



**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Nancy, le **29 JAN. 2025**

Le Préfet de Meurthe-et-Moselle

à

Monsieur le Maire
1, rue Victor Hugo
54620 Beuveille

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : PAT 2025-08

Affaire suivie par : Regina POLIAKOVA

tél : 03 83 91 41 95

regina.poliakova@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Objet : avis sur le PLU arrêté

PJ :

Monsieur le Maire,

Le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de révision de plan local urbanisme (PLU) par délibération du 18 septembre 2024. Vous trouverez le résumé de mes observations, vous invitant par ailleurs à vous reporter aux suggestions ci-après 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 les engagements du SCoT Nord 54, actuellement en révision, qui poursuit sa politique de préservation du foncier en maîtrisant au mieux l'étalement urbain en corrélation avec les possibilités de renouvellement de l'habitat et les objectifs de densité optimale.

L'ambition démographique exprimée par la commune correspond à la dynamique effective du secteur, au vu de la dernière croissance de la population (780 habitants en 2022) et de la tension foncière et immobilière exercée par les transfrontaliers. La commune établit son besoin à 55 logements sur la période 2023-2038, soit 3,8 logements/an, ce qui correspond aux futures estimations du SCoT Nord 54. L'OAP du PLU prévoit une ouverture de la zone 1AU de l'ancienne friche de 2,8 ha avec 42 logements attendus.

La révision vise à la création de 42 logements sur une ancienne friche industrielle et à la mise en place d'une coulée verte permettant de relier ce nouveau quartier à la partie historique du village.

L'ambition de réhabiliter une friche identifiée sur le territoire, en cohérence avec les objectifs d'aménagement durable, est à souligner. En effet, sa réhabilitation constitue un vivier de foncier permettant de :

- limiter l'artificialisation de nouvelles terres ;
- favoriser une mixité fonctionnelle en intégrant logements, espaces verts et d'autres activités ;

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

- valoriser les sols existant tout en respectant les enjeux environnementaux, notamment en matière de dépollution et de biodiversité.

De plus, le projet de création de la « coulée verte » marque une volonté des élus de redonner une place à la nature au pied de la future zone résidentielle la connectant à l'espace urbain existant, d'encourager les circulations douces et de gérer intelligemment des eaux pluviales concourant à lutter contre les inondations et le ruissellement.

Si la réhabilitation de la friche Caserta permet de répondre aux exigences de sobriété foncière amenée par la loi Climat et résilience, il est néanmoins nécessaire de réétudier les potentialités de densification au sein du bâti urbain existant, notamment :

- la meilleure revalorisation des dents creuses non retenues dans le projet actuel ;
- la transformation de certaines zones mono-fonctionnelles (comme des parkings ou des terrains) peu exploitées en espaces mixtes et denses.

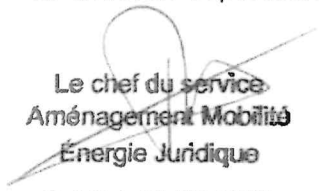
A cet effet, je vous recommande de réaliser une cartographie détaillée des potentiels de densification dans le bâti existant, réétudier des solutions pour surmonter les blocages éventuels en proposant des dispositifs incitatifs pour les propriétaires, ou en adaptant les règlements pour ces parcelles.

Parmi les dents creuses recensées mais non retenues, certaines sont des jardins (en secteur NJ). Afin d'assurer une utilisation foncière optimisée et cohérente avec les principes de sobriété foncière, je vous recommande de limiter leur emprise maximale à 12 m², contre les 20 m² prévus initialement dans le règlement écrit. Cette réduction de l'emprise pourrait être accompagnée d'une incitation à utiliser des solutions écologiques, comme des jardins partagés ou des aménagements végétalisés, qui s'intégreront harmonieusement dans le tissu urbain et permettront de développer des liens sociaux de proximité pour dynamiser la vie locale et éviter le village-dortoir.

Sur ces bases, je vous invite à tenir compte de ces observations vous exprime **un avis favorable** à votre projet à enjeux fiables par rapport à l'investissement que représente une révision de PLU.

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

I. SUR LA 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 (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme (article L151-4) :

Analyse de la consommation d'espaces passée :

Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces sur la période 2011-2021 qui s'appuie sur les données issues du portail de l'artificialisation des sols, qui évalue cette consommation à 3 ha.

Une analyse est réalisée sur la période 2015-2023 à partir des autorisations d'urbanisme délivrées. Sur cette période, 28 logements ont été réalisés, sur une surface de 2,44 ha en extension et 0,21 ha en réhabilitation (anciennes granges).

Analyse du besoin en logements et possibilité de densification :

L'analyse du besoin en logement prend pour point de départ le nombre d'habitants relevé en 2020, de 765 habitants. La taille des ménages est alors de 2,37 habitants/ménage. La projection à horizon 2038 porte la taille des ménages à 2,2. Aussi, selon ces données, 25 logements seraient nécessaires pour répondre au desserrement des ménages.

La commune ambitionne d'accueillir 65 nouveaux habitants, en particulier pour maintenir l'école du village. Cela représente un besoin de 30 logements supplémentaires. Au total, la commune établit son besoin à 55 logements.

Le rapport de présentation présente un recensement des dents creuses, au nombre de 14. Celles-ci sont cartographiées en page 110. Après sondage auprès des propriétaires et application d'un taux de rétention de 60 % sur les terrains potentiellement mobilisables, le nombre de dents creuses retenu est de 3.

Il est par ailleurs identifié 9 maisons vacantes et 6 bâtiments mutables (anciennes granges servant de garage). Après application d'un taux de rétention de 70 %, 3 bâtiments mutables sont retenus.

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Le projet de PLU de Beuveille ouvre une zone 1AU sur une surface de 2,8 ha. Elle se situe à l'endroit d'une friche dite « Caserta », suite à la fermeture de l'usine du même nom. L'OAP correspondante prévoit une ouverture de la zone en deux phases (0-7 ans) et (7-15 ans). Un minimum de 15 logements/ha, soit quelques 42 logements sont attendus.

La réhabilitation d'une parcelle déjà anthropisée pour y construire des logements est généralement considérée comme une forme de développement urbain durable et de densification, plutôt qu'une expansion. Elle vise à revitaliser des zones déjà urbanisées en utilisant des terrains qui ont été

abandonnés ou sous-utilisés, plutôt que d'étendre le territoire vers des zones non développées. Cela peut contribuer à réduire l'étalement urbain et à préserver des espaces naturels.

Le Schéma d'Accueil des activités du SCoT en vigueur visait l'implantation des activités économiques au niveau des zones d'activités locales développées sur d'anciennes friches. La friche Caserta de Beuveille en faisait partie. Cependant, en raison de la proximité de Luxembourg, la commune connaît une croissance démographique et, par conséquent, une demande en logements, ce qui amène la commune à privilégier ce point dans son PLU. Transformer une friche industrielle en espace résidentiel permettrait de requalifier un espace délaissé en limitant l'étalement urbain. D'ailleurs le potentiel de réactivation de l'ancienne friche industrielle pour des activités économiques s'est avéré limité et non rentable ; la reconversion de celle-ci en zone résidentielle est une solution pragmatique et mieux adaptée à l'armature rurale de la commune.

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires et contribue à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixé par la loi Climat et Résilience 2021. On remarque que la commune envisage des plantations en limite nord et un merlon planté en limite ouest de la zone, permettant une transition avec les espaces agricoles voisins et limitant ainsi les conflits d'usage. Toujours dans un objectif d'amélioration du cadre de vie de ses habitants, la commune prévoit l'aménagement de la « coulée verte » qui contribuera à l'embellissement et à la durabilité de ce quartier, offrant un espace de verdure et de tranquillité au cœur du village et destinée à la circulation des piétons et des cyclistes.

Sur la compatibilité avec le SCoT et les autres documents de rang supérieur :

Le PLU, en absence de PLH et PLUi adoptés par la Communauté de Communes Terres Lorraines du Longuyonnais (CCT2L), tient compte uniquement du SCoT Nord 54 en vigueur. Or, ce dernier est en révision et envisage à la baisse ses prévisions actuelles, tant sur le plan démographique que sur les besoins en logements.

Pour rappel, le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) du futur SCoT prévoit pour la CCT2L une augmentation de la population de 0,1 % par an sur la période 2025-2045, soit 200 habitants supplémentaires en 20 ans. Cette projection permet d'envisager une augmentation de 19 habitants d'ici 2045 pour la commune.

Le SCoT Nord 54 en vigueur à ce jour établit le besoin en production de logement en fonction du poids de la population de la commune. Pour Beuveille, il s'agit d'un besoin porté à 42 logements à produire entre 2021-2035. L'échelle de temps sur laquelle s'appuie le présent PLU est un peu différente (2023-2038), et sa perspective démographique est excessive ; elle est révisée à la baisse dans le projet de SCoT.

III. MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ ET QUALITÉ DE L'HABITAT

Le projet « friche Caserta » envisage pour l'essentiel la production d'habitat individuel ou groupé dont des logements seniors ainsi qu'un collectif. Aucun autre détail n'étant fourni.

L'ambition démographique est justifiée par la volonté de maintenir l'école communale. Elle n'est cependant pas appuyée par une réalité d'augmentation de la demande foncière sur la commune.

Le choix d'ouvrir une zone 1AU en 2 étapes pour la production de nouveaux logements en réhabilitant une ancienne friche apparaît vertueux en matière de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

IV. PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

J'ai pris note de la mise à jour des servitudes d'utilité publique grevant votre commune avec réactualisation de la cartographie ayant trait aux espaces boisés classés et leur prise en compte sur les secteurs où passe la servitude de la ligne haute tension I4. Il est important de maintenir un couvert végétal respectueux des normes de sécurité imposées par la ligne haute tension.

Les cours d'eau sont correctement pris en compte dans la cartographie du projet du PLU et le recul d'inconstructibilité par rapport à ces éléments naturels est respecté. Cela témoigne d'une démarche cohérente avec les enjeux environnementaux et de prévention des risques.

V. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

MESURES DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET MINIERS

Pas de remarque.

VI. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET POLLUTIONS

L'assainissement non collectif :

3 constructions rue Victor Hugo sont en assainissement individuel ainsi que quelques constructions isolées. La commune de Beuveille est adhérente du Syndicat d'assainissement autonome (SDAA) qui contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

L'assainissement collectif :

La quasi-totalité du village est en assainissement collectif unitaire raccordé à la station d'épuration communale situé à l'ouest du village, en bordure de la voie communale n°5. Cette station d'épuration est largement surdimensionnée puisqu'elle peut recevoir 5000 équivalents habitants. La collecte, le transport et le traitement des eaux usées relèvent de la CCT2L qui a transféré la compétence au Syndicat Intercommunal des Eaux de Piennes le 1^{er} janvier 2020. Il manque le **plan de zonage d'assainissement collectif/non collectif** énoncé pages 22, 32, 42, 50 et 58 du règlement.

Les eaux pluviales :

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit de les recueillir à même les parcelles et de les infiltrer dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le raccordement dans le réseau public d'assainissement pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Le document Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, la prise en compte du bassin versant en son amont, et la réalisation du bassin de rétention paysager.

Le rapport de présentation prévoit la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE Bassin Ferrifère.

Il convient de préciser que tout nouveau projet devra respecter notamment les dispositions T5A-O5-D1 et T5A-O5-D4 du SDAGE 2022-2027 en mettant en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales.

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.

L'approvisionnement est assuré par la source des sept Fontaines, située sur la commune de Pierrepont et la commune est concernée par ses périmètres de protection rapprochée et éloignée.

VII. PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

Le service public de DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) est placé sous l'autorité du maire. Cette notion désigne les moyens hydrauliques d'extinction mobilisables pour maîtriser l'incendie et éviter la propagation aux constructions avoisinantes. Composée d'aménagements fixes dénommés « Points d'Eau Incendie » (PEI) et notamment les poteaux d'incendie normalisés (PIN), la DECI communale, fixée par l'arrêté, précise la périodicité des contrôles. L'entretien / maintenance des PEI est organisé dans le cadre communal.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Meurthe-et-Moselle constate quelques anomalies lors des récents contrôles. Il vous est recommandé par ailleurs de procéder à l'entretien des installations suivantes :

- PiN 100 situé angle rue du Commandant Charcot - anomalies : H07 : corps de l'hydrant H.S. ; H09 : fuite sur tige de manœuvre côté volant en haut du PI
- Point d'eau artificiel situé place de l'Église – anomalies : R16 : volume d'eau 20m³ au lieu de 75 m³
- Point d'eau artificiel situé rue Jean Mermoz à côté du terrain de pétanque – anomalies : R04 : absence de signalisation de position et de direction ; R16 : vanne de réalimentation non signalée ; R04 : tampons d'aspiration et de vanne non signalés
- Point d'eau artificiel situé rue Jean Moulin, entrée de Beuveille en contre bas rue Jean Moulin – anomalie : R04 : signalisation absente ; R16 : étiquette du volume décollée.