



**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires**

Nancy, le 26 AVR. 2024

Le préfet

à

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : PAT2024-027

Affaire suivie par : Regina POLIAKOVA

tél : 03 83 91 41 95

regina.poliakovameurthe-et-moselle.gouv.fr

Monsieur le Maire
Commune de Doncourt-les-Longuyon
5, rue de la Victoire
54620 DONCOURT-LES-LONGUYON

Objet : avis sur PLU arrêté

REÇU LE

02 MAI 2024

PJ : Annexe à l'avis sur PLU arrêté de la commune de Doncourt-les-Longuyon

MAIRIE DE DONCOURT-LES-LONGUYON

Monsieur le Maire,

Le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet d'élaboration du plan local d'urbanisme par délibération du 10 janvier 2024. Vous trouverez ci-après le résumé de mes observations, vous invitant par ailleurs à vous reporter aux suggestions en annexe qui précisent et complètent l'avis de l'État sur les différentes thématiques.

Votre projet s'inscrit dans la lignée des objectifs de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et résilience du 22 août 2021) et est en adéquation avec les engagements du SCoT Nord 54, actuellement en vigueur. J'attire toutefois votre attention sur le fait que le SCoT est en cours de révision, afin notamment de revoir les projections démographiques et les faire correspondre au mieux à la dynamique réelle. A défaut que l'inflexion de la dynamique démographique soit dès à présent anticipée, le PLU devra être compatible avec le futur SCoT au plus tard un an après son approbation.

La commune compte environ 290 habitants. Le projet de PLU fixe un objectif démographique à 336 habitants en 2036, soit 48 habitants supplémentaires en 15 ans. Cet objectif semble plutôt ambitieux d'une part par rapport aux prévisions du futur SCoT et, d'autre part au regard de la dynamique des 10 dernières années au cours desquelles la commune a perdu 24 habitants. Les choix d'aménagement sont justifiés notamment par la prospective d'accueil de travailleurs frontaliers, mais le diagnostic démographique doit être mis à jour (année de référence : 2018).

Le projet affiche une priorité à combler les dents creuses individuelles de part et d'autre de la route départementale 18A. Ce projet de création de 9 logements en secteur Ud le long de la rue des Moissonneurs ne peut pas être considéré formellement comme une dent creuse, mais il est néanmoins logique dans la forme urbaine de Doncourt-lès-Longuyon, et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain.

Par ailleurs, le projet ne prévoit pas de zone d'urbanisation future AU.

Adresse postale :
DDT de Meurthe-et-Moselle
C.O. n°60025 - 54035 NANCY Cedex

Accueil du public :
du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
et sur rendez-vous

Localisation du service :
Place des Ducs de Bar à Nancy
Tél : 03.83.91.40.00

Les orientations déclinées dans l'OAP relative à ce secteur s'inscrivent dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune. En revanche, l'OAP ne permet pas de cadrer ce projet dans le temps, et ne prévoit pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Ce point devra être complété de manière à garantir l'atteinte des objectifs de modération de la consommation d'espace à l'horizon 2031, tout en veillant à ce que la densité affichée soit effectivement réalisée.

Le PADD mentionne que « le PLU laissera la possibilité aux opportunités d'hébergement touristique de se concrétiser dès lors qu'elles restent dans l'enveloppe urbaine ». Or, le secteur At (STECAL), dédié à de l'hébergement touristique ne se situe pas en continuité de l'enveloppe urbaine, et autorise une importante emprise au sol pour les constructions, sans limiter leur implantation dans la parcelle. Il contribue ainsi au mitage des espaces agricoles.

Nous vous conseillons à ce sujet de limiter la taille et la capacité d'accueil du secteur au strict minimum pour répondre aux besoins du projet (suggestion détaillée en annexe du présent avis). Si le projet n'est pas encore suffisamment défini, son intégration pourra faire l'objet d'une future évolution du PLU.

CONCLUSIONS :

Sur ces bases, je vous invite à tenir compte de ces observations et tout particulièrement celles sur la limitation du secteur At, et le phasage de l'OAP rue des moissonneurs. J'exprime, à ces conditions, **un avis favorable** à votre projet.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet,
Le directeur départemental,

Le chef du service
Aménagement Mobilité
Énergie Juridique

Frédéric THORNER

Annexe à l'avis de PLU (arrêté) de la commune de Doncourt-les-Longuyon

I CONSTITUTION DU DOCUMENT

Le document présenté contient les pièces exigées par le Code de l'urbanisme dans son article L151-2.

II CONSOMMATION D'ESPACE

Le projet de comblement des dents creuses individuelles de part et d'autre de la route départementale 18A en secteur Ud fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de limiter l'étalement urbain en comblant progressivement une discontinuité dans le tissu urbain, d'aménager les cheminements sécurisés, et de rendre le cadre de vie plus convivial. Cependant, l'OAP ne quantifie pas la surface du secteur rue des Moissonneurs pour pouvoir apprécier la densité effective de logements à réaliser. Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, l'OAP devra également comporter un échancier d'ouverture à l'urbanisation. Ces éléments doivent être complétés.

Le secteur At autorise dans son règlement *la création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinés aux commerces et activités de service ayant une emprise au sol de 700 m² pour la réalisation d'hébergements et des services aux hébergements et 100 m² pour la réalisation d'une serre.* Afin d'éviter le risque de mitage, et de maîtriser la consommation des espaces agricoles, il conviendra d'adapter ce règlement, en particulier l'emprise au sol des bâtiments, au dimensionnement du projet et de restreindre le périmètre du STECAL, actuellement d'une surface de 4700m², à la seule emprise des bâtiments plutôt que d'intégrer l'ensemble de la parcelle. De même, le STECAL devra être situé le long de la voie d'accès plutôt qu'au milieu de la parcelle agricole.

Ce secteur doit par ailleurs être justifié par l'impossibilité de réaliser ce projet sur une parcelle non consommatrice d'espaces agricoles, forestiers ou naturels ou en continuité de l'enveloppe urbaine.

Une erreur de conversion s'est glissée dans le rapport de présentation en page 177 : les 8 883 m² consommés ont été traduits en 8,89 ha au lieu de 0,89 ha.

Actuellement, la parcelle 167, au lieu dit « Le Ramont » rue des Moissonneurs ainsi que la parcelle 165, « le cimetière communal », sont classées en zone A. Ce classement semble inadapté à l'usage de ces espaces ; il conviendrait de les reclasser avec un zonage adapté, comme les secteurs Nj ou Ne par exemple.

III MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ ET QUALITÉ DE L'HABITAT

1. Sur la compatibilité avec le SCoT Nord et le respect des prescriptions du Code de l'urbanisme

Le PLU, en absence de PLH et PLUi adopté par la Communauté de Communes Terres Lorraines du Longuyonnais (CCT2L), tient compte uniquement du SCoT Nord en vigueur. Or, ce dernier est en cours de révision et envisage ses prévisions à la baisse tant sur le plan démographique que sur le besoin de logements.

Pour rappel, le Projet Aménagement Stratégique (PAS) du futur SCoT prévoit pour la CCT2L une augmentation de la population de 0,32 % sur la période 2025-2045, soit 980 habitants supplémentaires en 20 ans (+ 49 habitants/an) sur tout l'EPCI. Proportionnellement, pour la commune de Doncourt-les-Longuyon, cette projection du futur SCoT permet d'envisager une augmentation de 14 habitants en 15 ans.

La commune compte environ 290 habitants. Le diagnostic démographique met en avant une diminution de la population de 8 % depuis 2014. Or, le futur PLU fixe son ambition démographique à 336 habitants en 2036, soit 48 habitants supplémentaires en 15 ans.

L'élément retenu pour justifier cet essor démographique est l'attractivité assurée par la proximité de la Belgique et du Luxembourg. Cette dynamique doit être démontrée par des éléments de diagnostic, notamment en complétant la partie démographie, dont l'année de référence est 2018. Les évolutions récentes, entre 2018 et aujourd'hui, doivent pouvoir démontrer les besoins en logements ambitieux affichés dans le projet de PLU.

2. Sur la sécurité juridique et les recommandations

Le projet de création de logements est déterminé par l'identification des dents creuses à mobiliser ainsi que des logements vacants. Cependant, quelques incohérences quantitatives induisent en erreur et fragilisent le document. Le nombre de dents creuses varie d'une page du rapport à une autre :

- 9 dents creuses identifiées, avec un objectif de 4 dents creuses d'ici 10 ans, page 161 ;
- 9 dents creuses identifiées, avec un objectif de 5 dents creuses pour 2035, page 174

Il est mentionné à la page 193 : « *Nous prévoyons la construction de 5 dents creuses* », alors que la même formulation page 16 du PADD indique un chiffre différent : « *on retient [...] 6 logements en densification des dents creuses* ».

Les logements vacants sont identifiés au nombre de 2, dont un seul sera mobilisé. Plus loin, le tableau de la page 166 affiche le nombre de logements vacants de 0.

Nous vous recommandons donc de clarifier ces points pour gagner en cohérence du document.

Par ailleurs, le document n'apporte pas de précisions sur la typologie des logements prévus dans l'OAP. Il serait intéressant d'orienter cette typologie vers les besoins identifiés dans le rapport de présentation.

IV PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, POLLUTIONS ET RISQUES SANITAIRES

Périmètre de réciprocité agricole

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) impose une distance d'éloignement de ces installations de 100 mètres au moins vis-à-vis des habitations. Le principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du Code rural implique la même règle vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. Ces distances d'éloignement sont destinées à préserver les tiers des nuisances occasionnées par les élevages. Elles permettent également de protéger les éleveurs en réduisant les risques de contentieux.

Nous vous conseillons donc d'afficher le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole rue des moissonneurs dans l'OAP afin de justifier de sa prise en compte (par le secteur Ue notamment).

L'assainissement non collectif

Un périmètre de zonage de l'assainissement non collectif est situé à Doncourt Cités, mais non représenté dans une cartographie. La commune, adhérente du Syndicat d'assainissement autonome (SDAA), est compétente en la matière : <https://sdaa54.org>

Comme annoncé dans l'annexe sanitaire, des travaux de déconnexion des systèmes d'assainissement individuel vers le raccordement collectif devaient être réalisés en 2022 et 2023. Cependant, le document ne précise pas clairement l'état actuel de ces travaux.

L'assainissement collectif

Le plan de zonage d'assainissement collectif est représenté sur une cartographie pour Doncourt village mais pas pour Doncourt Cités. 88 habitations sont raccordées à ce réseau de type unitaire et les effluents sont acheminés à la station d'épuration de Beuveille largement en capacité de traiter les effluents du village ainsi que des futures constructions. Le rapport précise que la station traite les eaux usées de Beuveille, Doncourt-les-Longuyon et Pierrepont, alors que l'annexe sanitaire n'évoque que les habitations de Beuveille et Doncourt qui sont raccordées. Il conviendra de vérifier et mettre à jour ces informations, ainsi que les syndicats gestionnaires de ces réseaux.

Eau potable

Les parcelles urbanisées ou à urbaniser devront être desservies par le réseau public d'eau potable. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable devra être raccordée à ce réseau de distribution, dont la compétence relève du syndicat Intercommunal des Eaux de Pierrepont pour la partie village et dont le délégataire est VEOLIA EAU. Il est précisé que le Syndicat Intercommunal des eaux et d'assainissement des cités de Doncourt gère en régie la compétence eau potable pour le quartier de Doncourt-Cités. Il conviendra de vérifier que ce syndicat existe toujours. Il semble que c'est le Syndicat Intercommunal des eaux de Piennes (SIEP) qui soit délégataire de Doncourt Cités.

