête publique, ils ont donc pu lui faire remonter cette demande.

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN
Directrice Urbanisme et Habitat

Bassin de Pompey
Rue des 4 Éléments – 54340 POMPEY
03 83 49 81 80
www.bassinpompey.fr

P17

PCN

CCBP15

Département :
MEURTHE ET MOSELLE

Commune :
SAIZERAIS

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/11/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

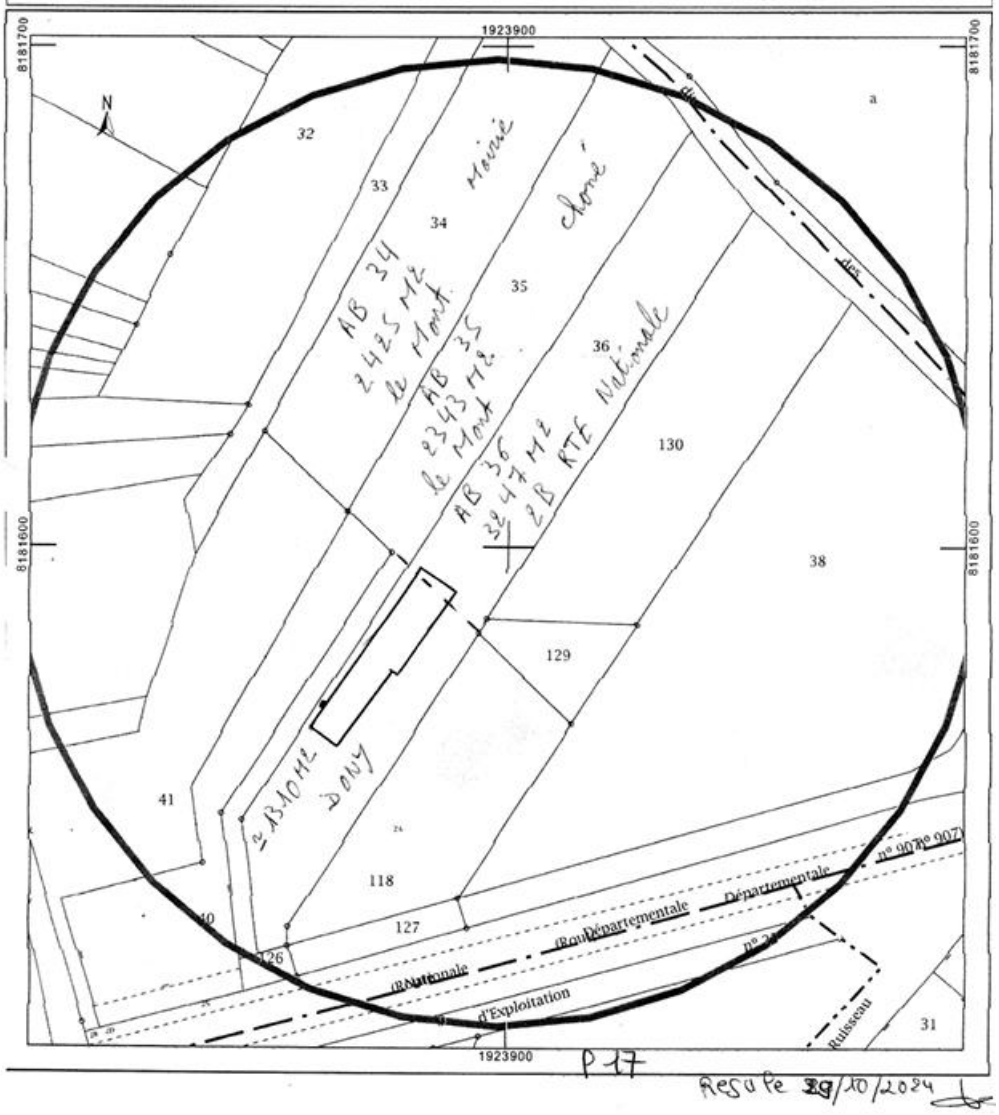
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NANCY
cité administrative 45 Rue Sainte Catherine 54036
54036 NANCY CEDEX
tél. 03.83.85.48.55 -fax
cdif.nancy@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CCBP19

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Virginie MASSON <massonvm41@gmail.com>
Envoyé: dimanche 27 octobre 2024 20:28
À: plui
Objet: Observations parcelles AD766 et AD768

Bonjour,

J'ai parcouru le projet d'orientation et d'aménagement sur la commune de Faulx, et par manque précision à la lecture des plans, je sollicite, si ce n'est plu le cas, le maintien en UH2 des parcelles AD766 et AD768. À noter, que ces parcelles sont le résultat d'un échange avec les époux Canard qui leur a permis d'engager une construction sur leurs parcelles AD767 et AD769. Une des conditions à cette échange était de pouvoir bénéficier d'un droit de tréfonds pour le raccordement au réseau d'assainissement, ce qui a été fait.
Enfin, nous avons 3 enfants en âge de s'installer, et ces parcelles pourraient faciliter leur installation.

Merci du traitement que vous porterez à cette demande.

Veuillez accepter, madame, monsieur, mes meilleurs salutations.

Michel Masson

1

P18

PCN

CCBP20

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: Virginie MASSON <massonvm41@gmail.com>
Envoyé: lundi 28 octobre 2024 12:54
À: plui
Objet: Demande conjointe Schmitges Masson
Pièces jointes: PLUi demande SchmitgesMasson.pdf

Madame, Monsieur,

Vous trouverez, en pièce jointe, une demande conjointe aux familles Schmitges/Masson en lien avec l'enquête publique relativement à la révision du PLUiHD en cours.

Nous restons à votre disposition s'il était besoin d'informations complémentaires.

Vous souhaitant bonne réception, veuillez accepter, madame, monsieur, nos meilleures salutations.

Michel Masson

1

P18

Pour

CCBP20

Mr Masson Michel
41, route de Malleloy
54760 Faulx
Portable: 06 27 17 62 61

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes
du Bassin de Pompey
Rue des 4 éléments
54340 Pompey

Faulx, le 27 octobre 2024.

Objet: Projet de modification du PLUI HD

Monsieur le Président,

Nous, Mme Anne Schmitges, Mr Yves Masson, Mr Michel Masson revenons sur la classification en 2AUh des Parcelles ZE 49 à 65 situées route de Bratte à Faulx, et venons en soutien au courrier de Mr Grandieu George daté du 20 septembre 2024.

Nous souscrivons aux écrits de Mr Grandieu George quant l'historique de cette zone en paticulier et des choix successifs en général. Sur ces choix justement, ce courrier n'a pas vocation à contester la totalité des décisions antérieures, mais force est de constater que sur la base des événements récents, clairements exposés par Mr Grandieu par ailleurs, elles posent question en terme de logique d'aménagement et de gestion des risques.

Les parcelles ZE 51, 52, 62 et 65, dont nous sommes propriétaires, les parcelles ZE 64 et 68, indivision famille Masson, sont toutes situées entre les maisons de Mr Mattlin et de Mr Remillon et en bordure de la D90E. Elles profites d'un accès direct et dégagé, sont saines et sans appellation de zone de glissement ou de zone innondable.

Nous nous permettons également d'ajouter que nos familles sont fortement et durablement implantées dans le bassin de Pompey, et qu'enfants et petits enfants, pourraient bénéficier de solutions pour s'y installer à leur tour.

Ainsi et sur la base de ces éléments, nous vous demandons la révision de classification des parcelles ZE 49 à ZE 65 en 1AUh et de la parcelle ZE 68 en 2AUh.

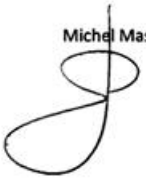
Nous vous remercions par avance du soin que vous apporterez au traitement de ce courrier et espèrons une réponse favorable à cette requête.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos meilleurs salutations.

Anne Schmitges

Yves Masson

Michel Masson



P18

PCN

CCBP21

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: MILLET, David <david.r.millet@dalkia.fr>
Envoyé: lundi 28 octobre 2024 23:06
À: plui
Objet: PLUI-HD
Pièces jointes: 20230130_134124.jpg

Bonjour,
je fais suite à l'enquête ouverte sur le PLUI-HD qui concerne Champigneulles et ces modification de zone 1AUh2 et1AUac.

Tout d'abord je ne comprend pas l'entêtement de la commune de Champigneulles à faire vivre (ou ressusciter) un projet complètement dépassé de près de 50 ans.
Le dérèglement climatique que nous subissons nous oblige à revoir notre emprise de construction au sol et mieux gérer nos réserves de poumons vert et là c'est tout l'inverse.
Ne devrions nous pas revoir nos modes de consommation plutôt que de pousser à la surconsommation en développant les zones commerciales?
De plus les zones concernées sont des zones argileuses à fort mouvement de sol et qui plus est traversées par plusieurs sources (constatable sur place).

Il serait préférable de revoir le projet pour en faire un lieu de promotion de la biodiversité et d'éducation des générations futures , ne gâchons pas leur avenir.

P.S : le tracé prédéfini est dessiné dans mon jardin voir plan cadastre en P.J

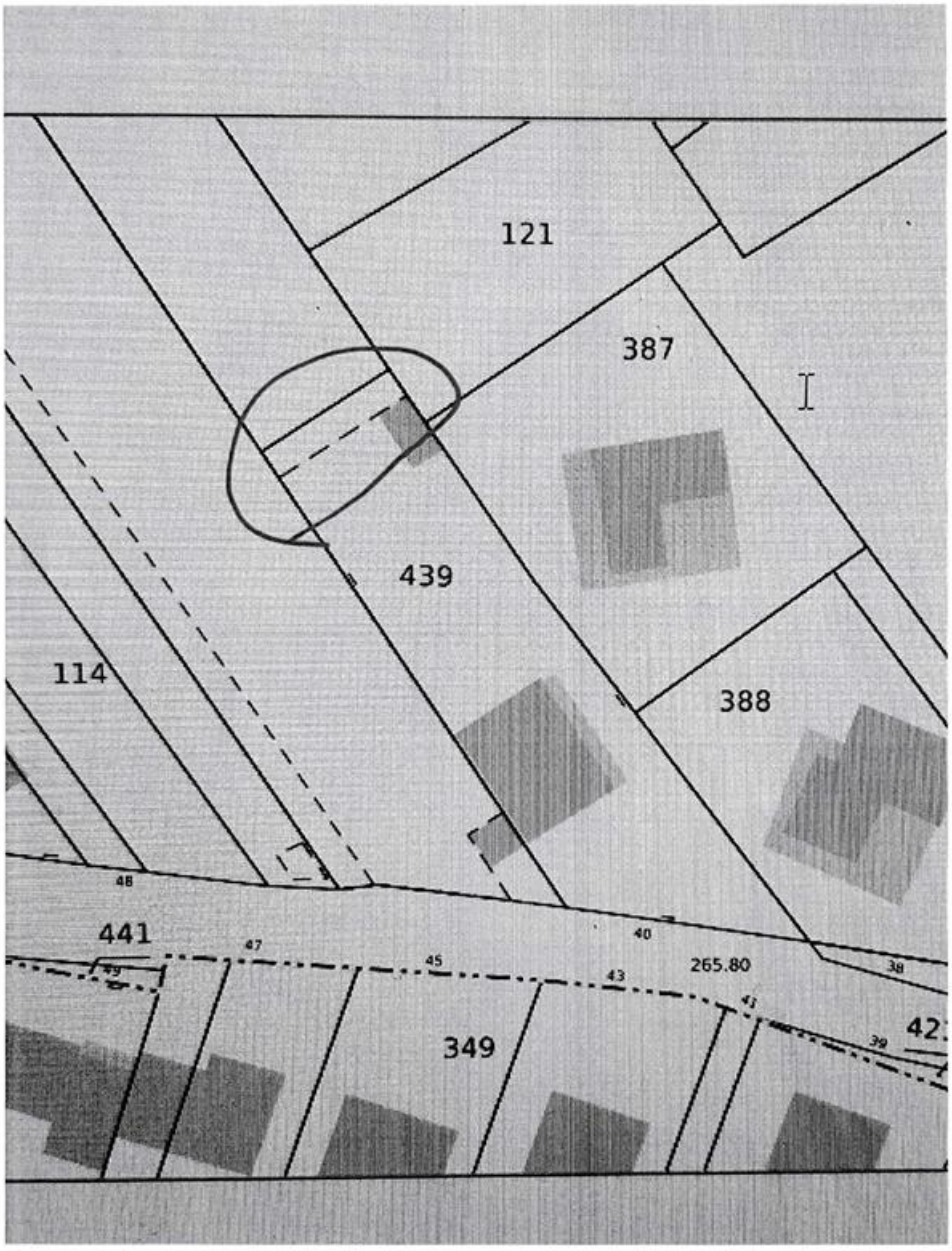
Cordialement

--

David MILLET
Technicien Réseau Urbain Plateau De Haye
Tél. mobile : +33 6 14 55 61 47
Dalkia.fr - LinkedIn - Twitter - Instagram
Un geste simple pour l'environnement, n'imprimez ce message que si vous en avez l'utilité.

Privé	Public (C=0)	Interne (C=1)	Restreint (C=2)	Confidentiel (C=3)

1 P18



P18

CCBP22

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN

De: georges.crempt <georges.crempt@wanadoo.fr>
Envoyé: mardi 29 octobre 2024 09:47
À: plui
Objet: Modification n°2 du PLUI HD ¤ Zone 1AUh2 Faulx
Pièces jointes: BEPG - Faulx - CREMPT - Etude ZH - 2023-06-14.pdf

A l'attention de Madame Pascale Cuny-Noël,

Vous trouverez en pièce jointe de rapport "DETERMINATION DU CARACTERE HUMIDE D'UN SITE PAR APPROCHES PEDOLOGIQUE ET FLORISTIQUE"

Bonne réception

M. et Mme CREMPT

1
pi8

M. et Mme CREMPT

2 sentier Bel Air

54 760 FAULX

DETERMINATION DU CARACTERE HUMIDE D'UN SITE PAR APPROCHES PEDOLOGIQUE ET FLORISTIQUE

PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT

SUR LA COMMUNE DE FAULX (54)

BEPG Environnement

Villers-lès-Nancy, le 16 juin 2023

BEPG – Technopôle H. Poincaré – 2, allée de Saint Cloud – 54 600 VILLERS-LES-NANCY
www.bepg.fr – bepg@bepg.fr – Tel : 03 83 51 87 87
Code APE 7112 B – SAS au capital de 5 800 € - SIRET 429 157 019 00028

P18

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 3

II. LOCALISATION DU PROJET 3

III. CONTEXTE HYDROLOGIQUE ET GEOLOGIQUE 4

III. A. CONTEXTE HYDROLOGIQUE 4

III. B. CONTEXTE GEOLOGIQUE 4

IV. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5

V. INVESTIGATIONS PEDOLOGIQUES 6

V. A. METHODOLOGIE 6

V. B. DESCRIPTION DES SOLS RENCONTRES 9

V.B.1 Clé de détermination des sols 9

V.B.2 Résultats des sondages pédologiques 10

Profil synthétique A – Sondages 5 et 10 10

Profil synthétique B – Sondage 6 11

Profil synthétique C – Sondage 4 12

Profil synthétique D – Sondages 1, 2, 3, 8 et 9 13

Profil synthétique E – Sondage 7 14

VI. INVESTIGATIONS FLORISTIQUES 15

VI. A. METHODOLOGIE 15

VI. A. RESULTAT DE L'INVENTAIRE FLORISTIQUE 15

VII. CONCLUSION 16

Table des illustrations

Figure 1 - Localisation du projet (IGN) 3

Figure 2 - Carte du contexte hydrologique (IGN) 4

Figure 3 - Extrait de la carte géologique de la zone d'étude (BRGM) 5

Figure 4 – Localisation des sondages et point de vue des photographies (IGN) 6

Figure 5 – Photographies de l'environnement du site (BEPG) 7

Figure 6 – Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981) 9

Table des tableaux

Tableau 1 : Localisation des points de sondage 6

Tableau 2 : Synthèse des caractères d'hydromorphie observés sur le profil type de sol 16

I. INTRODUCTION

La présente étude s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement d'un lotissement situé lieu-dit du « Pré Fourot », le long du sentier Bel Air sur la commune de FAULX, en Meurthe-et-Moselle (54).

Ce projet est porté par M. et Mme CREMPT, la société MP2I est le maître d'œuvre de l'opération.

Le projet est situé dans une zone potentiellement humide à probabilité moyenne à forte. La mission de BEPG consiste en la délimitation réglementaire des zones humides conformément aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par arrêté du 1er octobre 2009).

Ces investigations permettent de préciser le caractère humide ou non des sols conformément à la réglementation en vigueur. Le diagnostic de zone humide est effectué par des investigations pédologiques et floristiques. Le site ne présentant pas de végétation spontanée, il n'a pas fait l'objet d'un inventaire floristique.

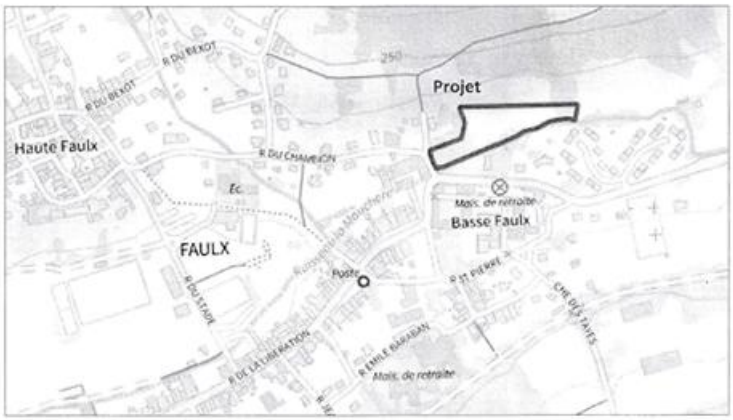
Cette étude est présentée en trois parties :

- Une description du contexte géographique, géologique et hydrologique du site étudié ;
- La campagne de terrain et son compte-rendu contenant les observations, les profils types des sols rencontrés ;
- Les conclusions.

II. LOCALISATION DU PROJET

Le projet est implanté au lieu-dit du « Pré Fourot », du côté est du sentier de Bel Air, sur la commune de FAULX (54).
Les parcelles les n°231, 634 et 681 de la section AB du cadastre communal sont concernées par ce projet. D'une surface d'environ 7 500 m², le terrain présente une pente moyenne d'environ 5 % vers le sud/sud-ouest.
Le site correspond à une prairie fauchée et est bordée par des strates arbustives.

Figure 1 - Localisation du projet (IGN)



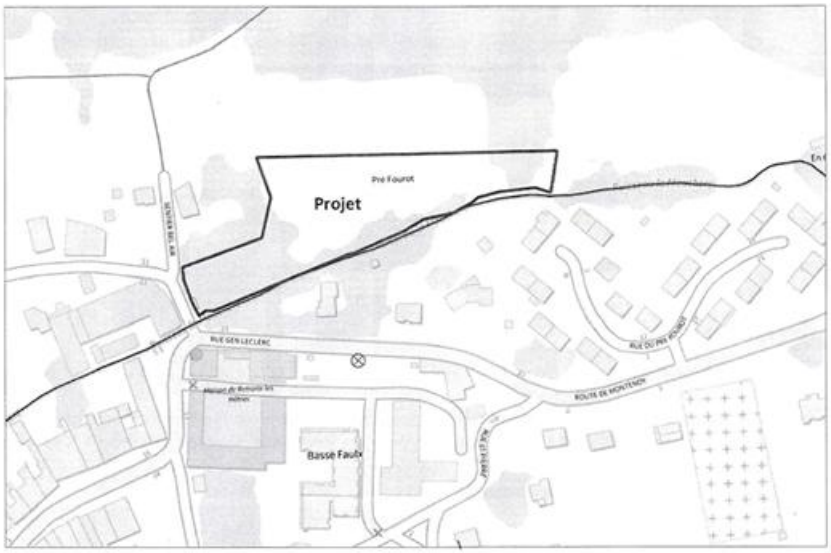
P18

III. CONTEXTE HYDROLOGIQUE ET GEOLOGIQUE

III. A. CONTEXTE HYDROLOGIQUE

Le ruisseau de la Mauchere s'écoule en limite sud du site. Il conflue avec la Moselle au niveau de la commune de Custines (54) à 5 km à l'ouest du site d'investigation.

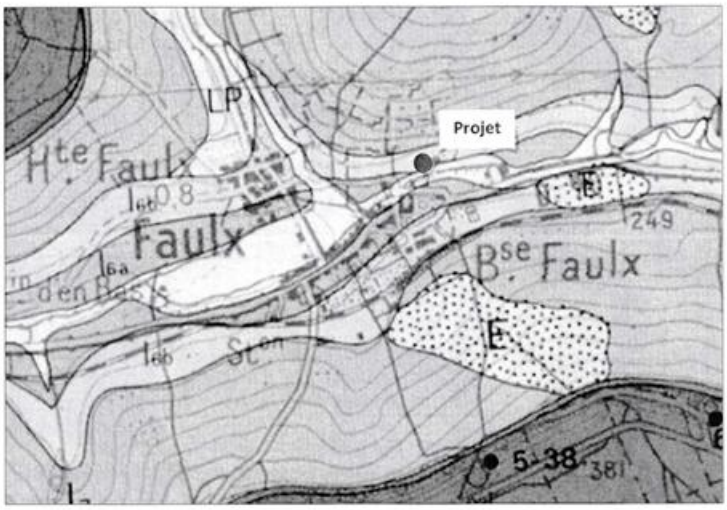
Figure 2 - Carte du contexte hydrologique (IGN)



III. B. CONTEXTE GEOLOGIQUE

D'après la carte géologique de NOMENY (n°194), le projet est situé en partie sur les « Alluvions récentes, sables » (Fz) et sur les « grès médioliasiques » du Domérien supérieur (I6b), ce sont des « grès gris et à marne indurée noire gréseuse et micacée ocre. Ils ont une puissance de 25 m et constituent un replat topographique ». Cet ensemble repose sur des « argiles et des grès argileux du Toarcien » (I7).

Figure 3 - Extrait de la carte géologique de la zone d'étude (BRGM)



IV. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L 211-1-1° du code de l'environnement modifié par la loi du 24 juillet 2019

« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Un espace peut être considéré comme zone humide au sens du code de l'environnement dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Sa végétation est caractérisée soit par des « habitats » caractéristiques de zones humides, soit y est dominée par des espèces indicatrices de zones humides ;
- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques hydromorphes.

La clé de détermination des sols, ainsi que la liste des espèces et des habitats indicateurs de zones humides, sont fournies dans la circulaire du 24 juin 2008, modifiée par l'arrêté du 1er octobre 2009.

V. INVESTIGATIONS PEDOLOGIQUES

V. A. METHODOLOGIE

10 sondages à la tarière manuelle ont été réalisés sur le site concerné le 6 juin 2023 et le 14 juin 2023. Ils ont été synthétisés en 5 profils type (cf. V.B.2.).

Tableau 1 : Localisation des points de sondage

N° de sondage	Coordonnées (L93)	N° de sondage	Coordonnées (L93)	N° de sondage	Coordonnées (L93)	N° de sondage	Coordonnées (L93)
1	X : 935 201 Y : 6 859 626	2	X : 935 235 Y : 6859639	3	X : 935 265 Y : 6 859 643	4	X : 935 314 Y : 6 859 651
5	X : 935 328 Y : 6 859 669	6	X : 935 282 Y : 6 859 667	7	X : 935 234 Y : 6 859 658	8	X : 935 189 Y : 6 859 661
9	X : 935 182 Y : 6 859 612	10	X : 935 145 Y : 6 859 609				

Figure 4 – Localisation des sondages et point de vue des photographies (IGN)

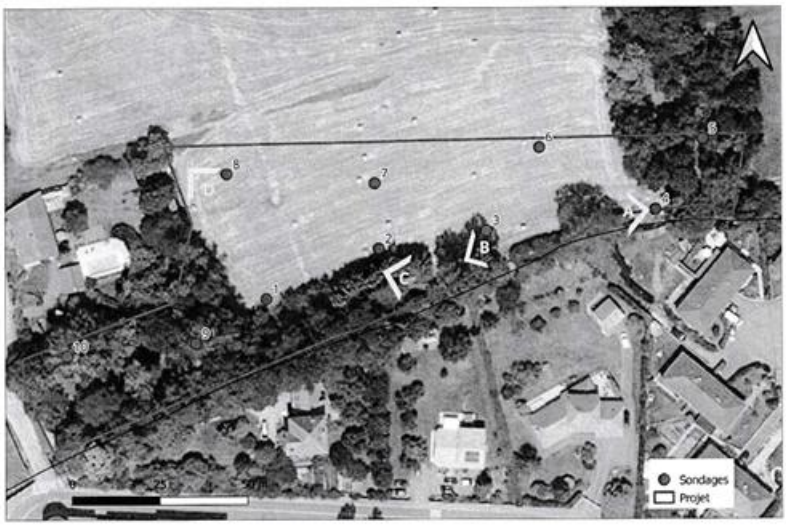
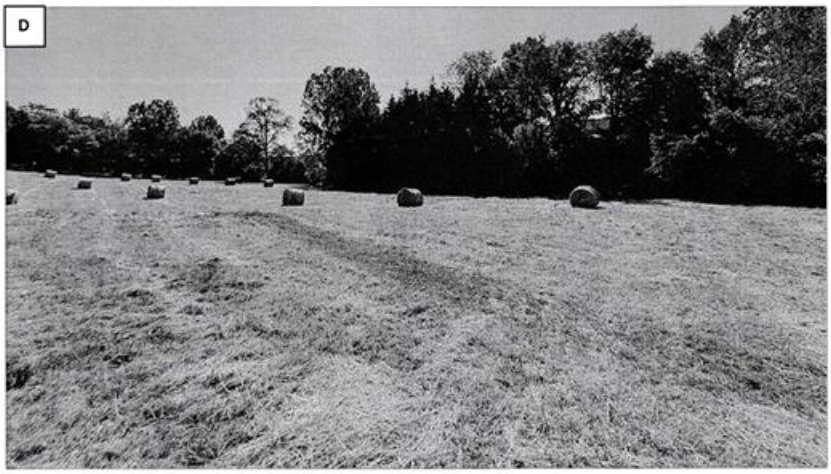


Figure 5 – Photographies de l'environnement du site (BEPG)

C

D



V. B. DESCRIPTION DES SOLS RENCONTRES

V.B.1 CLE DE DETERMINATION DES SOLS

Les profils types du sol rencontrés sur le site sont analysés selon les classes d'hydromorphie du GEPPA.

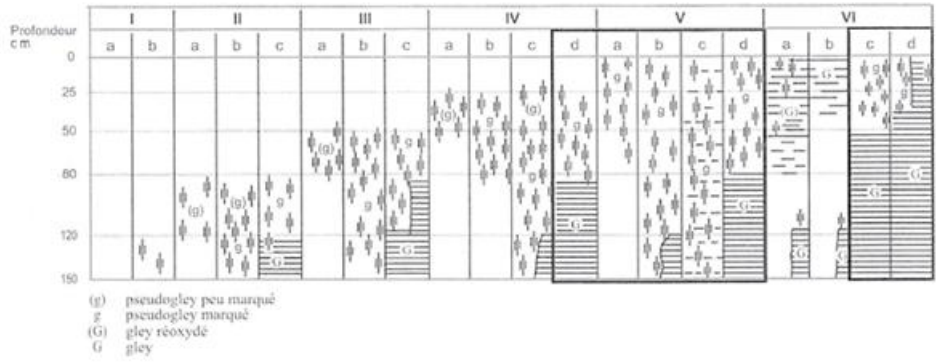


Figure 6 – Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981)

Sols caractéristiques de « Zones Humides » : ☐

Un sol peut être qualifié d'humide, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement, lorsque des traces d'humidité ou d'oxydation (horizons histiques, tourbeux, traces réductiques et rédoxiques) sont repérables à 50 cm, au plus, sous la surface du sol :

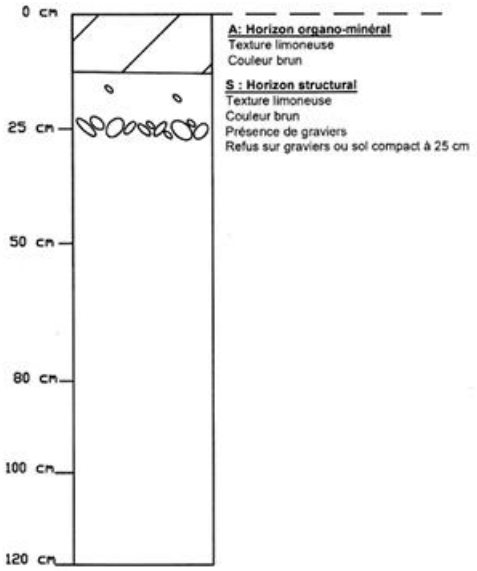
- La présence de traits rédoxiques à des profondeurs comprises entre 0 et 25 cm témoigne du caractère humide du sol ;
- L'absence de traits rédoxiques à des profondeurs comprises entre 0 et 50 cm témoigne du caractère non humide du sol ;
- Si des traits rédoxiques sont présents à des profondeurs comprises entre 25 et 50 cm, seule la présence d'un horizon réductique (gley réduit Gr ou légèrement réoxydé Go) permettra de conclure sur le caractère humide du sol ;
- Quel que soit le résultat des investigations dans les horizons supérieurs (0 à 50 cm), la recherche de traits rédoxiques et réductiques à plus de 50 cm de profondeur est nécessaire pour caractériser le type de sol rencontré et sa classe d'hydromorphie d'après les classes du GEPPA.

Les prospections pédologiques sont donc principalement axées sur la présence et la nature du fer dans le profil.

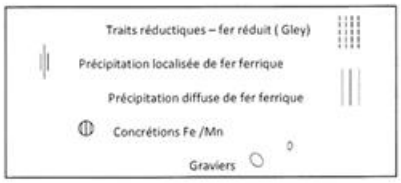
Les horizons rédoxiques et réductiques sont caractéristiques de la présence d'une nappe temporaire dans les sols. En nappe haute, le fer est réduit par manque d'oxygène. En période de nappe basse, le fer est réoxydé (concrétions de couleur rouille et parfois concrétion de fer-manganèse) au contact des vides et des racines par apport d'oxygène.

V.B.2 RESULTATS DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

PROFIL SYNTHETIQUE A – SONDAGES 5 ET 10



Légende :



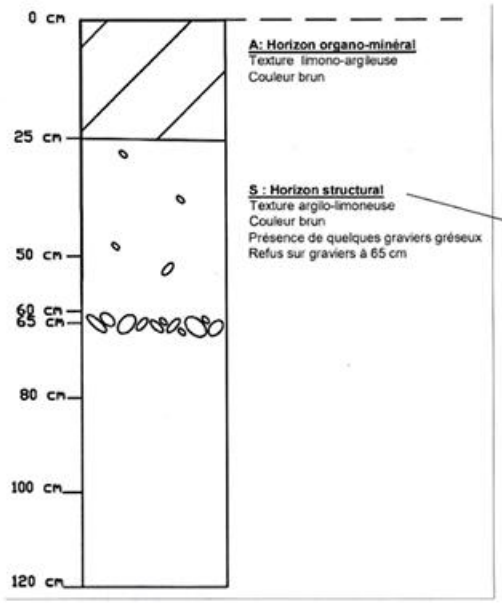
Description du profil :

- Sol développé sur des grès fins micacés
- Sol de texture limoneuse
- Sol de couleur brun
- Présence de quelques graviers gréseux altérés (sondage 5) et de graviers calcaires (sondage 10)
- Refus sur graviers ou sol compact à 25 cm

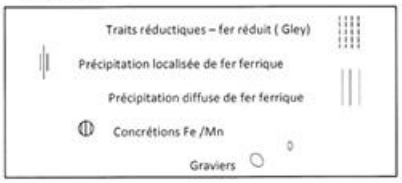
En l'absence de traits rédoxiques avant 25 cm mais avec un refus à la tarière manuelle à 25 cm, il est impossible de statuer sur le caractère humide ou non de ce profil de sol. Le type de ce sol d'après les classes GEPPA est indéterminé.

Il est ***n'est pas possible de déterminer le caractère humide ou non*** de ce sol.

PROFIL SYNTHETIQUE B – SONDAGE 6



Légende :



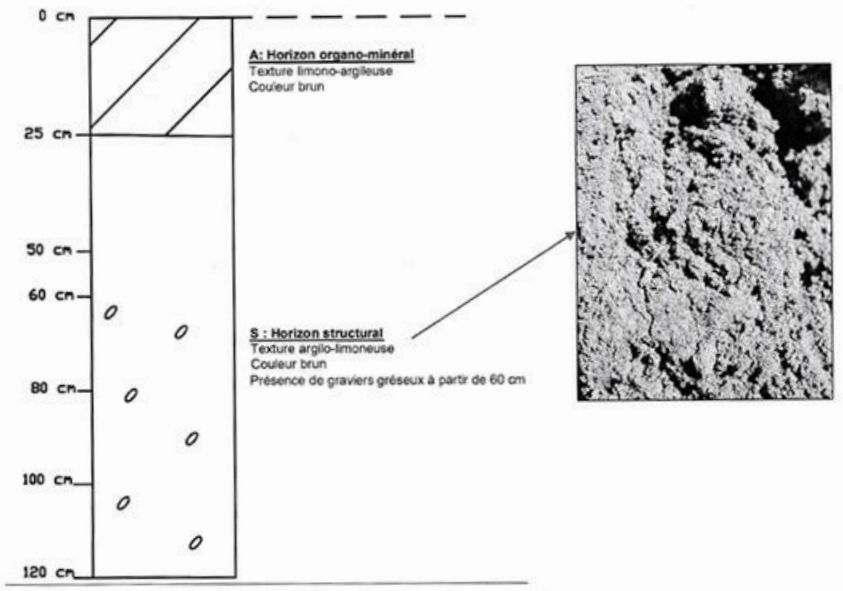
Description du profil :

- Sol développé sur des grès fins micacés
- Sol de texture limono-argileuse à argilo-limoneuse
- Sol de couleur brun
- Présence de quelques graviers gréseux altérés
- Refus sur graviers à 65 cm de profondeur

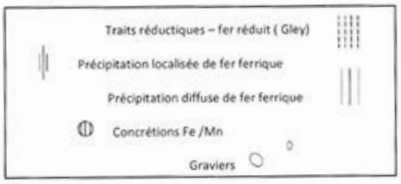
L'absence de traits rédoxiques dans le profil à moins de 50 cm de profondeur qualifie ce sol de non caractéristique de zone humide. Du fait d'un refus à la tarière manuelle à 65 cm et d'après les classes du GEPPA, ce sol est de **type I, II ou III.**

Ce profil de sol ***n'est pas caractéristique d'un sol de zones humides*** d'après l'Arrêté du 1er Octobre 2009.

PROFIL SYNTHETIQUE C – SONDAGE 4



Légende :



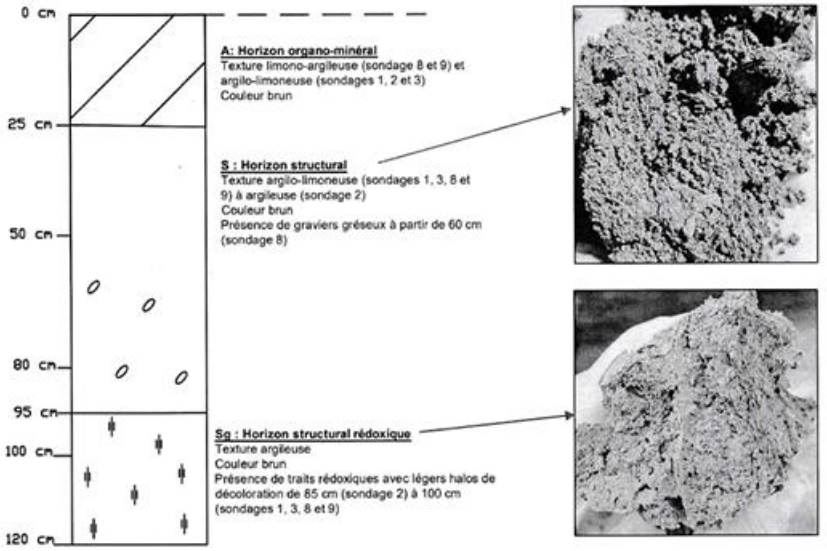
Description du profil :

- Sol développé sur des grès fins micacés
- Sol de texture limono-argileuse à argilo-limoneuse
- Sol de couleur brun
- Présence de graviers gréseux altérés

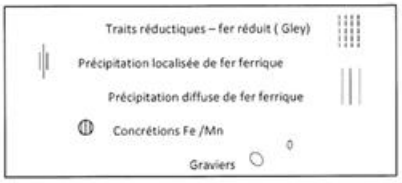
L'absence de traits rédoxiques dans le profil à moins de 50 cm de profondeur qualifie ce sol de non caractéristique de zone humide. D'après les classes du GEPPA, ce sol est de **type I.**

Ce profil de sol ***n'est pas caractéristique d'un sol de zones humides*** d'après l'Arrêté du 1er Octobre 2009.

PROFIL SYNTHETIQUE D – SONDAGES 1, 2, 3, 8 ET 9



Légende :



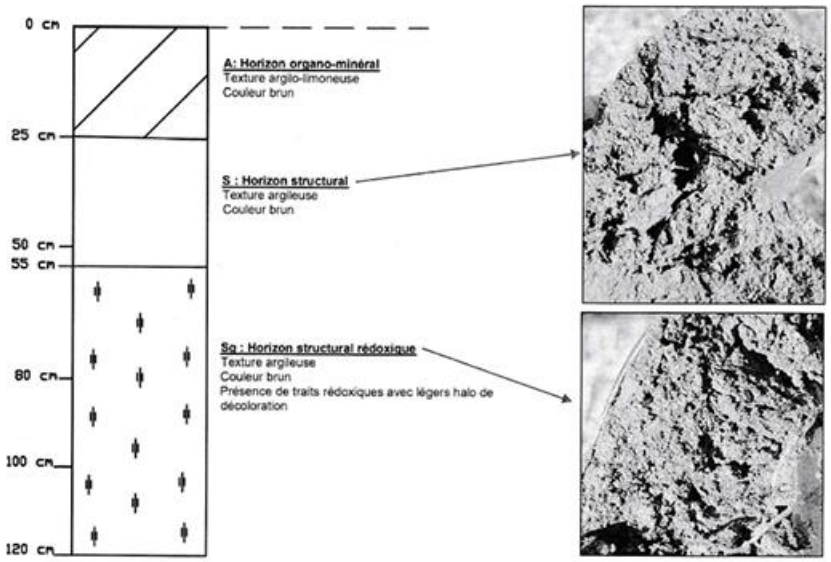
Description du profil :

- Sol développé sur des grès fins micacés
- Sol de texture limono-argileuse (sondage n°8 et 9) à argilo-limoneuse (sondages n°1, 2, 3, 8 et 9) et jusqu'à argileuse en profondeur (sondage n°2)
- Sol de couleur brun
- Présence graviers gréseux altérés (sondage n°8)
- Présence de traces rédoxiques à partir de 85 cm (sondage n°2) à 100 cm (sondages n°1, 3, 8 et 9) avec léger halo de décoloration, s'intensifiant en profondeur

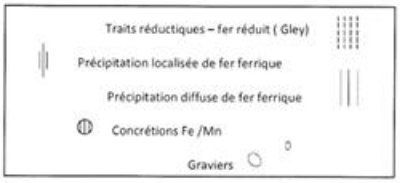
L'absence de traits rédoxiques dans le profil à moins de 50 cm de profondeur qualifie ce sol de non caractéristique de zone humide. D'après les classes du GEPPA, ce sol est de **type II.**

Ce profil de sol ***n'est pas caractéristique d'un sol de zones humides*** d'après l'Arrêté du 1er Octobre 2009.

PROFIL SYNTHETIQUE E – SONDAGE 7



Légende :



Description du profil :

- Sol développé sur des grès fins micacés
- Sol de texture argilo-limoneuse à argileuse
- Sol de couleur brun
- Présence de traces rédoxiques à partir de 55 cm avec léger halo de décoloration s'intensifiant en profondeur

L'absence de traits rédoxiques dans le profil au-dessus de 50 cm de profondeur qualifie ce sol de non caractéristique de zone humide. D'après les classes du GEPPA, ce sol est de **type III.b ou III.c.**

Ce profil de sol ***n'est pas caractéristique d'un sol de zones humides*** d'après l'Arrêté du 1er Octobre 2009.

VI. INVESTIGATIONS FLORISTIQUES

Afin de répondre à la réglementation en vigueur spécifiant, depuis la loi du 24 juillet 2019, qu'une zone humide se définit par des critères pédologiques ou botaniques, des investigations floristiques doivent être réalisées sur les habitats présentant une végétation spontanée afin de compléter la prospection de zone humide.

VI. A. METHODOLOGIE

Une placette d'un rayon de 1,5 m correspondant à un habitat homogène doit être définit sur le site. Le pourcentage de recouvrement des espèces est estimé par strate.

Pour chaque strate une liste des espèces dont le pourcentage de recouvrement cumulé dépasse les 50 % du recouvrement total de la strate est établie. Si certaines espèces ont individuellement un pourcentage de recouvrement supérieur ou égal à 20 % elles doivent également être comptabilisées. Une liste des espèces dominantes est ainsi obtenue par strate.

Les listes des espèces dominantes sont regroupées et si parmi celles-ci plus de la moitié figure dans la **Table A de l'arrêté du 1er octobre 2009** répertoriant les espèces indicatrices de zone humide, cet habitat pourra être qualifié d'humide.

VI. A. RESULTAT DE L'INVENTAIRE FLORISTIQUE

Les parcelles concernées ne présentent pas de végétation spontanée : une partie du site est de type prairie de fauche et une autre est un jardin aménagé par les propriétaires (strate arbustive : bouleau, pin, marronnier).

Dans la partie prairie de fauche, le jour des investigations, la strate herbacée était fauchée (bottes de foin en place). Cette zone, ainsi que la partie du site en jardin aménagé, ne présentent pas de végétation spontanée, elles n'ont donc pas fait l'objet d'un inventaire floristique.

Aucune espèce végétale caractéristique de zone humide n'a été identifiée lors de notre passage.

VII. CONCLUSION

BEPG a réalisé pour le compte de M. et Mme CREMPT une étude de délimitation de zone humide dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune de Faulx (54).

Les investigations ont permis de déterminer l'absence de zones humides, telles que définies dans l'Arrêté du 01 Octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.217-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Les investigations pédologiques ont mis en évidence des sols de type I, II, III.b ou III.c **non caractéristiques de zones humides.** Deux sondages ont présenté un refus à 25 cm de profondeur, ne permettant pas de classer le type de sol. Cependant, les autres sondages permettent d'affirmer que les parcelles concernées par l'étude ne sont pas situées en zone humide.

Tableau 2 : Synthèse des caractères d'hydromorphie observés sur le profil type de sol

N° profil type		A		B		C		D		E	
N° sondage		5 et 10		6		4		1,2,3,8 et 9		7	
Traits d'hydromorphie		Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.
Profondeur du niveau d'hydromorphie	0-25 cm	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
	25-50 cm	REFUS	REFUS								
	50-80 cm			REFUS	REFUS						
	80-120 cm										
Caractérisation du sol		/		Non ZH		Non ZH		Non ZH		Non ZH	
Classe d'hydromorphie GEPPA (1981)		/		I, II ou III		I		II		III.b ou III.c	

Le 29 octobre 2024 à 11 heures 00 .

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny . Noel. déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 septembre 2024 au 29. Octobre 2024 .

de 09 heures 00 . à 11 heures 00 . et

de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

Transcription d'une observation orale.

par 1 personnes (pages n° 16 . à).

En outre, j'ai reçu 22 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du 03 Octobre 2024 de M et Mme CREMPT (2pages) annexé p 3.
2 lettre en date du 07 octobre 2024 de M et Mme METZNOBLAT (16 pages) annexé p 4
3 Courriel date du 11 Octobre 2024 de M Thomas GIROD (2pages) annexé p 5.
4 Courriel en date du 11 Octobre 2024 de Mme Léa PELLARIN (4 pages) annexé p 6
5 Courriel date du 12 Octobre 2024 de Mme Rachel GRASTICK (1 page) annexé p 7.
6 Courriel en date du 19 octobre 2024 de M. François HAROTTE (7 pages) annexé p 8
7 Courriel date du 20 octobre 2024 de M Lionel BOUFERGUENE (1 page) annexe p 9.
8 Courriel date du 18 Octobre 2024 de M Thomas GIROD (1 page) annexé p 10.
9 lettre en date du 18 Octobre 2024 de Mme Léa PELLARIN (2 pages) annexé p. 10.
10 Courriel du 22 Octobre 2024 de M François GIORIA (8 pages) annexé p 11.
11 Courriel en date du 23 octobre 2024 de M Ville de Champigneulles (4 pages) annexe p 12
12 Courriel en date 24 octobre 2024 de M Nicolas LOIZON (3 pages) annexé p 13.
13 Lettre en date du 25 octobre 2024 de M Jean Claude ABRY (2 pages) annexée p 14
14 Courriel en date du 28 octobre 2024 de M Séverin LAMOTTE (3 pages) annexée p 15
15 Courriel en date du 27 octobre 2024 de M Xavier GALUS (3 pages) annexé p. 17
16 Courriel en date du 27 octobre 2024 de M Xavier GALUS (2 pages) annexé p 17.
17 Document (copie mail) en date du 24 oct. 2024 de M. CREMPT (1 page) annexé p 17.
18 Plan de situation du parcelle remis le 29 oct 2024 de M. JONY (1 page) annexé p 17.
19 Courriel du 27 Octobre 2024 de Mme Virginie MASSON (1 page) annexe p 18
20 Courriel du 28 octobre 2024 de Mme Virginie MASSON (2 pages) annexé p 18
21 Courriel du 28 Octobre 2024 de M David MILLET (2 pages) annexe p 18
22 Courriel du 29 Octobre 2024 de M. CREMPT (17 pages) annexé p 18

19

19 - PQV

Le présent registre ainsi que les 85 pièces relatives aux 22 courriers ~~pièces~~
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

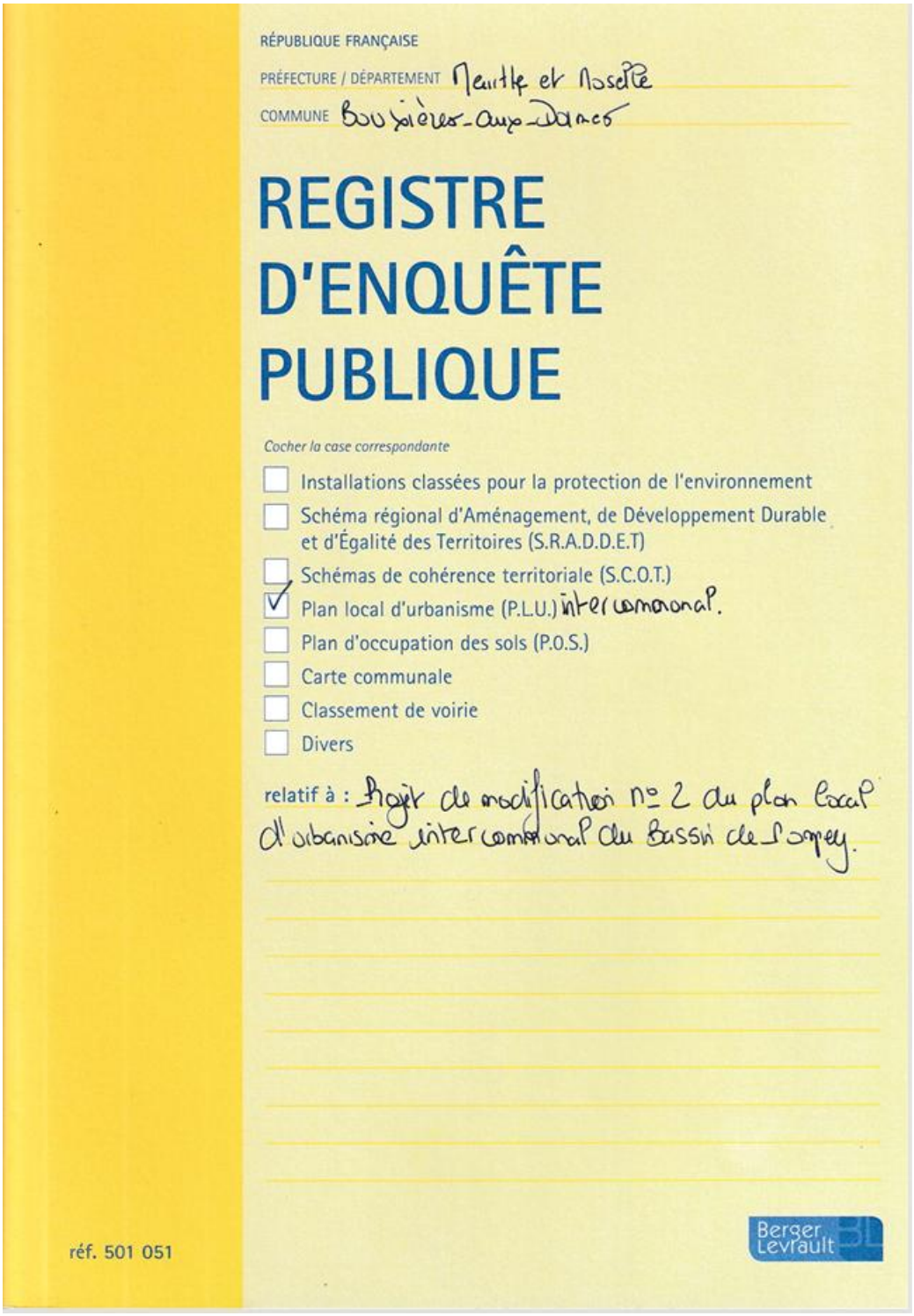
le 06/11/2024.
à Mme LALIGANT-TRAMONTIN.

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

23-PCN

Annexe 12 - Copie du Registre de Bouxières-aux Dames



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Bouxières-aux-Dames

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☑ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal.
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey.

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan Local d'urbanisme intercommunal Habitat - Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024 - 1300 en date du 30.08.2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

Mme Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Membres suppléants : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024.

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies des Communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur : seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

le Lundi 30 septembre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

le Jeudi 17 octobre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____

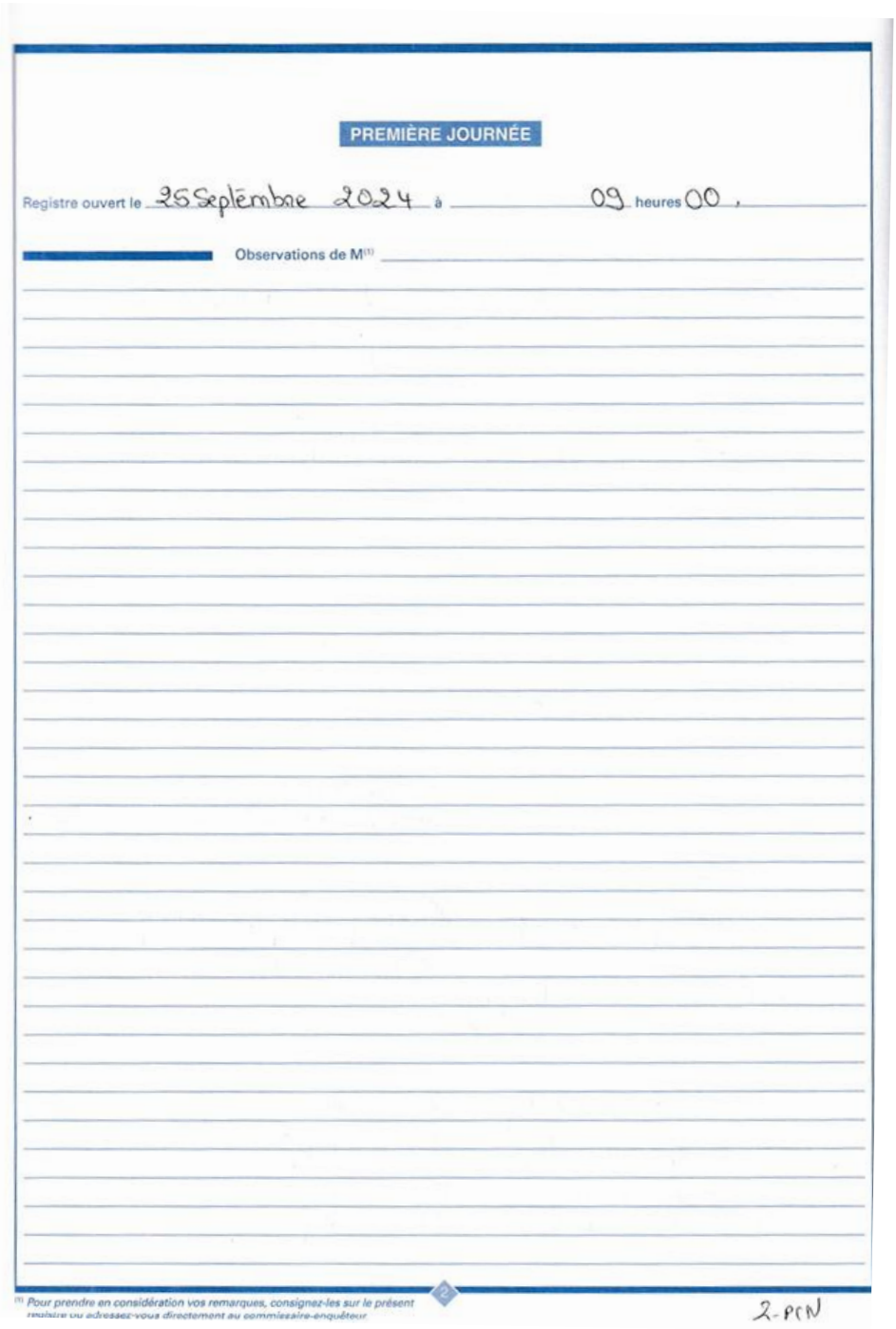
le Mardi 29 octobre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2401)

extraits des textes réglementaires en page 24

1 POM



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00 .

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur

2

2-PCN

Le 30 octobre 2024 à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel. déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,
du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024
de 9 heures 00 à 11 heures 00. et
de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu ____ lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

19

19 PCV

Le présent registre ainsi que les 0 pièc

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

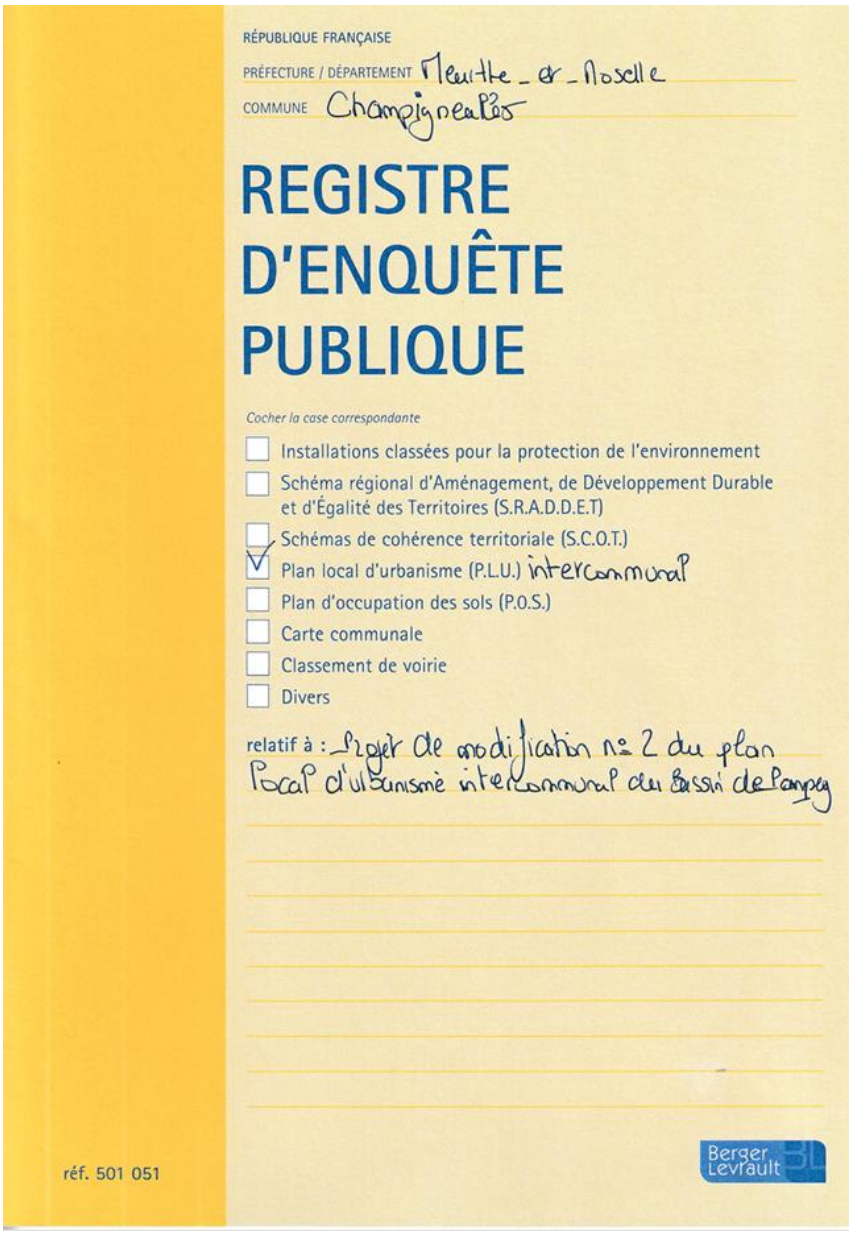
le 06 Novembre 2024.

à M. Mme. LALIGANT - TRAITCNTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

Annexe 13 - Copie du Registre de Champigneulles



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe_et_Moselle

COMMUNE Champigneulles

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☑ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Arrêté d'ouverture de l'enquête :
arrêté n° 2024 - 1300 en date du 30.08.2024 de
[X] M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pom
[ ] M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :
Mme Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M _____ qualité _____
M _____ qualité _____
M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____
M _____ qualité _____
M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024.
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey.
Autres lieux de consultation du dossier : Mairies des Communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :
comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre étangs, 54340 POMPEY

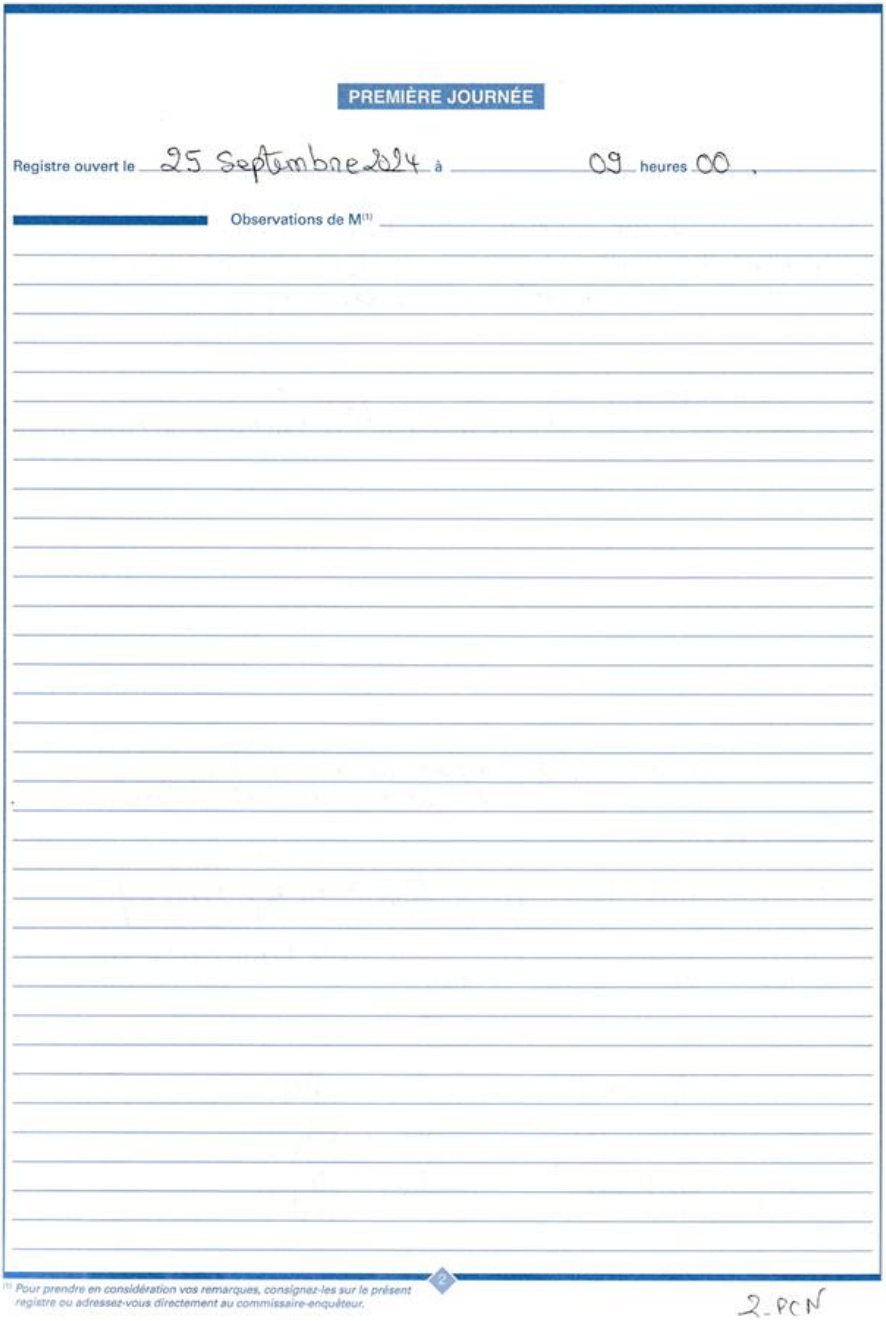
Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :
seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :
les Mercredi 25 septembre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les Lundi 30 septembre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les Jeudi 17 octobre 2024 de 14h à 19h et de _____ à _____
les Mardi 29 octobre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

une réunion publique [ ] a été [ ] n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2401) — *extraits des textes réglementaires en page 24*

1 - PCN



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00.

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2

2-PCN

Le 30 octobre 2024 à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel. déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours jours consécutifs, du 25 septembre 2024 au 29 octobre 2024 de 9 heures 00 à 11 heures 00. et de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre par 0 personnes (pages n° à).

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du de M

2 lettre en date du de M

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

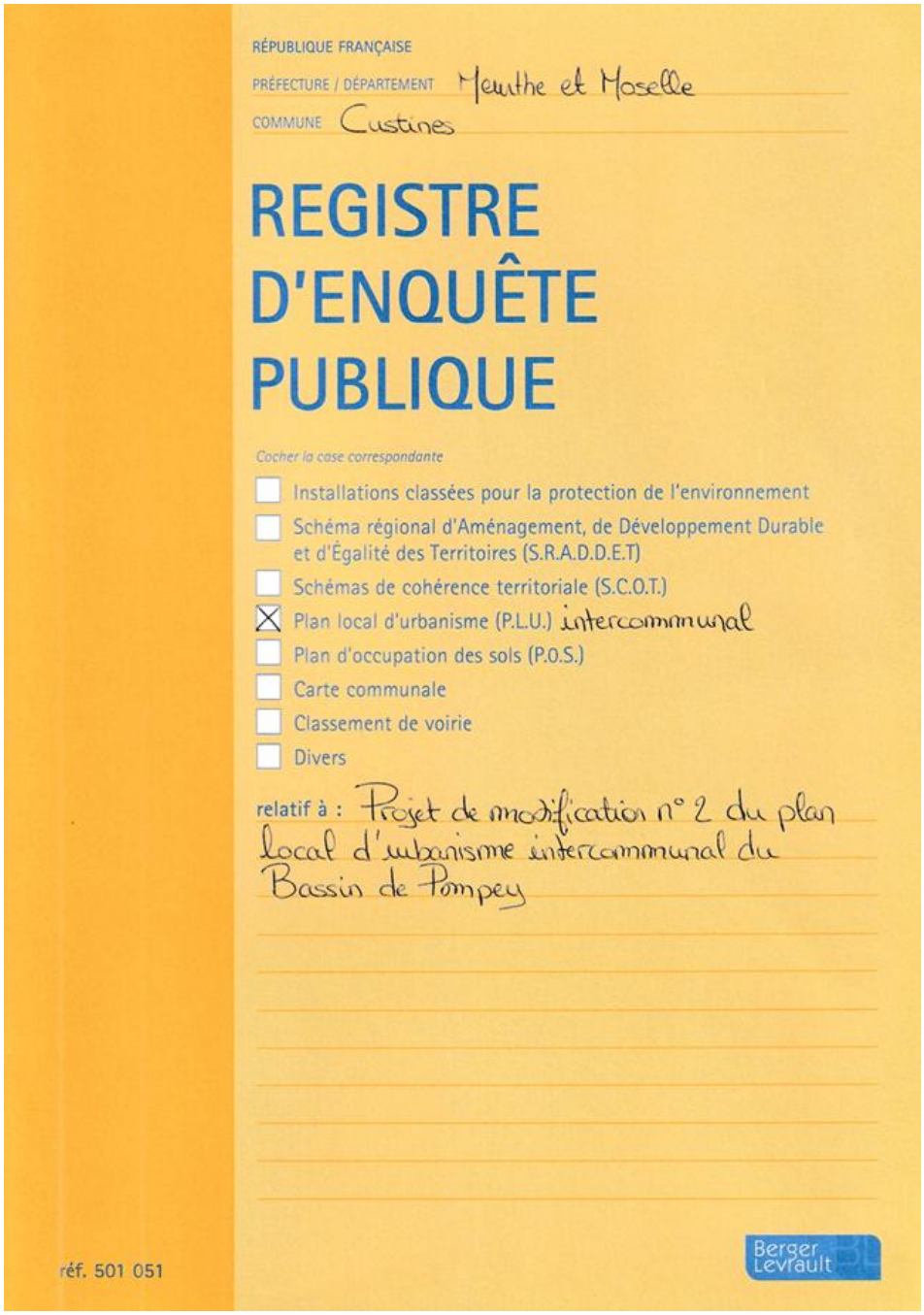
Le présent registre ainsi que les ○ pièce
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024
à M me LALIGANT-TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

Annexe 14 - Copie du Registre de Custines



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Custines

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Pascale CUNY NOEL qualité commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024.

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de Communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de à

les de à et de à

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de à

les de à et de à

le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de à

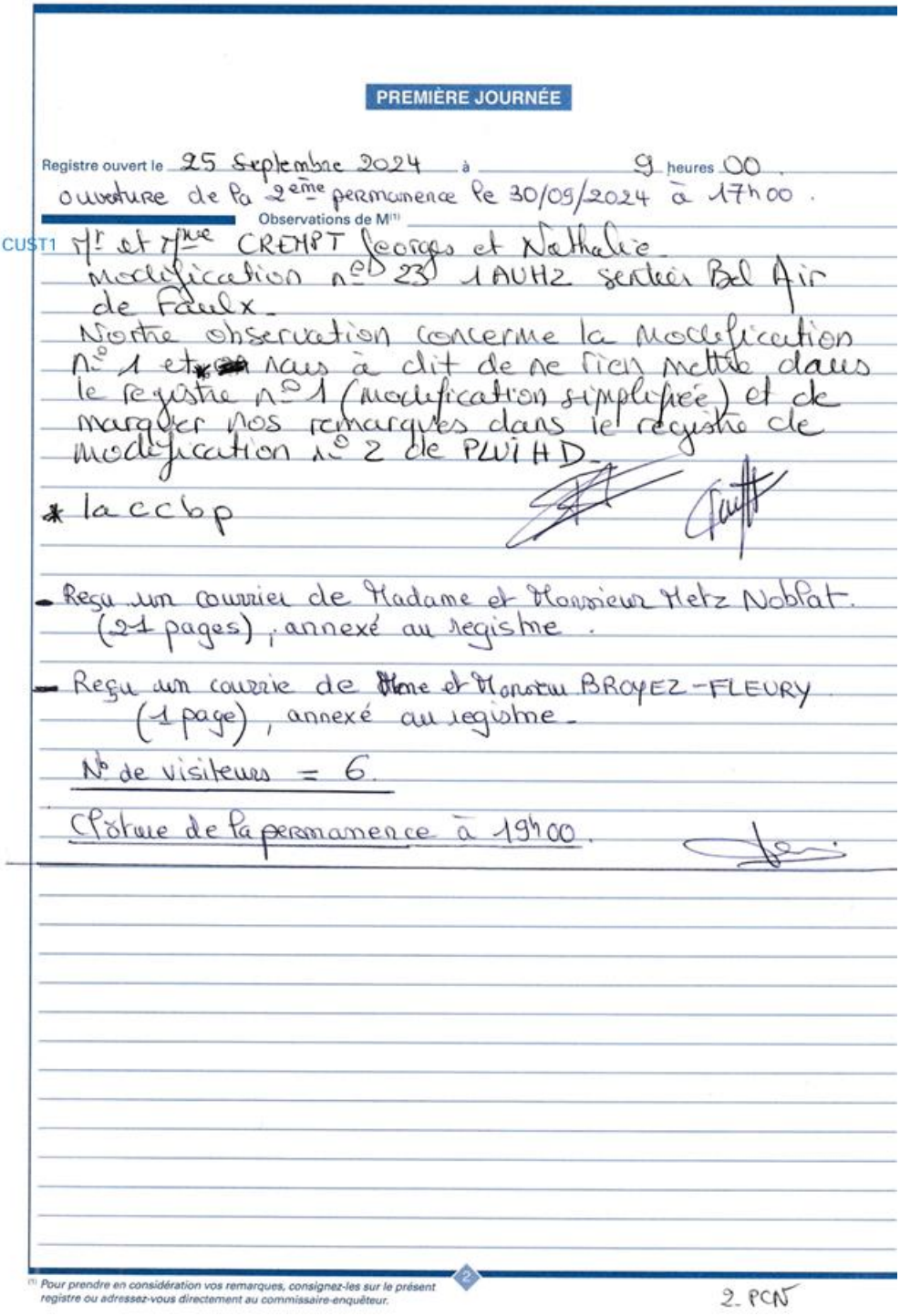
le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de à

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2201) 1

extraits des textes réglementaires en page 24

1 PCN



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 9 heures 00.
ouverture de la 2ème permanence le 30/09/2024 à 17h00.

Observations de M(1)

CUST1 M. et Mme CREMPT Georges et Nathalie.
Modification n° 23 1AUH2 secteur Bel Air de Faulx.
Notre observation concerne la modification n° 1 et nous a dit de ne rien mettre dans le registre n° 1 (modification simplifiée) et de marquer nos remarques dans le registre de modification n° 2 de PLUiHD.

* la ccbp

- Reçu un courrier de Madame et Monsieur Metz Noblat. (21 pages), annexé au registre.

- Reçu un courrie de Mme et Monsieur BROYEZ-FLEURY (1 page), annexé au registre.

N° de visiteurs = 6.

Clôture de la permanence à 19h00.

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2

2. PCN

CUST2

WILHELM
& ASSOCIÉS
AVOCATS
À LA COUR

PASCAL WILHELM
MARIE-ANNE RENAUX
DELPHINE D'ALBERT DES ESSARTS
EMILIE DUMUR
ASSOCIÉS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU BASSIN DE POMPEY
Rue des Quatre Éléments
54340 Pompey

Remis en mains propres

Paris, le 30 septembre 2024

Affaire : CHATEAU DE CLEVANT
N/Réf. : 2490/7 - DAE/AR/NMO

Objet : Demande de modification de la règlementation d'urbanisme concernant la parcelle n°AR86 à Custines (54670)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous intervenons auprès de vous en notre qualité de conseils de Madame et Monsieur de Metz Noblat (ci-après, les « **demandeurs** ») lesquels possèdent le Château de Clévant à Custines.

La demeure, dans son état actuel, a été construite au XVIème siècle et remaniée au XVIIIème siècle en lieu et place d'un ancien château médiéval :

(Vue du château depuis la parcelle n°AR86).

De manière incongrue, le plan de zonage ainsi que le règlement du PLUi du Bassin de Pompey font apparaitre que ce château est situé en **zone agricole (A)** alors qu'aucune activité de cette nature n'est attachée au château.

Or dans une zone agricole, sont **interdites les habitations ainsi que les activités de secteur tertiaire** (Règlement du PLUi, p.337).

70, BD DE COURCELLES
75017 PARIS - FRANCE
T +33 (0)1 53 93 92 30
F +33 (0)1 53 93 92 31
www.wilhelmassocies.com
cabwilhelm@wilhelmassocies.com
PALAIS K24

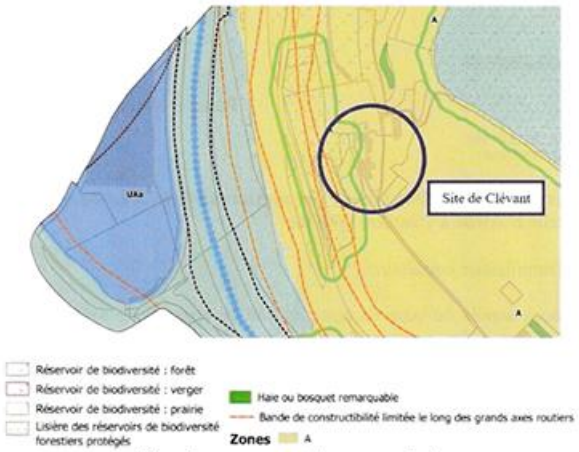
SAS AU CAPITAL DE 5 001 EUROS
RCS PARIS 908 024 961
APE 6910Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE :
EN COURS

P3 Document reçu le 30/09/24 P.CN

WILHELM
& ASSOCIÉS

Ce classement en zone A apparaît donc clairement inadapté à la destination et aux caractéristiques des constructions.

Etant souligné que toute modification ou évolution des constructions existantes est rendue impossible.



(Plan de zonage annoté par nos soins)

(Plan cadastral annoté)

2

P CN

P3

CUST2

WILHELM
& ASSOCIÉS

Par le présent courrier, Madame et Monsieur de Metz Noblat souhaitent obtenir que la règlementation d'urbanisme applicable à la parcelle n°AR86 soit modifiée afin de leur permettre de faire évoluer et mettre en valeur ce domaine.

Il sera rappelé ci-après que :

- Le classement de l'ensemble de la parcelle n°AR86 en zone agricole sans autre précision n'est pas justifié (**1.**) ;

- La règlementation d'urbanisme doit évoluer afin de permettre l'entretien du château et offrir la possibilité de le faire évoluer vers l'éco-tourisme, activité bénéfique pour l'environnement, l'emploi et l'économie locale (**2.**).

- Les demandeurs sollicitent donc que la parcelle fasse l'objet d'un *« secteur de taille et de capacités d'accueil limitées »* (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (**3.**)

*
* *

1. **Le classement de l'ensemble de la parcelle n°AR86 en zone agricole sans autre précision n'est pas justifié**

- **Tout d'abord**, Madame et Monsieur de Metz Noblat sont surpris d'apprendre que la totalité de leur propriété a été classée en zone agricole alors même que « ***l'équipement des terrains doit conduire à user avec parcimonie du zonage agricole*** »[1].

A cet égard, l'article R.151-22 du code de l'urbanisme prévoit que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger* ***en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*** ».

Le Conseil d'Etat a donné en ces termes la méthode pour **déterminer si une parcelle doit être classée en zone A** :

> « *en cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, nous croyons que les indices à prendre en compte pour déterminer si une ou plusieurs parcelles peuvent être classées en zone A sont, en particulier, la nature de la construction présente, l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle, la façon dont la parcelle est insérée dans la zone agricole ainsi que son environnement direct [...]*
> *Un dernier indice est la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune, telles qu'elles résultent du PADD* » (Conclusions Olivier Fuchs sur CE, 3 juin 2020, req.n°429515 suivies par le Conseil d'Etat).

[1] GRIDAUH, Ecriture des PLU, Zonage, Zones A et N, Fiche n°1 : La délimitation des zones agricoles, 30 novembre 2018, p.2

P3

PCN

CUST2

WILHELM
& ASSOCIÉS

Depuis 2020, le juge administratif a ajouté un nouveau critère pour déterminer le *« potentiel agricole »* d'une parcelle : celle-ci a-t-elle déjà été exploitée à ce titre ? **Et la démarche consiste alors à se référer pour ce faire aux photographies aériennes du site Géoportail** [2].

Or, en l'espèce, une analyse de ces critères conduit à pouvoir affirmer que **la parcelle appartenant aux demandeurs ne pouvait pas être classée en zone agricole sans autre précision**.

Des dispositions auraient dû être prises spécifiquement pour tenir compte de la présence du château et de son jardin.

- **1er critère : la nature de la construction présente, l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle et la façon dont la parcelle est insérée dans la zone ne justifie pas qu'elle soit simplement classée en zone agricole ;**

Il ressort des documents historiques ainsi que des photographies et vues aériennes actuelles disponibles sur le site Géoportail que :

- Le château a été construit au XIVème siècle et modifié au XVIIIème siècle ;
- Plus qu'un château, la zone était, en réalité, un véritable hameau qui comptait une trentaine de personnes dans la première moitié du XIXème siècle[3] :

Custines, le château de Clévant (entre 1780 et 1800)
Jean-Baptiste Claudot (1733-1805)

[2] Voir, par exemple, TA Toulon, 12 juillet 2024, req.n°2203306, jugeant que *« la commune fait valoir ensuite que les parcelles ont été cultivées jusqu'à la fin des années 50, la parcelle cadastrée AK n° 47 ayant même été cultivée jusque dans les années 90. Elle produit à ce titre des **photographies aériennes, issues du site de l'IGN « remonter le temps », datées de 1957, 1970, 1983 et 1991, qui montrent en effet que ladite parcelle était cultivée à ces différentes dates**. Il ressort donc de l'ensemble des pièces du dossier que la requérante n'est pas fondée à soutenir que le classement en zone agricole de ses parcelles serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation »*

[3] H. Lepage, Les statistiques de la Meurthe, 1843, mentionnant que Clévant accueille 5 familles soit environ 30 personnes.

4

P3

PCN

CUST2

WILHELM
& ASSOCIES

Cette zone est donc historiquement une « petite zone urbaine » autonome, composée d'un château, de dépendances et d'un jardin paysagé artificialisé mais qui n'a jamais été affecté à une activité agricole.

Il apparait donc que - de par sa nature et son organisation (le château et le jardin sont bien distincts des zones agricoles proprement dites) - la parcelle AR86 ne pouvait pas être classé en zone agricole sans autre précision.

- **2ème critère : le parti d'aménagement exprimé par le PADD encourage le développement d'une économie tertiaire et la mixité des usages des espaces (agriculture/tourisme) ;**

Il résulte du PADD du PLUi du Bassin de Pompey que **les zones agricoles ne doivent pas être « figées »** : elles doivent, au contraire, être mises en valeur par la rénovation du patrimoine bâti et le développement d'un agro-tourisme responsable.

Orientations

Pour assurer l'attractivité du territoire pour les activités économiques en tenant compte du récent rééquilibrage des activités en faveur des activités tertiaires, des possibilités d'implantation diversifiées doivent être offertes. Pour cela des sites permettant l'implantation des activités doivent exister sur l'ensemble du Bassin.

(PADD, p.23)

- Assurer le maintien et la diversification des activités agricoles et forestières, à la fois par la diversité des cultures (polyculture-élevage, arboriculture, maraîchage, horticulture...) et par le développement d'activités agro-touristiques et de circuits-courts ;

(PADD, p.24)

- Permettre l'aménagement des sites à proximité des équipements nécessaires aux activités touristiques (tels que les haltes fluviales) et du patrimoine bâti remarquable ;

(PADD, p.24)

- Intégrer et valoriser le passé industriel et les bâtiments remarquables ;
- Révéler le petit patrimoine bâti

(PADD, p.30)

- Accompagner le renouvellement ou la rénovation des sites en permettant l'évolution des constructions ;

(PADD, p.30)

Le PADD insiste donc sur la nécessité de :

- **Valoriser, révéler le patrimoine bâti** ;
- Rénover les sites en permettant l'**évolution des constructions** ;
- Diversifier les activités agricoles pour les dynamiser en **développant l'agro-tourisme**.

Le PADD exclut de « figer » les situations en affirmant au contraire la nécessité de permettre une évolution des règles et des constructions qu'il encourage très clairement.

5

PCN

P3

CUST2

WILHELM
& ASSOCIÉS

De même, le **PADD du SCOT SUD 54** met l'accent sur la nécessité de :

- **Développer l'agrotourisme** afin de promouvoir les territoires ;
- **Valoriser les richesses historiques**, architecturales et environnementales ;
- **Faire émerger une offre touristique « *structurante et diversifiée le long de la vallée de la Moselle* »** :

CONSTRUIRE UNE STRATEGIE POUR LE TOURISME ET L'IMPLANTATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE, CULTURELLE ET DE LOISIRS

Le SCoTSud54 renforce son attractivité en favorisant le développement et l'amplification des coopérations sur les champs de la culture, du patrimoine, du tourisme urbain et des activités de pleine nature, articulés autour du tourisme fluvial et de la valorisation des richesses historiques, architecturales et environnementales du territoire. L'agrotourisme est facilité en s'appuyant sur les outils de promotion des terroirs et les savoirs faire du territoire.

Enfin, le développement de produits de valorisation touristiques novateurs est encouragé en recourant, notamment, à l'utilisation de nouvelles technologies. Une coopération soutenue avec les acteurs concernés permet une mise en réseau de l'offre à l'échelle du territoire, en particulier en ce qui concerne les équipements métropolitains proposant des produits culturels permanents ou de l'événementiel. Sont particulièrement concernés, les grands équipements culturels ou d'affaires ainsi que les grands projets de développement touristique autour du lac de la Madine, de la colline de Sion, des lacs de Pierre Percée, de la montagne et du site de Chambley. Par ailleurs, des coopérations ciblées entre les territoires à l'échelle Sud54 peuvent ouvrir de nouveaux horizons pour le développement (par exemple l'aménagement d'une véloroute voie verte et l'émergence d'une offre structurante et diversifiée le long de la vallée de la Moselle).

(SCOT SUD 54, PADD, p.37)

6

PCN

P3

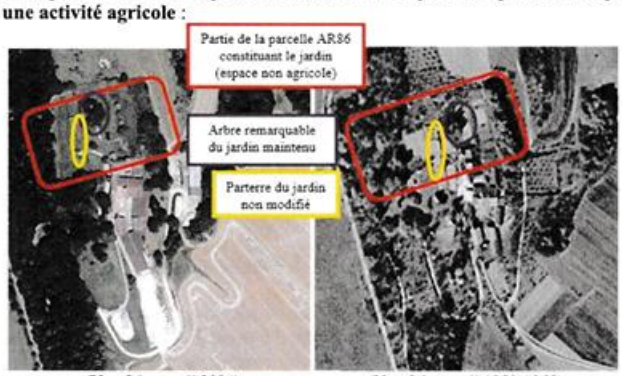
WILHELM
& ASSOCIÉS

L'aménagement de chambres d'hôtes dans le château correspondrait ainsi à l'objectif fixé par le PADD de promouvoir le territoire agricole, le patrimoine bâti et de développer ainsi l'agrotourisme dans l'intérêt de tous.

Compte tenu de ces objectifs, la parcelle AR86 ne pouvait pas être classée en zone agricole sans autre précision.

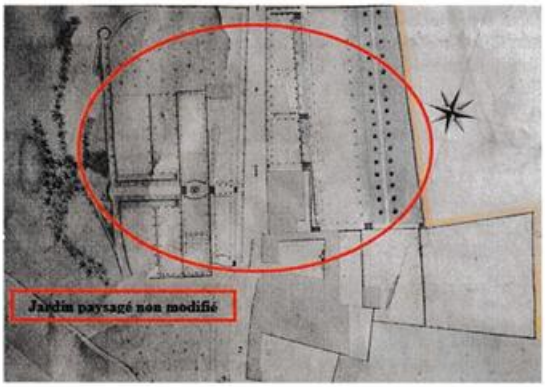
- **3ème critère : la parcelle n°AR86 n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole et ne pouvait pas être simplement classée comme telle.**

Il ressort des photographies disponibles sur Géoportail que le château de Clévant et son jardin paysagé n'ont pas été modifiés depuis les années 1950 et que **ces espaces n'ont jamais été dédiés à une activité agricole** :



(Vue Géoportail 2024) (Vue Géoportail 1950-1965)

Ce que montrent également les plans du XIXème siècle:



7

P3

PCN

Or, le Conseil d'Etat a jugé qu'une parcelle ne pouvait être classée en zone agricole dès lors qu'elle « *supporte déjà une construction* », qu'elle ne fait « *pas l'objet d'une exploitation agricole* » et qu'elle ne présente pas non plus « *un potentiel particulier pour un tel usage* » (CE, 4 mars 2016, req.n°384795).

La parcelle n°AR86 n'est pas une terre agricole et ne présente aucun « *potentiel agronomique, biologique ou économique* » mais accueille un château (qui a donc une vocation patrimoniale et non agricole) agrémenté d'un jardin paysagé sans rapport avec l'activité agricole[4].

Il importe donc de faire évoluer la situation règlementaire de la parcelle qui ne permet, en l'état, aucune évolution des constructions, contrairement aux objectifs fixés par le PADD. Ce classement est une erreur manifeste d'appréciation de la situation.

2. **La règlementation d'urbanisme doit évoluer afin de permettre d'entretenir le château et de pouvoir le faire évoluer vers un éco-tourisme bénéfique pour l'environnement, l'emploi et l'économie locale**

En l'état, compte tenu du classement de leur terrain en zone agricole, **les demandeurs ne peuvent entreprendre dans le château aucun travaux pour le mettre en valeur et accueillir des touristes dans le cadre d'un gîte rural ou de chambres d'hôtes par exemple.**

En effet, c'est ce que juge de manière constante le Conseil d'Etat :

- « ***alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme*** » (CE, 14 février 2007, req.n°282398 ; cité par Rep. Minist. n°12448, JOAN 15 janvier 2008, p.351) ;

- « ***pour créer un gite ou une hôtellerie dans une exploitation sur des terrains classés A, il faut donc utiliser des bâtiments existants pour lesquels on obtient, si le règlement d'urbanisme le permet, un changement de destination*** » (Conclusions Dutheillet de Lamothe sur CE, 12 juillet 2019, req.n°422542 suivies par le Conseil d'Etat, citant CE, 14 février 2007, req.n°282398 précité).

Ces principes forgés en 2007 sont constamment repris par les juridictions administratives du fond :

> « *Alors même que les ressources procurées par des activités du tourisme seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice en lien avec la seule activité touristique et de loisir ne peut être regardée comme nécessaire à l'exploitation agricole au sens des dispositions précitées de*

[4] La destination agricole étant définie par l'article L.311-1 du code rural en ces termes : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation* ».

P3 PCN

l'article A2 du PLU de la commune d'Ansouis. En l'espèce, il n'est ni établi, ni même soutenu que la construction du gîte destiné à la pratique du tourisme en milieu rural serait nécessaire à l'exploitation agricole de viticulteur et de céréalier exercée par M. D. Dès lors, le préfet de Vaucluse est fondé à soutenir que l'arrêté attaqué, en autorisant la construction en zone agricole d'un gîte rural, méconnaît l'article A2 du PLU » (TA Nîmes, 18 octobre 2022, req.n°2201405).

Or, au contraire des faits visés dans les décisions jurisprudentielles précitées, il n'existe aucune justification au classement de la parcelle en zone A **puisque le château et son jardin ne sont rattachés à aucune exploitation agricole**. La notion de constructions nécessaires à l'exploitation agricole est dénuée de tout intérêt en l'espèce.

3. La réglementation d'urbanisme doit évoluer de manière pertinente et mesurée

D'emblée, les demandeurs tiennent à souligner que leur demande n'a pas pour objet de solliciter une modification de la règlementation de grande ampleur et qu'il ne s'agit, bien évidemment, pas de permettre le « *mitage* » ou le « *grignotage des parcelles agricoles contigües* » (Conclusions Olivier Fuchs sur CE, 3 juin 2020, req.n°429515, précitées).

Il s'agit seulement de solliciter un assouplissement de la règlementation pour permettre l'habitation et le développement d'une offre touristique en lien étroit avec les objectifs du PADD.

Le château pourrait ainsi accueillir, outre la partie réservée à l'habitation des propriétaires :

- des chambres d'hôtes (moins de cinq dès lors qu'il ne s'agit pas de proposer un hébergement hôtelier de grande ampleur) ;
- une piscine ;
- un restaurant en lien avec les activités agricoles locales.

Et ce, à l'instar de nombreux châteaux dans des contextes similaires.

Par exemple, on peut citer l'offre proposée par le **Manoir de la Blonnerie** qui - situé en zones agricoles et naturelles - propose **4 chambres d'hôtes** à Vellèches dans le département de la Vienne (86280). Il s'agit d'une offre d'hébergement haut de gamme qui permet de développer un tourisme respectueux du milieu dans lequel il s'inscrit :

P3

PCN

CUST2

WILHELM
& ASSOCIÉS

GOLDEN - 2 PERSONNES

CONFÉRENCE - 2 À 3 PERSONNES

L'outil juridique étant le ***« secteur de taille et de capacités d'accueil limitées »*** **(STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme[5].**

Il pourra ainsi être créée une « micro-zone » permettant les changements de destinations et les constructions nouvelles qui ne portent pas atteinte à la préservation des paysages.

C'est ce qui a été jugé, par exemple, s'agissant du PLU de Montferrat dans l'Isère :

> *« le plan local d'urbanisme de la commune de Montferrat crée **plusieurs « micro-zones »** Nh autour de quelques hameaux ou groupes de constructions existants **dans lesquelles sont admises, sous certaines conditions, les extensions et les constructions nouvelles** ; **que ces zones Nh, créées en nombre limité, concernent des secteurs réduits déjà constitués en hameaux** ; que dans ces conditions, leur création, qui ne porte en elle même aucune atteinte à la préservation des sols et des paysages, n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation* » (TA Grenoble, 11 février 2010, req.n°0803859).

Les auteurs du PLU de cette commune ont ainsi pu définir deux STECAL dédiés aux activités d'hébergement et de tourisme :

> *La zone N comporte **2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités** :*
>
> - ***STECAL Nα,** dédié aux activités (hébergement et accueil) liées au centre de réinsertion par le travail dénommé « La Maison des Collines » et localisée au lieu-dit « La Bigue / Les Cadenières ».*
> - ***STECAL Ne,** à vocation de tourisme et de loisirs nature : équipements légers de loisirs (sanitaire, parcours sportifs, promenades, aire de pique-nique...).*
>
> ***Nb : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N.***
>
> (PLU de Montferrat, Règlement, p.101)

[5] L'article L.151-13 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que *« le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**)prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ».*

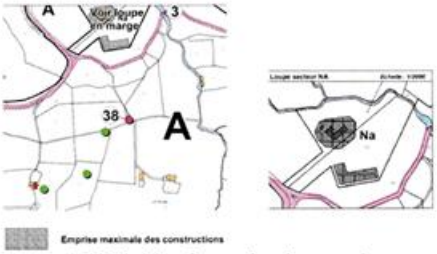
10

P3

PCN

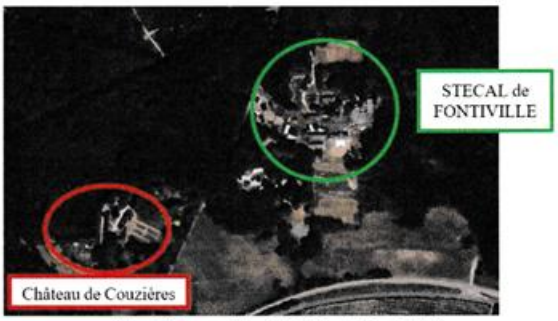
CUST2

WILHELM
& ASSOCIES

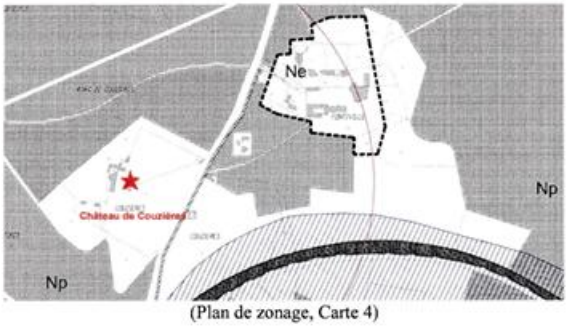


(PLU de Montferrat, plan de zonage)

De même, le Gîte de Fontiville à Veigné en Indre-et-Loire est situé en zone naturelle et a fait l'objet d'un STECAL pour proposer un hébergement touristique ainsi que les services attendus par la clientèle (piscine, SPA, sauna, etc.) :



(Vue Géoportail du STECAL de Fontiville)



(Plan de zonage, Carte 4)

11

PcN

P3

WILHELM
& ASSOCIES

Les auteurs du PLU ont alors détaillé dans le règlement les destinations des constructions autorisées :

NstecalF2 (Fontiville)	• Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer :
	  ◦ des habitations et les locaux accessoires,
	  ◦ des chambres d'hôtes, des gîtes, et les locaux nécessaires à ces activités
	  ◦ piscines et locaux techniques
	  ◦ les locaux pour l'installation d'activités complémentaires (SPA, sauna, .)
	  ◦ activités de services et professionnelles
	• Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes.
	• La construction d'annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site en application de l'article 9.

(Règlement, p.91)

<u>En l'espèce</u>, le zonage suivant pourra être adopté :

Réservoir de biodiversité : forêt
Limites du STECAL (article L.151-13 du code de l'urbanisme)
Emprise maximale des constructions à réaliser
Bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi, à usage d'habitation

12

P3

PCN

CUST2

Le Conseil d'Etat ayant imposé de définir une date de référence pour apprécier le caractère mesuré des extensions[6], **le règlement pourra alors préciser, au titre des destinations autorisées :**

« ***Sont autorisées au sein du STECAL :***

- ***les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers les destinations suivantes (au sens de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme) :***
  - ***commerce de détail ;***
  - ***restauration,***
  - ***activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,***
  - ***hôtels et autres hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux).***

- ***les extensions mesurées des bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ;***

- ***les constructions nouvelles liées à l'habitation et aux autres sous-destinations susmentionnées et en particulier :***
  - ***Les annexes et locaux dédiés à des activités complémentaires (garage, piscine, SPA, sauna…etc.) ;***
  - ***Les locaux techniques (pool house …)***

- ***Les travaux de rénovation des bâtiments ;***

Les constructions, extensions et changement de destination ne devront pas compromettre la qualité environnementale et paysagère du site ».

Il conviendra également de rappeler qu'au sein du STECAL, l'emprise au sol les règles de retrait et d'emprise au sol ne sont pas applicables et qu'il conviendra de se référer au document graphique.

*
* *

[6] CE, 21 novembre 2007, req.n°291017, jugeant que « ***les dispositions de l'article ND2 du plan d'occupation des sols de la commune de Villelongue-Dels-Monts, si elles prévoient une limitation de l'accroissement de surface hors oeuvre nette lors de la présentation de chaque demande de permis de construire, ne précisent pas si cette surface hors oeuvre nette doit être appréciée une fois pour toutes, à la date de l'entrée en vigueur de l'article ND2 du plan d'occupation des sols ou bien à la date de présentation de chaque demande de permis de construire*** *; qu'elles sont ainsi susceptibles d'autoriser, par modifications successives, des modifications importantes des constructions existantes ; que, par suite, elles ne respectent pas les dispositions précitées de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme ; qu'il en résulte qu'en rejetant l'exception d'illégalité de l'article ND2 du plan d'occupation des sols de la commune de Villelongue-Dels-Monts, la cour administrative d'appel de Marseille a entaché son arrêt d'erreur de droit ; que Mme B est, dès lors, fondée à demander l'annulation de cet arrêt ».*

13

P3

PCV

CUST2

WILHELM
& ASSOCIÉS

Il résulte donc de tout ce qui précède que :

- La parcelle n°AR86 ne pouvait faire l'objet d'un classement en zone agricole sans autre précision ;
- Afin de permettre le développement d'une offre touristique compatible avec la vocation agricole de la zone, il conviendra de créer un STECAL permettant les constructions neuves et changements de destination des bâtiments existants.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations,

Adrien REYMOND

Delphine d'ALBERT des ESSARTS

14

P3

PcN

CUST2

Catherine et Frédéric de METZ NOBLAT
8, Place d'Alliance
54000 NANCY

Château de Clévant
54136 BOUXIERES AUX DAMES

Nancy, le 14 septembre 2024

Communauté de Communes de Bassin de Pompey

Monsieur Laurent TROGRLIC
Bassin de POMPEY
Rue des 4 Eléments
BP 60008

54340 POMPEY

c.demetznoblat@orange.fr
06 75 38 83 63

LR avec AR

Objet : PLUi

Monsieur le Président,

A l'occasion de la mise en vente du Château de Clévant, situé sur la commune de CUSTINES, nous avons découverts que nous étions situé en zone A du PLUi et que trois compromis rédigés, nos acquéreurs potentiels ont dû abandonner leur projet, refusé intégralement par la Communauté de Communes.

Nous en sommes très surpris car le château de Clévant ne peut (et ne doit pas) correspondre aux caractéristiques de la zone A en ce qu'elle indique « sont interdits ...les habitations...sauf si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole... »
Ne sont autorisées, en revanche, que les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole, § 1.1.2 du règlement, ce qui n'entre pas non plus dans ce cadre.

En effet, dans ce contexte, actuellement, le château et la villa du Château (revendue pourtant il y a deux ans) sont inhabitables car non destinés à un usage agricole !

Pour mémoire, je vous rappelle l'historique du Château de Clévant :

Déjà, au XIVème siècle, le Duc de Lorraine avait installé sur les terres de Clévant une tour de garde afin de venir en aide aux voyageurs se rendant à Metz, souvent détroussés par des brigands.

Au XVIème siècle, un château plus élaboré est construit auquel est adossé une ferme afin de pouvoir tirer des revenus de l'exploitation de la terre grâce à une source abondante.

Il fut agrandi au XVIIème et XVIIIème siècle pour finir bombardé à la Libération. Une partie de la façade fut détruite et l'intérieur très abîmé.

PcN

P3

CUST1

Nous avons racheté ce château à notre lointaine famille et avons entrepris sa rénovation intérieure, laissant l'extérieur à plus tard.

Ces rénovations et l'entretien de la maison étant onéreux, nous n'avons pu les financer que grâce à la location des salons pour des événements pendant une vingtaine d'années.

En effet, il est obligé, pour assurer à la fois l'entretien d'une telle bâtisse, de son parc et des rénovations indispensables pour redonner à cette propriété son lustre d'antan, d'y exercer des activités que la Zone A ne permet pas.

C'est pourquoi, nous restons très perplexes quant aux différentes raisons données à nos potentiels acquéreurs pour refuser tout projet présenté :

L'eau :

Nous vous rappelons que nous sommes propriétaires de la source qui doit alimenter en priorité le château et la ferme, aujourd'hui également la Villa, **de façon équitable**, et je cite le titre de propriété, « dans les conditions actuelles... » au moment de la vente.

Cette source n'est pas dédiée à abreuver un bétail conséquent mais à l'habitation de la ferme.
Aujourd'hui, cette ferme n'est plus habitée et le bétail qui était abreuvé de façon « normale » a plus que triplé depuis 1981.
Nous avons toujours laissé à disposition la source à la famille Julien (père et fils), celle-ci étant d'un débit très conséquent.

Mais si vous indiquez, **de façon erronée,** à nos potentiels acquéreurs qu'il n'y a pas d'eau en quantité suffisante pour y loger ou y entreprendre une activité, sans vous appuyer sur des critères vérifiés, nous devrons alors procéder à un rééquilibrage du débit de la source.

Logement :

Nous apprenons avec étonnement que vous procédez de façon arbitraire et discriminatoire à la répartition autoritaire du nombre de personnes pouvant loger dans cette bâtisse de 600m2.
Il vous semble incongru de pouvoir y loger plus de 8 personnes, en pleine crise immobilière !

Je vous rappelle, pour mémoire, que le château de Clévant est mentionné dans la plupart des ouvrages historiques sur la Lorraine dont « les statistiques de la Meurthe » d'Henry LEPAGE publié en 1843 où il est mentionné, que « 3O individus y vivaient, soit 5 familles.

Si nous vous comprenons bien, une famille comptant 6 enfants ne pourrait habiter ce château.

Rénovation.

Vous avez refusé tout CU tendant à rénover cette maison, notamment la remise en état du dessus de la terrasse, la rénovation des communs…et notamment des annexes.

Là encore, nous vous rappelons que le dessus de la terrasse supportait deux niveaux et qu'il n'y a aucune annexe sur le domaine de Clévant !
Selon le PLUi, une annexe est une construction secondaire. Or, il n'y a aucune construction secondaire. Ne subsiste qu'une seule dépendance au fond de la cour, partagée entre grange et écurie pour laquelle nous ne comprenons pas le refus de rénovation !

P CN

P3

CUST1

Défense incendie

Vous indiquez que Clévant ne bénéficie pas d'une défense incendie. Il apparaît pourtant que celle-ci est obligatoire et doit être délivrée par la commune.

Cependant, lorsque nous louions le château, la commission de sécurité nous avait recommandé la construction d'une piscine.
Or, vous refusez également celle-ci.
Pas de défense incendie mais pas d'autorisation de créer une réserve d'eau ! Cela semble contradictoire...

Assainissement.
Vous faite remarquer à nos potentiels acquéreurs que Clévant ne bénéficie pas d'un réseau d'assainissement ou n'a pas d'assainissement individuel. Ce qui est effectivement le cas.

Cependant, le parc de 4ha joue le rôle d'un épandage naturel reconnu par la jurisprudence et il est avéré qu'aucun problème concernant les évacuations d'eau usées n'est jamais apparu.

Il est bien évident que tous nos acquéreurs potentiels auraient procédé à la réalisation d'un assainissement.

Activité ;

Vous interdisez, conformément au règlement de la zone A, toute activité commerciale.

Aujourd'hui, toute propriété est obligée, pour sa survie, d'avoir une activité commerciale, qu'elle soit de gîte, de chambre d'hôtes, d'événements...et aucun château n'y échappe, Ville au Val, Morey, Jaulny… pour ne citer que certains de la proche région.

Nous-mêmes, avons exercé dans cette propriété une activité commerciale sans nuisance, en présence continue des voisins, sans gêner l'activité de la ferme et en toute connaissance de tous.
Aujourd'hui cela semble insupportable !

Pourtant une activité commerciale ne pourrait qu'apporter des revenus à la commune et une fréquentation touristique qui manque cruellement à ce secteur, notamment pour les commerces.

Nous vendons ce château, auquel nous sommes très attachés, pour des raisons d'âge et de santé ne nous permettant plus d'entretenir celui-ci.
Nos deux enfants ne peuvent, par leur situation géographique ou financière, le reprendre.

Une vente s'impose donc afin de permettre à un nouvel acquéreur de l'entretenir, de le rénover et de le valoriser.
En effet, si vous découragez tous les acheteurs, le château tombera rapidement en ruine, sera possiblement squatté ou occupé par des gens du voyage et disparaîtra du paysage de CUSTINES-BOUXIERES aux DAMES.

Ce château a pourtant une histoire intéressante relatée par tous les historiens locaux dont Henry Lepage, l'Abbé Choux, Lucien Geindre…
Il a été peint par JB Claudot qui y a notamment séjourné en résidence d'artiste.

P3

PCN

CUST1

Nous serons également obligés de revoir la fiscalité, celle-ci n'ayant pas correspondu à la valeur de l'ensemble puisque déclaré inhabitable et invendable, donc avec une valeur à 0

Le projet de notre 4ème acquéreur se résume ainsi :
Tombé amoureux du charme et de la tranquillité du site, il souhaite le rénover extérieurement pour lui rendre tout son éclat et intérieurement pour y loger avec leur deux enfants et leurs quatre petits enfants ((10 personnes)

En parallèle, afin d'y rentabiliser l'emprunt travaux, il souhaite y créer 4 chambres d'hôtes à la recherche de quiétude.
Il s'engage également à ne pas entreprendre d'activité bruyante comme événementiel.
Un assainissement sera créé et la construction d'une piscine en qualité de défense incendie construite.

Sachant que le PLUi est en cours de modification, nous vous demandons de faire une exception à la zone A pour ce château qui fait partie du patrimoine commun.

Vous pouvez peut-être exclure des activités type mariages ou fêtes (activités extérieures) mais permettre des chambres d'hôtes ou gîtes… étant donné la capacité bien suffisante de notre source et la tranquillité de ces activités.

En bref, la survie de Clévant est entre vos mains. Vous pouvez décider de conserver ou de faire disparaître cette propriété.

Espérant que notre requête sera prise en considération et restant à votre disposition pour en parler avec vous et les différents personnalités intéressées,

Nous vous prions, Monsieur le Président, de recevoir, l'expression de notre parfaite considération.

Catherine et Frédéric de METZ NOBLAT

P3

PCN

CUST2

Catherine et Frédéric de METZ NOBLAT
8, Place d'Alliance
54000 NANCY

Château de Clévant
54136 BOUXIERES AUX DAMES

Nancy, le 17 septembre 2024

Communauté de Communes de Bassin de Pompey

Monsieur Laurent TROGRLIC
Bassin de POMPEY
Rue des 4 Eléments
BP 60008

54340 POMPEY

c.demetznoblat@orange.fr
06 75 38 83 63

LR avec AR

Objet : PLUi

Monsieur le Président,

Nous revenons vers vous suite à notre lettre recommandée du 14 septembre dernier pour vous demander de **surseoir à la modification du PLUi** avant d'avoir réglé complètement le dossier de la classification du château de Clévant.

En effet, vous trouverez ci-joint la note de renseignements d'urbanisme annexée à notre acte d'acquisition du 9 avril 1981 qui classe la parcelle alors cadastrée AR n°44 en règles générales d'urbanisme, Clévant étant un lieudit.

Il semblerait que ce soit à tort et par erreur que cette parcelle devenue **AR n°86** pour la même surface de 4ha 58a 20ca ait été classée en zone A, zone la plus restrictive qui soit, nous causant ainsi un préjudice certain du montant des différentes offres émises par de potentiels acquéreurs.

En effet, classé en zone A, Clévant devient invendable.

Pour mémoire, nous vous indiquons avoir eu 4 offres fermes dont 3 fixées par compromis et la dernière par écrit.

Nous en avions averti Monsieur Julien, le maire de Custines et également l'exploitant agricole de la ferme de Clévant, dès août 2023. Ce classement avait alors fortement surpris celui-ci qui avait indiqué faire le nécessaire dans l'instant.
Il semblerait que cela n'ait pas été réalisé…

Dans l'attente de votre décision , veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'expression de notre parfaite considération.

Catherine et Frédéric de METZ NOBLAT

P3

PAT

CUST2

CERFA N°

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE

E R U 81 K 1010 A 17

Cadre réservé à l'administration

A. D. S. ARRIVÉE
24 FEV 1981

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BATI OU NON BATI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT.

Cette demande se présente sous la forme de quatre feuillets identiques. Vous adressez les trois premiers feuillets, le plan de situation et le plan du terrain à la subdivision de l'Equipement ; vous conservez le quatrième feuillet.

PIÈCES A JOINDRE

— 1 PLAN DE SITUATION : établi à une échelle comprise entre 1/5000 et 1/25000 de format minimum 21 × 29,7 cm.

— 1 PLAN DU TERRAIN : établi à l'échelle de 1/1000 à 1/2000 si la superficie du terrain est inférieure à un hectare, à l'échelle 1/2000 à 1/5000 si la superficie du terrain est supérieure à un hectare.

1 - DEMANDEUR	DESTINATAIRE
NOM, PRÉNOM	S.C.P. DECORPS Notaires associés
ADRESSE NUMÉRO, VOIE LIEU DIT COMMUNE, CODE POSTAL	26 rue des Carmes 54000 NANCY

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT
Départ de MEURTHE-ET-MOSELLE
24.FEV.1981
SERVICE DU COURRIER (3)

2 - TERRAIN - Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ADRESSE DU TERRAIN Custines (Meurthe et Moselle)

SUPERFICIE DU TERRAIN 4 H a 58 a 20 ca

Le terrain est-il situé dans un LOTISSEMENT ? ☐ OUI ☒ NON

NUMÉRO DU OU DES LOTS

NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE (S'IL N'EST PAS LE DEMANDEUR)

Madame Chantal Paule Marie Françoise MATHIEU de VIENNE épouse CHAUDRU de RAYNAL 5 rue Jean Mermoz VERSAILLES

AUTORISATION PRÉFECTORALE DU

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

SECTION(S) CADASTRALE(S) ET POUR CHAQUE SECTION, NUMÉRO DES PARCELLES : AR n° 44

Le terrain est-il bâti ? ☒ OUI ☐ NON

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

FAIT A Nancy LE 23 février 1981 SIGNATURE

S.C.P. J. et J.C. DECORPS
NANCY 26, Rue des Carmes

RÉPONSE

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour.
Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme.
Elle est délivrée GRATUITEMENT par la direction départementale de l'Equipement.

1 - DROIT DE PRÉEMPTION

- ☐ Le terrain est situé dans la zone d'intervention foncière (Z.I.F.)
- ☐ Le terrain est situé dans la zone d'aménagement différé (Z.A.D.)
- ☐ Le terrain est situé dans le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé
- ☐ Le terrain est situé dans la zone de préemption du périmètre sensible

DE :

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner à la mairie (pour une Z.I.F.) ou à la préfecture (pour une Z.A.D.). Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

2 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- ☒ Règles générales de l'urbanisme (R.N.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Plan sommaire d'urbanisme (P.S.U.)
- ☐ Lotissement
- ☐ Zone d'environnement protégée (Z.E.P.)
- ☐ Plan de sauvegarde et de mise en valeur
- ☐ Plan d'aménagement de zone (P.A.Z.)
- ☐ Autre ; nature :

DE

PRESCRIT LE

RENDU PUBLIC LE

APPROUVÉ LE

MIS EN RÉVISION LE

3 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Immeuble situé dans le périmètre de protection

- ☐ d'un monument historique
- ☐ d'un site inscrit
- ☐ d'un site classé
- ☐ d'un secteur sauvegardé

DÉNOMINATION

- ☐ Immeuble frappé d'alignement

PLAN D'ALIGNEMENT APPROUVÉ LE

DISTANCE DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

AUTRE SERVITUDE - NATURE

4 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

ANNEXE à la minute d'un acte
Reçu par le NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ
le 9 Avril 1981
D. Jouse

FAIT A NANCY

LE 12 MARS 1981

L'Adjoint au Chef de l'Arrondissement
SIGNATURE
"Application du Droit des Sols"

P3 PCN

CUST2

Marilyne VEJUX-PAULY

De: de Metz Noblat <c.demetznoblat@orange.fr>
Envoyé: lundi 30 septembre 2024 18:08
À: Marilyne VEJUX-PAULY
Objet: Fwd: Modification du PLUi

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: plui <plui@bassinpompey.fr>
Date: 18 septembre 2024 à 14:52:04 UTC+2
À: Catherine <c.demetznoblat@orange.fr>
Objet: RE: Modification du PLUi

Bonjour Madame,

Nous accusons bonne réception de ces éléments et nous vous en remercions.
Ils seront analysés dans le cadre du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) du Bassin de Pompey.
Nos réponses seront apportées au moment de la formalisation de ce bilan qui accompagnera la délibération approuvant le projet de modification simplifié, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public.

Je vous souhaite une bonne fin de journée.

Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN
Directrice Urbanisme et Habitat

Bassin de Pompey Communauté de Communes
Rue des 4 Éléments – 54340 POMPEY
www.bassinpompey.fr

De : Catherine <c.demetznoblat@orange.fr>
Envoyé : jeudi 12 septembre 2024 21:02
À : plui <plui@bassinpompey.fr>
Objet : Modification du PLUi

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du nouveau PLUi, merci de bien vouloir prendre connaissance du courrier joint.

Cordialement.
Catherine de METZ NOBLAT

Envoyé à partir de Courrier pour Windows

1

P3

PCN

CUST3

Custines le 30 septembre 2024

Claude & Marie-Paule BROYEZ-FLEURY

23, rue des Ecoles

54670 CUSTINES

Tél 06 98 44 54 69

P L U I – H D observations formulées à Mme le Commissaire-enquêteur

Les époux BROYEZ-FLEURY tiennent à attirer la bienveillante attention de Mme le Commissaire-enquêteur **sur la situation particulière dans laquelle ils se trouvent au regard du P L U I - H D révisé.**

L'épouse étant propriétaire des parcelles « Déri sté » **N° 468 & 469,** il y a toujours eu accord de leur part, depuis 2015, pour céder ces parcelles afin d'y faire une opération immobilière, d'abord aux 2 lotisseurs qui se sont succédé puis à la Commune de Custines, repreneur. C'est le mode de cession qui a semé le désaccord. Compte tenu de la situation de handicap pour les 2 époux (motricité réduite) chacun d'eux étant titulaire de la carte d'invalidité, **ils ont naturellement sollicité un échange de parcelles,** ce qui leur aurait permis d'accéder à leur habitation, à l'arrière de la maison, par la terrasse en créant sur le terrain (qui aurait pu leur revenir) une pente douce. Ils n'avaient, par conséquence, plus d'escalier à gravir. Pour les raisons qui sont les siennes, le Maire, a été farouchement contre leur demande et il a refusé catégoriquement l'échange. Des pourparlers se sont mis en place mais ceux-ci n'ayant pu aboutir, l'épouse s'est retrouvée en juin 2023 dans la situation d'obligation de céder ses parcelles. C'est là que le bât blesse. Il leur a fallu subir sèchement et sans qu'aucune communication leur ait été faite **une situation de blocage qui a duré 6 mois** jusque mi- mars 2024, date de prise de délibération par le Conseil Municipal. D'abord inexpliquée, cette situation a fini par s'éclaircir. Il s'est avéré que les parcelles se trouvaient classées en zone 2 A U, ce qui n'était pas compatible avec l'obligation de devoir céder. Le temps de blocage a été le temps nécessaire afin que la commune fasse le changement de zonage en 1 A U. Il faut ajouter qu'il y a eu, de façon anormale, une instabilité du zonage au lieudit « Déri Sté » : jusqu'en 2020 : 1 A U, puis passage 2 A U lors de la reprise des parcelles par la Commune. Enfin retour 1 A U en 2024. Que dire de telles hésitations ? **Cependant, les époux sont interpellés par ce dernier changement.** S'agissant de leurs parcelles qu'ils ont quittées en 2 A U, la Commune de Custines vient de les reprendre en 1 A U, **il en résulte une revalorisation financière qui va unilatéralement à la Commune. Ils s'estiment lésés,** d'autant que la Commune, qui pratique la brutalité tant dans les propos que les actes, n'a pas eu la moindre intention à leur égard.

De plus, le temps d'immobilisation imposé a aussi servi à la rectification d'une erreur matérielle lieudit « Lixière » alors qu'il s'agissait de « Déri sté », objet de l'une des composantes de la révision P L U I - H D. Que doivent-il en penser ?

Les époux estiment qu'il y a décalage, d'une part, entre l'incommensurable compréhension que le Maire a eu envers leurs ex-voisins de parcelles sur avantagés et sur protégés (bien qu'ayant déclaré solennellement vouloir « être le Maire de tous les Custinois »), d'autre part, la grande indulgence que la Commune s'est accordée dans ces données erronées et l'extrême sévérité qu'elle leur impose, et ce allant jusqu'à l'acharnement. C'est pourquoi ils demandent à Mme le Commissaire-enquêteur qu'un approfondissement soit fait de leur présente réclamation et qu'il puisse y avoir débat, si nécessaire.

Avec leurs remerciements

Remis le 30/09/24.

Le 30 octobre à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale CUNY NOEL déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2024 au 29 octobre 2024

de 9 heures 00 à 11 heures 00. et

de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par 1 personnes (pages n° 2 à).

En outre, j'ai reçu 2 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du 30/09/2024 de M et Mme MEIZ NOBLAT. (2 pages). annexée p.3.

2 lettre en date du 30/09/2024 de M et Mme BROYEZ-FLEURY (1 page) annexée p4.

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

19

19. PCN

Le présent registre ainsi que les 22 pièces

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024

à M me LALIGANT-TRAMONTIN .

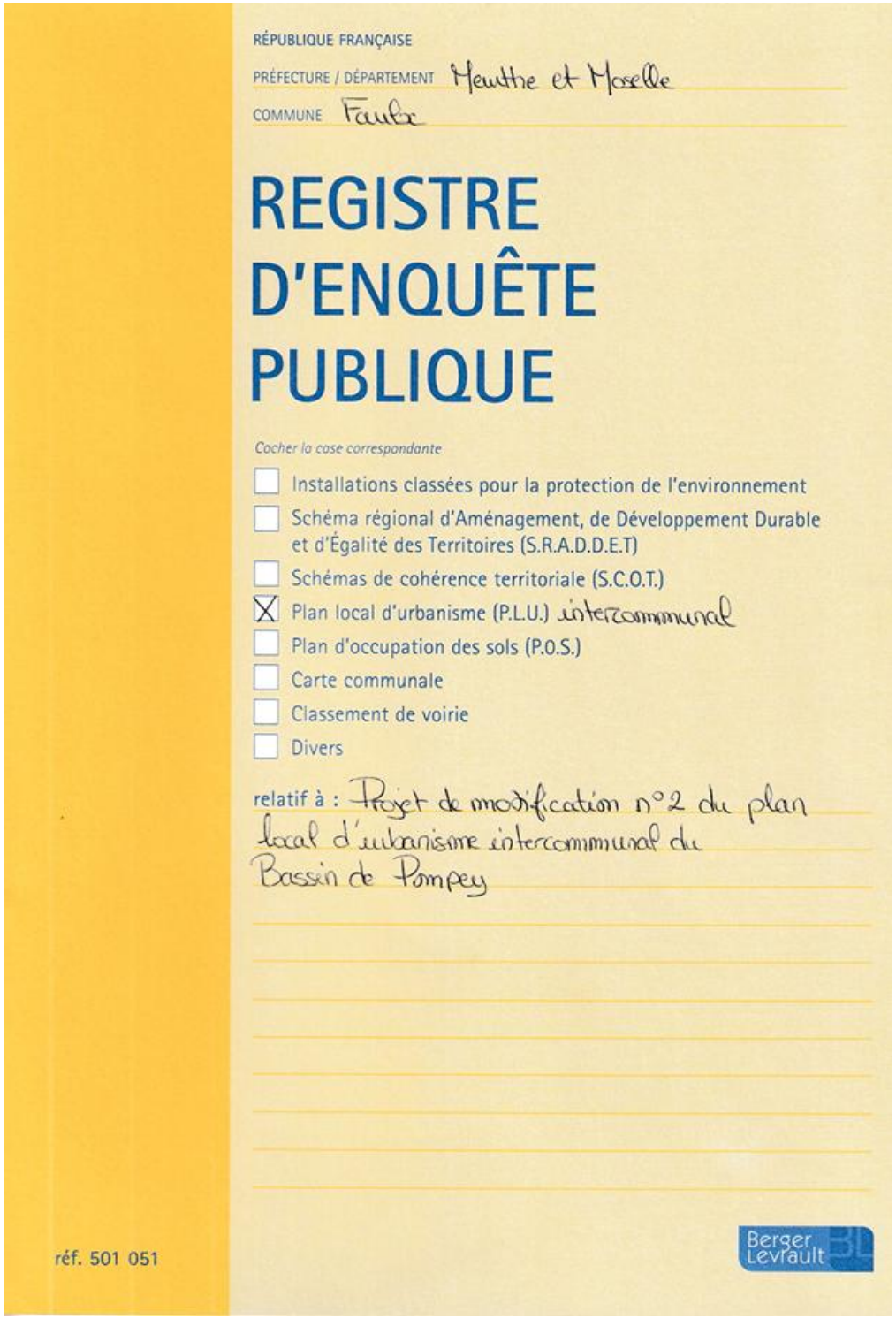
(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

23

23 pour

Annexe 15 - Copie du Registre de Faulx



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Faulx

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

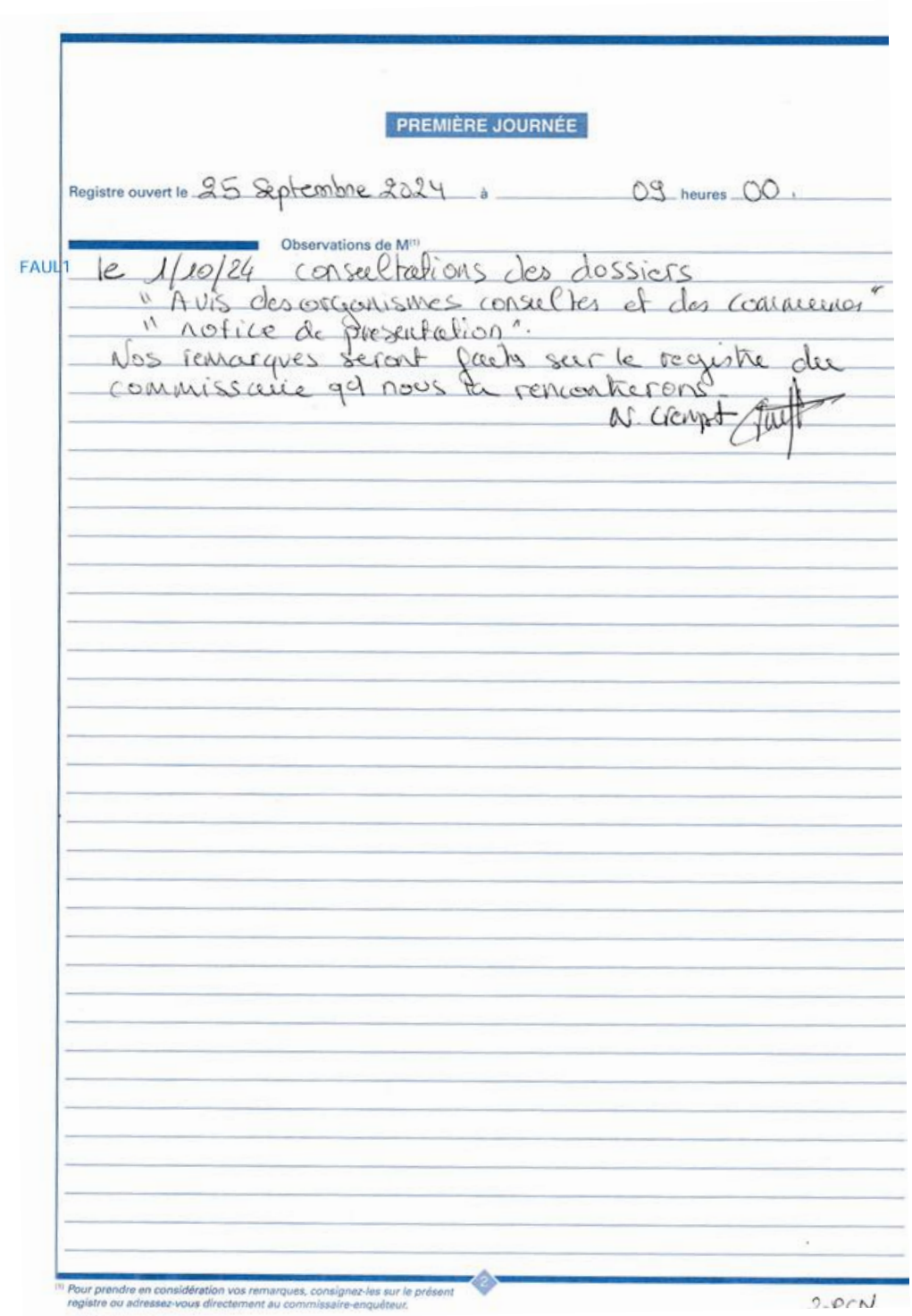
Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00.

Observations de M[1]

FAUL1 le 1/10/24 consultations des dossiers
" Avis des organismes consultés et des communes "
" notice de présentation ".
Nos remarques seront faites sur le registre des commissaire qd nous la rencontrerons.
N. Crempt

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2-PCN

Mr DONNOT Célia
62 Rue Ste Anne
54300 Lunéville

FAUL2

REÇU le
- 1 OCT. 2024
Rép. ----------

Lunéville le 13 Septembre 2024

Mme L'enquêtrice,

Etant native de Faulx et propriétaire d'un terrain situé au lieu dit les Cloîtres zone ZD parcelle N°35 d'une surface de 2351 m² et voisine de la dernière construction actuelle -

je vous demande si vous pouvez passer ce dit terrain en Zone T1 car actuellement il est classé en Zone T2 -

Cela me permettrait de construire afin de me rapprocher de mon lieu de travail situé sur le secteur de Frouard -

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer Madame mes sincères salutations

Mr DONNOT

p.3.

Le 30 octobre à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,
du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024
de 9 heures 00 à 11 heures 00. et
de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par 1 personnes (pages n° 2. à).

En outre, j'ai reçu 1 lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du 01 octobre 2024 de M DONNOT (1 page)
annexée p 3.

2 lettre en date du de M

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

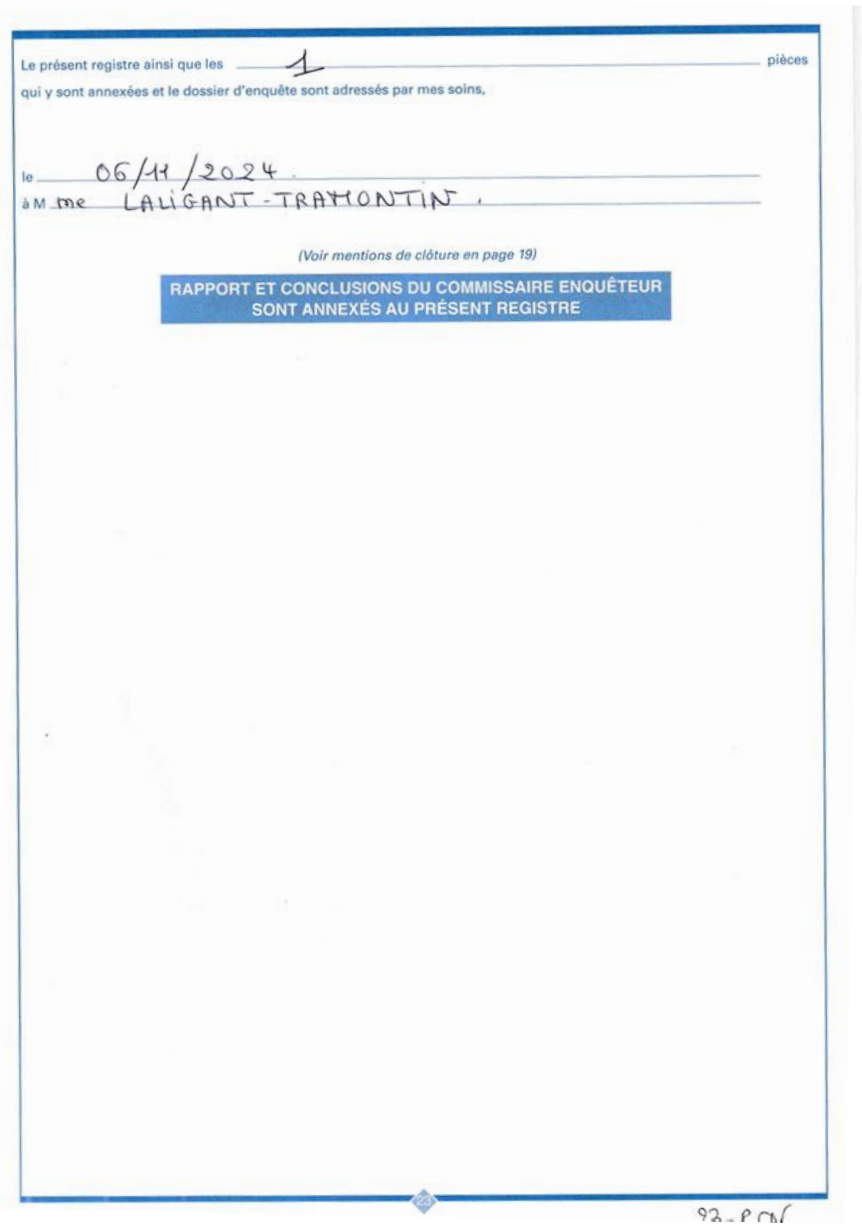
5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

19

19 - PCN



Le présent registre ainsi que les 1 pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

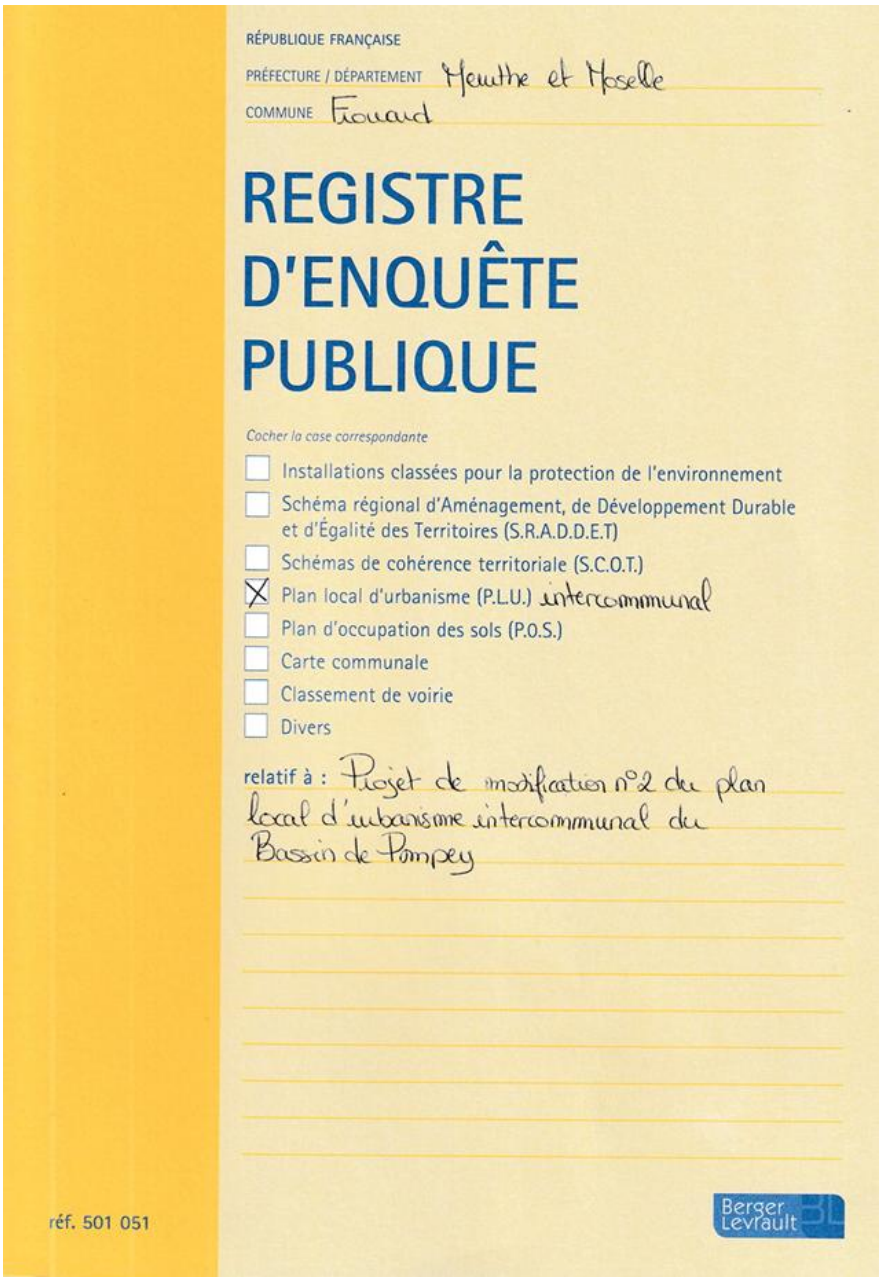
le 06/11/2024
à M me LALIGANT-TRAMONTIN .

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

93-PCM

Annexe 16 - Copie du Registre de Frouard



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Frouard

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Arrêté d'ouverture de l'enquête :
arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de
☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :
Mme Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M ____ qualité ____
M ____ qualité ____
M ____ qualité ____

Membres suppléants : M ____ qualité ____
M ____ qualité ____
M ____ qualité ____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024 ,
les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____
les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____
les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____
Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey
Autres lieux de consultation du dossier : Mairies des communes membres du Bassin de Pompey

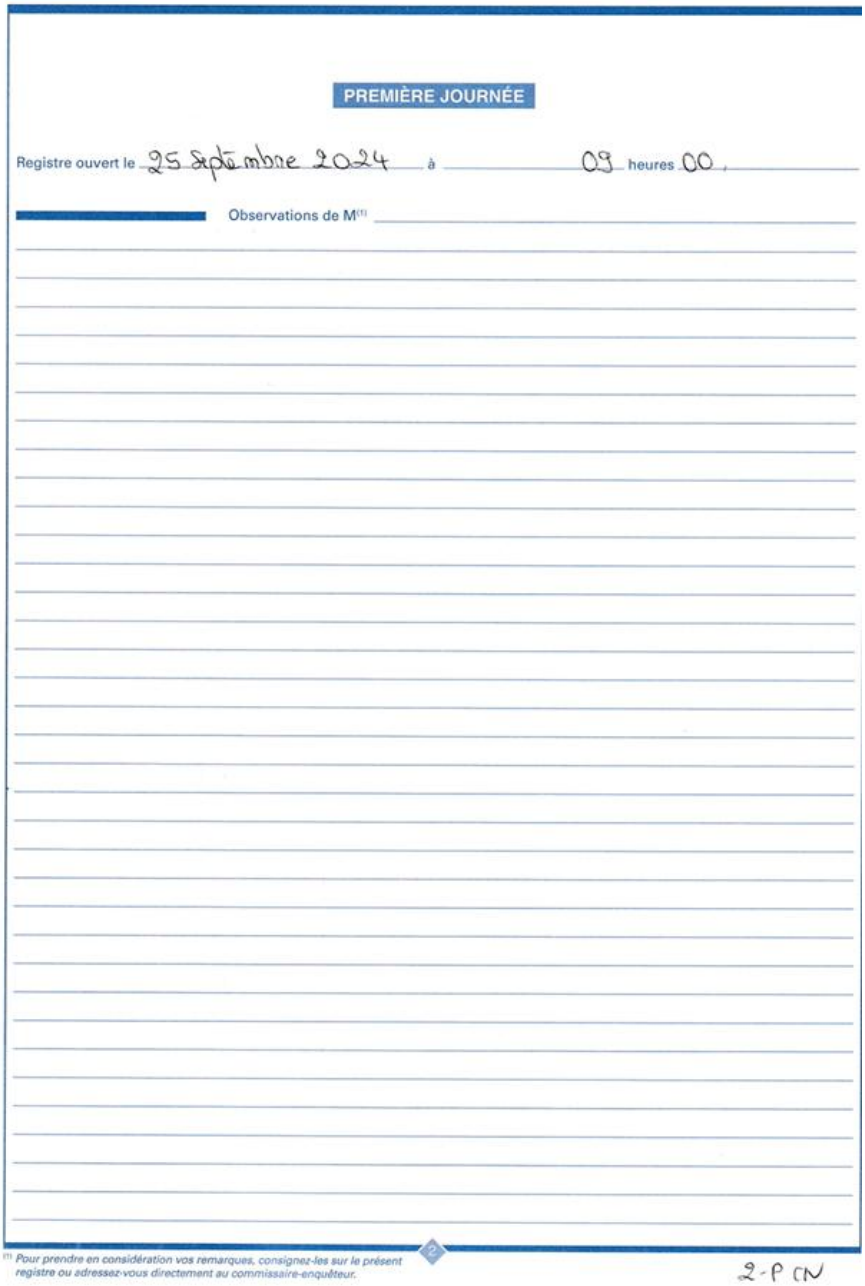
Registre d'enquête :
comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :
Siège de l'enquête, rue des quatres éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :
seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :
le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____
les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____
le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____
les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____
le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____
le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____
une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2401) *extraits des textes réglementaires en page 24*

P. PCN



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00.

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2-P CN

Le 30 octobre 2024 à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Nocp. déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024.

de 9 heures 00 à 11 heures 00. et

de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° à).

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du de M

2 lettre en date du de M

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

19 - PCN

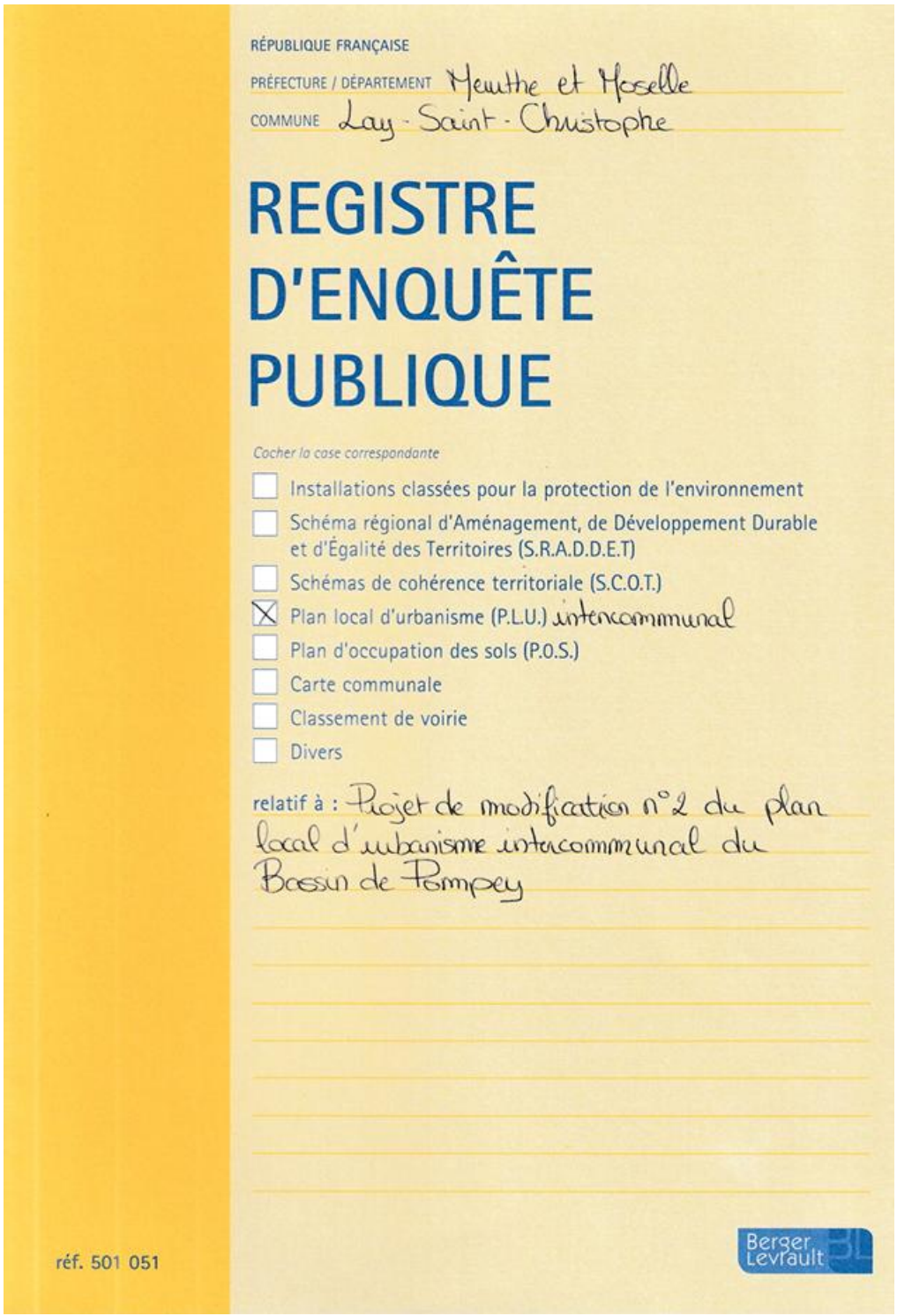
Le présent registre ainsi que les 0 pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024
à M me LALIGANT - TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

Annexe 17 - Copie du Registre de Lay Saint Christophe



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Lay - Saint - Christophe

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

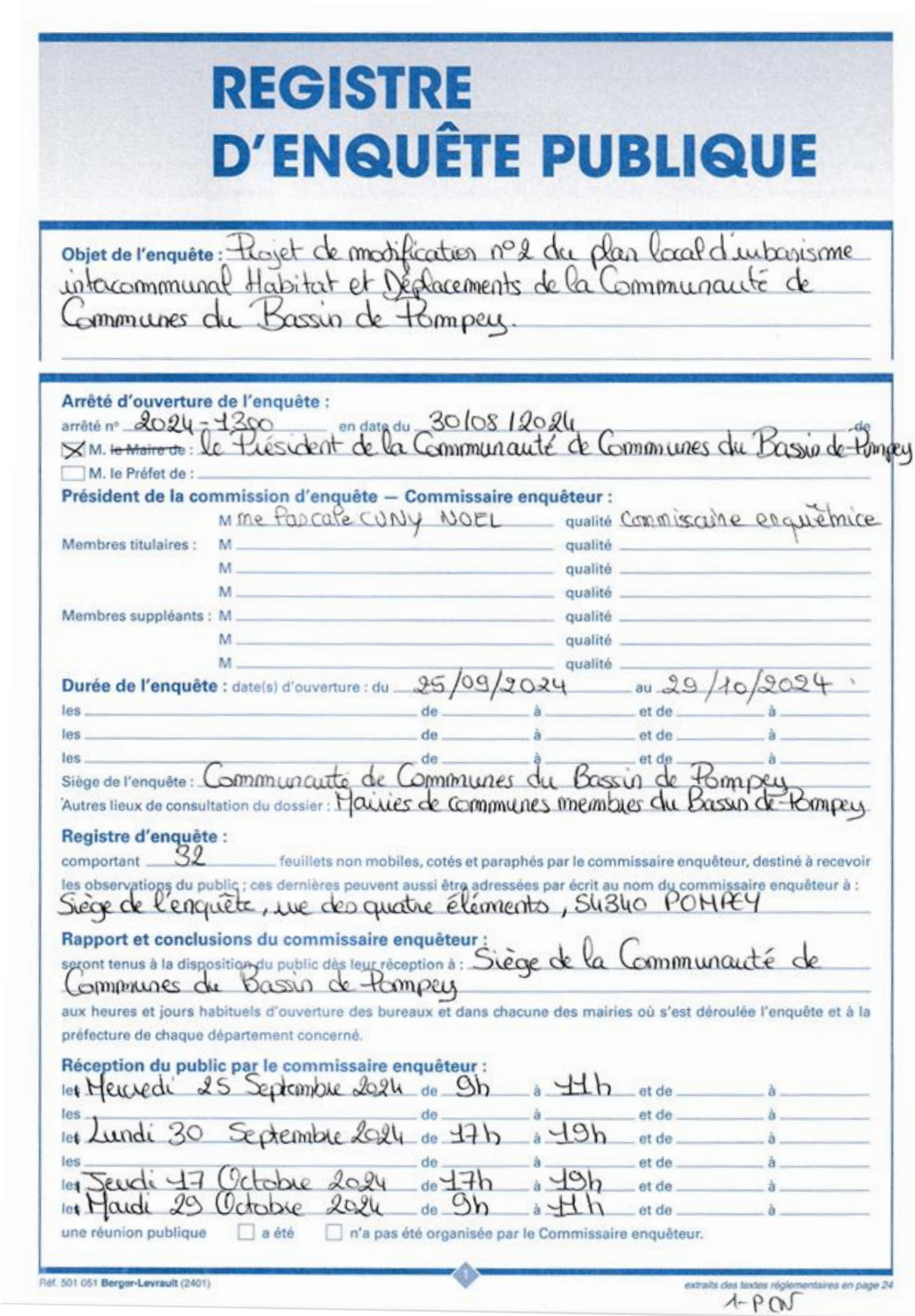
Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault



REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1390 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M me Pascale CUNY NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

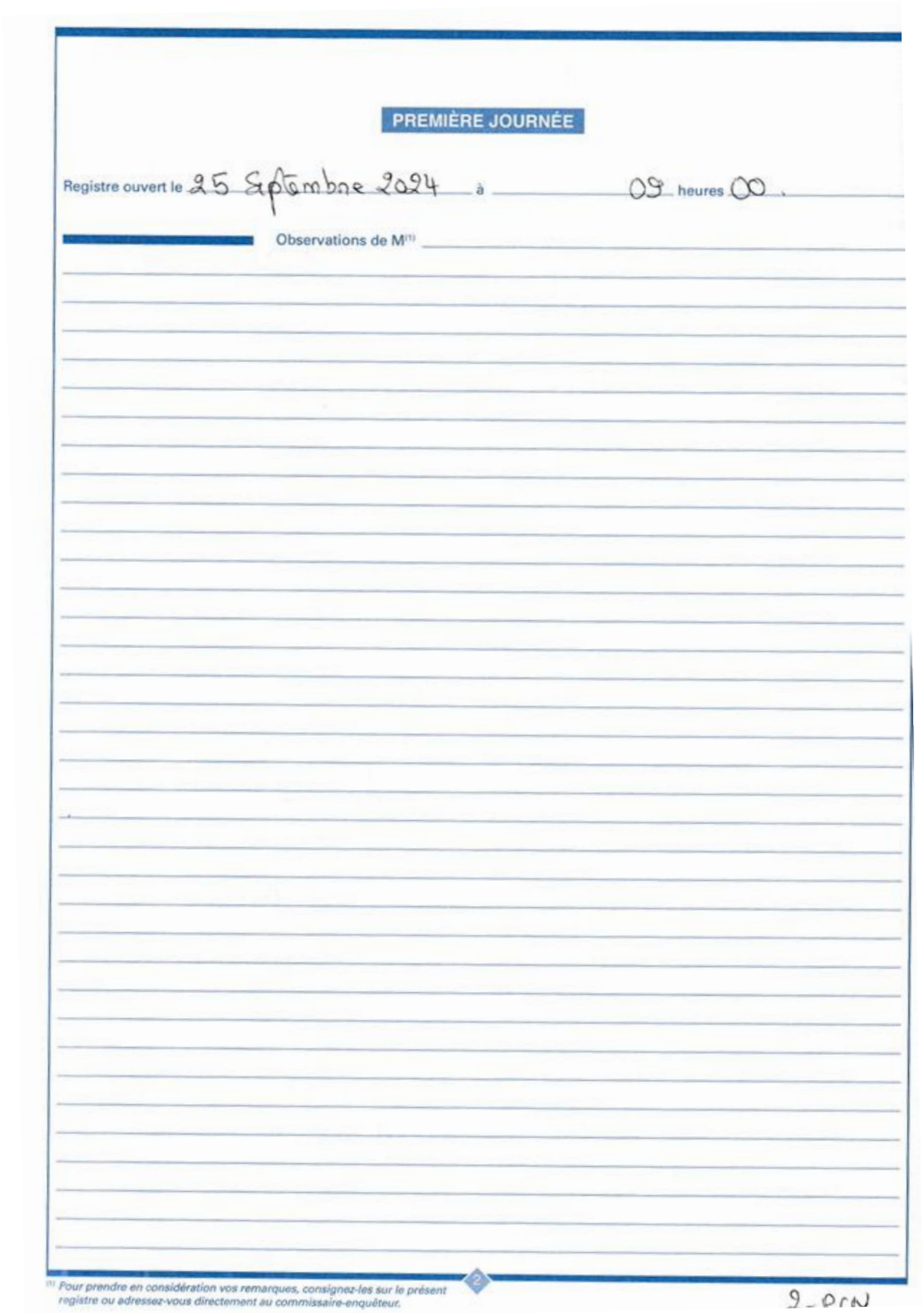
le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 Berger-Levrault (2401) 1 extraits des textes réglementaires en page 24

1-POS



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00.

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

9_PrN

Le 30 Octobre 2024 à 16 heures 30

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Nocl déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024

de 9 heures 00 à 11 heures 00, et

de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

19

19. PCN

Le présent registre ainsi que les 0 pièces

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024

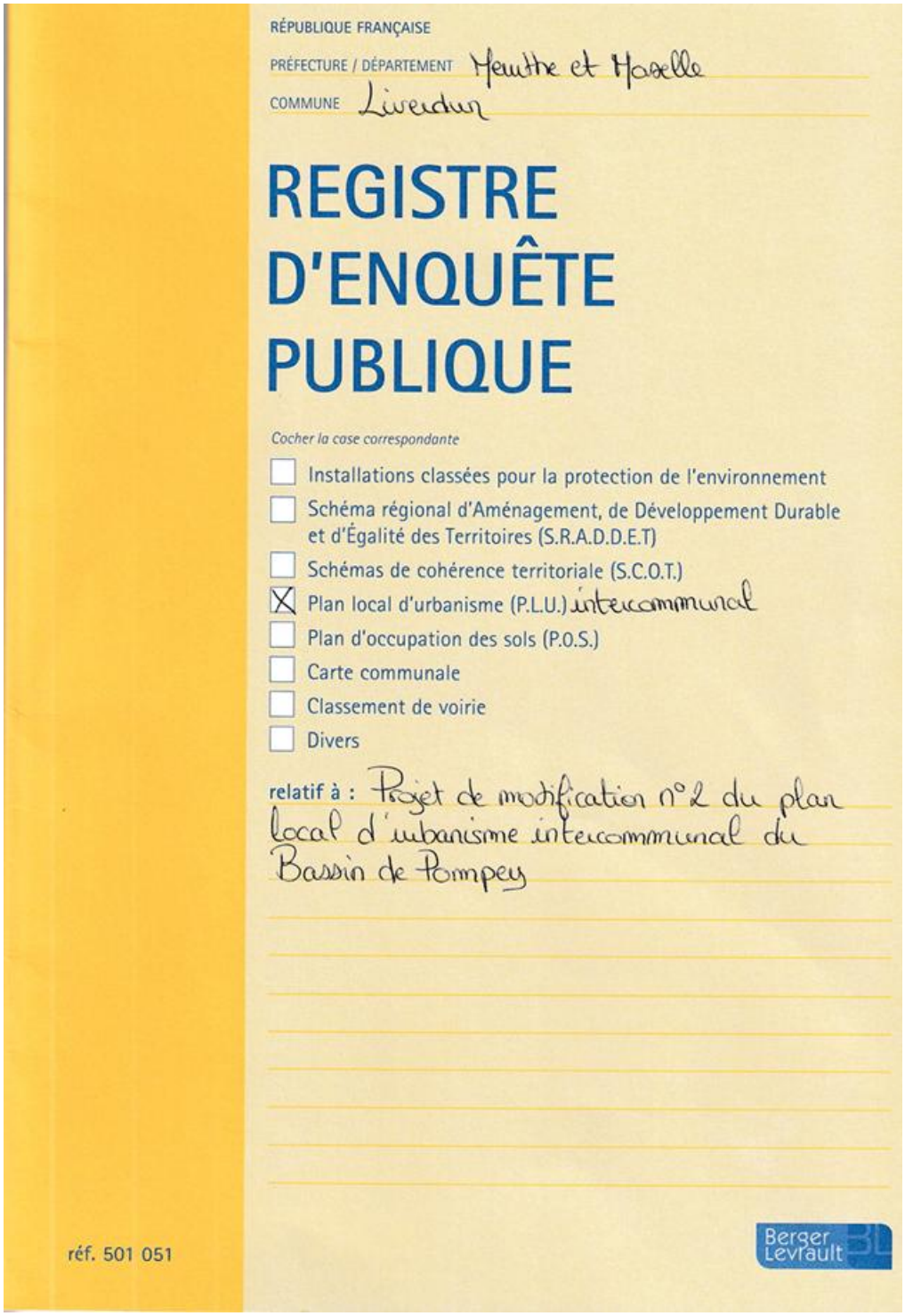
à M me LALIGANT - TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

23 - PCN

Annexe 18 - Copie du Registre de Liverdun



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Liverdun

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Membres suppléants : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatres éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

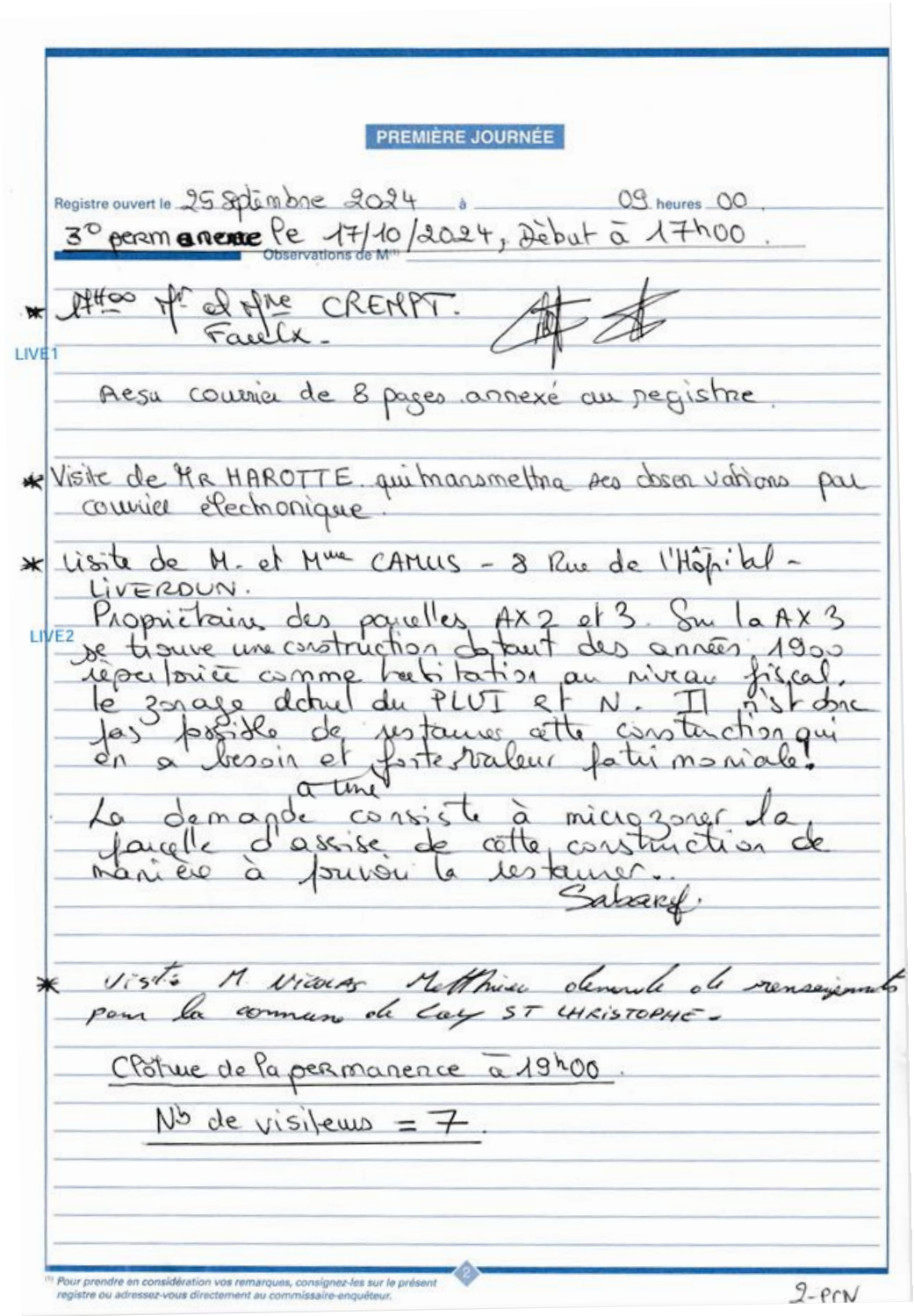
le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de ____ à ____

le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de ____ à ____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 Berger-Levrault (2401)

extraits des textes réglementaires en page 2



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00.
3° permanence le 17/10/2024, Début à 17h00.
Observations de M[1]

* 17h00 Mr et Mme CREMPT. Faulx.

LIVE1

Avec courrier de 8 pages annexé au registre.

* Visite de Mr HAROTTE qui transmettra ses observations par courriel électronique.

* Visite de M. et Mme CAMUS - 8 Rue de l'Hôpital - LIVERDUN.
Propriétaire des parcelles AX 2 et 3. Sur la AX 3 se trouve une construction datant des années 1900 répertoriée comme habitation au niveau fiscal, le zonage actuel du PLUI est N. Il n'est donc pas possible de restaurer cette construction qui en a besoin et forte valeur patrimoniale!

LIVE2

La demande consiste à microzoner la parcelle d'assise de cette construction de manière à pouvoir la restaurer.
a une
Sabard.

* Visite M Nicolas Matthieu demande de renseignements pour la commune de Ceyy ST CHRISTOPHE.

Clôture de la permanence à 19h00.

Nb de visiteurs = 7.

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2-PRN

Jeannette DECOLLOGNE 9, Rue du Bac – Liverdun

LIVE3

Ce projet est insensé pour les raisons suivantes.

1) Constructions trop nombreuses : 150 logements initiaux – Est-il bien raisonnable de concentrer autant de population ? En prime, un ajout de 70 logements supplémentaires pour compenser d'autres secteurs d'urbanisation supprimés – Est-ce une réflexion mûrie et approfondie ?

Les espèces vertes tant aimées des humains ne seront-elles pas sacrifiées au nom des habitations ?

2) Impact sur la rue du Bac : exiguïté de la rue (la rue avait été rétrécie au moment de la réfection !), problèmes récurrents de circulation et d'accès –
L'accès à la zone par le passage souterrain : comment éviter de surcharger encore l'accès par le bout de la rue –

3) Incidence sur les maisons existantes dans le voisinage immédiat –

4) Incidence et impact sur les réseaux et l'écoulement pluvial rue du Bac compte tenu des inondations répétées sur de nombreux sites bétonnés et densifiés dans de multiples communes de France –

En conclusion : un peu de sagesse pour que les habitants de la rue du Bac puissent encore bénéficier de leur cadre de vie : cadre de vie qu'ils chérissent et apprécient quotidiennement –

Liverdun, le 24 octobre 2024.

3-P CN

LIVE1

M. & Mme CREMPT
2 sentier Bel Air
54760 Faulx

Fait à Liverdun le 17 octobre 2024

Modification N°2 du plan local d'urbanisme intercommunal HD

23. FAULX – Modification de la zone 1AUH2 sentier Bel Air

***En termes de logements** : On évalue à 30 logements / ha, la densité moyenne pouvant être atteinte sur ce site (40 logements / ha sur 0.45 ha et 15 logements / ha sur 0.38 ha, en compatibilité avec les orientations du SCoT. Le site accueillera une diversité de logements : individuels, individuels groupés ou collectifs, d'une hauteur maximale de R+1 + combles.*

Observation de M. & Mme CREMPT :

L'OAP nous informe de 30 logements à l'hectare, l'erreur matériel présente dans l'OAP N°1 en 2023 n'a pas été modifiée (40 logements/ha sur 0,71 ha et 15 logements/ha sur 0,45ha) ***signalé lors de la réunion du 16 octobre 2023***, aujourd'hui dans l'OAP N°2 l'erreur existe toujours (40 logements/ha sur 0,45 ha et 15 logements/ha sur 0,38 ha).

Vous nous informé que le projet redimensionné peut accueillir 24 logements ***lors de la réunion du 16 octobre 2023,*** Mme TERROINE vous a présenté un projet ou la densité obtenue était de 19 logements car le terrain n'est pas un rectangle et à l'est du terrain nous devons mettre un retournement pour les véhicules.

Modification N°2 du plan local d'urbanisme intercommunal HD

23. FAULX – Modification de la zone 1AUH2 sentier Bel Air

***En termes d'environnement :** Un espace suffisamment grand devra être laissé libre pour assurer la défense incendie de la zone et de ces environs. Cet espace pourra être prévu sur les aménagements paysagers de la zone. Un aménagement paysager devra constituer une transition entre les nouveaux espaces bâtis et les espaces destinés à rester non bâtis*

(Observation de M. & Mme CREMPT, M. LE MAIRE de Faulx a obtenu du SDIS 54 un avis favorable).

Il conviendra de réaliser un inventaire réglementaire des zones humides (ZPH) en raison de la forte probabilité de présence de zone humide au sud de parcelle. En cas de présence de zones humides réglementaires, il faudra privilégier un évitement de la zone ou au moins une réduction des surfaces consommées. Le cas échéant, il faudra proposer une compensation des zones imperméabilisées, en fonction de la surface de zone humide détruite.

(Observation de M. & Mme CREMPT, vous trouverez en pièce-jointe la conclusion de l'étude de zone humide réalisé par le bureau BEPG).

Modification n°2 du PLUi-HD de la CCBP – Notice | ESTERR- 107 La ripisylve de la Mauchère au sud de l'OAP sera à préserver et à conforter. Un recul de 15 m par rapport au cours d'eau sera à mettre en œuvre pour les zones imperméabilisées (notamment la voie pour mode actif à réaliser avec revêtement perméable). Pour la gestion des eaux, une noue végétalisée sera créée en partie basse.

(Observation de M. & Mme CREMPT : Lors de la réunion du 16 octobre 2023, cette distance de 15 mètres par rapport au cours d'eau avait été soulevée.

Réponse de la CCBP : La distance prévue par le règlement est de 6 mètres. Ce point peut être étudié pour vérifier en l'état les justifications ayant conduit à l'augmentation de cette distance dans la zone, afin d'envisager, le cas échéant, une réduction de cette distance dans l'écriture de l'OAP.

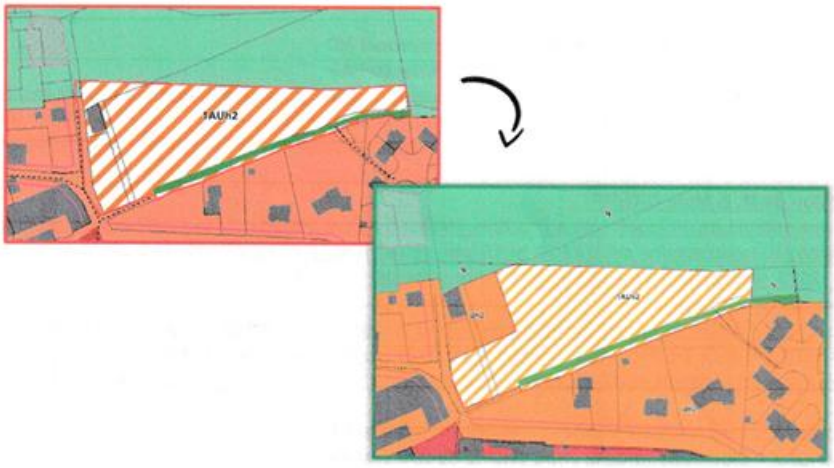
La procédure de modification du PLUi est en cours et devrait se poursuivre courant 2024 pour une approbation éventuelle au cours du second semestre. Les éléments évoqués ci-dessous pourront être intégrés aux échanges à mener avec le bureau d'études qui accompagne cette modification. La commune de Faulx a confirmé sa volonté que le projet d'aménagement de cette zone puisse aboutir, et est prête dans ce contexte à soutenir les évolutions nécessaires à la levée des contraintes posées par certains principes d'aménagement de l'OAP qui pourront être intégrées à la procédure de modification.)

courrier reçu le 17/10/24
8 pages
p4

LIVE1

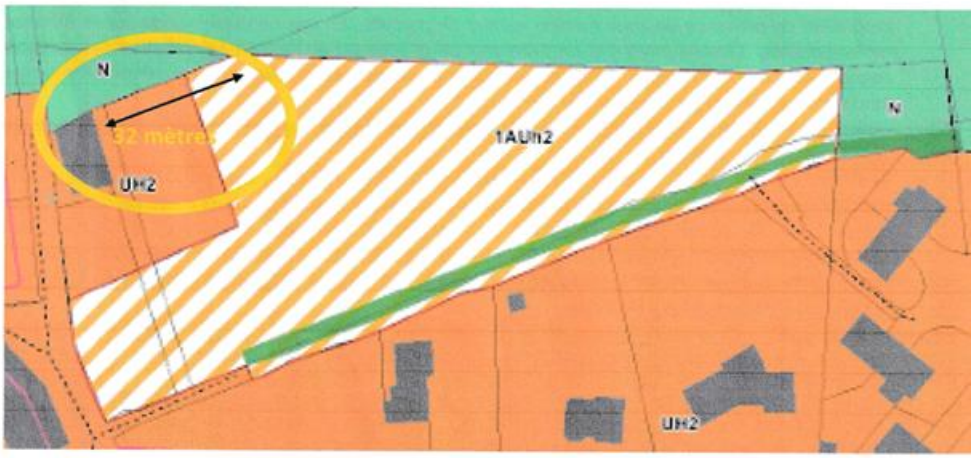
Faulx : Modification de la zone 1AUH2 Sentier Bel air

Réduction de la zone pour préserver le milieu naturel et tenir compte des espaces déjà bâtis



Demande de M. & Mme CREMPT :

- Pourrions-nous avoir un plan à l'échelle pour la nouvelle délimitation de notre parcelle ?
- A la vue du tracé celui-ci tomberait au milieu des box à chevaux, serait il possible de décaler ce tracé vers l'est.



P4 (2)

LIVE1

M. et Mme CREMPT

2 sentier Bel Air

54 760 FAULX

DETERMINATION DU CARACTERE HUMIDE D'UN SITE PAR APPROCHES PEDOLOGIQUE ET FLORISTIQUE

PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT

SUR LA COMMUNE DE FAULX (54)

BEPG Environnement

Villers-lès-Nancy, le 16 juin 2023

BEPG – Technopôle H. Poincaré – 2, allée de Saint Cloud – 54 600 VILLERS-LES-NANCY
www.bepg.fr – bepg@bepg.fr – Tel : 03 83 51 87 87
Code APE 7112 B – SAS au capital de 5 800 € - SIRET 429 157 019 00028

P4

(3)

LIVE1

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 3

II. LOCALISATION DU PROJET 3

III. CONTEXTE HYDROLOGIQUE ET GEOLOGIQUE 4

III. A. CONTEXTE HYDROLOGIQUE 4

III. B. CONTEXTE GEOLOGIQUE 4

IV. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5

V. INVESTIGATIONS PEDOLOGIQUES 6

V. A. METHODOLOGIE 6

V. B. DESCRIPTION DES SOLS RENCONTRES 9

V.B.1 Clé de détermination des sols 9

V.B.2 Résultats des sondages pédologiques 10

Profil synthétique A – Sondages 5 et 10 10

Profil synthétique B – Sondage 6 11

Profil synthétique C – Sondage 4 12

Profil synthétique D – Sondages 1, 2, 3, 8 et 9 13

Profil synthétique E – Sondage 7 14

VI. INVESTIGATIONS FLORISTIQUES 15

VI. A. METHODOLOGIE 15

VI. A. RESULTAT DE L'INVENTAIRE FLORISTIQUE 15

VII. CONCLUSION 16

Table des illustrations

Figure 1 - Localisation du projet (IGN) 3

Figure 2 - Carte du contexte hydrologique (IGN) 4

Figure 3 - Extrait de la carte géologique de la zone d'étude (BRGM) 5

Figure 4 – Localisation des sondages et point de vue des photographies (IGN) 6

Figure 5 – Photographies de l'environnement du site (BEPG) 7

Figure 6 – Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981) 9

Table des tableaux

Tableau 1 : Localisation des points de sondage 6

Tableau 2 : Synthèse des caractères d'hydromorphie observés sur le profil type de sol 16

PIL

(4)

LIVE1

I. INTRODUCTION

La présente étude s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement d'un lotissement situé lieu-dit du « Pré Fourot », le long du sentier Bel Air sur la commune de FAULX, en Meurthe-et-Moselle (54).

Ce projet est porté par M. et Mme CREMPT, la société MP2I est le maître d'œuvre de l'opération.

Le projet est situé dans une zone potentiellement humide à probabilité moyenne à forte. La mission de BEPG consiste en la délimitation réglementaire des zones humides conformément aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par arrêté du 1er octobre 2009).

Ces investigations permettent de préciser le caractère humide ou non des sols conformément à la réglementation en vigueur. Le diagnostic de zone humide est effectué par des investigations pédologiques et floristiques. Le site ne présentant pas de végétation spontanée, il n'a pas fait l'objet d'un inventaire floristique.

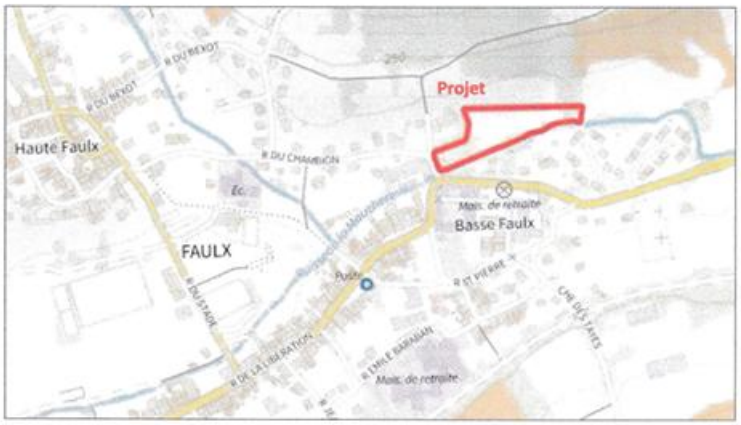
Cette étude est présentée en trois parties :

- Une description du contexte géographique, géologique et hydrologique du site étudié ;
- La campagne de terrain et son compte-rendu contenant les observations, les profils types des sols rencontrés ;
- Les conclusions.

II. LOCALISATION DU PROJET

Le projet est implanté au lieu-dit du « Pré Fourot », du côté est du sentier de Bel Air, sur la commune de FAULX (54).
Les parcelles les n°231, 634 et 681 de la section AB du cadastre communal sont concernées par ce projet. D'une surface d'environ 7 500 m², le terrain présente une pente moyenne d'environ 5 % vers le sud/sud-ouest.
Le site correspond à une prairie fauchée et est bordée par des strates arbustives.

Figure 1 - Localisation du projet (IGN)



P4

VII. CONCLUSION

BEPG a réalisé pour le compte de M. et Mme CREMPT une étude de délimitation de zone humide dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune de Faulx (54).

Les investigations ont permis de déterminer l'absence de zones humides, telles que définies dans l'Arrêté du 01 Octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.217-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Les investigations pédologiques ont mis en évidence des sols de type I, II, III.b ou III.c **non caractéristiques de zones humides.** Deux sondages ont présenté un refus à 25 cm de profondeur, ne permettant pas de classer le type de sol. Cependant, les autres sondages permettent d'affirmer que les parcelles concernées par l'étude ne sont pas situées en zone humide.

Tableau 2 : Synthèse des caractères d'hydromorphie observés sur le profil type de sol

N° profil type		A		B		C		D		E	
N° sondage		5 et 10		6		4		1,2,3,8 et 9		7	
Traits d'hydromorphie		Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.	Rédox.	Réduc.
Profondeur du niveau d'hydromorphie	0-25 cm	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
	25-50 cm	REFUS	REFUS								
	50-80 cm			REFUS	REFUS						
	80-120 cm										
Caractérisation du sol		/		Non ZH		Non ZH		Non ZH		Non ZH	
Classe d'hydromorphie GEPPA (1981)		/		I, II ou III		I		II		III.b ou III.c	

Compte rendu projet lotissement M. et Mme CREMPT - Faulx

Réunion du 16/10/2023 en communauté de communes du Bassin de Pompey

Objet : Aménagement zone 1AUh2 à Faulx

Rédactrice : *Madame Morgane Charpentier, Responsable de la plateforme d'instruction*

Présents :
Mairie de Faulx : Monsieur Dominique GRANDIEU, Maire
Monsieur Lionel RISSE, 1er adjoint
Terralia Immobilier : Madame Ludivine TERROINE BACUÉ, Responsable pôle lotissement
Madame Anaïs LIMAL, Chargé de développement
Bureau d'études : Monsieur CALLAIS
CCBP : Madame Laetitia LALIGANT, Directrice Urbanisme et Habitat
Madame Morgane CHARPENTIER, Responsable de la plateforme d'instruction

Points évoqués :

- Principe de compatibilité avec le SCOT :

Le principe de comptabilité s'apprécie entre le SCOT et le PLUI, et non pas directement entre le SCOT et un projet. Le SCOT ne réglemente donc pas la densité commune par commune. Non seulement il s'agit d'un minimum à atteindre, de plus, les densités affichées dans chaque OAP sont la résultante d'équilibres intercommunaux de production de logements.

- Evolution de la densité :

Une erreur matérielle est présente dans l'OAP (« 40 logements / ha sur 0.71 ha et 15 logements / ha sur 0.45 ha). Les valeurs devraient être inversées. Ce point pourra être intégré dans la procédure de modification du PLUi en cours.

En revanche, le seuil établi de 30 logements / ha semble difficilement révisable. Cette densité a été établie en tenant compte d'un équilibre global déterminé sur l'ensemble des treize communes du Bassin de Pompey. Une modification de ce point pourrait remettre en cause cet équilibre et l'Etat pourrait s'opposer à la procédure de modification du PLUi dans son ensemble.

Les contraintes de la zone (inconstructibilité à proximité du cours d'eau, espace arboré à conserver) pourraient en revanche être prises en compte pour déterminer la surface réellement aménageable de la zone afin d'appliquer une densité moyenne sur une surface moindre. Ces éléments seront transmis au Bureau d'études en charge de l'accompagnement de la procédure de modification pour vérifier les possibilités de prise en compte dans ce cadre (possibilité de précision dans la rédaction de l'OAP).

En ce qui concerne la déduction du terrain « utile » entourant la maison de Monsieur et Madame CREMPT du périmètre de l'OAP. Il est possible dans le cadre du permis d'aménager, que l'aménagement porte uniquement sur une partie, et non la totalité, de l'unité foncière concernée par l'OAP. En revanche cette exclusion doit rester compatible avec les éléments définis par l'OAP. Cette

P4 (7)

exclusion de terrains constitue une réserve foncière d'intérêt au regard des objectifs fixés par la zéro artificialisation nette.

- Accès véhicules :

Actuellement, l'accès véhicule de la zone est prévu au Nord de la parcelle selon le schéma d'aménagement de l'OAP. D'après les contraintes d'aménagements de la voirie existante évoquées lors de la réunion, ce point sera également évoqué avec le bureau d'études pour évolution.

- Logements collectifs :

L'OAP prévoit une zone d'habitat collectif. Si l'emplacement de la zone peut être modulé dans le cadre de la mise en œuvre du projet, il sera nécessaire pour assurer sa compatibilité qu'elle soit prévue dans le projet. D'après les légendes graphiques des OAP, une distinction semble être faite entre « individuels groupés » et « habitat collectif ». La mise en œuvre de maisons mitoyennes en bande ne serait pas ainsi de nature, en l'état, à assurer la compatibilité du projet avec l'OAP. Selon Terralia Immobilier, des logements de type collectifs ou intermédiaires sont difficilement commercialisables sur une commune telle de Faulx.

- Distance 15 mètres par rapport au cours d'eau :

La distance prévue par le règlement est de 6 mètres. Ce point peut être étudié pour vérifier en l'état les justifications ayant conduit à l'augmentation de cette distance dans la zone, afin d'envisager, le cas échéant, une réduction de cette distance dans l'écriture de l'OAP.

La procédure de modification du PLUi est en cours et devrait se poursuivre courant 2024 pour une approbation éventuelle au cours du second semestre. Les éléments évoqués ci-dessous pourront être intégrés aux échanges à mener avec le bureau d'études qui accompagne cette modification. La commune de Faulx a confirmé sa volonté que le projet d'aménagement de cette zone puisse aboutir, et est prête dans ce contexte à soutenir les évolutions nécessaires à la levée des contraintes posées par certains principes d'aménagement de l'OAP qui pourront être intégrées à la procédure de modification.

P4

8

Le 29 octobre 2024 à 11 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Sébastien DOSÉ déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 35 jours consécutifs,

du mercredi 25 septembre 2024 au 29 octobre 2024

de 9 heures 00 à 11 heures 00 et

de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registre

par 3 personnes (pages n° 2 à 3).

En outre, j'ai reçu 1 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du 17/10/2024 de M et Mme CREMPT

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

Mairie de LIVERDUN 54460

19

19-PCN

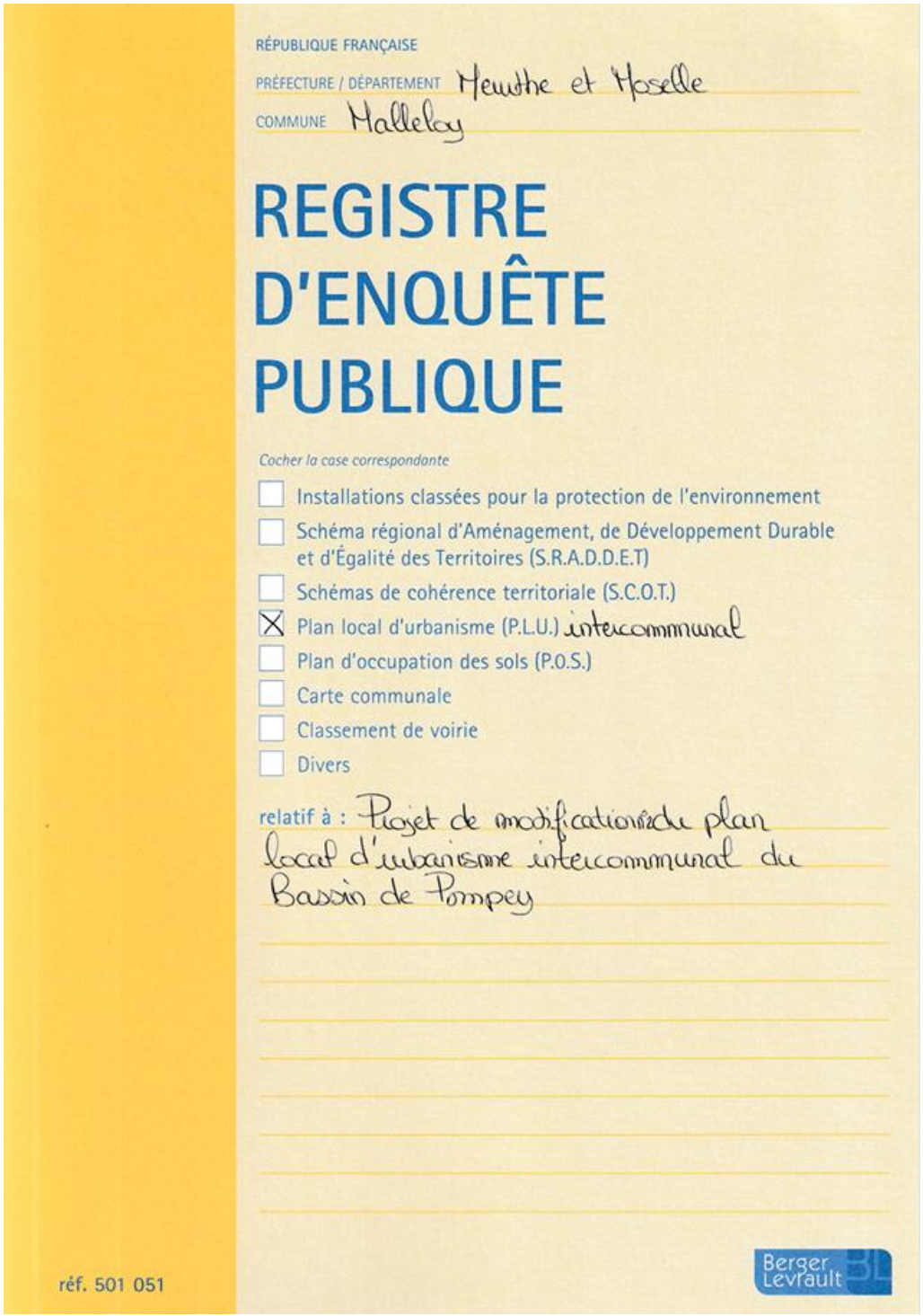
Le présent registre ainsi que les 8 pièce
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024
à M me LALIGANT. TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

Annexe 19 - Copie du Registre de Malleloy



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Malleloy

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M me Pascale CUNY NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairie de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

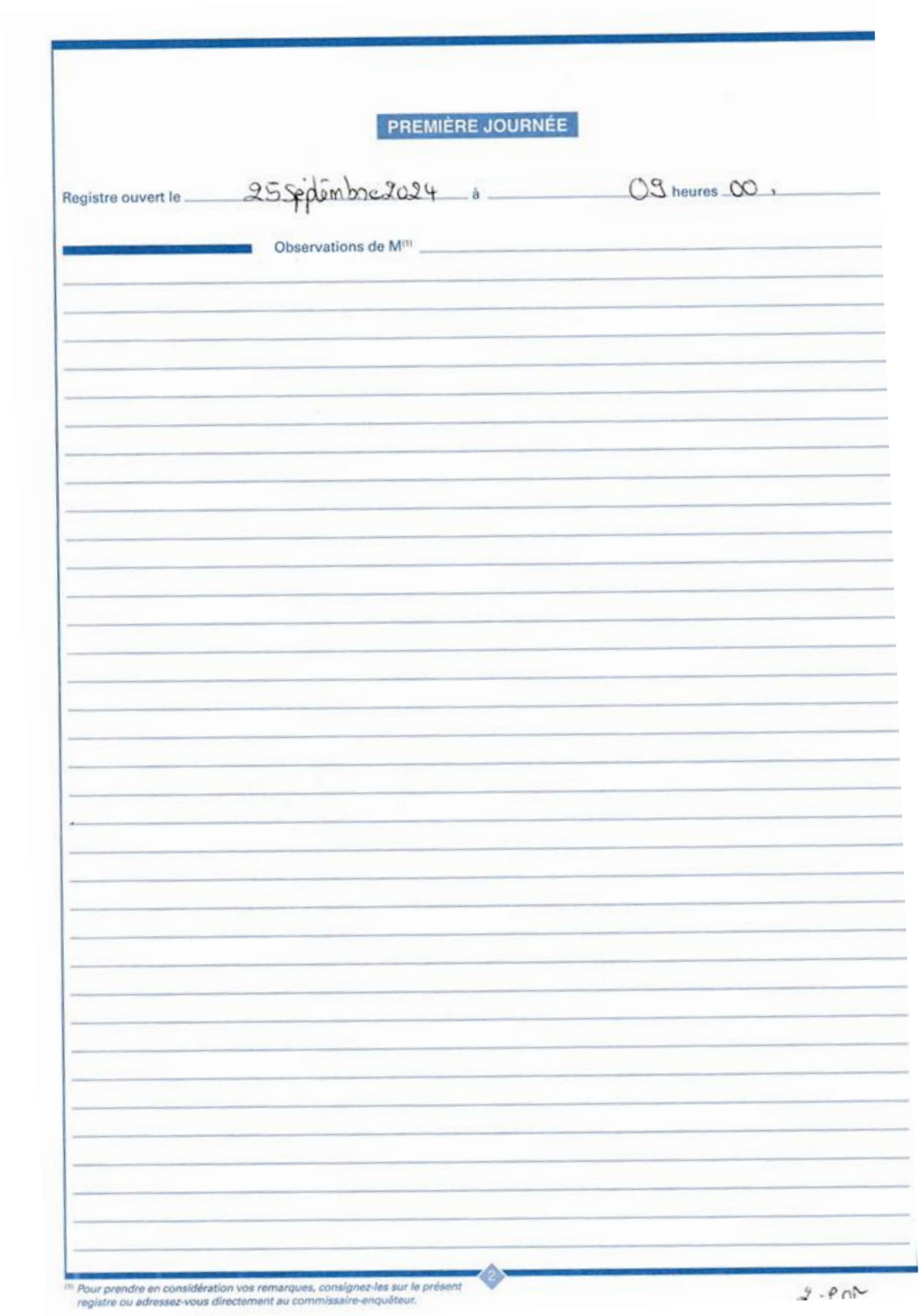
les Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

les Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2401)

extraits des textes réglementaires en page 24



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00 ,

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Le 30 octobre 2024 à 16 heures 30

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs, du 25 Septembre 2024 au 29 octobre 2024 de 9 heures 00 à 14 heures 00 et de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu ____ lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

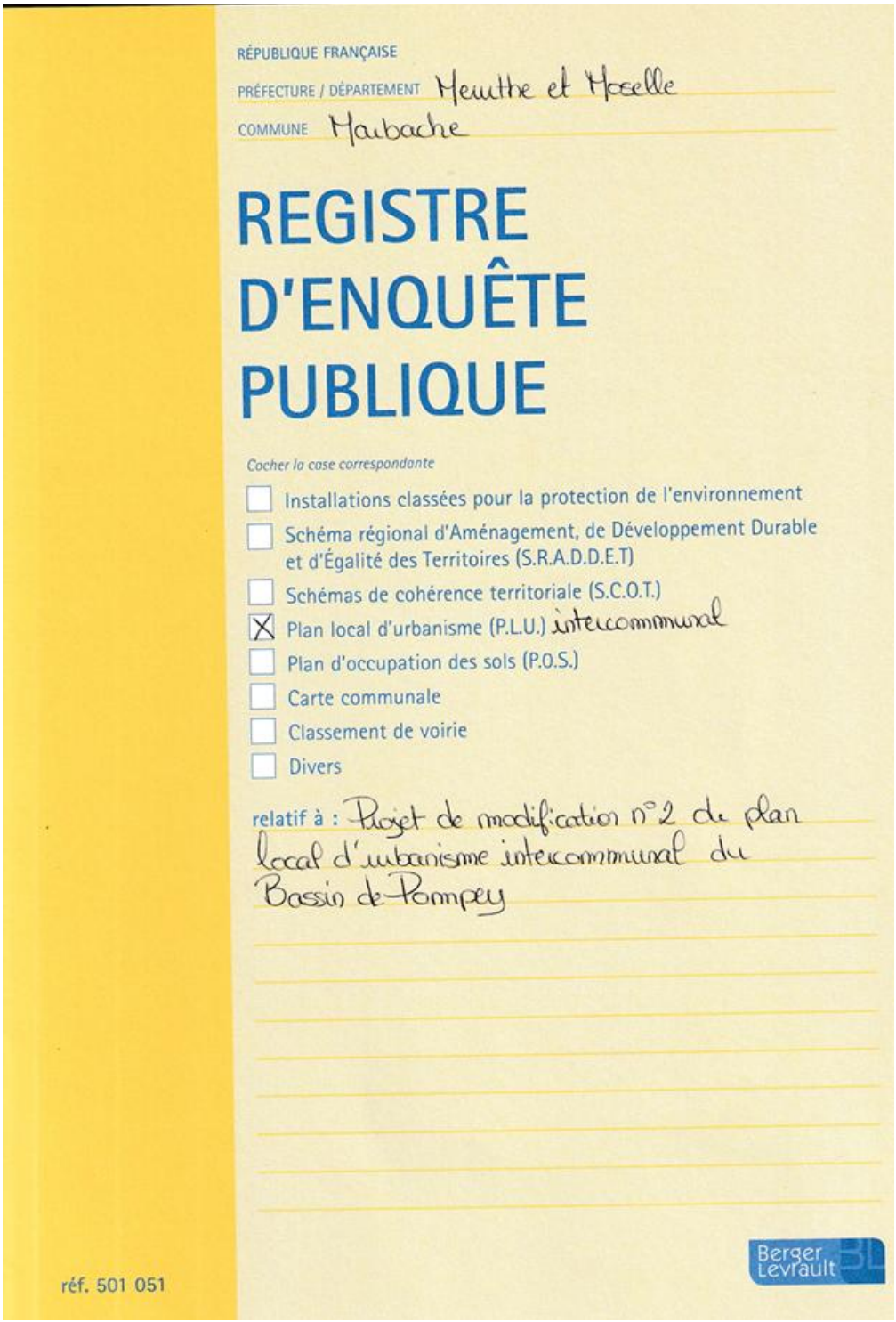
Le présent registre ainsi que les 0 pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06 Novembre 2024
à Mme LALIGANT-TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

Annexe 20 - Copie du Registre de Marbache



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Marbache

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

[X] M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

[ ] M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M Mme Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de à

les de à et de à

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de à

les de à et de à

le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de à

le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de à

une réunion publique [ ] a été [ ] n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

1-PCN

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2-PAN

Le 30 Octobre 2024 à 16 heures 30

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024

de 9 heures 00 à 11 heures 00. et

de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

19

19 PCN

Le présent registre ainsi que les 0 pièces

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024

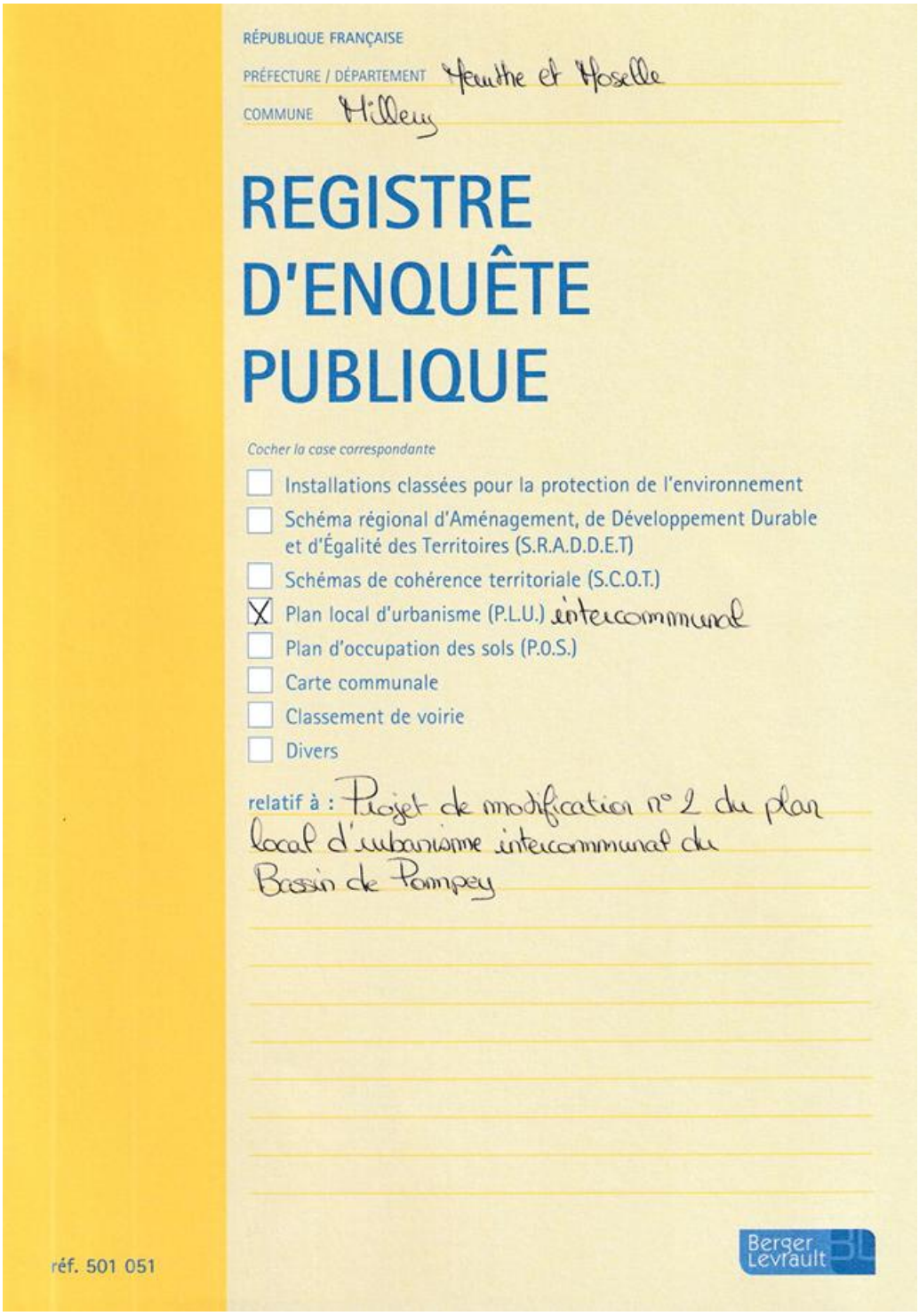
à M me LALIGANT-TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

23. PCN

Annexe 21 - Copie du Registre de Millery



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Millery

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

[X] M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

[ ] M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M me Pascale CUNY NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024.

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatres éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

une réunion publique [ ] a été [ ] n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

1-PCN

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00

Observations de M[1]

[1] *Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.*

2-PCN

Le 30 Octobre à 16h30 heures

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noef déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024

de 9 heures 00 à 11 heures 00. et

de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° à).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du de M

2 lettre en date du de M

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

19

19-PCN

Le présent registre ainsi que les 0 pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

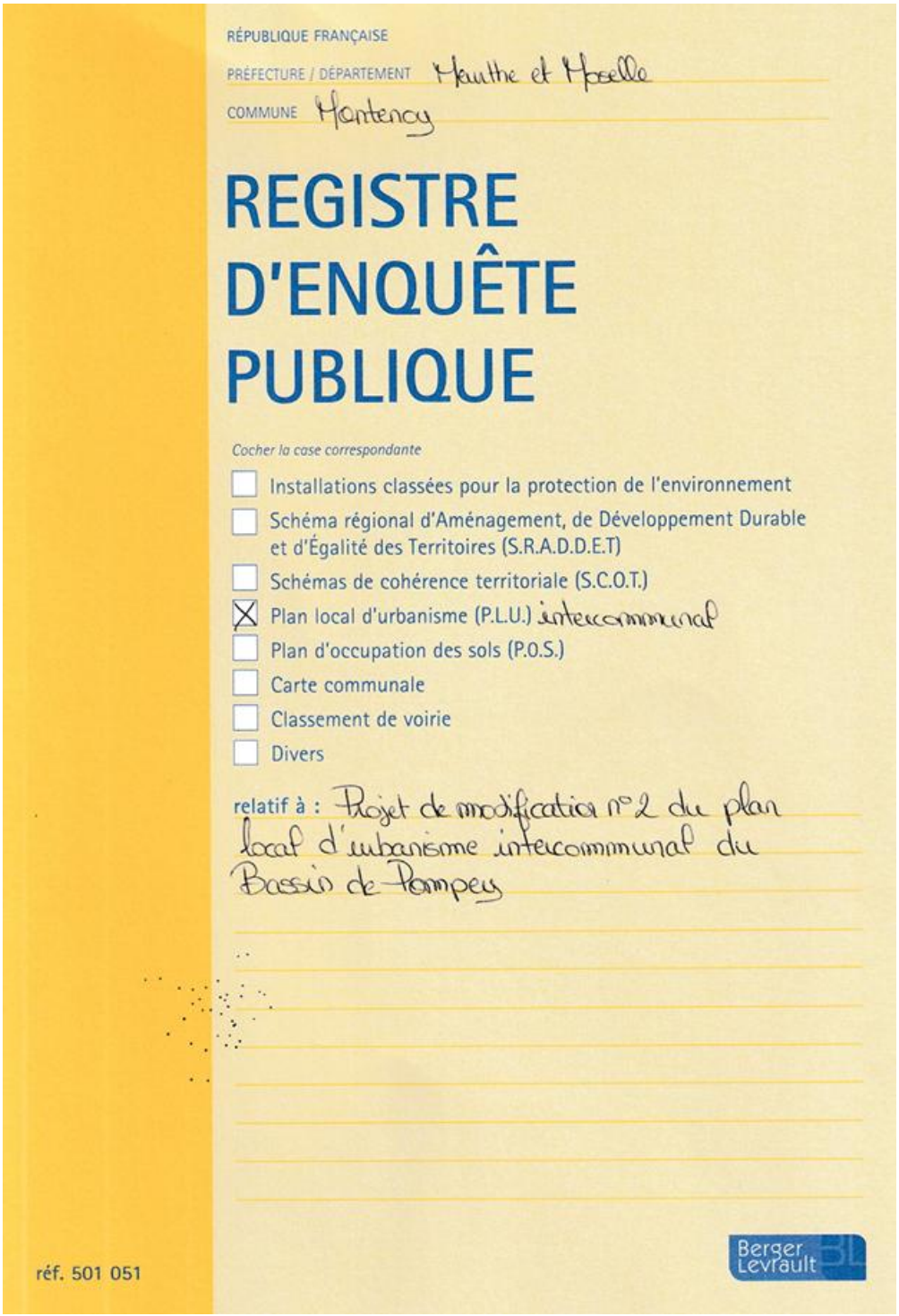
le 06/11/2024
à M me LALIGANT. TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

23-PCN

Annexe 22 - Copie du Registre de Montenoy



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Montenoy

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1390 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Pascale CUNY NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024.

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

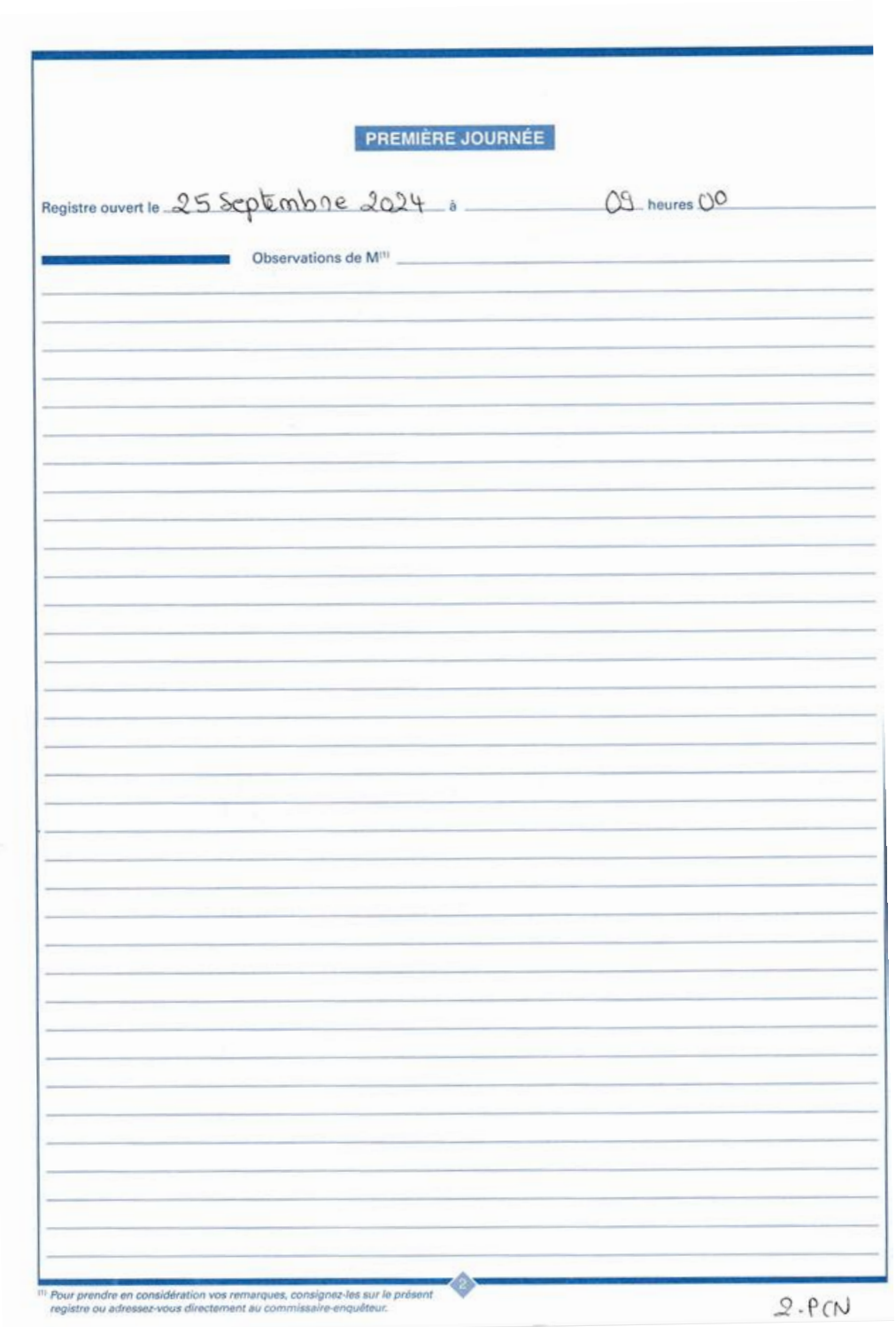
le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

RM. 501 051 **Berger-Levrault** (2401)

extraits des textes réglementaires en page 24

1-PCN



PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 septembre 2024 à 09 heures 00

Observations de M[1]

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2-PCN

Le 30 Octobre 2024 à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,

du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024.

de 9 heures 00 à 11 heures 00. et

de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

Le présent registre ainsi que les 0 pièces

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

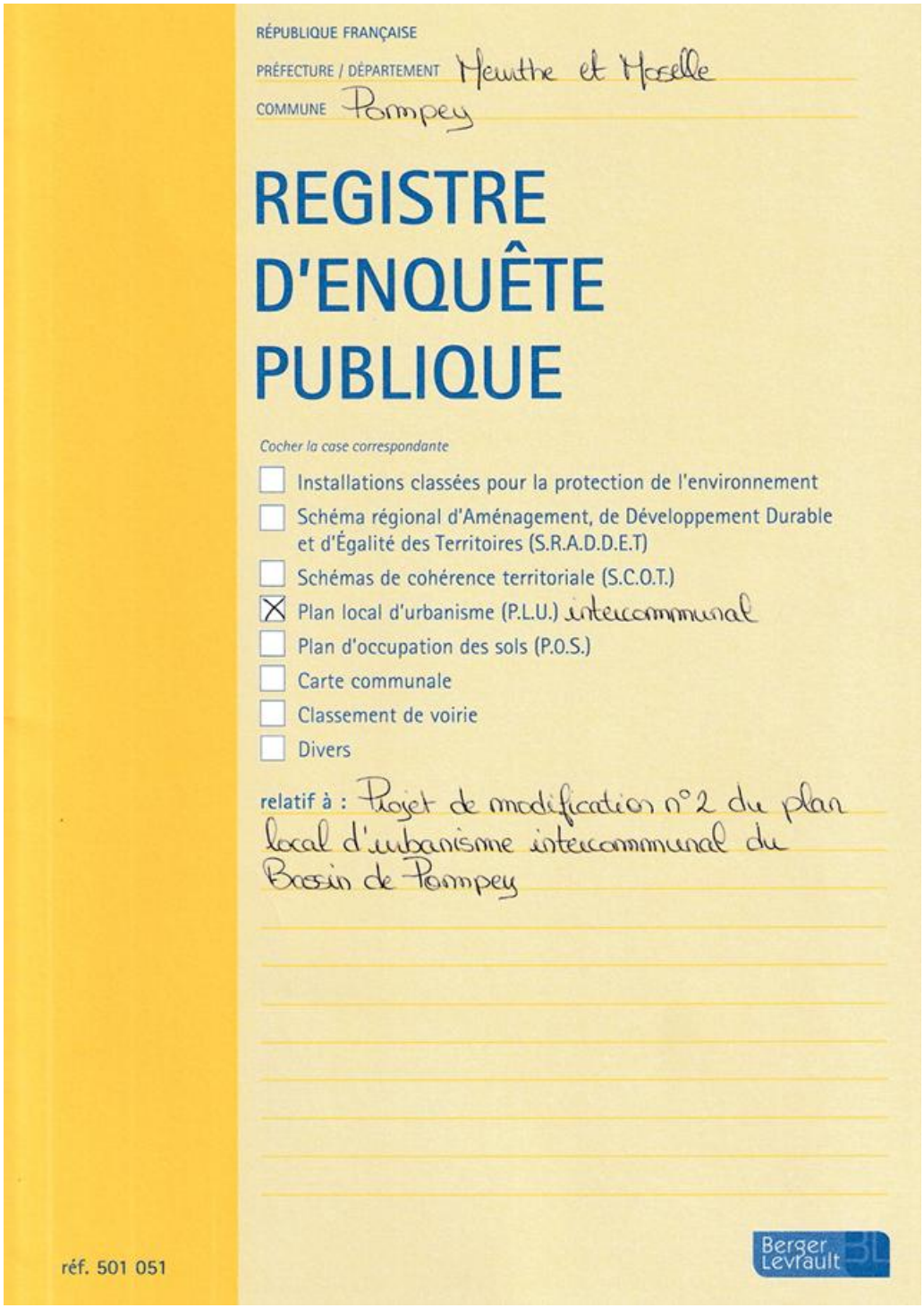
le 06/11/2024

à M me LALIGANT - TRAMONTIN -

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

Annexe 23 - Copie du Registre de Pompey



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Pompey

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Pascale CUNY NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de à

les de à et de à

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de à

les de à et de à

le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de à

le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de à

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

1 - PCN

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00

Observations de M[1]

[1] *Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.*

2

2- PCN

Le 30 octobre 2024 à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Nocl déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,
du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024
de 9 heures 00 à 11 heures 00, et
de ... heures ... à ... heures ...

Les observations ont été consignées au registre

par 0 personnes (pages n° ... à ...).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du ... de M ...

2 lettre en date du ... de M ...

3 lettre en date du ... de M ...

4 lettre en date du ... de M ...

5 lettre en date du ... de M ...

6 lettre en date du ... de M ...

signature

19

19-PC N

Le présent registre ainsi que les 0 pièces

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 06/11/2024

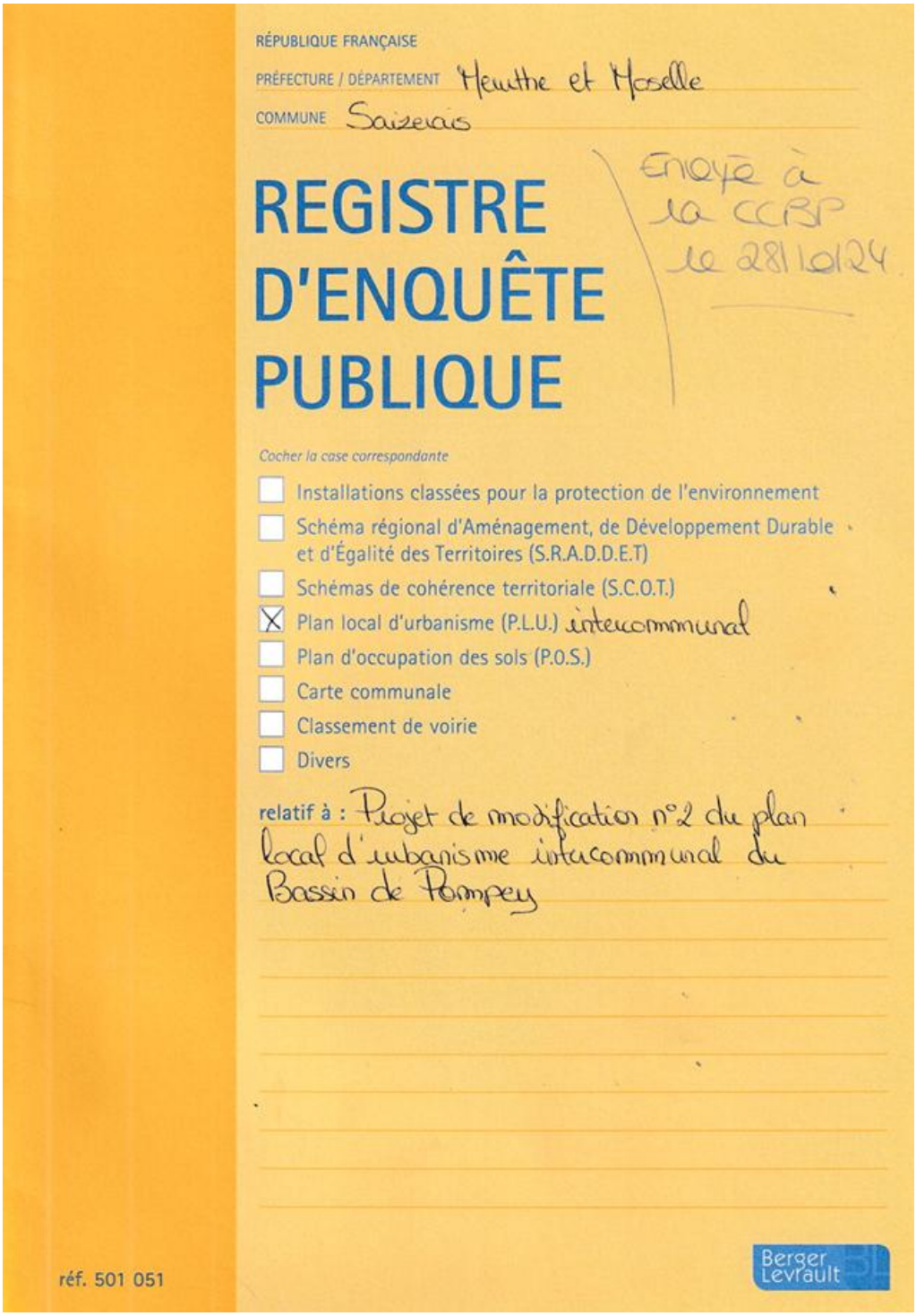
à M me LALIGANT-TRAMONTIN

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

23 PCN

Annexe 24 - Copie du Registre de Saizerais



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Meurthe et Moselle

COMMUNE Saizerais

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Envoyé à la CCBP le 28/10/24

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.) intercommunal
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Bassin de Pompey

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2024-1300 en date du 30/08/2024 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M me Pascale CUNY-NOEL qualité Commissaire enquêtrice

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25/09/2024 au 29/10/2024.

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Autres lieux de consultation du dossier : Mairies de communes membres du Bassin de Pompey

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Siège de l'enquête, rue des quatre éléments, 54340 POMPEY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège de la Communauté de Communes du Bassin de POMPEY

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le Mercredi 25 Septembre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Lundi 30 Septembre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

le Jeudi 17 Octobre 2024 de 17h à 19h et de _____ à _____

le Mardi 29 Octobre 2024 de 9h à 11h et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2201)

extraits des textes réglementaires en page 24

1-PCN

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 25 Septembre 2024 à 09 heures 00.

SAIZ1

Observations de M[1]

Avant le PLU, ma parcelle se situait en zone non constructible du POS (Zone 3NA)
Je souhaiterai que celle-ci redevienne une zone non constructible. Aujourd'Hui, s'y trouve un hangar existant avant le PLU.
Ma parcelle concernée est : AB 36 commune de Saizerais

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2

2. PCN

Le 30 octobre à 16 heures 30.

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Pascale Cuny Noel. déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs,
du 25 Septembre 2024 au 29 Octobre 2024.
de 9 heures 00 à 11 heures 00. et
de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par 1 personnes (pages n° 2 à).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du de M
2 lettre en date du de M
3 lettre en date du de M
4 lettre en date du de M
5 lettre en date du de M
6 lettre en date du de M

signature

19

19 PcN

Le présent registre ainsi que les 0 pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

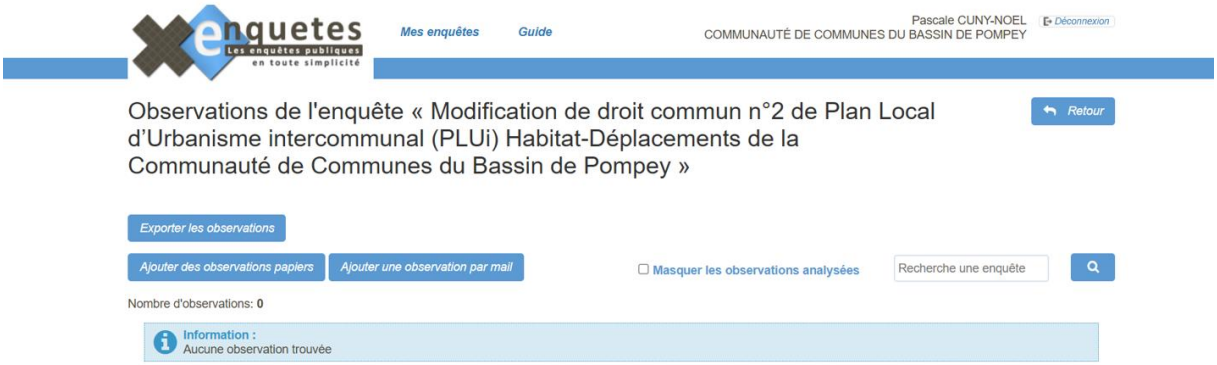
le 06/11/2024.
à M me LALIGANT-TRAMONTIN.

(Voir mentions de clôture en page 19)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

93-8 CN

Annexe 25 - Copie du Registre numérique



Annexe 26 - Copie du Procès-verbal de synthèse

Département de Meurthe et Moselle

Tribunal Administratif de Nancy

Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal HD de la Communauté de communes du Bassin de Pompey

Enquête du 25 septembre 2024 à 9h00 au 29 octobre 2024 à 11h00

Commissaire enquêtrice : Pascale Cuny Noël

Procès-verbal de synthèse

Table des matières

Déroulement de l'enquête 5
Présentation des observations recueillies au cours de l'enquête publique 5
Observations du public déposées dans les registres 5
Analyse des observations déposées dans les registres 6
Questions et remarques liées aux observations du public 7
Questions liées aux avis des personnes publiques associées et de la MRAe 19
Questions spécifiques de la commissaire enquêtrice 23
Remise du procès-verbal de synthèse en main propre et accusé de réception du chef de projet ... 25
Annexe 1 : Tableau d'analyse des observations du public 26

Table des Figures

Figure 1 - Bilan des observations 6
Figure 2 : Analyse thématique des observations 7
Figure 3 : Synthèse des observations hors périmètre EP 7

Procès-verbal de synthèse

La présente mission d'enquête a été diligentée à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey. Elle a pour objet la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacement de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy a désigné Madame Pascale Cuny Noël en qualité de commissaire enquêtrice par Ordonnance N° E24000080/54 du 5 août 2024.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a donc prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey afin de disposer de tous les éléments nécessaires à son information, avis joints au dossier, observations du public, rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice, en vue de statuer sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-HD. Ce projet sera soumis à délibération du conseil communautaire du Bassin de Pompey.

La communauté de Communes du Bassin de Pompey souhaite en synthèse :

- Adapter les prescriptions des jardins familiaux
- Créer 2 STECAL pour permettre le développement du tourisme
- Adapter des prescriptions littérales et graphiques réduisant les possibilités de construire sur certains secteurs
- Faire évoluer certaines zones 1AU et 2AU ainsi que les OAP liées à ces secteurs
- Créer des OAP sectorielles sur les zones ouvertes à l'urbanisation
- Définir de nouveaux emplacements réservés
- Définir de nouveaux Eléments remarquables du Paysage

Concrètement, la modification du PLUi-HD comporte 27 points, dont 2 concernent l'ensemble des 13 communes de la CCBP*. Les autres points concernent plus particulièrement les communes de Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Frouard, Liverdun, Malleloy et Marbache

Cette enquête publique, effectuée du 25 septembre à 09h00 au 29 octobre 2024 à 11h00, soit 34 jours pleins, conduit la commissaire enquêtrice à établir le présent procès-verbal de synthèse.

**CCBP : Communauté de Communes du Bassin de Pompey*

Déroulement de l'enquête

L'ensemble de l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Le public a pu être accueilli lors de 4 permanences qui se sont tenues les :

- Mercredi 25 septembre 2024 de 09h00 à 11h00 au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey
- Lundi 30 septembre 2024 de 17h00 à 19h00 en mairie de Custines
- Jeudi 17 octobre 2024 de 17h00 à 19h00 en mairie de Liverdun
- Mardi 29 octobre 2024 de 9H00 à 11h00 au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Un registre « papier » a été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes du Bassin de Pompey ainsi que dans les mairies de Bouxières-aux-Dames, Champigneulles, Custines, Faulx, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Marbache, Millery, Montenoy, Pompey et Saizerais.

En complément, une adresse mail, plui@pompey.fr, était mise à disposition du public.

Un registre numérique était également ouvert, dès la parution de la première annonce légale et jusqu'à la clôture de l'enquête, accessible à l'adresse suivante : https://www.spl-xdemat.fr//Xenquetes-GC54006.htm

Présentation des observations recueillies au cours de l'enquête publique

A l'issue de cette enquête, l'intégralité des registres mis à la disposition du public a été relevée. La transcription intégrale des observations figure en annexe de ce document, afin de pouvoir, si besoin, rapprocher une question de son contexte.

Observations du public déposées dans les registres

Le registre déposé au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, au jour de la clôture de l'enquête, contenait 1 transcription d'observation orale et 22 courriers annexés : 13 courriels et 9 courriers dont 2 remis lors de la 4° permanence.

Au jour de la clôture de l'enquête, les registres déposés :

- au siège de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, contenait 1 transcription d'observation orale et 22 courriers annexés : 13 courriels et 9 courriers dont 2 remis lors de la 4° permanence.
- à la mairie de Custines, contenait 1 observation du public et 2 courriers annexés.
- à la mairie de Liverdun, contenait 3 observations du public et 1 courrier annexé.
- à la mairie de Faulx, contenait 1 observation du public et 1 courrier annexé.
- à la mairie de Saizerais, contenait 1 observation du public

La copie intégrale des registres sera jointe au rapport final.

Le dossier a également été mis à disposition du public sur le site internet suivant :

https://www.spl-xdemat.fr//Xenquetes-GC54006.htm

Ce site internet, rendu accessible dès le 4 Septembre 2024, date de publication dans les journaux d'annonces légales, a connu une très forte fréquentation avec un total de 496 visites.

Le site ne permet pas de différencier les nouveaux visiteurs. Il ne donne pas non plus d'indications sur les éléments du dossier qui ont été le plus consultés.

La mise à disposition du dossier dématérialisé a permis aux personnes intéressées de prendre facilement connaissance de son contenu.

Il semble donc que les différents canaux d'information mis en place par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ont pleinement joué leur rôle.

En synthèse les interventions du public se décomposent comme suit :

Origine des interventions	Visites	Observations	Courriers
Registre de la CCBP	5	1	22
Registre de Custines	6	1	2
Registre de Liverdun	7	3	1
Registre de Faulx	0	1	1
Registre de Saizerais	0	1	
Registre dématérialisé	496	0	0
Totaux	**514**	**7**	**26**

Figure 1 - Bilan des observations

Analyse des observations déposées dans les registres

Chaque observation a été identifiée dans les registres à l'aide de la codification suivante :
- CCBP pour les observations déposées dans le registre de la CCBP
- CUST pour les observations déposées dans le registre de Custines
- LIVE pour les observations déposées dans le registre de Liverdun
- FAUL pour les observations déposées dans le registre de Faulx
- SAIZ pour les observations déposées dans le registre de Saizerais

Toutes les observations déposées ont été analysées. (*cf tableau d'analyse joint en annexe 1*)

Certaines observations sont des éléments complémentaires d'une même observation, elles ont donc été associées.
Les doublons d'une même observation (envoi par mail et/ou courrier) ont été fusionnés.
Ces observations ainsi consolidées, relatives au périmètre de l'enquête publique, ont été rattachées au point particulier du projet de modification du PLUi HD les concernant.
Le tableau de synthèse ci-dessous permet de visualiser les thèmes abordés.

N° Observation	Auteur	Projet	Avis	Cohérence	Environnement	Urbanisme	Mobilité	Trafic routier	Risques	Changement climatique	Consommation	Participation	Propositions
CUST1-FAUL1-LIVE1-CCBP1-CCBP18-CCBP22	M &Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air		X	X	X							
CUST3	M & Mme BROYEZ-FLEURY	22-Custines Le Déri Sté		X									
LIVE3	Mme DECOLLOGNE	24-Liverdun secteur Saint-Gobain		X	X	X	X						
CCBP3-CCBP8	M GIROD	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X		X	X			
CCBP4-CCBP9	Mme PELLARIN	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X	X	X	X	X		
CCBP5	Mme GRASMICK	2-Champigneulles Les Vergers		X	X								
CCBP6	M HAROTTE	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X	X				X	
CCBP7	M BOUFERGUENE Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X						
CCBP11	M DETHOU Maire Champigneulles	2-Champigneulles Les Vergers		X			X					X	
CCBP12	M LOIZON	2-Champigneulles Les Vergers			X	X	X	X					
CCBP13	M ABRY	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X	X				X	
CCBP14	M LAMOTTE Conseiller départemental	2-Champigneulles Les Vergers		X	X	X	X		X	X		X	
CCBP16-CCBP17	M GALUS Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers		X	X		X	X	X				
CCBP21	M MILLET	2-Champigneulles Les Vergers			X	X			X	X			

Figure 2 - Analyse thématique des observations

A noter que 7 observations recueillies sont hors du périmètre défini pour cette enquête publique. Elles figurent dans le tableau de synthèse ci-dessous

N° Observation	Auteur	Projet	Cohérence	Demandes
CUST2 et CCBP2	M &Mme de METZ NOBLAT	Hors périmètre	X	X
FAUL2	Mme DONNOT	Hors périmètre	X	X
LIVE2	M & Mme CAMUS	Hors périmètre	X	X
SAIZ1 et CCBP15	M DONY	Hors périmètre	X	X
CCBP10	M GIORIA	Hors périmètre	X	X
CCBP19	M MASSON	Hors périmètre	X	X
CCBP20	Familles SCHMITGES MASSON	Hors périmètre	X	X

Figure 3 - Synthèse des observations hors périmètre EP

Les questions relatives aux observations « hors périmètre » sont relayées dans ce PV afin que vous puissiez en prendre connaissance et y apporter des réponses. Ces éléments, figurant dans le rapport , ne seront pas pris en compte pour les conclusions motivées et l'avis.

Questions et remarques liées aux observations du public

Questions hors du périmètre de l'enquête publique

- **CUST2 et CCBP2 : Classification du château de Clévant sur la commune de Custines**

Dans un courrier d'avocat remis lors de la permanence de Custines et également transmis à la CCBP, M et Mme de METZ NOBLAT demandent la création d'une « micro-zone » autour du château et son jardin, à classifier en STECAL. Des courriers ont déjà été adressés, à ce sujet, les 14 et 17 septembre au président de la CCBP.

Question 1: Pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M et Mme de METZ NOBLAT ?

- **FAUL2 : Parcelle n°36, lieu-dit Les Cloîtres à Faulx**

Mme DONNOT demande que sa parcelle actuellement en zone T2, soit classée en zone T1

Question 2 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à Mme DONNOT ?

- **LIVE2 : Parcelle n°AX2 et 3, actuellement en N, situées sur la commune de Liverdun, en proximité du domaine « Les Eaux Bleues »**

M et Mme CAMUS demandent à micro-zoner la parcelle AX3 sur laquelle se trouve une construction répertoriée comme habitation au niveau fiscal, de manière à pouvoir la restaurer.

Question 3 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M et Mme CAMUS ?

- **SAIZ1 et CCBP15 : Parcelle AB36 à Saizerais**

M DONY demande que sa parcelle AB36 sur laquelle se trouve son hangar soit déclassée en « non-constructible »

Question 4 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M DONY ?

- **CCBP 10 : Parcelle cadastrée Section A n°1034 à Bouxières-aux-Dames**

M GIORIA demande que sa parcelle cadastrée Section A n°1034 d'une surface de 737 m², qui constitue la seule "dent creuse" dans le chemin du Clos soit incluse dans la zone UH2.

Question 5 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M GIORIA ?

- **CCBP19 : Parcelles AD766 et AD768 à Faulx**

M MASSON souhaitent le maintien en UH2 des parcelles AD766 et 768.

Question 6 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M MASSON ?

- **CCBP20 : Parcelles situées route de Bratte à Faulx**

Les familles SCHMITGES et MASSON demandent la révision de classification des parcelles ZE49 à ZE65 en 1AUh et de la parcelle ZE68 en 2AUh

Question 7 : pouvez-vous étudier cette demandes et apporter une réponse aux familles SCHMITGES et MASSON ?

Questions liées à l'enquête publique

- **Point n° 23 : Faulx Modification de la zone 1AUH2 sentier Bel Air**

M et Mme CREMPT ont formulé les observations suivantes :

- Concernant les logements :

- *« l'OAP nous informe de 30 logements à l'hectare, l'erreur matérielle présente dans l'OAP n°1 en 2023 n'a pas été modifiée. Signalée lors de la réunion du 16 octobre 2023, aujourd'hui dans l'OAP n°2, l'erreur existe toujours. »*
- *« Vous nous informez que le projet redimensionné peut accueillir 24 logements. Or, lors de la réunion du 16 octobre 2023, Mme TERROINE vous a présenté un projet où la densité obtenue était de 19 logements car le terrain n'est pas un rectangle et à l'est du terrain, nous devons mettre un retournement pour les véhicules.»*

Question 8 : pouvez-vous donner les éléments de réponse concernant l'erreur sur la densité de logements ?

Question 9 : pouvez-vous confirmer le nombre de logements attendus : 24 ou 19 ?

- Concernant l'environnement
  - *« Un espace suffisamment grand devra être laissé libre pour assurer la défense incendie de la zone et de ces environs »* : M et Mme CREMPT signale que M le maire de Faulx a obtenu du SDIS 54 un avis favorable.

Question 10 : avez-vous connaissance de cet avis, est-il pris en compte dans vos recommandations ?

- *« Il conviendra de réaliser un inventaire réglementaire des zones humides en raison de la forte probabilité de présence de zone humide au sud de parcelle ».* M et Mme CREMPT ont joint les conclusions d'une étude réalisée, à leur demande, par le bureau BEPG. Elles figurent en annexe.

Question 11 : Avez-vous connaissance de cette étude ? Est-elle recevable dans le cadre de vos prescriptions pour une qualification de zone humide ?

- *« La ripisylve de la Mauchère au sud de l'OAP sera à préserver et à conforter. Un recul de 15 mètres par rapport au cours d'eau sera à mettre en œuvre pour les zones imperméabilisées» : Lors de la réunion du 16 octobre 2023, ce point avait été soulevé. Vous avez répondu que la distance prévue par le règlement est de 6 mètres et que ce point pourra être étudié afin d'envisager, le cas échéant, une réduction de cette distance dans l'écriture de l'OAP.*

Question 12 : Une réponse leur été apportée par l'intermédiaire de M RISSE, mairie de Faulx, pouvez-vous confirmer à M et Mme CREMPT ces éléments ?

- Réduction de la zone pour préserver le milieu naturel et tenir compte des espaces déjà bâtis : M et Mme CREMPT souhaiteraient avoir un plan à l'échelle. *« De plus, à la vue du tracé, la délimitation tomberait au milieu du box des chevaux, serait-il possible de décaler ce tracé vers l'est ? »*

Question 13 : pouvez-vous répondre à ces demandes ?

- **Point n°22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté**

Une requête a été formulée par les époux BROYEZ-FLEURY concernant les modalités de cession de leurs parcelles dans le cadre du projet. L'historique est retracé dans le courrier figurant dans le document en annexe. Leurs parcelles au moment de la cession étaient classées en 2AU. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, elles sont reclassées en 1AU. Ils estiment avoir subi un préjudice financier et demandent qu'on approfondisse leur réclamation.

Question 14 **:** Pouvez-vous donner les éléments de réponse aux époux BROYEZ-FLEURY concernant ce litige ?

- **Point n°24 Liverdun report des logements sur le secteur Saint-Gobain**

Mme DECOLLOGNE a formulé les observations suivantes : Elle estime que la densification du secteur Saint-Gobain est trop importante et se fait au détriment des espaces verts. Cette densification aura également un impact sur le trafic routier, en particulier la rue du Bac et sur l'accès à la gare par le passage souterrain. Elle mentionne également des potentielles nuisances dues à l'accroissement de la population sur l'existant du quartier ainsi que l'impact sur les réseaux et l'écoulement pluvial, en particulier rue du Bac.

Question 15 : pouvez-vous répondre aux différentes observations de Mme DECOLLOGNE ?

- **Point n° 2 : Champigneulles -Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers**

Cette zone est concernée par 10 observations comportant, pour la plupart, des remarques, interrogations et propositions, lesquelles, au-delà de l'actualisation de cette zone, concernent tout ou partie du projet global « Les Vergers ».

L'analyse de ces 10 observations a conduit à un regroupement par thème dans lesquels on retrouve la contribution de chacun.

- **Cohérence du projet**

Dans les observations suivantes, on trouve différentes interrogations relatives à ce thème.

Observation CBP6 : M HAROTTE fait part de son *«incompréhension entre les principes présentés dans le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe et Moselle présenté en mai 2024 et qui allient équilibre et souci d'attractivité et l'OAP sectorielle présentée dans le cadre de cette modification, où il est fait référence à la création d'un nouvel échangeur et où l'argumentaire concernant la zone 1AUaC qui passe en 1AUaA est orienté uniquement sur les activités commerciales.»*

Question 16 : pouvez-vous clarifier ce point ?

Concernant le projet dans sa globalité et sa pertinence, les questions suivantes ont été posées par M HAROTTE, que pouvez-vous répondre ?:

Question 17 : *«Le motif financier est-il suffisant pour justifier la réponse suivante « on a déjà tellement dépensé que le projet doit être mené à terme pour que la commune rentre dans ses frais » ?»*

Question 18 : *«Dans le nouveau SCOT révisé, il est indiqué « Promouvoir un nouveau modèle d'aménagement qui réduit les consommations énergétiques et l'artificialisation des sols (-50% d'ici fin 2030 par rapport à la décennie précédente) et protège les ressources naturelles et le patrimoine*

environnemental et paysager ». Une réponse précise peut-elle être fournie pour justifier une réelle démarche de désartificialisation des sols en créant de toutes pièces une telle zone ?»

Observation CCBP7 de M Lionel BOUFERGUENE, conseiller municipal à Champigneulles
Il fait part de ses réflexions sur la partie concernant les habitations et estime *«…que ce projet, d'un autre âge, semble évidemment dépassé. Vouloir lutter contre le vieillissement de la population et la dénatalité en construisant toujours plus d'habitations est une bataille perdue tout en prenant le risque d'avoir dans quelques petites dizaines d'années un stock de logements..* » « *..Le seul argument "entendable" est économique : "nous avons dépensé 2 millions d'€ (en plus de 20 ans) nous devons donc rentabiliser ces terrains ».*

Question 19 : Les éléments concernant la baisse de la population ont-ils été intégrés dans les réflexions lors de l'actualisation de cette zone ?

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN GIROD
Elle exprime ses interrogations et incompréhensions quant à la pertinence de ce projet.
« en lisant vos documents, il semble que les enquêtes, les diagnostics, s'enchainent depuis des années, sans arriver à des conclusions claires, et semblent « hors sols ». Quand on regarde les plans qui ressortent de cette zone, on peut se demander si les relevés ont réellement été fait sur le terrain : le sentier des grèves n'est plus présent, la zone imaginée d'habitation empiète sur des jardins privés, les tracés cartographiques ne sont pas aux bons endroits… »

Question 20 : Avez-vous ou allez-vous vérifier que les plans de la zone correspondent à la réalité sur le terrain ?

« On nous parle de Zone Artisanale, puis de Zone commerciale à nouveau,..» Ce point rejoint la question 16

« Pourquoi faire disparaître un espace cultivé, au profit d'une extension commerciale et une future forêt au profit de logements, quand il y en a beaucoup de vacants et une population qui décroisse sur tout le bassin de Pompey ? ». Ce point rejoint la question 19.

Observation CCBP3 de M GIROD
« Pourquoi construire quand les projections démographiques pointent vers une baisse de la population ? Dans une commune à la population vieillissante, où un renouvellement de population ne manquera pas d'avoir lieux dans les décennies à venir ? Dans une commune où il y a des logements vacants ? Dans une commune où il y a des friches industrielles à réhabiliter (soit dit en passant, le projet port-canal-gare est beaucoup plus pertinent).»

Question 21 : M GIROD fait référence à d'autres projets sur la commune. Existe-t-il un document de planification de ces différents projets et quels sont les critères retenus?

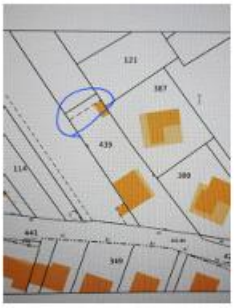
Observation n° CCBP13 de M ABRY
Cette observation va dans le même sens que les précédentes, à savoir une incompréhension globale portant sur les éléments suivants : artificialisation des sols (loi ZAN) ; caractéristiques de la zone riche en biodiversité (faune et flore) et présence de sources ; travaux de génie civil risquant d'être importants compte tenu des risques de glissement de terrain (à l'identique de la zone Grand Air de Frouard) ; augmentation du trafic routier dans des rues étroites et pentues comme la rue du Fort, les rues Monod, du 8 mai 1945, Voltaire et Pasteur.

⇨ Ces différents questionnements se retrouveront dans les thèmes suivants.

Observation n° CCBP21 de M MILLET

« Tout d'abord je ne comprends pas l'entêtement de la commune de Champigneulles à faire vivre (ou ressusciter) un projet complètement dépassé de près de 50 ans…. »

« le tracé prédéfini est dessiné dans mon jardin voir plan cadastre en P.J »



Ce point rejoint la question 20.

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE, conseiller départemental canton de Val de Lorraine Sud
« Je tiens à exprimer mon incompréhension à ce projet, pour plusieurs raisons qui s'inscrivent dans une démarche pragmatique et responsable, à la fois écologique et sociétale. Le projet d'extension de la zone commerciale et d'habitat qui est envisagé pour la zone des vergers me parait inadapté au contexte actuel, notamment à la suite des changements induits par la crise de la COVID-19 et les changements de consommation en lien avec le développement local et durable. »

« …Ce projet semble appartenir à une autre époque, ne répondant ni aux besoins économiques actuels ni aux prévisions démographiques futures. Comment justifier un besoin impérieux de construire de nouveaux logements alors que le rapport ISEE n°173, publié le 16 janvier 2024, indique un taux de vacance de 7,4% dans la communauté de communes du Bassin de Pompey, soit près de 1388 logements inoccupés ? Ne serait il pas plus pertinent et durable d'adopter une politique proactive visant à optimiser l'offre de logements existants ? »

« Une autre incohérence se révèle dans l'ISEE Flash du Grand Est de juin 2023, qui anticipe une perte d'un habitant sur sept d'ici 2070. Selon les dernières projections démographiques, la Meurthe et Moselle pourrait perdre 145 000 habitants, soit une diminution de 14% de sa population en 2070. »

« Sur le plan économique, la ZAE Grand Air affiche dans le rapport d'activités de 2023 un taux de vacance de 2,3%, soit deux cellules commerciales inoccupées, sans compter un turnover important en raison de la concurrence des autres zones commerciales environnantes. Ces données soulèvent des interrogations quant à la pertinence d'un développement de nouvelles infrastructures »

Question 22 : que pouvez-vous répondre à M LAMOTTE concernant les arguments développés ?

- **Environnement**

Observation n° CCBP16 de M GALUS, conseiller municipal à Champigneulles
« …D'une manière générale dans ce PLUI la rédaction des projets présentés au public posent question quant à l'engagement pris par les élus à respecter l'environnement (Je cite en la matière à de nombreuses reprises : « devra être ambitieux », « Pourra être étudié … », « devra chercher à… » …). Tout cela laissera le loisir de passer outre cette exigence fondamentale de préservation de la nature… Exigence et ambition pour lesquelles les collectivités devraient à mon sens donner l'exemple… »

« Dans ma ville, par l'artificialisation d'une zone boisée et agricole, l'extension d'une zone d'activité (et commerciale) ainsi que l'implantation d'une nouvelle zone d'habitations, sur le territoire Champigneullais intitulé « Zone des vergers », me paraissent dangereuses, anachroniques et contraires aux préoccupations sociétales de notre siècle.»

Question 23 : que pouvez-vous répondre à M GALUS concernant les arguments développés ?

Concernant l'impact environnemental, M HAROTTE pose les questions suivantes :

Question 24 : *« Quels types d'arbres sont prévus, y compris le long de l'autoroute, a-t-on trouvé les essences qui soutiendraient les écarts climatiques déjà en cours ?»*

Question 25 : *« Que vont devenir les eaux du versant en amont et en aval avec un ruisseau renaturalisé ? »*

Question 26 : *« En référence à un traitement paysager spécifique, préservation d'anciens vergers avec étagement, plantations de fruitiers en compensation des anciens secteurs de vergers… Compte-t-on uniquement sur les futurs investisseurs et maîtres d'ouvrage pour respecter des normes spécifiques et quelles normes ? Les vergers abandonnés devraient-ils être remplacés et gérés par de nouveaux propriétaires ? »*

Question 27 : *« les actuels champs sont gorgés d'eau : des remèdes non agressifs ont-ils été envisagés ? »*

Question 28 : *« s'agissant des études zones humides, faune et flore, des ambitions de performance des futurs projets, peut-on avoir des précisions sur la temporalité, la rigueur et la pertinence de ces précautions préalables ? »*

M BOUFERGUENE fait part de ses réflexions sur la zone concernant les habitations. Il estime qu'elle va engendrer *« … de lourdes conséquences à court terme qui sont bétonisation d'une zone naturelle qui va à l'encontre des directives nationales (0 artificialisation)… »*

Mme PELLARIN s'étonne que, *« après toutes ces années, ces réunions qui s'enchainent et les études que l'on nous vend chaque année, des études environnementales n'aient pas encore été faites et la biodiversité inventoriée ? »*

« Salamandres, tritons, crapauds communs, pic noir et pic vert, vers luisants, mais aussi orchidées, et autres arbres fruitiers peuplent ces lieux. Sans parler des nombreuses sources, qui sont connues et ont été exploitées depuis des années par les habitants. »

« ces lieux de promenade constituent un poumon vert qui fait « corridor écologique » avec l'autoroute. »

Question 29 : quelles sont les études environnementales qui ont été réalisées, en particulier sur la faune, la flore et la présence de sources ?

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« Une zone massive de végétation et de forêts et d'arbres va être abattue sous couvert que le bilan de la végétalisation n'est plus au titre de la commune mais de l'intercommunalité ! »

Question 30 : quelle réponse pouvez-vous apporter à cette affirmation ?

- **Urbanisme**

Dans son courrier, M HAROTTE, formule également de nombreuses questions concernant la zone d'habitations. Un certain nombre d'éléments de réponse à ses questions figurent déjà dans le règlement littéral. Pour autant, vous trouverez ci-dessous les questions pour lesquels les réponses ne semblent pas figurer dans les documents.

Question 31 : Pouvez-vous répondre aux interrogations concernant le nombre de bâtiments prévus et le calcul de dimensionnement du nombre de garages ?

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« Au-dessus de la future ZAC, par-delà une petite bande de forêt pompeusement baptisée "corridor écologique", on nous promet un écoquartier. Un havre de paix qui respecte la nature (ou ce qu'il en reste), et où les habitants deviennent magiquement éco-responsables parce qu'une piste cyclable et une ligne de bus passent à proximité. »

Question 32 : A quel type de population ces habitations sont-elles destinées ?

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« ..Je suis CONTRE ce projet massif de constructions qui devra comme tout projet contenir une part de logements dit sociaux avec les désagréments que cela implique alors que la représentation de ces logements sociaux est une des plus fortes dans la com com du bassin de Pompey… »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« …le projet d'habitations a été conçu et présenté sous une étiquette « d'écoquartier » qui masque à peine des pratiques de greenwashing »

« Ce type de développement favorise l'étalement urbain excentré, loin de tous les axes de transports en commun, ce qui est contraire aux objectifs de durabilité que ce genre de projet devrait respecter »

Question 33 : Quels sont les arguments justifiant un tel choix ?

Observation CCBP5 de Mme GRASMICK
« Je pensais que le projet des vergers avait été abandonné. Il semble que non. Je ne comprends ABSOLUMENT PAS les raisons. Il y a déjà trop de béton, de locaux commerciaux qui ne trouvent pas preneur. Laissez-donc la nature se développer et cessons de la raser »

- **Mobilité – Trafic routier**

Questions figurant dans le courrier de M HAROTTE
Question 34 : *« S'agissant de la desserte en transport en commun, pouvez-vous préciser quel type de bus est envisagé et à quelle fréquence ? »*

Question 35 : *« Concernant les secteurs concernés par les OAP n°2 et n°3 et l'impact sur le trafic routier, où en est la lutte contre le bruit de l'autoroute? »*

Question 36 : *« Il est indiqué que le trafic induit par les nouvelles activités devra être cantonné autant que possible à l'autoroute et au site commercial. Cela implique-t-il que le flux des véhicules ne se reporte pas sur l'étroite rue du Fort et qu'un pont à l'emplacement du tunnel piétonnier actuel ne serait pas agrandi sous l'A31? »*

M BOUFERGUENE fait également part de ses réflexions sur la partie concernant les habitations :
« …augmentation très importante de la circulation automobile sur un axe déjà chargé (rue du Fort, du 8 mai, Voltaire et Pasteur) qui va poser problème matin et soir »..

Question 37 : Une étude de l'impact sur le trafic routier a-t-elle été réalisée ? Quelles mesures concrètes en résultent ?

Mme PELLARIN : *« Quant à la circulation imaginée sur ces parcelles, y a -t-il eu une réelle étude de terrain sur les accès aux « transports de mobilités douces ». Qui prend réellement ces lignes de bus ? A quel public veut-on vendre cet « éco quartier » ? est-ce que ce public cible prend le vélo, le bus ou autres transports « doux » ? Il suffit de faire un sondage rue du fort, et du 8 mai, quels habitants prennent leurs vélos ? Le bus ? Très peu. Et pour cause, en plus d'être mal desservie, cette zone est en forte pente, mais les actifs utilisent tous leur voiture pour se rendre à leur travail. Quid de la circulation automobile sur cette zone, avec de nouvelles voitures (entre 2 et 3 par foyers), avec une unique route d'accès ? Sans parler de la dangerosité de cette rue en pente, en zig-zag et la vitesse des usagers et de la pollution engendrée… »*

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« …où sont les études qui estiment l'usage des mobilités douces par les futurs habitants du futur "écoquartier" ? J'imagine que d'autres quartiers similaires existent déjà ailleurs en France, et les porteurs du projet ne semblent pas avares quand il s'agit de payer des expertises »

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« Dans cette zone concernée cela aura bien sur un impact pour nous riverains sur le bruit lié à l'autoroute car cette végétation constitue un écran sonore alors que la promesse sur le mur anti bruit ressemble à une vieille chimère. »

« Le schéma de circulation ne sera d'ailleurs plus du tout pertinent dans cette rue (rue du Fort) qui n'est pas dimensionnée pour absorber le Traffic routier induit par ces habitations. Et comment peut-on parler de mobilité douce quand les usagers privilégient les voitures, qu'il ne sera pas possible de croiser un bus et que la configuration de la rue du FORT ne favorise par l'utilisation de vélos vu les pentes et encore moins pour les piétons vu la faible largeur des trottoirs et la vitesse des voitures qui l'empruntent !! »

« La desserte routière qui plus n'est pas adaptée et va amener une accroissement important du flux de voitures dans toutes les rues qui desserviront cette zone des Vergers et pas uniquement la rue du FORT mais aussi du 8 Mai, de la Rue Voltaire et Charlemagne ainsi que le centre-ville. »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« …du point de vue de l'aménagement du territoire, la route du Fort, déjà dangereuse, ne peut supporter un flux de circulation plus important sans entrainer des problèmes supplémentaires de sécurité routière. Urbaniser cette zone ne ferait qu'aggraver une situation déjà préoccupante »

Question 37 : pouvez-vous répondre aux interrogations et affirmations ci-dessus ?
Une étude de terrain portant sur l'accès et l'usage en toute sécurité des mobilités douces a-t-elle été réalisée ?

- **Risques**

Observation n° CCBP13 de M ABRY
« ..les travaux en génie civil qui risquent d'être importants compte tenu des risques de glissement de terrain (à l'identique de la zone Grand Air de Frouard).. »

Observation n° CCBP21 de M MILLET
«…De plus les zones concernées sont des zones argileuses à fort mouvement de sol et qui plus est traversées par plusieurs sources (constatable sur place). »

Observation n° CCBP16 de M GALLUS
« …La mise en œuvre du projet à Champigneulles augmentera considérablement la circulation au moins dans les rues Monod, du Fort, 8 mai 45, Voltaire et Pasteur. La pollution chimique, visuelle et sonore ainsi que les risques routiers qui en découleront ne doivent pas être considérés comme négligeables et le projet doit être repensé. La zone des vergers, sa faune et sa flore, vivent posées sur de nombreuses sources souterraines. L'impact du projet sur ces sources (déviées ? bouchées ?..) et les conséquences sur la stabilité des terrains voire sur l'irrigation du vallon de Bellefontaine ne doivent pas être jugées comme négligeables et le projet doit être repensé. D'anciennes décharges (militaires ?) auraient selon des témoignages « d'anciens » été enfouies dans la zone. Si c'est le cas l'impact sur la pollution de leur « remuage » ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé… »

Question 38 : A quel moment avez-vous prévu de réaliser une étude des impacts environnementaux évoqués ci-dessus ?

« …La consommation d'eau pour faire face à la présence de nouveaux professionnels et habitants sera importante. Elle ne semble même pas avoir été estimée. Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé. - Les commerces de centre-ville seront immanquablement punis par l'implantation de concurrents au stationnement privilégié. Privilégier l'activité en périphérie des villes en promouvant la voiture individuelle est à mon sens d'un autre temps »

Question 39 : L'estimation de la consommation d'eau est-elle prévue dans une étude ?

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE (*cf.* observation n° CCBP 16 ci-dessus)
Risques financiers : « ..l'impact économique de ce type de projet risque de fragiliser le commerce de proximité ainsi que la vitalité du centre-bourg de Champigneulles »

Question 40 : Une analyse de cet aspect a-elle été réalisée en associant les commerçants du centre-ville ?

- **Changement climatique**

Observation n° CCBP3 de M GIROD
Cette observation fait référence au dérèglement climatique résumé comme suit :
« Dans un contexte de dérèglement climatique mondial, de déclin massif de la biodiversité, on nous parle encore de raser une forêt et des champs pour étendre une zone commerciale et construire un lotissement. Le maire de Champigneulles vous répondrait qu'il n'y a ni champ ni forêt - c'est techniquement vrai, sur la carte du cadastre. Sur le territoire, il y a seulement des arbres et des terres cultivées. »

Question 41 : Ce projet étant déjà ancien, a-t-il été actualisé en intégrant des études prenant en compte les impacts du changement climatique ?

Observation n° CCBP21 de M MILLET
« Le dérèglement climatique que nous subissons nous oblige à revoir notre emprise de construction au sol et mieux gérer nos réserves de poumons vert et là c'est tout l'inverse.

Ne devrions-nous pas revoir nos modes de consommation plutôt que de pousser à la surconsommation en développant les zones commerciales? »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« ..la zone concernée est en bordure de la forêt de Haye, un écosystème riche en biodiversité, constitué d'espaces boisés / anciens vergers et agricoles, ainsi que de nombreux petits cours d'eau.

L'urbanisation de cette zone accentuerait le phénomène d'imperméabilisation des sols, aggravant les risques liés à la gestion de la ressource en eau, qui s'avère déjà critique à l'horizon 2040 » « Ce projet aurait donc un impact négatif non seulement sur l'environnement et la biodiversité locale, mais aussi sur la qualité de vie des habitants de Champigneulles, à long terme »

Question 42 : Une évaluation des risques a-t-elle pris en compte les impacts sur la ressource en eau ?

- **Concertation – Participation**

Dans les observations ci-dessous, on note une défiance concernant ce projet.

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN
« A la lecture de ce PLUI, tout semble « vague ». Il semble qu'au final, malgré les réunions d'habitants, les différentes enquêtes soi-disant menées, le projet est toujours le même depuis toutes ces années. On peut se questionner sur la prise en compte des avis des habitants et des commerçants, sur leurs remarques pertinentes, pour des gens qui résident sur ce lieu. »

« ..Et on peut également se questionner sur la démarche de M. le Maire qui a contacté par courrier tous les habitants de la zone pour des « entretiens individuels ».

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« Lors de la réunion publique… Quand je suis allé poser des questions sur le projet des vergers à Mme Begorre-Maire (déléguée aux innovations territoriales et environnementales) à la fin d'une réunion de la CCBP, elle m'a répondu en rangeant ses affaires qu'il fallait faire des arbitrages, sans préciser lesquels - un euphémisme pour dire "l'écologie c'est sympa, mais l'économie passe d'abord". Sa promesse de me recevoir pour discuter plus en détail des arbitrages en question est restée lettre morte, malgré mes relances »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« ..Il y a une absence manifeste de concertation et de participation citoyenne avec la population locale »

- **Propositions**

En complément, dans son courrier, M HAROTTE émet les 3 propositions suivantes :
« Prioriser la construction de logements dans deux secteurs déjà urbanisés, à proximité du centre : l'ancienne école Jean-Zay avec sa vaste cour, ainsi que le quartier port-gare comme envisagé précédemment. Des offres pour personnes âgées désireuses de rester sur Champigneulles seraient les bienvenues… »

« Accélérer et prioriser une opération d'envergure sur les maisons et appartements vacants, l'aide entamée au niveau de la CCBP à la dé-parcellisation, la réutilisation des friches et sites industriels »

« Réduire considérablement l'actuel projet gigantesque des Vergers pour ne conserver qu'une zone de logements, de co-workings, voire d'espaces pour les artisans, une jardinerie et ce, en bordure de la zone Grand air seulement. »

M BOUFERGUENE fait part de ses réflexions et propositions suivantes :
« Concernant la partie "zone artisanale", je suis plus favorable à une urbanisation raisonnée de la partie actuellement cultivée qui borde l'autoroute. La zone commerciale est devenue dans la bouche des élus zone artisanale. Cependant, on nous parle de marchand de meubles, jardinerie?? Je verrais plutôt des bâtiments pouvant accueillir des artisans venant installer leur dépôt, atelier et bureau que des commerces à proximité d'une zone qui vivote…

Je ne suis pas insensible à l'argument économique et ces implantations pourraient permettre d'éponger tout ou partie des 2 millions évoqués plus haut en apportant également des emplois. »

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN

« Des accès à la ligne 10 du bus se trouve sur la ZAC Grand Air, à 8 min à pied du haut de la rue du fort. Jusqu'ici, aucune étude ne l'a prise en compte alors qu'il suffirait d'aménager simplement les sentiers pour permettre au plus grand nombre d'y accéder. »

« Ne vaudrait-il pas mieux mettre en avant les initiatives autour du développement durable sur le Bassin et sur la commune, comme on a vu se développer ces dernières années, avec des pistes cyclables, une matériauthèque, une cantine locale, des soutiens aux associations qui prônent l'EED, la maison forestière et l'arboretum de Bellefontaine, le soutien aux ENS, etc. Cet espace pourrait rester dans la continuité d'une transition écologique en y développant des sentiers de promenades, des lieux de cultures partagés, des espaces d'expérimentations de plantations pour proposer des circuits courts sur le plan de l'alimentation ? Ou un lieu de rencontres et de partages culturels, environnementaux, associatifs, sociaux… »

Observation n° CCBP13 de M ABRY

« Utiliser les friches industrielles et les quartiers comme celui de la gare et des brasseries à Champigneulles, espaces plus proches du centre-ville et des commerces existants. »

« L'investissement financier sur la zone des Vergers pourrait être l'opportunité de valoriser et préserver ces espaces pour d'autres projets plus respectueux de l'environnement »

Observation n° CCBP16 de M GALLUS

« L'idée de départ d'aménagement de cette zone géographique « zone des vergers » de Champigneulles date du millénaire dernier… et depuis les choses ont changé. Les citoyens ont désormais une conscience accrue des conséquences de l'évolution climatique et la crise sanitaire a bouleversé notre vision sociétale. Je voudrais appeler à nouveau les élus à revoir cette partie du PLUI à l'aune de l'évolution de notre société sur les sujets environnementaux et sociaux. En conclusion je salue la quantité de travail technique fournie pour construire ce PLUI de la CCBP sur lequel vous enquêtez, en revanche je regrette la rédaction parfois ambiguë qui n'engage pas suffisamment la collectivité en matière écologique, installant le doute sur sa réelle volonté en la matière. Pour ce qui concerne le projet sur la zone des vergers de Champigneulles, je le juge anachronique. Il doit être entièrement revu et par conséquent retiré de ce PLUI. En 2024 personne ne peut ignorer la nécessité de préserver la nature. Notre collectivité locale doit mettre en adéquation son récit et ses actes d'autant que des solutions alternatives existent. De nombreux citoyens sont prêts à participer à une nouvelle réflexion, en partant d'une page blanche »

Observation n° CCBP21 de M MILLET

« Il serait préférable de revoir le projet pour en faire un lieu de promotion de la biodiversité et d'éducation des générations futures , ne gâchons pas leur avenir. »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE

« Pour une approche plus constructive, il est crucial de repenser l'aménagement de cet espace en mettant l'accent sur des projets de développement économique en harmonie avec la transition écologique, le développement durable local, et l'économie sociale, en soutenant les artisans, les TPE et PME. Il faut encourager la création d'emplois locaux non délocalisables et envisager une urbanisation douce, respectueuse de l'environnement, utilisant des matériaux biosourcés, tout en imposant au minimum l'artificialisation des sols, notamment sur la zone agricole en partie basse. Rien ne sert d'aller plus loin. Cela représentait un compromis judicieux tout en valorisant les espaces tels que les vergers, déjà prisés par les habitants »

Question 43 : Comment allez-vous intégrer ces propositions ?

Observation n°CCBP11 de M le maire de Champigneulles
Propositions d'ajustement à apporter à l'OAP « Les Vergers » avec :

- Suppression de la mention du projet d'échangeur autoroutier
- Ajustement de l'argumentaire lié au nouveau zonage – passage d'une zone 1AUaC (commerces) à 1AUaA (activités diverses)

Question 44 : Qu'en pensez-vous ?

Questions liées aux avis des personnes publiques associées et de la MRAe

L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe ainsi que du mémoire complémentaire de la CCBP comportant les éléments de réponse aux avis reçus, m'amène à poser les questions suivantes.

Point n°1 Bouxières-aux-Dames Modification du règlement applicable à une zone de jardins

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, a formulé la recommandation suivante : *« Intégrer des prescriptions pour les constructions autorisées dans la nouvelle zone Nj sur les parcelles cadastrales OC 896 et OC 897, à Bouxières-aux Dames, relatives à la prise en compte du risque inondation et de l'intégration paysagère. »*

Question 45 : en l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous m'indiquer si vous allez intégrer cette recommandation ?

Concernant la remarque de la DDT sur : *« La limitation à 4 m de hauteur semble excessive, par rapport à la surface au sol de 9 m². Une prescription sur le choix de matériels adaptés, pour favoriser l'intégration paysagère, serait intéressante. »*

Question 46 : Avez-vous envisagé de prendre en compte cette recommandation ? Si oui, quelles prescriptions en termes de dimensionnement et de matériaux autorisés pensez-vous retenir ?

Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers

La DDT, dans son avis rendu, indique que *« le projet devra être modifié pour intégrer la prescription du SCOT Sud 54 actuel et révisé qui interdit pour la zone 1AUaA le commerce de détail sauf si il n'entre pas en concurrence avec l'offre en équipements, commerces et services des polarités proches. Le règlement devra également renvoyer plus précisément vers l'OAP correspondante avec laquelle les futurs projets doivent être compatibles. »*

Question 47 : dans le mémoire en réponse, il est indiqué que le règlement pourra être modifié lors de la mise en compatibilité du PLUi HD avec le SCOT Sud 54 révisé. Faut-il comprendre que c'est juste une possibilité ? Qu'en est-il de la compatibilité avec le SCOT actuel ? Pouvez-vous apporter un cadrage précis dans le règlement ?

Point n° 8 : Custines définition d'un nouvel emplacement réservé pour créer une voirie

La Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle a formulé la remarque suivante : *« nous regrettons que la mise en place de l'emplacement réservé n°4 à Custines ne soit pas plus justifiée dans la mesure où l'élargissement du chemin entrainera la consommation d'espaces agricoles. »*

Question 48 : Dans l'évaluation des incidences, vous notez que l'impact sur l'activité agricole est limité. Concrètement, pouvez-vous chiffrer cet impact ?

Dans son avis rendu le 19 juin 2024, la MRAe formule la recommandation suivante : *« prendre en compte le risque d'effondrement du sol lors de l'aménagement de la voirie. »*

Sur le même sujet, une recommandation de la DDT indique *« que le Maître d'Ouvrage devra tenir compte de l'aléa minier. »*

Question 49 : allez-vous intégrer cette recommandation dans vos prescriptions ?

Point n°11 Liverdun Modification de la programmation de l'OAP n°5

L'OAP 5 sur le secteur de la rue de Lisbonne modifie le taux de LLS de 50% mini à 50% maxi. La DDT émet un point de vigilance sur l'atteinte des objectifs SRU sur cette commune.

Question 50 : comment pensez-vous sécuriser cet objectif?

Point n°12 Liverdun Création d'un STECAL pour développer une offre touristique en lien avec l'activité agricole

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, émet la recommandation suivante : *« Remplacer le terme « habitation légère de loisir » par « construction nécessaire à l'activité agricole » dans la zone NI de la commune de Liverdun »*

Question 51 : En l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous me dire si cette modification sera prise en compte ?

Point n° 15 : création d'un STECAL à Marbache

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

« Création d'un STECAL à Marbache : le PnrL s'interroge sur l'utilité et les choix qui ont guidé la création du secteur NI au lieu-dit « La Signeulle ». Le secteur NI projeté est concerné par 3 trames graphiques : trame vergers ou jardins, réservoirs de biodiversité « forêt » et lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés qui ne sont pas évoqués dans la notice. Les constructions envisagées sur ce secteur ne semblent pas compatibles avec la trame « lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés » qui interdit toute construction constitutive d'emprise au sol. Néanmoins, la création du secteur NI pourra être reçue favorablement sous réserve :

- *De compléter la notice en détaillant le contenu du projet notamment au regard du type de véhicules et d'hébergements attendus, des capacités et conditions d'accueil des touristes, des besoins en réseaux*
- *D'adapter le volet réglementaire écrit et graphique en préservant à minima, les haies et bosquets existants voire en créer de supplémentaires pour une meilleure insertion paysagère, en sortant la parcelle 371 et pour partie les parcelles 370 et 369 afin de respecter la vocation B2 du PADD en compatibilité avec la Charte 2015-2030 du Parc, en indiquant des normes relatives aux réseaux, aux aspects extérieurs ou encore aux plantations. »*

Question 52 : Quelles réponses pouvez-vous apporter à ces réserves ?

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet un avis favorable *« sous réserve de prendre en compte le retrait de l'évolution n°15 à Marbache sur laquelle un avis défavorable est donné car environ la moitié de la zone NI envisagée est concernée par la zone de préservation du PPR mouvements de terrain qui interdit toute nouvelle construction. Cette évolution conduit à la réduction d'une protection qui relève plus d'une procédure de révision et non une modification. Si cette évolution est maintenue, la retirer de cette procédure et engager la procédure adaptée. »*

Dans votre réponse, vous indiquez que le projet est prioritairement une aire d'accueil pour camping-car. Les constructions liées à l'équipement seront implantées au nord, en dehors des trames de préservation de la biodiversité. Le projet prendra en compte le risque glissement de terrain. La zone sera réduite au sud pour préserver le talus boisé et éloigner le secteur de la zone rouge du PPRMT. Une OAP pourra être élaborée pour assurer la prise en compte des enjeux paysagers et préciser le projet.

Question 53 : Pouvez-vous fournir un plan détaillé de la zone d'implantation, qui met en évidence les zones préservées ? Cette question vient en complément de la question 46

Question 54 : Ces éléments seront ils effectivement intégrés dans une OAP ?

Question 55 : pourquoi reclasser 0,37ha de cette zone Nv en zone NL, alors qu'il existe en proximité immédiate une surface déjà classée NL de plus d'un hectare cinquante qui pourrait être utilisée pour l'accueil de camping-car?

Point n°17 : Elaboration d'une OAP thématique Adaptation et production d'énergies renouvelables

Concernant ce point, Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve *« de mentionner les 3 trois guides relatifs au développement de l'énergie éolienne, du solaire photovoltaique et de la méthanisation élaborés sur le territoire du PnrL, dans l'OAP et de renvoyer à leur contenu afin de rester compatible avec la Charte du Parc. »*

Question 56 : en l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous confirmer que ces remarques seront bien prises en compte, pour le périmètre situé dans la zone du PnrL (Marbache et Saizerais) ? A noter que la charte du Parc est un document supra au PLUi-HD.

Point n° 22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté :

l'AE ne peut pas se prononcer sur l'absence d'incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine car le dossier est lacunaire sur la description et les détails techniques des projets, l'analyse des incidences du projet notamment sur le paysage, les zones humides, la faune et la flore et la mise en œuvre de mesures d'ERC et description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. renouvelle sa recommandation de caractériser dès le PLUi-HD les zones humides et leur zone d'alimentation pour éviter de laisser possible leur urbanisation. Recommande une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC et une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés

Question 57 : Dans le mémoire en réponse, il est noté que l'étude relative aux zones humides potentielles indique que la zone n'est pas concernée par une trame humide. Pouvez-vous donner les éléments concernant cette étude : date de réalisation, méthodologie utilisée et synthèse des résultats ?

Question 58 : En complément, pouvez-vous indiquer à quelle date est fixée l'étude de caractérisation de zone humide prévue sur l'ensemble du territoire de la CCBP ?

Question 59 : Dans le mémoire en réponse, il n'est pas fourni d'éléments concernant les mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Pouvez-vous les communiquer ?

Remarque de la DDT concernant le volet biodiversité, *« l'OAP ne tient pas suffisamment compte de l'étude TVB du PLUi-HD. Certaines parcelles, environ 10 ares, ne sont pas préservées. Concernant la liaison écologique à maintenir, les mesures ne sont pas suffisantes pour assurer la fonctionnalité du corridor, interrompu au niveau de la zone de logements dédiés aux seniors. Le projet doit être modifié pour intégrer un aménagement paysager adapté à la préservation de ces éléments de TVB. »*

Question 60 : quels sont les éléments de réponse concernant l'aménagement paysager à intégrer dans le projet afin de préserver ces éléments de la TVB ?

Point n°23 Faulx Modification de la zone 1AUh2 Sentier Bel Air

Dans son avis rendu, la MRAe recommande à nouveau *« la présentation d'une caractérisation des zones humides et de leur zone d'alimentation sur ce secteur pour éviter de laisser possible leur urbanisation, d'une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC, d'une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés.»*

Question 61 : l'étude de caractérisation de zone humide est bien prise en compte et sera intégrée, mais il manque les éléments concernant la description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Pouvez-vous donner les éléments de réponse ?

Point n°24 Liverdun Suppression de la zone UH2, route de Frouard et report des logements sur le secteur Saint Gobain

Suite à la remarque de la DDT : *« Des précisions sur la part de logements consacrée à l'offre de logements locatifs sociaux auraient mérité d'être apportées. »*

Question 62 : pouvez-vous indiquer quelle est la part des logements sociaux prévue sur cette zone ?

Point n°25 Liverdun Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm :

L'AE recommande de s'assurer de la compatibilité du site avec le risque de mouvement de terrain identifié

Question 63 : cette recommandation sera-t-elle prise en compte et effectivement intégrée à l'OAP comme vous en avez évoqué la possibilité ?

La DDT fait remarquer que l'OAP qui prévoit que cette zone ne doit accueillir que du commerce apparait en contradiction avec le règlement qui autorise tous types d'activités.

Question 64 : Vous répondez que l'OAP sera modifiée pour ne pas identifier la zone comme uniquement commerciale. En complément, pour une meilleure compréhension du projet, peut-on avoir un plan qui détaille les 2 possibilités d'utilisation de cette zone ?

Point n° 27 Marbache Réduction d'une zone 2AUh et élaboration d'une OAP sectorielle

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : *« cette zone se situe sur un réservoir de biodiversité institutionnel du PnrL du SCoT et du SRADDET : la ZNIEFF Le Grand Fouillot et Bois le Roi à Marbache. Lors de l'arrêt du PLUi en 2020, le PnrL avait déjà fait part de son avis de la mise en péril de ce site par la création de ce zonage constructible, incompatible avec la Carte du Parc. Ce point pourra être reçu favorablement sous réserve d'adapter les limites de la zone 2AUh et le contenu des OAP sectorielles 1 et 2 de Marbache afin de rendre le PLUi-HD compatible avec la Charte du parc »*

Question 65: Il semble que le classement de cette zone 2AUh pose un problème de fond sur la compatibilité entre le PLUi-HD et la Charte du parc et ceci depuis 2020. Que comptez-vous faire à ce sujet ?

Remarques générales sur la complétude du dossier :

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet la remarque suivante : *« Le règlement graphique modifié de la commune de Malleloy est à ajouter au dossier. »*

Question 66 : cette remarque sera-t-elle bien prise en compte ?

La DDT recommande également de *« s'assurer que la desserte routière est efficace concernant le développement de zones urbaines »*

Remarque de la commissaire enquêtrice : ce point rejoint la question posée par monsieur le maire de Custines, pour laquelle il n'y a pas eu de réponse et mérite d'être complété par le point n°2 sur Champigneulles avec la zone des Vergers, et le point n° 24 sur Liverdun avec la densification de la zone Saint Gobain. Une question générale est donc posée dans le paragraphe suivant.

Questions spécifiques de la commissaire enquêtrice

A la lecture du dossier, la commissaire enquêtrice est amenée à poser les questions suivantes.

- **Intégration des orientations du SCoT révisé**

Bien que les orientations du SCoT Sud 54 révisé, arrêté le 16 décembre 2023 et qui devrait être approuvé fin 2024, comme il est indiqué dans l'avis du Pôle Métropolitain Nancy sud Lorraine, ne s'appliquent pas encore à ce projet, l'échéance relativement courte pour son approbation, fin de l'année, aurait permis de tenir compte de nouvelles dispositions, en matière de sobriété foncière issues de la loi Climat et Résilience ainsi qu'une réévaluation de l'ambition démographique et de l'objectif de production de logements lié. Ces orientations ayant été présentées au public, il en résulte une incompréhension, en particulier sur le projet des Vergers.

Question 67 : Quels arguments justifient que le projet de modification n°2 du PLUi HD ne pouvait pas être traité lors de la révision du PLUi HD ?

Question 68 : Pourquoi ne pas avoir intégré ces nouvelles orientations dans ce projet de modification, ce qui aurait permis d'offrir une vision plus claire et cohérente pour les habitants et limiter les coûts des procédures ?

- **CCBP objectifs de production de logements du PADD**

Dans le mémoire en réponse, j'ai une incompréhension concernant les bilans chiffrés.

Si l'on se réfère au bilan comptable de la production de logements et analyse au regard du projet, les chiffres sont cohérents avec les modifications annoncées, au bémol près que sur Custines, zone Déri Sté, il est annoncé 62 possibilités de logements supplémentaires alors que dans l'évaluation des incidents, il est fait référence à 66 possibilités. Dans les objectifs du POA, il semble que ce soit plutôt 66 logements

Question 69 : quel est le bon chiffre ?

- **Développement des zones urbaines**

Question 70 : De manière générale, on ne retrouve pas d'étude d'impact sur le trafic routier en lien avec le développement des zones urbaines, avez-vous étudié ce point en particulier concernant le secteur Saint Gobain à Liverdun (la question étant déjà posée dans les observations du public concernant le projet du secteur Les Vergers à Champigneulles) ?

- **Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers**

La rédaction proposée dans l'observation CCBP11 de M le maire de Champigneulles concernant l'argumentaire de l'OAP sectorielle ne donne pas d'éléments justifiant le passage de la zone 1AUaC à 1AUaA, d'autant qu'il y a déjà une zone 1AUaA existante sur ce secteur.

Question 71 : quels sont les arguments justifiant cette modification ?

De même, la proposition de suppression du projet d'échangeur routier au profit du déploiement de nouveaux réseaux viaires ne semble pas plus argumentée.

Question 72 : quels sont les éléments justifiant cette modification ?

Remise du procès-verbal de synthèse en main propre et accusé de réception du chef de projet

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique sur la modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, remis en main propre à Madame LALLIGANT-TRAMONTIN par la commissaire enquêtrice le mercredi 6 novembre 2024.

Pascale CUNY NOËL	Laetitia LALLIGANT- TRAMONTIN
Commissaire enquêtrice	Directrice Urbanisme et Habitat

Annexe 1 : Tableau d'analyse des observations du public

N° Observation	Auteur	Projet	Statut
CUST1	M &Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Info initiale
CUST2	M &Mme de METZ NOBLAT	Hors périmètre	
CUST3	M & Mme BROYEZ-FLEURY	22-Custines Le Déri Sté	
FAUL1	M CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
FAUL2	Mme DONNOT	Hors périmètre	
LIVE1	M & Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
LIVE2	M & Mme CAMUS	Hors périmètre	
LIVE3	Mme DECOLLOGNE	24-Liverdun secteur Saint-Gobain	
SAIZ1	M DONY	Hors périmètre	
CCBP1	M & Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
CCBP2	M & Mme de METZ NOBLAT	Hors périmètre	Doublon CUST2
CCBP3	M GIROD	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP4	Mme PELLARIN	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP5	Mme GRASMICK	2-Champigneulles Les Vergers	Avis
CCBP6	M HAROTTE	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP7	M BOUFERGUENE Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP8	M GIROD	2-Champigneulles Les Vergers	Doublon CCBP3
CCBP9	Mme PELLARIN	2-Champigneulles Les Vergers	Doublon CCBP4
CCBP10	M GIORIA	Hors périmètre	
CCBP11	M DETHOU Maire Champigneulles	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP12	M LOIZON	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP13	M ABRY	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP14	M LAMOTTE Conseiller départemental	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP15	M DONY	Hors périmètre	Complément SAIZ1
CCBP16	M GALUS Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP17	M GALUS	2-Champigneulles Les Vergers	Doublon CCBP16
CCBP18	M CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
CCBP19	M MASSON	Hors périmètre	
CCBP20	Familles SCHMITGES MASSON	Hors périmètre	
CCBP21	M MILLET	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP22	M & Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1

Annexe 27 - Copie de l'Accusé réception du Procès-verbal de synthèse

Remise du procès-verbal de synthèse en main propre et accusé de réception du chef de projet

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique sur la modification de droit commun n°2 du PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, remis en main propre à Madame LALLIGANT-TRAMONTIN par la commissaire enquêtrice le mercredi 6 novembre 2024.

Pascale CUNY NOËL

Commissaire enquêtrice

Laetitia LALLIGANT- TRAMONTIN

Directrice Urbanisme et Habitat

Annexe 28 - Mémoire en réponse de la CCBP au Procès-verbal de synthèse

Bassin de Pompey
Communauté de communes

Pompey, le 20 NOV. 2024

Madame Pascale CUNY-NOEL
Commissaire-enquêtrice
16 rue Oberlin
54000 NANCY

PÔLE AMENAGEMENT DURABLE ET TRANSITIONS TERRITORIALES

Direction Urbanisme & Habitat

Affaire suivie par Laetitia LALIGANT-TRAMONTIN
☎ 03 83 49 81 80
llaligant@bassinpompey.fr

Assistants
☎ 03 83 49 81 92
urbanisme@bassinpompey.fr

N/Réf : ADTT/JM/LLT/D2404518

Objet : Mémoire en réponse - Enquête publique de la Modification n°2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey

Madame la commissaire-enquêtrice,

A la suite de votre procès-verbal, remis le 6 novembre 2024, concernant l'enquête publique relative à modification n°2 du PLUi-HD du Bassin de Pompey, je vous apporte les réponses aux questions posées dans le document annexé au présent courrier.

Les réponses du Bassin de Pompey sont apportées point par point, en orange, au niveau de chacune de vos questions, sur base des observations et demandes recueillies de la part du public et des personnes publiques associées. Les réponses du Bassin de Pompey sont circonscises aux champs d'action du document de planification qu'est le PLUi-HD, et aux objets de la présente procédure de modification.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame la commissaire-enquêtrice, mes sincères salutations.

Par délégation du Président,
le Vice-Président délégué à l'urbanisme,
à l'habitat et aux projets de villes

Sébastien DOSÉ

Pièce jointe : Mémoire en réponse du Bassin de Pompey

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal HD de la Communauté de communes du Bassin de Pompey

Mémoire en réponse du Bassin de Pompey

A l'issue de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat-Déplacements de la Communauté de communes du Bassin de Pompey, et sur base du procès-verbal de Madame Pascale Cuny-Noël, commissaire enquêtrice, le présent document expose les réponses de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

Ces réponses sont apportées point par point, en orange, au niveau de chacune des questions formulées par Madame la commissaire enquêtrice, sur base des observations et demandes recueillies de la part du public et des personnes publiques associées. Les réponses du Bassin de Pompey sont circonscises aux champs d'action du document de planification qu'est le PLUI, et aux objets de la présente procédure de modification.

Questions hors du périmètre de l'enquête publique

- **CUST2 et CCBP2 : Classification du château de Clévant sur la commune de Custines**

Dans un courrier d'avocat remis lors de la permanence de Custines et également transmis à la CCBP, M et Mme de METZ NOBLAT demandent la création d'une « micro-zone » autour du château et son jardin, à classifier en STECAL. Des courriers ont déjà été adressés, à ce sujet, les 14 et 17 septembre au président de la CCBP.

Question 1: Pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M et Mme de METZ NOBLAT ?

Cette demande a également été étudiée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi HD, et prise en compte dans le dossier prêt à être approuvé. Cette procédure a précédé la présente procédure de modification de droit commun n°2. Ainsi, une correction matérielle a été apportée au règlement du PLUi, les parties de bâtiments du lieudit « Château de Clévant » aujourd'hui occupées par des logements, et préalablement visées en zone agricole, sont désormais visées en secteur Nh (naturel « habitat existant »).

- **FAUL2 : Parcelle n°36, lieu-dit Les Cloîtres à Faulx**

Mme DONNOT demande que sa parcelle actuellement en zone T2, soit classée en zone T1

Question 2 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à Mme DONNOT ?

La zone 2AUh dont il est ici question porte sur un ensemble foncier dépassant la seule parcelle mentionnée. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, et donc le devenir de celle-ci ne peut s'envisager qu'à la seule échelle de cette parcelle.

De plus, la présente procédure d'évolution du PLUi ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui ne s'inscrit pas dans les stratégies de développement urbain de l'intercommunalité et de Faulx à court terme.

- **LIVE2 : Parcelle n°AX2 et 3, actuellement en N, situées sur la commune de Liverdun, en proximité du domaine « Les Eaux Bleues »**

M et Mme CAMUS demandent à micro-zoner la parcelle AX3 sur laquelle se trouve une construction répertoriée comme habitation au niveau fiscal, de manière à pouvoir la restaurer.

Question 3 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M et Mme CAMUS ?

La demande ici formulée ne peut relever de la présente procédure, d'autant que cette parcelle est visée dans le règlement graphique du PLUi-HD par la trame réglementaire « Lisière de réservoirs de biodiversité forestiers protégés » (interdisant ici toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières). Une telle protection réglementaire ne peut être réduite dans le cadre d'une modification de droit commun.

- **SAIZ1 et CCBP15 : Parcelle AB36 à Saizerais**

M DONY demande que sa parcelle AB36 sur laquelle se trouve son hangar soit déclassée en « non-constructible »

Question 4 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M DONY ?

Est ici rappelée la réponse apportée par la commission d'enquête, à cette même demande, à l'issue de l'enquête publique de l'élaboration du PLUi HD : « Le classement de la partie de la parcelle AB36 en zone UH est cohérent avec son affectation. ».

- **CCBP 10 : Parcelle cadastrée Section A n°1034 à Bouxières-aux-Dames**

M GIORIA demande que sa parcelle cadastrée Section A n°1034 d'une surface de 737 m², qui constitue la seule "dent creuse" dans le chemin du Clos soit incluse dans la zone UH2.

Question 5 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M GIORIA ?

Un classement en zone urbaine fait appel à des prérequis en matière de desserte en réseaux et qualité de voirie suffisante. La parcelle ici visée n'est pas desservie par une voie carrossable. Dès lors, elle ne peut pas être incluse dans la zone UH2.

- **CCBP19 : Parcelles AD766 et AD768 à Faulx**

M MASSON souhaitent le maintien en UH2 des parcelles AD766 et 768.

Question 6 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse à M MASSON ?

Les parcelles ici mentionnées ne font l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure.

- **CCBP20 : Parcelles situées route de Bratte à Faulx**

Les familles SCHMITGES et MASSON demandent la révision de classification des parcelles ZE49 à ZE65 en 1AUh et de la parcelle ZE68 en 2AUh

Question 7 : pouvez-vous étudier cette demande et apporter une réponse aux familles SCHMITGES et MASSON ?

La zone 2AUh dont il est ici question porte sur un ensemble foncier dépassant les seules parcelles mentionnées. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, et donc le devenir de celle-ci ne peut s'envisager qu'à la seule échelle de ces parcelles.

De plus, la présente procédure d'évolution du PLUi ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, qui ne s'inscrit pas dans les stratégies de développement urbain de l'intercommunalité et de Faulx à court terme.

Questions liées à l'enquête publique

➢ **Point n° 23 : Faulx Modification de la zone 1AUH2 sentier Bel Air**

M et Mme CREMPT ont formulé les observations suivantes :

- Concernant les logements :
  - *« l'OAP nous informe de 30 logements à l'hectare, l'erreur matérielle présente dans l'OAP n°1 en 2023 n'a pas été modifiée. Signalée lors de la réunion du 16 octobre 2023, aujourd'hui dans l'OAP n°2, l'erreur existe toujours. »*
  - *« Vous nous informez que le projet redimensionné peut accueillir 24 logements. Or, lors de la réunion du 16 octobre 2023, Mme TERROINE vous a présenté un projet où la densité obtenue était de 19 logements car le terrain n'est pas un rectangle et à l'est du terrain, nous devons mettre un retournement pour les véhicules.»*

Question 8 : pouvez-vous donner les éléments de réponse concernant l'erreur sur la densité de logements ?

Le calcul de la densité sur cette zone ne fait pas l'objet d'erreur. Il est modulé sur cette zone, car une partie de celle-ci est comprise dans l'enveloppe urbaine (concernée par une densité minimale à atteindre en densification), et une autre partie est visée en extension urbaine (concernée par une densité minimale à atteindre en extension). En résulte un besoin de 15 log/ha sur une emprise de 0,38 ha (en extension) et un besoin de 40 log/ha sur 0,45 ha (en densification). Ce qui conduit à un besoin de 24 logements à l'échelle de cette zone.

Question 9 : pouvez-vous confirmer le nombre de logements attendus : 24 ou 19 ?

Voir réponse précédente

- Concernant l'environnement
  - *« Un espace suffisamment grand devra être laissé libre pour assurer la défense incendie de la zone et de ces environs »* : M et Mme CREMPT signale que M le maire de Faulx a obtenu du SDIS 54 un avis favorable.

Question 10 : avez-vous connaissance de cet avis, est-il pris en compte dans vos recommandations ?

Les orientations de l'OAP en la matière restent applicables, elles n'ont pas évolué dans le cadre du projet de la modification de droit commun n°2. Le futur permis d'aménager sera soumis à l'avis du SDIS lors de son instruction.

  - *« Il conviendra de réaliser un inventaire réglementaire des zones humides en raison de la forte probabilité de présence de zone humide au sud de parcelle »*. M et Mme

CREMPT ont joint les conclusions d'une étude réalisée, à leur demande, par le bureau BEPG. Elles figurent en annexe.

Question 11 : Avez-vous connaissance de cette étude ? Est-elle recevable dans le cadre de vos prescriptions pour une qualification de zone humide ?

L'étude pourra être transmise dans le cadre du permis d'aménager, sa recevabilité sera analysée lors de l'instruction de ce dernier.

- *« La ripisylve de la Mauchère au sud de l'OAP sera à préserver et à conforter. Un recul de 15 mètres par rapport au cours d'eau sera à mettre en œuvre pour les zones imperméabilisées» : Lors de la réunion du 16 octobre 2023, ce point avait été soulevé. Vous avez répondu que la distance prévue par le règlement est de 6 mètres et que ce point pourra être étudié afin d'envisager, le cas échéant, une réduction de cette distance dans l'écriture de l'OAP.*

Question 12 : Une réponse leur été apportée par l'intermédiaire de M RISSE, mairie de Faulx, pouvez-vous confirmer à M et Mme CREMPT ces éléments ?

Il n'est pas possible de réduire une telle protection dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi. D'autant plus que cette protection vient décliner l'évaluation environnementale du PLUi (plus précisément l'étude de la Trame Verte et Bleue).

- Réduction de la zone pour préserver le milieu naturel et tenir compte des espaces déjà bâtis : M et Mme CREMPT souhaiteraient avoir un plan à l'échelle. *« De plus, à la vue du tracé, la délimitation tomberait au milieu du box des chevaux, serait-il possible de décaler ce tracé vers l'est ? »*

Question 13 : pouvez-vous répondre à ces demandes ?

Cette demande pourra être prise en compte à l'issue de l'enquête publique par intégration de l'ensemble de la construction existante ici mentionnée en zone UH2.

- **Point n°22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté**

Une requête a été formulée par les époux BROYEZ-FLEURY concernant les modalités de cession de leurs parcelles dans le cadre du projet. L'historique est retracé dans le courrier figurant dans le document en annexe. Leurs parcelles au moment de la cession étaient classées en 2AU. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, elles sont reclassées en 1AU. Ils estiment avoir subi un préjudice financier et demandent qu'on approfondisse leur réclamation.

Question 14 : Pouvez-vous donner les éléments de réponse aux époux BROYEZ-FLEURY concernant ce litige ?

La réclamation ici formulée, et sa prise en compte, ne relèvent pas de la procédure de modification de PLUi.

- **Point n°24 Liverdun report des logements sur le secteur Saint-Gobain**

Mme DECOLLOGNE a formulé les observations suivantes : Elle estime que la densification du secteur Saint-Gobain est trop importante et se fait au détriment des espaces verts. Cette densification aura également un impact sur le trafic routier, en particulier la rue du Bac et sur l'accès à la gare par le passage souterrain. Elle mentionne également des potentielles nuisances dues à l'accroissement de la population sur l'existant du quartier ainsi que l'impact sur les réseaux et l'écoulement pluvial, en particulier rue du Bac.

Question 15 : pouvez-vous répondre aux différentes observations de Mme DECOLLOGNE ?

Le secteur Saint Gobain, visée en zone 2AUd, est déjà entièrement artificialisé. Il n'existe, à cet endroit, aucun espace vert.

L'aménagement d'un site, constituant une friche, répond aux attentes du code de l'urbanisme et plus particulièrement de son article L101-2, en visant un équilibre entre « Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ». Le PLUi, en ciblant un tel site pour une future urbanisation, répond donc à cet enjeu, et œuvre tout à la fois à la revitalisation d'un centre urbain, comprenant évidement des espaces verts, et la lutte contre l'étalement urbain.

De plus, ses conditions d'aménagement seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce site. A l'issue de la présente procédure de modification de droit commun, ce site reste classé en zone 2AU (non aménageable à ce jour).

- **Point n° 2 : Champigneulles -Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers**

Cette zone est concernée par 10 observations comportant, pour la plupart, des remarques, interrogations et propositions, lesquelles, au-delà de l'actualisation de cette zone, concernent tout ou partie du projet global « Les Vergers ».

L'analyse de ces 10 observations a conduit à un regroupement par thème dans lesquels on retrouve la contribution de chacun.

- **Cohérence du projet**

Dans les observations suivantes, on trouve différentes interrogations relatives à ce thème.

Observation CBP6 : M HAROTTE fait part de son *«incompréhension entre les principes présentés dans le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Meurthe et Moselle présenté en mai 2024 et qui allient équilibre et souci d'attractivité et l'OAP sectorielle présentée dans le cadre de cette modification, où il est fait référence à la création d'un nouvel échangeur et où l'argumentaire concernant la zone 1AUaC qui passe en 1AUaA est orienté uniquement sur les activités commerciales.»*

Question 16 : pouvez-vous clarifier ce point ?

Comme cela est indiqué en réponse à la question n°18, il n'existe pas à proprement parler d'incohérence entre les principes du SCoT Sud 54, y compris dans sa version révisée, et l'OAP sectorielle portant sur la zone « Les Vergers ».

Toutefois, effectivement l'aménagement d'un échangeur autoroutier n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD.

De plus, l'un des objets du point n°2 de la présente procédure de modification PLUi prévoit bien un passage de zone 1AUaC (strictement commerciale) à zone 1AUaA, afin d'accueillir des activités économiques (services, tertiaire, artisanat…) en complémentarité des activités existantes de part et d'autre.

Toutefois, l'argumentaire apparaissant en introduction de l'OAP sectorielle, pages 23 et 24 du document « 8.OAP sectorielles » dans sa version mise à l'enquête publique, n'est plus adapté à ces deux évolutions. Il s'agit là d'un oubli.

A ce propos, M. le Maire de Champigneulles a formulé une demande de correction dans le cadre de l'enquête publique, qu'il est donc proposé de prendre en compte par souci de cohérence.

Concernant le projet dans sa globalité et sa pertinence, les questions suivantes ont été posées par M HAROTTE, que pouvez-vous répondre ?:

Question 17 : *«Le motif financier est-il suffisant pour justifier la réponse suivante « on a déjà tellement dépensé que le projet doit être mené à terme pour que la commune rentre dans ses frais » ?»*

Cette question ne relève pas de la présente procédure de modification de PLUI.

Question 18 : *«Dans le nouveau SCOT révisé, il est indiqué « Promouvoir un nouveau modèle d'aménagement qui réduit les consommations énergétiques et l'artificialisation des sols (-50% d'ici fin 2030 par rapport à la décennie précédente) et protège les ressources naturelles et le patrimoine environnemental et paysager ». Une réponse précise peut-elle être fournie pour justifier une réelle démarche de désartificialisation des sols en créant de toutes pièces une telle zone ?»*

Le secteur de développement urbain « les Vergers » à Champigneulles s'inscrit dans la stratégie d'aménagement d'ensemble du Bassin de Pompey que constitue le PLUi, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le site « les Vergers » y est nommément cité, dans « 2. Renforcer l'attractivité du territoire, B. Des services, des équipements, des emplois et des logements attractifs ». Ainsi, cette zone n'est adaptée qu'à la marge dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, dans ses contours spatiaux et ses contours programmatiques.

En préservant l'économie générale du PADD, ses objectifs sociodémographiques et besoins en logement induits, la présente modification de droit commun du PLUi permet tout de même de réduire les surfaces de zones à urbaniser (y compris à Champigneulles) d'environ 8 hectares, principalement au profit de le zone naturelle (environ 7 hectares).

La stratégie d'aménagement, et donc le PLUi dans lequel s'inscrit « les Vergers », a bien été approuvée en avril 2021 en compatibilité avec le SCoT Sud 54 alors applicable, et en déclinant les objectifs de limitation de la consommation foncière tels qu'exigés par le code de l'urbanisme. Le PLUi, dans sa globalité, comprend certes des sites de développement en extension urbaine, mais rend possible dans sa globalité la création d'environ 70 % des logements dans les enveloppes déjà bâties (densification, interstices urbains et renouvellement urbain) y compris à Champigneulles.

De plus, le SCoT Sud 54 a vu sa révision approuvée le 12 octobre 2024. Il sera prochainement rendu exécutoire. Si le SCoT, dans sa version révisée, ajuste les objectifs de limitation de la consommation foncière pour le territoire du Bassin de Pompey pour la période 2021-2030, il ne vise pas à stopper toute artificialisation à l'horizon 2030, ni même à horizon 2040.

Une analyse de la compatibilité du PLUi-HD du Bassin de Pompey avec le SCoT révisé sera prochainement menée pour ensuite donner lieu à une démarche de mise en compatibilité du PLUI-HD.

Observation CCBP7 de M Lionel BOUFERGUENE, conseiller municipal à Champigneulles
Il fait part de ses réflexions sur la partie concernant les habitations et estime *«…que ce projet, d'un autre âge, semble évidemment dépassé. Vouloir lutter contre le vieillissement de la population et la dénatalité en construisant toujours plus d'habitations est une bataille perdue tout en prenant le risque d'avoir dans quelques petites dizaines d'années un stock de logements..* » « *..Le seul argument "entendable" est économique : "nous avons dépensé 2 millions d'€ (en plus de 20 ans) nous devons donc rentabiliser ces terrains* ».

Question 19 : Les éléments concernant la baisse de la population ont-ils été intégrés dans les réflexions lors de l'actualisation de cette zone ?

Comme indiqué dans la réponse précédente, la zone a été définie dans le cadre de l'élaboration du PLUi, approuvée en avril 2021, pour répondre, avec les autres zones de projets alors définies, à des besoins en logements et en capacité d'accueil d'entreprises et de services, issus des objectifs socio-démographiques inscrits dans le PADD, et ce en cohérence avec les objectifs et orientations fixés par le SCOT alors en vigueur.

Dans le cadre d'une modification, ces objectifs socio-démographiques ne peuvent être remis en question. Ainsi les contours de ces zones que constituent « les vergers » n'ont été revus qu'à la marge.

Tout en sachant que pour permettre au territoire du Bassin de Pompey de simplement répondre aux besoins de sa population, il lui est nécessaire de produire environ 150 logements/an, et ce en réponse du phénomène dit de décohabitation. Plus globalement, les enjeux du vieillissement de la population et de la diversification de la typologie de logements doivent être intégrés dans la trajectoire d'aménagement

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN GIROD
Elle exprime ses interrogations et incompréhensions quant à la pertinence de ce projet.
« en lisant vos documents, il semble que les enquêtes, les diagnostics, s'enchainent depuis des années, sans arriver à des conclusions claires, et semblent « hors sols ». Quand on regarde les plans qui ressortent de cette zone, on peut se demander si les relevés ont réellement été fait sur le terrain : le sentier des grèves n'est plus présent, la zone imaginée d'habitation empiète sur des jardins privés, les tracés cartographiques ne sont pas aux bons endroits… »

Question 20 : Avez-vous ou allez-vous vérifier que les plans de la zone correspondent à la réalité sur le terrain ?

La procédure de modification, et son point n° 2, permet en partie de corriger une erreur de tracé présente dans le règlement graphique initial du PLUi-HD (décalage vis-à-vis du cadastre au niveau de la zone 1AUh2).

« On nous parle de Zone Artisanale, puis de Zone commerciale à nouveau,..» Ce point rejoint la question 16

« Pourquoi faire disparaître un espace cultivé, au profit d'une extension commerciale et une future forêt au profit de logements, quand il y en a beaucoup de vacants et une population qui décroisse sur tout le bassin de Pompey ? ». Ce point rejoint la question 19.

Observation CCBP3 de M GIROD

« Pourquoi construire quand les projections démographiques pointent vers une baisse de la population ? Dans une commune à la population vieillissante, où un renouvellement de population ne manquera pas d'avoir lieux dans les décennies à venir ? Dans une commune où il y a des logements vacants ? Dans une commune où il y a des friches industrielles à réhabiliter (soit dit en passant, le projet port-canal-gare est beaucoup plus pertinent).»

Question 21 : M GIROD fait référence à d'autres projets sur la commune. Existe-t-il un document de planification de ces différents projets et quels sont les critères retenus ?

Le PLUi-HD n'est pas doté d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, qui n'était pas obligatoire au moment de son approbation.

La gestion de la temporalité d'urbanisation des zones de développement inscrits au PLUI se fait grâce à la distinction établie entre des zones visées en tant que zone 1AU et d'autres en tant que zone 2AU.

L'ensemble des choix ayant été établi dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, et notamment les choix établis en matière de secteurs d'urbanisation future, fait l'objet de justifications réunies dans le rapport de présentation du PLUi-HD et plus particulièrement ses pièces « justifications » et « évaluation environnementale ».

Pour rappel, une procédure de modification de PLUi ne peut pas remettre en question l'économie générale du projet de PLUI, traduite dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et déclinée à travers ses zones de projet. Ces zones ne peuvent donc être requestionnées qu'à la marge à l'échelle du Bassin de Pompey.

Observation n° CCBP13 de M ABRY

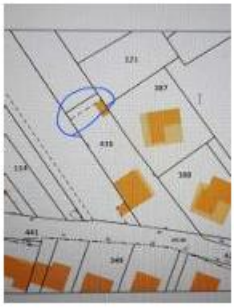
Cette observation va dans le même sens que les précédentes, à savoir une incompréhension globale portant sur les éléments suivants : artificialisation des sols (loi ZAN) ; caractéristiques de la zone riche en biodiversité (faune et flore) et présence de sources ; travaux de génie civil risquant d'être importants compte tenu des risques de glissement de terrain (à l'identique de la zone Grand Air de Frouard) ; augmentation du trafic routier dans des rues étroites et pentues comme la rue du Fort, les rues Monod, du 8 mai 1945, Voltaire et Pasteur.

⇨ Ces différents questionnements se retrouveront dans les thèmes suivants.

Observation n° CCBP21 de M MILLET

« Tout d'abord je ne comprends pas l'entêtement de la commune de Champigneulles à faire vivre (ou ressusciter) un projet complètement dépassé de près de 50 ans.... »

« le tracé prédéfini est dessiné dans mon jardin voir plan cadastre en P.J »



Ce point rejoint la question 20.

Le Bassin de Pompey propose de ne pas répondre favorablement à cette demande. La zone 1AU ne correspond pas forcément aux limites du futur projet d'aménagement. Ce projet pourra finalement exclure l'arrière de la parcelle ici visée, même si elle est concernée par la zone 1AU.

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE, conseiller départemental canton de Val de Lorraine Sud
« Je tiens à exprimer mon incompréhension à ce projet, pour plusieurs raisons qui s'inscrivent dans une démarche pragmatique et responsable, à la fois écologique et sociétale. Le projet d'extension de la zone commerciale et d'habitat qui est envisagé pour la zone des vergers me paraît inadapté au contexte actuel, notamment à la suite des changements induits par la crise de la COVID-19 et les changements de consommation en lien avec le développement local et durable. »

« …Ce projet semble appartenir à une autre époque, ne répondant ni aux besoins économiques actuels ni aux prévisions démographiques futures. Comment justifier un besoin impérieux de construire de nouveaux logements alors que le rapport ISEE n°173, publié le 16 janvier 2024, indique un taux de vacance de 7,4% dans la communauté de communes du Bassin de Pompey, soit près de 1388 logements inoccupés ? Ne serait il pas plus pertinent et durable d'adopter une politique proactive visant à optimiser l'offre de logements existants ? »

« Une autre incohérence se révèle dans l'ISEE Flash du Grand Est de juin 2023, qui anticipe une perte d'un habitant sur sept d'ici 2070. Selon les dernières projections démographiques, la Meurthe et Moselle pourrait perdre 145 000 habitants, soit une diminution de 14% de sa population en 2070. »

« Sur le plan économique, la ZAE Grand Air affiche dans le rapport d'activités de 2023 un taux de vacance de 2,3%, soit deux cellules commerciales inoccupées, sans compter un turnover important en raison de la concurrence des autres zones commerciales environnantes. Ces données soulèvent des interrogations quant à la pertinence d'un développement de nouvelles infrastructures »

Question 22 : que pouvez-vous répondre à M LAMOTTE concernant les arguments développés ?

Les objectifs sociodémographiques, établis lors de l'élaboration du PLUi approuvé en avril 2021, qui sous-tendent les objectifs de création de logements inscrits dans le PADD du PLUi-HD du Bassin de Pompey, ne peuvent pas être remis en question dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi.

Les chiffres relatifs à la vacance ici rapportés, datant de 2023 et donc établis après l'approbation du PLUi, démontrent une vacance de logements et commerciale toute relative, se rapprochant de taux de vacance utile à la fluidité du parc.

La vocation commerciale, qui était visée à travers le zonage 1AUaC et qui devait permettre l'extension du site d'activité commerciales Grand Air à Champigneulles, est écartée au profit d'une future zone d'activités, à travers le choix d'un zonage 1AUaA. De plus, à travers le point n°2 de la présente de modification, les surfaces dédiées tendent à diminuer. L'ambition est de conserver la liaison viaire permettant de désenclaver la zone commerciale existante afin de pérenniser son attractivité.

Le déploiement des zones de développement urbain du Bassin de Pompey s'accompagne en parallèle de démarches utiles à la résorption de la vacance, plus particulièrement dans ses centralités urbaines et rurales (opération programmée d'amélioration de l'habitat, opération Bunti-Bimby).

- **Environnement**

Observation n° CCBP16 de M GALUS, conseiller municipal à Champigneulles
« ..D'une manière générale dans ce PLUI la rédaction des projets présentés au public posent question quant à l'engagement pris par les élus à respecter l'environnement (Je cite en la matière à de nombreuses reprises : « devra être ambitieux », « Pourra être étudié … », « devra chercher à… » …). Tout cela laissera le loisir de passer outre cette exigence fondamentale de préservation de la nature… Exigence et ambition pour lesquelles les collectivités devraient à mon sens donner l'exemple… »
« Dans ma ville, par l'artificialisation d'une zone boisée et agricole, l'extension d'une zone d'activité (et commerciale) ainsi que l'implantation d'une nouvelle zone d'habitations, sur le territoire Champigneullais intitulé « Zone des vergers », me paraissent dangereuses, anachroniques et contraires aux préoccupations sociétales de notre siècle.»

Question 23 : que pouvez-vous répondre à M GALUS concernant les arguments développés ?

Il n'y a aucune ambiguïté quant à l'ambition inscrite dans le PLUi-HD. Une OAP sectorielle fixe des conditions d'aménagement qui s'imposent dans un rapport de comptabilité avec une autorisation d'urbanisme et non de conformité. Il s'agit des limites posées par l'exercice de planification urbaine.

La définition des projets d'aménagement est progressive et se précise en phase opérationnelle (aboutissant à des permis d'aménager, permis de construire). En l'occurrence, une maitrise d'œuvre a été recrutée en 2024 pour retravailler l'ancien schéma d'aménagement. La définition de ce schéma d'aménagement s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Le PLUi dans lequel s'inscrit la zone « les Vergers », a bien été approuvé en avril 2021 en compatibilité avec le SCoT Sud 54 alors applicable, et en déclinant les objectifs de limitation de la consommation foncière tels qu'exigés par le code de l'urbanisme.

Concernant l'impact environnemental, M HAROTTE pose les questions suivantes :

Question 24 : *« Quels types d'arbres sont prévus, y compris le long de l'autoroute, a-t-on trouvé les essences qui soutiendraient les écarts climatiques déjà en cours ?»*

Une OAP sectorielle fixe les conditions d'aménagement de zones à urbaniser, et ce dans un rapport de comptabilité avec les futures autorisations d'urbanisme amenées à être déposées. Ainsi, les modalités de mise en œuvre de ces conditions d'aménagements sont à préciser en phase projet. De ce fait, le choix des essences d'arbres à planter au niveau de la zone « Les Vergers » n'est pas déterminé dans le cadre du PLUi.

Question 25 : *« Que vont devenir les eaux du versant en amont et en aval avec un ruisseau renaturalisé ? »*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. A l'issue de la démarche de planification urbaine, et donc en phase opérationnelle, l'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition.

Les milieux humides sont d'ores et déjà identifiés. Les procédures règlementaires veilleront à pérenniser leurs tracés

Question 26 : *« En référence à un traitement paysager spécifique, préservation d'anciens vergers avec étagement, plantations de fruitiers en compensation des anciens secteurs de vergers… Compte-t-on uniquement sur les futurs investisseurs et maîtres d'ouvrage pour respecter des normes spécifiques et quelles normes ? Les vergers abandonnés devraient-ils être remplacés et gérés par de nouveaux propriétaires ? »*

Une OAP sectorielle fixe les conditions d'aménagement de zones à urbaniser, et ce dans un rapport de comptabilité avec les futures autorisations d'urbanisme amenées à être déposées.

Les modalités de mise en œuvre de ces conditions d'aménagements sont à préciser en phase projet, sur base des réglementations en vigueur, notamment en matière de traitement paysager, et de végétalisation des espaces publics. La gestion des vergers reste à définir et ne peut être définie dans le cadre de l'OAP sectorielle.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, à l'issue des études et suivant le schéma d'aménagement défini, un CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES, & ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE) est réalisé et s'applique à tous les aménagements de la zone. Le CPAUPE est un outil qui vise à transmettre aux opérateurs et à leur maîtrise d'œuvre l'ensemble des enjeux du projet urbain et les ambitions de qualité architecturale, paysagère et environnementale recherché.

Question 27 : *« les actuels champs sont gorgés d'eau : des remèdes non agressifs ont-ils été envisagés ? »*

L'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition. Ceci ne relève pas de la planification, et donc du PLUi-HD.

En l'occurrence, une maitrise d'œuvre a été recrutée en 2024 pour retravailler l'ancien schéma d'aménagement. La définition de ce schéma d'aménagement s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Question 28 : *« s'agissant des études zones humides, faune et flore, des ambitions de performance des futurs projets, peut-on avoir des précisions sur la temporalité, la rigueur et la pertinence de ces précautions préalables ? »*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. A l'issue de la démarche de planification urbaine, et donc en phase opérationnelle, l'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne donc d'études (études hydraulique, étude faune flore, étude des zones humides, etc.), que le projet devra respecter. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

La présence de sources et d'un ruisseau est une réalité à intégrer au futur projet d'aménagement de la zone « Les Vergers » et doit donc en constituer une composante. Des études faune flore ont déjà été menées et sont en cours d'actualisation.

M BOUFERGUENE fait part de ses réflexions sur la zone concernant les habitations. Il estime qu'elle va engendrer *« … de lourdes conséquences à court terme qui sont bétonisation d'une zone naturelle qui va à l'encontre des directives nationales (0 artificialisation)… »*

Mme PELLARIN s'étonne que, *« après toutes ces années, ces réunions qui s'enchainent et les études que l'on nous vend chaque année, des études environnementales n'aient pas encore été faites et la biodiversité inventoriée ? »*

« Salamandres, tritons, crapauds communs, pic noir et pic vert, vers luisants, mais aussi orchidées, et autres arbres fruitiers peuplent ces lieux. Sans parler des nombreuses sources, qui sont connues et ont été exploitées depuis des années par les habitants. »

« ces lieux de promenade constituent un poumon vert qui fait « corridor écologique » avec l'autoroute. »

Question 29 : quelles sont les études environnementales qui ont été réalisées, en particulier sur la faune, la flore et la présence de sources ?

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

La présence de sources et d'un ruisseau est une réalité à intégrer au futur projet d'aménagement de la zone « Les Vergers » et doit donc en constituer une composante.

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« Une zone massive de végétation et de forêts et d'arbres va être abattue sous couvert que le bilan de la végétalisation n'est plus au titre de la commune mais de l'intercommunalité ! »

Question 30 : quelle réponse pouvez-vous apporter à cette affirmation ?

La zone 1AU « Les Vergers » a été établie dans le cadre de la réglementation en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI. Le PLUi fixe, en comptabilité avec le SCoT sud 54 qui était alors applicable au moment de son élaboration, un objectif de limitation de la consommation foncière traduit à travers les choix alors de zone à urbaniser (1AU et 2AU).

La loi Climat et Résilience, portant le principe de Zéro Artificialisation Nette a été promulguée après l'approbation du PLUi. La mise en compatibilité du PLUi-HD du Bassin de Pompey se fera par mise en compatibilité à venir avec le SCoT intégrateur.

De plus, en préservant l'économie générale du PADD, ses objectifs sociodémographiques et besoins en logement induits, la présente modification de droit commun du PLUi permet tout de même de réduire les surfaces de zones à urbaniser (y compris à Champigneulles) d'environ 8 hectares, principalement au profit de le zone naturelle (environ 7 hectares).

- **Urbanisme**

Dans son courrier, M HAROTTE, formule également de nombreuses questions concernant la zone d'habitations. Un certain nombre d'éléments de réponse à ses questions figurent déjà dans le règlement littéral. Pour autant, vous trouverez ci-dessous les questions pour lesquels les réponses ne semblent pas figurer dans les documents.

Question 31 : Pouvez-vous répondre aux interrogations concernant le nombre de bâtiments prévus et le calcul de dimensionnement du nombre de garages ?

L'OAP sectorielle impose une densité de logements (nombre de logements par hectare à atteindre), mais elle n'encadre pas le nombre de bâtiments prévus. Le règlement écrit encadre quant à lui le nombre de stationnement à créer selon les destinations des constructions.

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« Au-dessus de la future ZAC, par-delà une petite bande de forêt pompeusement baptisée "corridor écologique", on nous promet un écoquartier. Un havre de paix qui respecte la nature (ou ce qu'il en reste), et où les habitants deviennent magiquement éco-responsables parce qu'une piste cyclable et une ligne de bus passent à proximité. »

Question 32 : A quel type de population ces habitations sont-elles destinées ?

Le PLUi ne définit aucune population cible pour aucun des sites et projets qu'il vient encadrer d'un point de vue réglementaire, hors produits logements spécifiques éventuels.

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« ..Je suis CONTRE ce projet massif de constructions qui devra comme tout projet contenir une part de logements dit sociaux avec les désagréments que cela implique alors que la représentation de ces logements sociaux est une des plus fortes dans la com com du bassin de Pompey… »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« …le projet d'habitations a été conçu et présenté sous une étiquette « d'écoquartier » qui masque à peine des pratiques de greenwashing »

« Ce type de développement favorise l'étalement urbain excentré, loin de tous les axes de transports en commun, ce qui est contraire aux objectifs de durabilité que ce genre de projet devrait respecter »

Question 33 : Quels sont les arguments justifiant un tel choix ?

Si le choix ici désigné concerne le choix d'inscrire le site « les Vergers » dans la stratégie d'aménagement du territoire du Bassin de Pompey qu'est le PLUi, celui-ci a été réalisé lors de l'élaboration du PLUI et non pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi.

S'agissant de la déclinaison opérationnelle de cette stratégie d'aménagement, le site « les Vergers » s'inscrit plus spécifiquement dans la stratégie d'aménagement du Bassin de Pompey qu'est « Arc Sud

Ouest ». Elle se compose de plusieurs projets urbains travaillés de manière cohérente afin de conforter, à travers leur mise en œuvre, la structuration urbaine des villes de Champigneulles, Frouard, Pompey et Liverdun. Il s'agit notamment d'apporter de nouvelles continuités de mobilités et ainsi désengorger les axes et nœuds routiers existants. Il s'agit aussi d'apporter de nouveaux équipements, services et activités en proximité des quartiers existants, et notamment des quartiers politiques de la ville de Champigneulles et Frouard. L'enjeu est également, à l'échelle du Bassin de Pompey, de renforcer l'offre de logements en toute proximité du territoire métropolitain. Ce qui permet au Bassin de Pompey de jouer son rôle de pôle urbain d'équilibre tel qu'inscrit dans le SCoT sud 54.

Observation CCBP5 de Mme GRASMICK
« Je pensais que le projet des vergers avait été abandonné. Il semble que non. Je ne comprends ABSOLUMENT PAS les raisons. Il y a déjà trop de béton, de locaux commerciaux qui ne trouvent pas preneur. Laissez-donc la nature se développer et cessons de la raser »

- **Mobilité – Trafic routier**

Questions figurant dans le courrier de M HAROTTE
Question 34 : *« S'agissant de la desserte en transport en commun, pouvez-vous préciser quel type de bus est envisagé et à quelle fréquence ? »*

La définition des types de bus ne relève pas des conditions d'aménagement amenées à être définies dans le cadre d'un PLUi, ni dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) sectorielles, ni même dans son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « déplacements ».

Question 35 : *« Concernant les secteurs concernés par les OAP n°2 et n°3 et l'impact sur le trafic routier, où en est la lutte contre le bruit de l'autoroute? »*

La règlementation relative aux secteurs de bruit s'applique. L'outil de planification urbaine qu'est le PLUi n'a pas à prévoir d'aménagements de lutte contre le bruit vis-à-vis de l'autoroute.

Question 36 : *« Il est indiqué que le trafic induit par les nouvelles activités devra être cantonné autant que possible à l'autoroute et au site commercial. Cela implique-t-il que le flux des véhicules ne se reporte pas sur l'étroite rue du Fort et qu'un pont à l'emplacement du tunnel piétonnier actuel ne serait pas agrandi sous l'A31? »*

L'aménagement d'un échangeur autoroutier à cet endroit n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD.

L'organisation des circulations à l'échelle des deux sites composants la zone « Les vergers » (zone à vocation d'habitat et zone à vocation d'activités) est prévue de manière à éviter des reports de trafics routiers : aucune connexion directe entre la zone « Grand air » et la rue du Fort, ainsi que de la rue du 8 mai, n'est prévue, hors connexion par modes actifs et transports en commun.

L'OAP précise la nécessité de desservir la zone 1AUaA par les transports en commun. Une continuité nord sud accueillant transports en commun et modes actifs devra être apportée à travers le site.

De plus, les sens et modalités de circulation seront plus finement définis en phase de conception du projet urbain, en fonction de sa configuration, tout en respectant les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP sectorielle.

M BOUFERGUENE fait également part de ses réflexions sur la partie concernant les habitations :
« …augmentation très importante de la circulation automobile sur un axe déjà chargé (rue du Fort, du 8 mai, Voltaire et Pasteur) qui va poser problème matin et soir »..

Question 37 : Une étude de l'impact sur le trafic routier a-t-elle été réalisée ? Quelles mesures concrètes en résultent ?

L'impact des aménagements sur les milieux, et les mesures compensatoires éventuelles, sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet, qui concernant la zone des Vergers est en cours de définition. Ceci ne relève pas de la planification, et donc du PLUi-HD.

En l'occurrence, une maitrise d'œuvre a été recrutée en 2024 pour retravailler l'ancien schéma d'aménagement. La définition de ce schéma d'aménagement s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui a différents stades d'avancement du projet décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

Mme PELLARIN : *« Quant à la circulation imaginée sur ces parcelles, y a -t-il eu une réelle étude de terrain sur les accès aux « transports de mobilités douces ». Qui prend réellement ces lignes de bus ? A quel public veut-on vendre cet « éco quartier » ? est-ce que ce public cible prend le vélo, le bus ou autres transports « doux » ? Il suffit de faire un sondage rue du fort, et du 8 mai, quels habitants prennent leurs vélos ? Le bus ? Très peu. Et pour cause, en plus d'être mal desservie, cette zone est en forte pente, mais les actifs utilisent tous leur voiture pour se rendre à leur travail. Quid de la circulation automobile sur cette zone, avec de nouvelles voitures (entre 2 et 3 par foyers), avec une unique route d'accès ? Sans parler de la dangerosité de cette rue en pente, en zig-zag et la vitesse des usagers et de la pollution engendrée… »*

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« …où sont les études qui estiment l'usage des mobilités douces par les futurs habitants du futur "écoquartier" ? J'imagine que d'autres quartiers similaires existent déjà ailleurs en France, et les porteurs du projet ne semblent pas avares quand il s'agit de payer des expertises »

Observation n° CCBP12 de M LOISON
« Dans cette zone concernée cela aura bien sur un impact pour nous riverains sur le bruit lié à l'autoroute car cette végétation constitue un écran sonore alors que la promesse sur le mur anti bruit ressemble à une vieille chimère. »

« Le schéma de circulation ne sera d'ailleurs plus du tout pertinent dans cette rue (rue du Fort) qui n'est pas dimensionnée pour absorber le Traffic routier induit par ces habitations. Et comment peut-on parler de mobilité douce quand les usagers privilégient les voitures, qu'il ne sera pas possible de croiser un bus et que la configuration de la rue du FORT ne favorise par l'utilisation de vélos vu les pentes et encore moins pour les piétons vu la faible largeur des trottoirs et la vitesse des voitures qui l'empruntent !! »

« La desserte routière qui plus n'est pas adaptée et va amener un accroissement important du flux de voitures dans toutes les rues qui desserviront cette zone des Vergers et pas uniquement la rue du FORT mais aussi du 8 Mai, de la Rue Voltaire et Charlemagne ainsi que le centre-ville. »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« …du point de vue de l'aménagement du territoire, la route du Fort, déjà dangereuse, ne peut supporter un flux de circulation plus important sans entrainer des problèmes supplémentaires de sécurité routière. Urbaniser cette zone ne ferait qu'aggraver une situation déjà préoccupante »

Question 37 : pouvez-vous répondre aux interrogations et affirmations ci-dessus ?
Une étude de terrain portant sur l'accès et l'usage en toute sécurité des mobilités douces a-t-elle été réalisée ?

Les conditions d'accès à la zone devront respecter les principes inscrits dans l'OAP qui prévoient notamment un nouvel axe de transports en commun et de mobilité douce à créer, en connectant différents quartiers et existants et futurs, entre Frouard et Champigneulles. Ce type d'études ne relève pas du PLUi.

- **Risques**

Observation n° CCBP13 de M ABRY
« ..les travaux en génie civil qui risquent d'être importants compte tenu des risques de glissement de terrain (à l'identique de la zone Grand Air de Frouard).. »

Observation n° CCBP21 de M MILLET
«…De plus les zones concernées sont des zones argileuses à fort mouvement de sol et qui plus est traversées par plusieurs sources (constatable sur place). »

Observation n° CCBP16 de M GALLUS
« …La mise en œuvre du projet à Champigneulles augmentera considérablement la circulation au moins dans les rues Monod, du Fort, 8 mai 45, Voltaire et Pasteur. La pollution chimique, visuelle et sonore ainsi que les risques routiers qui en découleront ne doivent pas être considérés comme négligeables et le projet doit être repensé. La zone des vergers, sa faune et sa flore, vivent posées sur de nombreuses sources souterraines. L'impact du projet sur ces sources (déviées ? bouchées ?..) et les conséquences sur la stabilité des terrains voire sur l'irrigation du vallon de Bellefontaine ne doivent pas être jugées comme négligeables et le projet doit être repensé. D'anciennes décharges (militaires ?) auraient selon des témoignages « d'anciens » été enfouies dans la zone. Si c'est le cas l'impact sur la pollution de leur « remuage » ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé… »

Question 38 : A quel moment avez-vous prévu de réaliser une étude des impacts environnementaux évoqués ci-dessus ?

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci précède, dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, le choix de secteurs d'urbanisation future. En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne d'études réglementaires (trafics, air, bruit, faune, flore) qui, à différents stades d'avancement du projet, décrivent l'état actuel du site, mesurent les impacts et permettent de proposer des compensations à mettre en œuvre.

« …La consommation d'eau pour faire face à la présence de nouveaux professionnels et habitants sera importante. Elle ne semble même pas avoir été estimée. Ceci ne doit pas être considéré comme négligeable et le projet doit être repensé. - Les commerces de centre-ville seront immanquablement punis par l'implantation de concurrents au stationnement privilégié. Privilégier l'activité en périphérie des villes en promouvant la voiture individuelle est à mon sens d'un autre temps »

Question 39 : L'estimation de la consommation d'eau est-elle prévue dans une étude ?

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, le calibrage des projets de développement urbain et des capacités d'accueil de nouveaux logements qu'il autorise, repose sur une étude des capacités des réseaux et des infrastructures existantes (eau potable, assainissement, etc.), et énonce les éventuelles améliorations nécessaires en la matière.

En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne donc d'études (études hydraulique, étude faune flore, étude des zones humides, etc.), que le projet devra respecter. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE (*cf.* observation n° CCBP 16 ci-dessus)
Risques financiers : « ..l'impact économique de ce type de projet risque de fragiliser le commerce de proximité ainsi que la vitalité du centre-bourg de Champigneulles »

Question 40 : Une analyse de cet aspect a-elle été réalisée en associant les commerçants du centre-ville ?

A travers le point n°2 de la présente modification du PLUi-HD, le zonage 1AUaC, qui visait l'extension du site d'activité commerciales Grand Air à Champigneulles, est supprimé au profit d'un zonage 1AUaA. Cette évolution de zonage traduit l'ambition d'accueillir une pluralité d'activités économiques et artisanales, pour justement éviter des effets de concurrence avec les commerces existants à Champigneulles et Frouard.

- **Changement climatique**

Observation n° CCBP3 de M GIROD
Cette observation fait référence au dérèglement climatique résumé comme suit :
« Dans un contexte de dérèglement climatique mondial, de déclin massif de la biodiversité, on nous parle encore de raser une forêt et des champs pour étendre une zone commerciale et construire un lotissement. Le maire de Champigneulles vous répondrait qu'il n'y a ni champ ni forêt - c'est techniquement vrai, sur la carte du cadastre. Sur le territoire, il y a seulement des arbres et des terres cultivées. »

Question 41 : Ce projet étant déjà ancien, a-t-il été actualisé en intégrant des études prenant en compte les impacts du changement climatique ?

Comme écrit précédemment, la zone « les Vergers » a été définie dans le cadre d'une procédure d'élaboration approuvée en 2021, en compatibilité avec le SCoT Sud 54 alors applicable, et en déclinant les objectifs de limitation de la consommation foncière tels qu'exigés par le code de l'urbanisme. Le site « les Vergers » est nommément cité dans le PADD. Ainsi, cette zone n'est adaptée qu'à la marge dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, dans ses contours spatiaux et ses contours programmatiques. Elle a de plus fait l'objet comme l'exigeait la réglementation, d'une évaluation environnementale, déclinée dans son OAP sectorielle, comme l'ensemble des secteurs d'urbanisation future visés dans le PLUI-HD.

De plus, les aménagements et constructions amenés à être définis, en phase opérationnelle, devront respecter la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation.

Observation n° CCBP21 de M MILLET
« Le dérèglement climatique que nous subissons nous oblige à revoir notre emprise de construction au sol et mieux gérer nos réserves de poumons vert et là c'est tout l'inverse.

Ne devrions-nous pas revoir nos modes de consommation plutôt que de pousser à la surconsommation en développant les zones commerciales? »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« ..la zone concernée est en bordure de la forêt de Haye, un écosystème riche en biodiversité, constitué d'espaces boisés / anciens vergers et agricoles, ainsi que de nombreux petits cours d'eau. L'urbanisation de cette zone accentuerait le phénomène d'imperméabilisation des sols, aggravant les risques liés à la gestion de la ressource en eau, qui s'avère déjà critique à l'horizon 2040 » « Ce projet aurait donc un impact négatif non seulement sur l'environnement et la biodiversité locale, mais aussi sur la qualité de vie des habitants de Champigneulles, à long terme »

Question 42 : Une évaluation des risques a-t-elle pris en compte les impacts sur la ressource en eau ?

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, le calibrage des projets de développement urbain et des capacités d'accueil de nouveaux logements qu'il autorise, repose sur une étude des capacités des réseaux et des infrastructures existantes (eau potable, assainissement, etc.), et énonce les éventuelles améliorations nécessaires en la matière.

En phase de définition des projets urbains, l'impact et les mesures compensatoires sont à analyser et à mettre en œuvre sur base d'un projet à définir. Ce qui ne relève pas de la planification urbaine.

La définition du projet d'aménagement des Vergers répond à la réglementation en vigueur et s'accompagne donc d'études (études hydraulique, étude faune flore, étude des zones humides, etc.), que le projet devra respecter. Ces études ne sont pas déclinées dans le PLUi, et ne concernent pas la présente procédure de modification de PLUi.

- **Concertation – Participation**

Dans les observations ci-dessous, on note une défiance concernant ce projet.

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN
« A la lecture de ce PLUI, tout semble « vague ». Il semble qu'au final, malgré les réunions d'habitants, les différentes enquêtes soi-disant menées, le projet est toujours le même depuis toutes ces années. On peut se questionner sur la prise en compte des avis des habitants et des commerçants, sur leurs remarques pertinentes, pour des gens qui résident sur ce lieu. »

« ..Et on peut également se questionner sur la démarche de M. le Maire qui a contacté par courrier tous les habitants de la zone pour des « entretiens individuels ».

Observation n° CCBP3 de M GIROD
« Lors de la réunion publique… Quand je suis allé poser des questions sur le projet des vergers à Mme Begorre-Maire (déléguée aux innovations territoriales et environnementales) à la fin d'une réunion de la CCBP, elle m'a répondu en rangeant ses affaires qu'il fallait faire des arbitrages, sans préciser lesquels - un euphémisme pour dire "l'écologie c'est sympa, mais l'économie passe d'abord". Sa promesse de me recevoir pour discuter plus en détail des arbitrages en question est restée lettre morte, malgré mes relances »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« ..Il y a une absence manifeste de concertation et de participation citoyenne avec la population locale »

- **Propositions**

En complément, dans son courrier, M HAROTTE émet les 3 propositions suivantes :
« Prioriser la construction de logements dans deux secteurs déjà urbanisés, à proximité du centre : l'ancienne école Jean-Zay avec sa vaste cour, ainsi que le quartier port-gare comme envisagé

précédemment. Des offres pour personnes âgées désireuses de rester sur Champigneulles seraient les bienvenues… »

« Accélérer et prioriser une opération d'envergure sur les maisons et appartements vacants, l'aide entamée au niveau de la CCBP à la dé-parcellisation, la réutilisation des friches et sites industriels »

« Réduire considérablement l'actuel projet gigantesque des Vergers pour ne conserver qu'une zone de logements, de co-workings, voire d'espaces pour les artisans, une jardinerie et ce, en bordure de la zone Grand air seulement. »

M BOUFERGUENE fait part de ses réflexions et propositions suivantes :
« Concernant la partie "zone artisanale", je suis plus favorable à une urbanisation raisonnée de la partie actuellement cultivée qui borde l'autoroute. La zone commerciale est devenue dans la bouche des élus zone artisanale. Cependant, on nous parle de marchand de meubles, jardinerie?? Je verrais plutôt des bâtiments pouvant accueillir des artisans venant installer leur dépôt, atelier et bureau que des commerces à proximité d'une zone qui vivote...

Je ne suis pas insensible à l'argument économique et ces implantations pourraient permettre d'éponger tout ou partie des 2 millions évoqués plus haut en apportant également des emplois. »

Observation CCBP4 de Mme PELLARIN
« Des accès à la ligne 10 du bus se trouve sur la ZAC Grand Air, à 8 min à pied du haut de la rue du fort. Jusqu'ici, aucune étude ne l'a prise en compte alors qu'il suffirait d'aménager simplement les sentiers pour permettre au plus grand nombre d'y accéder. »

« Ne vaudrait-il pas mieux mettre en avant les initiatives autour du développement durable sur le Bassin et sur la commune, comme on a vu se développer ces dernières années, avec des pistes cyclables, une matériauthèque, une cantine locale, des soutiens aux associations qui prônent l'EED, la maison forestière et l'arboretum de Bellefontaine, le soutien aux ENS, etc. Cet espace pourrait rester dans la continuité d'une transition écologique en y développant des sentiers de promenades, des lieux de cultures partagés, des espaces d'expérimentations de plantations pour proposer des circuits courts sur le plan de l'alimentation ? Ou un lieu de rencontres et de partages culturels, environnementaux, associatifs, sociaux… »

Observation n° CCBP13 de M ABRY
« Utiliser les friches industrielles et les quartiers comme celui de la gare et des brasseries à Champigneulles, espaces plus proches du centre-ville et des commerces existants. »

« L'investissement financier sur la zone des Vergers pourrait être l'opportunité de valoriser et préserver ces espaces pour d'autres projets plus respectueux de l'environnement »

Observation n° CCBP16 de M GALLUS
« L'idée de départ d'aménagement de cette zone géographique « zone des vergers » de Champigneulles date du millénaire dernier… et depuis les choses ont changé. Les citoyens ont désormais une conscience accrue des conséquences de l'évolution climatique et la crise sanitaire a bouleversé notre vision sociétale. Je voudrais appeler à nouveau les élus à revoir cette partie du PLUI à l'aune de l'évolution de notre société sur les sujets environnementaux et sociaux. En conclusion je salue la quantité de travail technique fournie pour construire ce PLUI de la CCBP sur lequel vous enquêtez, en revanche je regrette la rédaction parfois ambiguë qui n'engage pas suffisamment la collectivité en matière écologique, installant le doute sur sa réelle volonté en la matière. Pour ce qui concerne le projet sur la zone des vergers de Champigneulles, je le juge anachronique. Il doit être entièrement revu et par conséquent retiré de ce PLUI. En 2024 personne ne peut ignorer la nécessité de préserver la nature. Notre collectivité locale doit mettre en adéquation son récit et ses actes

d'autant que des solutions alternatives existent. De nombreux citoyens sont prêts à participer à une nouvelle réflexion, en partant d'une page blanche »

Observation n° CCBP21 de M MILLET
« Il serait préférable de revoir le projet pour en faire un lieu de promotion de la biodiversité et d'éducation des générations futures , ne gâchons pas leur avenir. »

Observation n° CCBP14 de M LAMOTTE
« Pour une approche plus constructive, il est crucial de repenser l'aménagement de cet espace en mettant l'accent sur des projets de développement économique en harmonie avec la transition écologique, le développement durable local, et l'économie sociale, en soutenant les artisans, les TPE et PME. Il faut encourager la création d'emplois locaux non délocalisables et envisager une urbanisation douce, respectueuse de l'environnement, utilisant des matériaux biosourcés, tout en imposant au minimum l'artificialisation des sols, notamment sur la zone agricole en partie basse. Rien ne sert d'aller plus loin. Cela représentait un compromis judicieux tout en valorisant les espaces tels que les vergers, déjà prisés par les habitants »

Question 43 : Comment allez-vous intégrer ces propositions ?

S'agissant des différentes propositions ici réunies, leur déclinaison ne relève pas, pour la plupart, de l'outil de planification urbaine qu'est le PLUi. C'est le cas, concernant l'approvisionnement local de cantines, tout comme le choix de l'envergure des entreprises à implanter en zone d'activités économiques. Malgré tout, ces orientations de développement durable et local guident la stratégie économique de la collectivité, particulièrement sur ce site.

Au-delà de la procédure de modification du PLUI, certaines des propositions formulées par le public sont tout à fait susceptibles d'être mises en œuvre en parallèle de l'aménagement du site « les Vergers », notamment le fait de procéder à la valorisation et à la restructuration du cœur de ville de Champigneulles (OAP sectorielle n°1 de Champigneulles du PLUi-HD), tout comme le fait d'accompagner la création de logements au sein de enveloppes urbaines (opération Bunti-Bimby portée par le Bassin de Pompey toujours à l'œuvre), ou encore le fait de valoriser les Espaces Naturels Sensibles du territoire.

Une partie des enjeux ici soulignés guide, ou est amenée à guider, l'aménagement de la zone « Les Vergers » :

- Diversifier l'accueil d'activités à travers le point n°2 de la présente modification (avec notamment, le passage de zone 1AUaC – vocation strictement commerciale à 1AUaA – vocation d'activités multiples) ;
- Apporter de nouveaux sentiers et solutions de mobilité douce (tels que décrits dans les conditions d'aménagement fixée dans l'OAP sectorielle afférentes) ;
- S'agissant des futures constructions, l'OAP thématique « ADAPTATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES » (introduite à travers le point n°17 de la présente modification) pourra constituer de nouvelles recommandations en matière de bio climatisme, en encourageant une approche systématique des enjeux environnementaux avant toutes constructions.

De plus, le fait que l'exhaustivité des conditions d'aménagement de la zone ne soit pas décrite dans son OAP sectorielle, ne constitue pas une volonté d'entretenir une ambiguïté sur les futurs aménagements de cette zone, leurs incidences, et la manière dont elles seront contenues. Il s'agit des limites posées par l'exercice de planification urbaine qu'est l'élaboration d'un PLUI et de ses OAP sectorielles. Les réponses seront formulées au fur et à mesure de la définition opérationnelle du projet, qui s'accompagne nécessairement de la réalisation d'études. Des études sont en cours, comme décrit

précédemment. Ainsi, sont amenées à être précisé les conditions de prise en compte de vergers, de la trame humide, d'intégration de mobilités douces, tout comme le phasage des opérations.

Comme tout projet d'aménagement et de constructions, celui-ci n'est pas neutre pour son environnement. L'ensemble des études et des réflexions qui accompagnent sa définition puis sa réalisation vise à contenir les incidences, à déterminer les mesures compensatoires, sur les milieux, les paysages, les circulations, tout comme sur l'environnement urbain immédiat. Au-delà de contenir des incidences, un tel projet est voué à répondre à certains enjeux et à améliorer la situation, notamment en termes de desserte en transport commun, de création d'une nouvelle offre de logements en proximité immédiate du territoire métropolitain.

Depuis janvier dernier (2024), divers temps de rencontre ont été organisés par la commune en partenariat avec le Bassin de Pompey pour informer et échanger avec les habitants et riverains sur la définition du projet et son stade d'avancement. Le vendredi 29 novembre 2024 une réunion de concertation permettra de travailler sur les axes du schéma d'aménagement. 3 ateliers thématiques : maillage urbain, densité habitée et espaces naturels vont permettre aux habitants de faire part de leurs propositions. Une réunion de restitution sera organisée au premier trimestre 2025.

Observation n°CCBP11 de M le maire de Champigneulles
Propositions d'ajustement à apporter à l'OAP « Les Vergers » avec :

- Suppression de la mention du projet d'échangeur autoroutier
- Ajustement de l'argumentaire lié au nouveau zonage – passage d'une zone 1AUaC (commerces) à 1AUaA (activités diverses)

Question 44 : Qu'en pensez-vous ?

Effectivement l'aménagement d'un échangeur autoroutier à cet endroit n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD. De plus, l'un des objets du point n°2 de la présente procédure de modification PLUi prévoit bien un passage de zone 1AUaC à zone 1AUaA, afin d'accueillir des activités économiques (services, tertiaire, artisanat…) en complémentarité des activités existantes de part et d'autre.

Toutefois, comme soulevé par M. le Maire, l'argumentaire apparaissant en introduction de l'OAP sectorielle, pages 23 et 24 du document « 8.OAP sectorielles » dans sa version mise à l'enquête publique, n'est plus adaptée à ces deux évolutions. Il s'agit là d'un oubli. Il est donc proposé de prendre en compte par souci de cohérence.

Questions liées aux avis des personnes publiques associées et de la MRAe

L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe ainsi que du mémoire complémentaire de la CCBP comportant les éléments de réponse aux avis reçus, m'amène à poser les questions suivantes.

Point n°1 Bouxières-aux-Dames Modification du règlement applicable à une zone de jardins

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, a formulé la recommandation suivante : *« Intégrer des prescriptions pour les constructions autorisées dans la nouvelle zone Nj sur les parcelles cadastrales OC 896 et OC 897, à Bouxières-aux Dames, relatives à la prise en compte du risque inondation et de l'intégration paysagère. »*

Question 45 : en l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous m'indiquer si vous allez intégrer cette recommandation ?

L'intégration de telles prescriptions est à prévoir dans le cahier des charges de gestion des jardins familiaux qui seront aménagés par la commune.

Concernant la remarque de la DDT sur : *« La limitation à 4 m de hauteur semble excessive, par rapport à la surface au sol de 9 m². Une prescription sur le choix de matériels adaptés, pour favoriser l'intégration paysagère, serait intéressante. »*

Question 46 : Avez-vous envisagé de prendre en compte cette recommandation ? Si oui, quelles prescriptions en termes de dimensionnement et de matériaux autorisés pensez-vous retenir ?

Les prescriptions ici mentionnées reprennent les mêmes prescriptions que celles existantes au niveau de la zone Nv et qui ne sont pas amenées à évoluer dans le cadre de la présente procédure.

De plus, un PLUi n'a pas la faculté d'encadrer les matériaux à mettre en œuvre, seulement leur aspect.

Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers

La DDT, dans son avis rendu, indique que *« le projet devra être modifié pour intégrer la prescription du SCOT Sud 54 actuel et révisé qui interdit pour la zone 1AUaA le commerce de détail sauf si il n'entre pas en concurrence avec l'offre en équipements, commerces et services des polarités proches. Le règlement devra également renvoyer plus précisément vers l'OAP correspondante avec laquelle les futurs projets doivent être compatibles. »*

Question 47 : dans le mémoire en réponse, il est indiqué que le règlement pourra être modifié lors de la mise en compatibilité du PLUi HD avec le SCOT Sud 54 révisé. Faut-il comprendre que c'est juste une possibilité ? Qu'en est-il de la compatibilité avec le SCOT actuel ? Pouvez-vous apporter un cadrage précis dans le règlement ?

La mise en compatibilité du PLUi-HD, avec le SCOT Sud 54 désormais révisé et prochainement exécutoire, appartient à une autre procédure que la présente modification. Cela fait appel dans un premier temps à une analyse des points d'incompatibilité du PLUi, selon une approche globale, qui sera prochainement menée.

Point n° 8 : Custines définition d'un nouvel emplacement réservé pour créer une voirie

La Chambre d'Agriculture de Meurthe et Moselle a formulé la remarque suivante : *« nous regrettons que la mise en place de l'emplacement réservé n°4 à Custines ne soit pas plus justifiée dans la mesure où l'élargissement du chemin entrainera la consommation d'espaces agricoles. »*

Question 48 : Dans l'évaluation des incidences, vous notez que l'impact sur l'activité agricole est limité. Concrètement, pouvez-vous chiffrer cet impact ?

Cet emplacement réservé représente une surface 5 400 m². De plus il est rappelé que cet outil constitue avant toute chose un outil d'acquisition foncière, en raison de la nature morcelée du foncier à cet endroit. La réalisation de route est par ailleurs autorisée par le règlement du PLUi, et non pas par la création d'un emplacement réservé à cet endroit.

Dans son avis rendu le 19 juin 2024, la MRAe formule la recommandation suivante : *« prendre en compte le risque d'effondrement du sol lors de l'aménagement de la voirie. »*

Sur le même sujet, une recommandation de la DDT indique *« que le Maître d'Ouvrage devra tenir compte de l'aléa minier. »*

Question 49 : allez-vous intégrer cette recommandation dans vos prescriptions ?

Ces recommandations seront prises en compte en phase projet, conformément aux chapeaux de zone du règlement littéral des zones A et N

Point n°11 Liverdun Modification de la programmation de l'OAP n°5

L'OAP 5 sur le secteur de la rue de Lisbonne modifie le taux de LLS de 50% mini à 50% maxi. La DDT émet un point de vigilance sur l'atteinte des objectifs SRU sur cette commune.

Question 50 : comment pensez-vous sécuriser cet objectif ?

La commune de Liverdun vise cet objectif à travers l'ensemble de ces projets d'habitat en devenir, en visant toujours un objectif de mixité des produits logements, à l'échelle de chacun de ses quartiers en devenir.

Point n°12 Liverdun Création d'un STECAL pour développer une offre touristique en lien avec l'activité agricole

La DDT, Service Agriculture Biodiversité Espace rural, émet la recommandation suivante : *« Remplacer le terme « habitation légère de loisir » par « construction nécessaire à l'activité agricole » dans la zone NI de la commune de Liverdun »*

Question 51 : En l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous me dire si cette modification sera prise en compte ?

Le projet ici visé ne correspond pas à un projet de « construction nécessaire à l'activité agricole » telle que définie dans le code l'urbanisme, d'où la nécessité de créer un secteur NI spécifique, tel que prévu au point n°12 de la modification du PLUi-HD. Toutefois, pour éviter toute confusion vis-à-vis de la notion de « l'habitation légère de loisirs », telle que spécifiée dans le code de l'urbanisme, il sera proposé le terme suivant : « constructions légères destinées à l'hébergement touristique ».

Point n° 15 : création d'un STECAL à Marbache

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

« Création d'un STECAL à Marbache : le PnrL s'interroge sur l'utilité et les choix qui ont guidé la création du secteur NI au lieu-dit « La Signeulle ». Le secteur NI projeté est concerné par 3 trames graphiques : trame vergers ou jardins, réservoirs de biodiversité « forêt » et lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés qui ne sont pas évoqués dans la notice. Les constructions envisagées sur ce secteur ne semblent pas compatibles avec la trame « lisière des réservoirs de biodiversité forestiers protégés » qui interdit toute construction constitutive d'emprise au sol. Néanmoins, la création du secteur NI pourra être reçue favorablement sous réserve :

- *De compléter la notice en détaillant le contenu du projet notamment au regard du type de véhicules et d'hébergements attendus, des capacités et conditions d'accueil des touristes, des besoins en réseaux*
- *D'adapter le volet réglementaire écrit et graphique en préservant à minima, les haies et bosquets existants voire en créer de supplémentaires pour une meilleure insertion paysagère, en sortant la parcelle 371 et pour partie les parcelles 370 et 369 afin de respecter la vocation B2 du PADD en compatibilité avec la Charte 2015-2030 du Parc, en indiquant des normes relatives aux réseaux, aux aspects extérieurs ou encore aux plantations. »*

Question 52 : Quelles réponses pouvez-vous apporter à ces réserves ?

Le projet porté par la commune est prioritairement le développement d'une aire d'accueil pour camping-cars avec certainement la création d'un local technique associé (distribution d'électricité et d'eau, assainissement).

Les constructions liées à l'équipement seront implantées au nord, en dehors des trames de préservation de la biodiversité. La volonté est de proposer un aménagement intégré au site, en préservant les haies et arbres existants.

Pour tenir compte de la zone de Préservation du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, il est proposé de réduire l'emprise du secteur pour exclure certaines parcelles au sud du secteur correspondant à un talus et déjà occupé par une antenne relais et un château d'eau.

L'évolution envisagée du tracé est la suivante :

L'emprise du secteur NI présenté à l'enquête publique était de 0,37 ha. L'emprise modifiée envisagée pour l'approbation de la modification est de 0,28 ha.

Il est envisagé d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour accompagner l'aménagement du secteur et décliner les préconisations des services de l'État.

L'OAP intègrera :

- La prise en compte de l'aléa mouvements de terrain
- La préservation des éléments végétaux structurants
- La protection des lisières des réservoirs de biodiversité et de la forêt
- La localisation de l'aire d'accueil au nord du secteur

Le schéma ci-dessous présente les principes qui seront inscrits dans l'OAP.

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet un avis favorable *« sous réserve de prendre en compte le retrait de l'évolution n°15 à Marbache sur laquelle un avis défavorable est donné car environ la moitié de la zone NI envisagée est concernée par la zone de préservation du PPR mouvements de terrain qui interdit toute nouvelle construction. Cette évolution conduit à la réduction d'une protection qui relève plus d'une procédure de révision et non une modification. Si cette évolution est maintenue, la retirer de cette procédure et engager la procédure adaptée. »*

Dans votre réponse, vous indiquez que le projet est prioritairement une aire d'accueil pour camping-car. Les constructions liées à l'équipement seront implantées au nord, en dehors des trames de préservation de la biodiversité. Le projet prendra en compte le risque glissement de terrain. La zone sera réduite au sud pour préserver le talus boisé et éloigner le secteur de la zone rouge du PPRMT. Une OAP pourra être élaborée pour assurer la prise en compte des enjeux paysagers et préciser le projet.

Question 53 : Pouvez-vous fournir un plan détaillé de la zone d'implantation, qui met en évidence les zones préservées ? Cette question vient en complément de la question 46

Voir les éléments apportés en réponse à la question n°52.

Question 54 : Ces éléments seront ils effectivement intégrés dans une OAP ?

Cela sera bien le cas comme inscrit dans le « Mémoire complémentaire – Éléments de réponse aux avis reçus » adossé au dossier de PLUi modifié soumis à enquête publique.

Question 55 : pourquoi reclasser 0,37ha de cette zone Nv en zone NI, alors qu'il existe en proximité immédiate une surface déjà classée NI de plus d'un hectare cinquante qui pourrait être utilisée pour l'accueil de camping-car?

La commune de Marbache a souhaité prévoir l'aménagement d'une aire de campings cars en continuité des équipements sportifs existants. Le secteur Nl existant occupe une autre fonction et accueil notamment un chapiteau de manière temporaire, à l'occasion de la fête de la courge.

Point n°17 : Elaboration d'une OAP thématique Adaptation et production d'énergies renouvelables

Concernant ce point, Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve *« de mentionner les 3 trois guides relatifs au développement de l'énergie éolienne, du solaire photovoltaique et de la méthanisation élaborés sur le territoire du PnrL, dans l'OAP et de renvoyer à leur contenu afin de rester compatible avec la Charte du Parc. »*

Question 56 : en l'absence d'éléments de réponse, pouvez-vous confirmer que ces remarques seront bien prises en compte, pour le périmètre situé dans la zone du PnrL (Marbache et Saizerais) ? A noter que la charte du Parc est un document supra au PLUi-HD.

Ces remarques seront prises en compte et ces documents mentionnés dans l'OAP thématique.

Point n° 22 Custines Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Déri Sté :

l'AE ne peut pas se prononcer sur l'absence d'incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine car le dossier est lacunaire sur la description et les détails techniques des projets, l'analyse des incidences du projet notamment sur le paysage, les zones humides, la faune et la flore et la mise en œuvre de mesures d'ERC et description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. renouvelle sa recommandation de caractériser dès le PLUi-HD les zones humides et leur zone d'alimentation pour éviter de laisser possible leur urbanisation. Recommande une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC et une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés

Question 57 : Dans le mémoire en réponse, il est noté que l'étude relative aux zones humides potentielles indique que la zone n'est pas concernée par une trame humide. Pouvez-vous donner les éléments concernant cette étude : date de réalisation, méthodologie utilisée et synthèse des résultats ?

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU-HD, celle-ci a révélée l'absence de zone humide potentielle. L'évaluation environnementale est l'une des composantes du rapport de présentation constituant l'une des pièces du dossier de PLUi.

Question 58 : En complément, pouvez-vous indiquer à quelle date est fixée l'étude de caractérisation de zone humide prévue sur l'ensemble du territoire de la CCBP ?

Une consultation a été lancée afin de confier la réalisation de cette étude à un prestataire qualifié. L'analyse des offres réceptionnées est en cours.

Question 59 : Dans le mémoire en réponse, il n'est pas fourni d'éléments concernant les mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Pouvez-vous les communiquer ?

Comme décrit précédemment, les études réglementaires qui accompagnent la définition d'un projet d'aménagement se réalisent de manière progressive, au fur et à mesure de cette définition, pour que les études, et les solutions qui en découlent, soient adaptées à la configuration de chaque projet et schémas d'aménagement qui les organisent. Elles ne sont pas intégrées au PLUi. Toutefois, chaque projet doit appliquer le règlement littéral du PLUi et ses dispositions en la matière (voir dispositions générales, équipements et réseaux).

Il est également rappelé ici que chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui constitue l'une des pièces du dossiers du PLUi-HD.

Remarque de la DDT concernant le volet biodiversité, *« l'OAP ne tient pas suffisamment compte de l'étude TVB du PLUi-HD. Certaines parcelles, environ 10 ares, ne sont pas préservées. Concernant la liaison écologique à maintenir, les mesures ne sont pas suffisantes pour assurer la fonctionnalité du corridor, interrompu au niveau de la zone de logements dédiés aux seniors. Le projet doit être modifié pour intégrer un aménagement paysager adapté à la préservation de ces éléments de TVB. »*

Question 60 : quels sont les éléments de réponse concernant l'aménagement paysager à intégrer dans le projet afin de préserver ces éléments de la TVB ?

En réponse, il est envisagé de modifier l'OAP pour décliner l'étude Trame Verte et Bleue du PLUi et de tenir compte des préconisations des services de l'État.

Extrait de l'Étude Trame Verte et Bleue du PLUi (page 153) :

Schéma des préconisations écologiques

L'OAP demandera donc la réalisation d'aménagements paysagers adaptés au maintien des fonctionnalités des corridors écologiques. Un aménagement adapté devra être réalisé en frange ouest. Un aménagement structurant selon un axe nord/sud sera également demandé, en accompagnement du cheminement piéton prévu.

Le nouveau schéma de principe de l'OAP envisagé est le suivant :

Aménagements paysagers adaptés au maintien des fonctionnalités des corridors écologiques à réaliser

Point n°23 Faulx Modification de la zone 1AUh2 Sentier Bel Air

Dans son avis rendu, la MRAe recommande à nouveau *« la présentation d'une caractérisation des zones humides et de leur zone d'alimentation sur ce secteur pour éviter de laisser possible leur urbanisation, d'une analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine assortie de mesures ERC, d'une description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales dans les lotissements projetés.»*

Question 61 : l'étude de caractérisation de zone humide est bien prise en compte et sera intégrée, mais il manque les éléments concernant la description des mesures prévues pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Pouvez-vous donner les éléments de réponse ?

Comme décrit précédemment, les études réglementaires qui accompagnent la définition d'un projet d'aménagement se réalisent de manière progressive, au fur et à mesure de cette définition, pour que les études, et les solutions qui en découlent, soient adaptées à la configuration de chaque projet et schémas d'aménagement qui les organisent. Elles ne sont pas intégrées au PLUi. Toutefois, chaque projet doit appliquer le règlement littéral du PLUi et ses dispositions en la matière (voir dispositions générales, équipements et réseaux).

Il est également rappelé ici que chaque secteur d'urbanisation future a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui constitue l'une des pièces du dossiers du PLUi-HD.

Point n°24 Liverdun Suppression de la zone UH2, route de Frouard et report des logements sur le secteur Saint Gobain

Suite à la remarque de la DDT : *« Des précisions sur la part de logements consacrée à l'offre de logements locatifs sociaux auraient mérité d'être apportées. »*

Question 62 : pouvez-vous indiquer quelle est la part des logements sociaux prévue sur cette zone ?

Malgré le fait que cette zone fasse l'objet d'une OAP sectorielle, il est rappelé que celle-ci constitue une zone 2AU, elle n'est donc pas ouverte à l'urbanisation. Cette condition d'aménagement pourra donc être précisée au moment de son ouverture à l'urbanisation (passage de zone 2AU à 1AU).

Point n°25 Liverdun Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm :

L'AE recommande de s'assurer de la compatibilité du site avec le risque de mouvement de terrain identifié

Question 63 : cette recommandation sera-t-elle prise en compte et effectivement intégrée à l'OAP comme vous en avez évoqué la possibilité ?

Oui, il est proposé de modifier l'OAP pour intégrer l'aléa mouvement de terrain. Les éléments suivants seront ajoutés dans la partie écrite de l'OAP :

« En termes de sensibilités / contraintes
Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN et classé en zone V de Prévention et en limite de zone de préservation du PPRMT approuvé le 6 juillet 2007. En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, les autorisations du droit des sols situées en zone d'aléa pourront être soumises à prescriptions ou interdites selon le niveau d'aléa. »

La DDT fait remarquer que l'OAP qui prévoit que cette zone ne doit accueillir que du commerce apparait en contradiction avec le règlement qui autorise tous types d'activités.

Question 64 : Vous répondez que l'OAP sera modifiée pour ne pas identifier la zone comme uniquement commerciale. En complément, pour une meilleure compréhension du projet, peut-on avoir un plan qui détaille les 2 possibilités d'utilisation de cette zone ?

La communauté de communes ne peut pas répondre favorablement à cette demande. Une OAP ne peut être amenée à formuler des scénarios d'aménagement considérés comme des prévisions et différents de la notion de condition d'aménagement. Sur base d'une condition d'aménagement, un porteur de projet doit proposer une solution opérationnelle, répondant à cette condition dans un rapport de compatibilité.

Les éléments inscrits dans le « Mémoire complémentaire – Éléments de réponse aux avis reçus », adossés au dossier de PLUi modifié soumis à enquête publique, sont ici confirmés, et une réponse favorable sera apportée à la demande de la DDT concernant les activités autorisées dans l'OAP. Il est proposé la formulation suivante : « Ce site est destiné à accueillir des activités économiques ».

Point n° 27 Marbache Réduction d'une zone 2AUh et élaboration d'une OAP sectorielle

Le Parc naturel régional de Lorraine émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : *« cette zone se situe sur un réservoir de biodiversité institutionnel du PnrL du SCoT et du SRADDET : la ZNIEFF Le Grand Fouillot et Bois le Roi à Marbache. Lors de l'arrêt du PLUi en 2020, le PnrL avait déjà fait part de son avis de la mise en péril de ce site par la création de ce zonage constructible, incompatible avec la Carte du Parc. Ce point pourra être reçu favorablement sous réserve d'adapter les limites de la zone 2AUh et le contenu des OAP sectorielles 1 et 2 de Marbache afin de rendre le PLUi-HD compatible avec la Charte du parc »*

Question 65: Il semble que le classement de cette zone 2AUh pose un problème de fond sur la compatibilité entre le PLUi-HD et la Charte du parc et ceci depuis 2020. Que comptez-vous faire à ce sujet ?

A travers le point n°27 de la présente modification cette zone est réduite (réduction de 0.93 hectares). De plus cette modification permet également d'apporter une OAP à cette zone 2AU pour préciser de

premières conditions d'aménagement malgré le fait que cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation à l'issue de cette procédure.

Pour rappel, la modification ne doit pas amener à remettre en question l'économie générale du projet de PLUi-HD, traduite dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et déclinée à travers ses zones de projet. Ces zones ne peuvent donc être requestionnée qu'à la marge à l'échelle du Bassin de Pompey.

Remarques générales sur la complétude du dossier :

La DDT Service Aménagement Mobilité Energie juridique, émet la remarque suivante : *« Le règlement graphique modifié de la commune de Malleloy est à ajouter au dossier. »*

Question 66 : cette remarque sera-t-elle bien prise en compte ?

Le carte du règlement de graphique de Malleloy a bien été ajoutée au dossier de PLUi lors de l'enquête publique. Le plan avait été oublié dans l'envoi aux Personnes Publiques Associées. La notice faisait cependant bien apparaitre l'ensemble des modifications.

La DDT recommande également de *« s'assurer que la desserte routière est efficace concernant le développement de zones urbaines »*

Remarque de la commissaire enquêtrice : ce point rejoint la question posée par monsieur le maire de Custines, pour laquelle il n'y a pas eu de réponse et mérite d'être complété par le point n°2 sur Champigneulles avec la zone des Vergers, et le point n° 24 sur Liverdun avec la densification de la zone Saint Gobain. Une question générale est donc posée dans le paragraphe suivant.

Questions spécifiques de la commissaire enquêtrice

A la lecture du dossier, la commissaire enquêtrice est amenée à poser les questions suivantes.

- **Intégration des orientations du SCoT révisé**

Bien que les orientations du SCoT Sud 54 révisé, arrêté le 16 décembre 2023 et qui devrait être approuvé fin 2024, comme il est indiqué dans l'avis du Pôle Métropolitain Nancy sud Lorraine, ne s'appliquent pas encore à ce projet, l'échéance relativement courte pour son approbation, fin de l'année, aurait permis de tenir compte de nouvelles dispositions, en matière de sobriété foncière issues de la loi Climat et Résilience ainsi qu'une réévaluation de l'ambition démographique et de l'objectif de production de logements lié. Ces orientations ayant été présentées au public, il en résulte une incompréhension, en particulier sur le projet des Vergers.

Question 67 : Quels arguments justifient que le projet de modification n°2 du PLUi HD ne pouvait pas être traité lors de la révision du PLUi HD ?

Les procédures de modification de PLUi sont prévues par le code de l'urbanisme pour adapter l'outil de planification à la vie des projets, et répondre à d'éventuels blocages dans son application quotidienne. La présente procédure a été lancée principalement pour procéder à des ouvertures à l'urbanisation utiles à des projets matures. Les procédures de modification sont prévues justement pour éviter que le déroulement de projets d'aménagement ne soit pas lié aux contraintes calendaires liées à la hiérarchie des normes.

La procédure de révision du SCoT Sud 54, désormais achevée, va faire appel à une mise en compatibilité du PLUi qui doit au préalable faire appel à une analyse des points d'incompatibilités du PLUi avec le SCoT révisé. De la même manière, bien que révisé, le SCoT est susceptible de devoir

évoluer à nouveau pour que lui-même soit mis en compatibilité avec le SRADDET en cours de révision également.

Les différentes procédures dévolution des documents d'urbanisme répondent à différents objectifs et sont à mener selon des temporalités distinctes.

Question 68 : Pourquoi ne pas avoir intégré ces nouvelles orientations dans ce projet de modification, ce qui aurait permis d'offrir une vision plus claire et cohérente pour les habitants et limiter les coûts des procédures ?

- **CCBP objectifs de production de logements du PADD**

Dans le mémoire en réponse, j'ai une incompréhension concernant les bilans chiffrés.

Si l'on se réfère au bilan comptable de la production de logements et analyse au regard du projet, les chiffres sont cohérents avec les modifications annoncées, au bémol près que sur Custines, zone Déri Sté, il est annoncé 62 possibilités de logements supplémentaires alors que dans l'évaluation des incidents, il est fait référence à 66 possibilités. Dans les objectifs du POA, il semble que ce soit plutôt 66 logements

Question 69 : quel est le bon chiffre ?

L'emprise de la zone 1AUh2 créée est de 2,49 ha. Par application de la densité fixée dans l'OAP (25 logements/ha) le nombre de logements prévus est bien de 62 logements environ.

Les données avaient été corrigées dans le Mémoire Complémentaire jointe au dossier d'enquête publique (page 6).

Commune	Secteur	Incidence sur la production de logements
Bouxières-aux-Dames	2AUh Basses Côtes reclassée en zone N	38 possibilités de logements supprimées
Champigneulles	2AUh Val Thiebault reclassée en zone Nv	29 possibilités de logements supprimées
Custines	2AUh Déri Sté en partie ouverte à l'urbanisation	62 possibilités de logements ouvertes 2AU vers 1AU
	1AUh2 La Lixière en partie reclassée en zone N	3 possibilités de logements supprimées
	1AUh2 Impasse de Goudinot en partie reclassée en zone N	15 possibilités de logements supprimées
Faulx	1AUh2 Sentier Bel Air réduite	11 possibilités de logements supprimées

Modification n°2 du PLUi-HD de la CCBP | ESTERR- 6

Liverdun	UH2 (OAP n04) reclassée en zone N	27 possibilités de logements supprimées
	Modification de la programmation en logements de l'OAP St-Gobain	50 possibilités de logements supplémentaires
Marbache	2AUh Faubourg-Saint-Nicolas en partie reclassée en zone Nv	14 possibilités de logements supprimées
Malleloy	2AUh La Rochatte en partie reclassée en zone N + une parcelle réintégrée à la zone UH	14 possibilités de logements supprimées
	Bilan	**101 possibilités de logements supprimées**

Extrait du Mémoire Complémentaire joint à l'enquête publique

Les données seront corrigées dans le dossier approbation.

- **Développement des zones urbaines**

Question 70 : De manière générale, on ne retrouve pas d'étude d'impact sur le trafic routier en lien avec le développement des zones urbaines, avez-vous étudié ce point en particulier concernant le secteur Saint Gobain à Liverdun (la question étant déjà posée dans les observations du public concernant le projet du secteur Les Vergers à Champigneulles) ?

Concernant Saint Gobain, il est à rappeler tout abord que ce site est en proximité immédiate du Pole d'Echange Multimodal de Liverdun, en cours d'aménagement. Mais surtout, les études réglementaires qui accompagnent la définition d'un projet d'aménagement, dont celles portant sur le trafic routier, se réalisent de manière progressive au fur et à mesure de cette définition, pour que les études, et les solutions qui en découlent, soient adaptées à la configuration de chaque projet et schémas d'aménagement qui les organisent. Elles ne sont pas intégrées au PLUi.

- **Point n°2 Champigneulles Actualisation du périmètre du secteur de projet Les Vergers**

La rédaction proposée dans l'observation CCBP11 de M le maire de Champigneulles concernant l'argumentaire de l'OAP sectorielle ne donne pas d'éléments justifiant le passage de la zone 1AUaC à 1AUaA, d'autant qu'il y a déjà une zone 1AUaA existante sur ce secteur.

Question 71 : quels sont les arguments justifiant cette modification ?

Le passage de la zone 1AUaC à la zone 1AUaA correspond au point n°2 de modification. Le zonage 1AUaC, qui visait l'extension du site d'activités commerciales Grand Air à Champigneulles, est supprimé au profit d'un zonage 1AUaA.

Cette évolution de zonage traduit l'ambition d'accueillir une pluralité d'activités économiques et artisanales, pour éviter des effets de concurrence avec les commerces existants à Champigneulles et Frouard.

De plus, à travers le même point n°2 de la présente de modification, les surfaces dédiées à cette future zone 1AUaA tendent à diminuer. L'ambition est également de conserver la liaison viaire permettant de désenclaver la zone commerciale existante afin de pérenniser son attractivité.

De même, la proposition de suppression du projet d'échangeur routier au profit du déploiement de nouveaux réseaux viaires ne semble pas plus argumentée.

Question 72 : quels sont les éléments justifiant cette modification ?

L'aménagement d'un échangeur autoroutier n'est plus d'actualité. Cela fait partie des conclusions de l'étude d'aménagement de l'autoroute A31 bis, qui ont été formulées après l'approbation du PLUi-HD.

Annexe 29 - Tableau d'analyse des observations du public

N° Observation	Auteur	Projet	Statut
CUST1	M &Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Info initiale
CUST2	M &Mme de METZ NOBLAT	Hors périmètre	
CUST3	M & Mme BROYEZ-FLEURY	22-Custines Le Déri Sté	
FAUL1	M CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
FAUL2	Mme DONNOT	Hors périmètre	
LIVE1	M & Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
LIVE2	M & Mme CAMUS	Hors périmètre	
LIVE3	Mme DECOLLOGNE	24-Liverdun secteur Saint-Gobain	
SAIZ1	M DONY	Hors périmètre	
CCBP1	M & Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
CCBP2	M & Mme de METZ NOBLAT	Hors périmètre	Doublon CUST2
CCBP3	M GIROD	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP4	Mme PELLARIN	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP5	Mme GRASMICK	2-Champigneulles Les Vergers	Avis
CCBP6	M HAROTTE	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP7	M BOUFERGUENE Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP8	M GIROD	2-Champigneulles Les Vergers	Doublon CCBP3
CCBP9	Mme PELLARIN	2-Champigneulles Les Vergers	Doublon CCBP4
CCBP10	M GIORIA	Hors périmètre	
CCBP11	M DETHOU Maire Champigneulles	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP12	M LOIZON	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP13	M ABRY	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP14	M LAMOTTE Conseiller départemental	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP15	M DONY	Hors périmètre	Complément SAIZ1
CCBP16	M GALUS Conseiller municipal	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP17	M GALUS	2-Champigneulles Les Vergers	Doublon CCBP16
CCBP18	M CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1
CCBP19	M MASSON	Hors périmètre	
CCBP20	Familles SCHMITGES MASSON	Hors périmètre	
CCBP21	M MILLET	2-Champigneulles Les Vergers	
CCBP22	M & Mme CREMPT	23-Faulx Sentier Bel air	Complément CUST1