

COMPTE-RENDU DE REUNION N°19

Projet : BURTHERCOURT AUX CHENES PLU
Mission : Révision

Objet : Réunion des Personnes Publiques Associées
Lieu : Mairie de Burthecourt-aux-Chênes
Date : 23.10.2017

Participants habituels - Groupe de travail

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| Mme HUCHOT Véronique | Maire | <i>Présente</i> |
| M. DARTOY Hervé | Adjoint au Maire | <i>Présent</i> |
| M. OBRINGER Sylvain | Adjoint au Maire | <i>Présent</i> |
| M. JAMINET Jean-Pierre | Conseiller Municipal | <i>Présent</i> |
| M. SIMONIN Jean-Paul | Conseiller Municipal | <i>Présent</i> |
| M. DARTOY Christian | Conseiller Municipal | <i>Présent</i> |
| Melle PARÉ Dorothée | Chargée d'études – Espace & Territoires | <i>Présente</i> |

Participants ponctuels

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------|
| Mme COLIN Corinne | DDT 54 – Chargée de procédures d'urbanisme | <i>Présente</i> |
| M. SEIDEL François | Conseil Départemental 54 – Chargé d'études | <i>Présent</i> |
| M. NACHTSHEIM Éric | Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat – Instructeur AOS | <i>Présent</i> |
| M. LEROY Philippe | Chambre d'Agriculture | <i>Présent</i> |
| M. DECHANET Anthony | Chargé de mission – Multipôle Sud Lorraine | <i>Excusé</i> |
| M. FREUND Jean-François | CRPF – Responsable départemental | <i>Excusé</i> |
| M. BERNARDE Erwan | CCI Meurthe-et-Moselle | <i>Excusé</i> |
| M. DERUY Frédéric | Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois – Service amgt du territoire | <i>Excusé</i> |
| M. DAUL Jean-Paul | Chambre des Métiers et de l'Artisanat | <i>Excusé</i> |
| Docteur PIQUET Eliane | Agence Régionale de Santé | <i>Excusée</i> |

Destinataires :

Documents joints au présent CR :

| | |
|----------------------------|--|
| Date prochaines réunions : | 1. Mercredi 15.11.2017 à 18h00 |
| Lieu : | Mairie de Burthecourt-aux-Chênes |
| Objet : | 1. Débriefing de la Réunion PPA |
| Participants : | Groupe de travail |

1. Présentation du projet de PLU

Préalablement au démarrage de la réunion PPA, le BE présente de manière synthétique le dossier et les objectifs fondamentaux du projet de Plan Local d'Urbanisme de BURTHECOURT-AUX-CHENES. Il expose le but de la réunion qui est de recueillir les avis de chaque participant afin de compléter le PLU et d'intégrer les remarques et corrections au projet. Chaque personne publique associée est ensuite invitée à faire part de ses remarques sur le dossier. Le tour de table est lancé.

2. Remarques de chaque Personne Publique Associée

❖ CC des Pays du Sel et du Vermois (absent : courriel reçu)

- Programme Local de l'Habitat :

M. DERUY précise que le PLH intercommunal a été validé en CRHH du 19/09/2017. La répartition définitive de la production de logements à l'échelle du territoire est établie. A cet effet, la CCPSV demande que soient apportées les modifications qui en découlent, et notamment au niveau du RDP (pages 97 et 114). Pour être complet, il est demandé également de bien modifier que le territoire de la CC est passé à 16 communes avec un objectif de construction de logements SCoT à horizon 2013-2026 à 2 091.

- Potentialités foncières :

En ce qui concerne les orientations en termes de potentialité de production de logements, si les objectifs qu'il faut viser pour avancer vers la maîtrise de l'étalement urbain tout en proposant une dynamique du village sont partagés, la planification pose plus de problème.

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, renforcé par un avis favorable du CRHH, même si l'ambition élevée en termes de production de logements neufs compatibles avec le SCoT sera difficile à tenir, les prescriptions intercommunales pour BURTHECOURT sont de 10 logements en extension pour la période 2017-2022. Si on se réfère à l'opération actuellement en cours, qui d'ailleurs ne justifie en rien une opération dite de « dents creuses », l'objectif semble être déjà atteint.

A cela, la commune prévoit une OAP « Grande rue » équivalente à 2 ou 4 logements dont une partie correspond à la reconversion d'une friche économique. Cette proposition est très intéressante et ne doit pas être perçue comme de la consommation pure sur des terres agricoles. Au contraire, elle peut favoriser la densification du village. Cette friche doit être considérée comme de la réserve foncière dans le cadre d'une OAP comme telle. C'est une opportunité pour un espace à reconquérir selon une approche partagée et systémique de l'aménagement urbain.

Pour le reste, une opération d'extension à moyen terme (« A Lampont ») de 6 logements ainsi qu'un potentiel de 3 dents creuses et de 4 logements vacants peuvent être pertinents mais soulèvent également un dimensionnement exponentiel de la production de logements en extension même si des aménagements d'intégration semblent être réfléchis (équipements, liaisons douces...). Ceci peut faire l'objet d'un consensus à l'échelle territoriale au-delà de 2022.

- Axe Vert communautaire :

La CCPSV trouverait judicieux d'ajouter les sentiers de l'Axe Vert sur l'une des cartes du PADD et de réactualiser les documents s'y rapportant dans le RDP (page 59). Par là-même, il serait peut-être intéressant de proposer une réflexion de travail avec l'ensemble des communes du plateau autour d'un circuit dédié à la randonnée à cheval.

Pour le reste, la CCPSV n'a pas d'autre remarque.

❖ **SCoT Sud 54 (absent : courriel reçu)**

- Observations sur le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT :
Après analyse du dossier et sauf erreur de sa part, M. DECHANET attire l'attention de la commune sur la définition des zones à urbaniser du PLU qui lui semblent surévaluées par rapport aux besoins communaux exprimés et aux documents cadres du PLH de la CC des Pays du Sel et du Vermois et du SCoT. Le projet de PLU indique que les potentialités foncières actuelles sont de 17 constructions : dans l'enveloppe urbaine (3), reprise des logements vacants (4), et en extension « Grande rue » (10). Si l'on ajoute le potentiel des zones à urbaniser 1AU et 2AU (entre 4 et 10 constructions) le potentiel constructible total fluctue entre 21 et 27 logements. Or, le PLU fait état d'un besoin de 15 logements à produire d'ici 2026 et le PLH définit un besoin pour BURTHECOURT de 10 logements comme pour le SCoT.

Compte tenu de ce constat, des besoins exprimés dans le PLU à horizon 2026, et en l'état du dossier, le SCoT attire l'attention de la commune sur le fait que les zones à urbaniser 1AU et 2AU n'apparaissent pas justifiées au regard des besoins communaux.

- Objectifs de production de logements :

Par ailleurs, le SCoT informe la commune que les objectifs de production de logements inscrits dans le DOO du SCoT ont été recalculés suite au dernier SDCl qui a impacté les périmètres des intercommunalités. Ainsi pour la CC des Pays du Sel et du Vermois l'objectif est de 2 109 logements à produire entre 2013 et 2026 et 2 112 logements entre 2026 et 2038. Le SCoT demande que le rapport de présentation soit modifié en conséquence.

❖ **Chambre d'Agriculture**

Avant l'intervention de M. LEROY, la commune indique qu'un propriétaire (nouvellement acquéreur) du terrain agricole situé en zone agricole inconstructible le long de la RD (parcelle cadastrée ZA n°1 mitoyenne à l'aérodrome) souhaite pouvoir éventuellement y mettre un bâtiment agricole (demande portée au cahier de concertation le 9 octobre). Les participants se penchent sur la question. La Chambre d'Agriculture souhaite que cette hypothèse soit étudiée et que le gestionnaire de la voirie départementale soit consulté. Si la requête ne va pas à l'encontre du projet communal et si elle tient compte de la topographie et de l'accès sur la RD, la partie basse de ce secteur pourrait être basculée en zone agricole constructible selon la Chambre.

- Règlement :

La Chambre d'Agriculture fait part de remarques sur le règlement du PLU. En zones A et N, il est demandé d'exonérer les clôtures agricoles d'exigence de déclaration préalable de travaux. En UA et UB, la hauteur des bâtiments agricoles doit être rehaussée à 10 m à l'égout de toiture. En UB, s'il y a des bâtiments agricoles, il faut autoriser les ICPE existantes et reprendre la même rédaction qu'en UA.

- Zonage :

La Chambre d'Agriculture demande que soit revue la distinction entre N et Aa sur le Haut de Fadeau pour bien tenir compte de l'occupation des sols (cf plan). Dans le village, à l'arrière de la Grande rue, il persiste encore des usages agricoles (ferme des Reimprés, maraîcher et activité équestre de Mme Heitz). Aussi, la Chambre d'Agriculture demande qu'un zonage A soit maintenu au lieu des secteurs Nj et Aa prévus.

En raison de la proximité de l'écurie du SCEA des Chênes, la dernière parcelle nue qui jouxte la maison de M. JAMINET ne doit pas être classée en UB mais bien en A. La Chambre d'Agriculture donnera un avis défavorable en cas de maintien en UB. L'attention de la commune est attirée sur le fait qu'il existe du logement locatif au SCEA des Chênes, ce qui est interdit par le Code Rural.

La maison individuelle qui fait face au SCEA des Chênes dispose d'un vaste terrain classé en UB. Il pourrait être redécoupé au strict nécessaire de la construction afin d'éviter une urbanisation multiple sur le terrain d'assiette.

Le potentiel urbanisable dépasse largement les objectifs de développement affichés par la commune. En effet, le véritable potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine (16 à 17 logements) couvre les besoins. Les zones 1AU et 2AU ne semblent donc pas nécessaires selon la Chambre d'Agriculture.

❖ **Direction Départementale des Territoires**

La DDT rejoint les avis précédents sur l'absence de nécessité de la zone 2AU et rappelle la règle instaurée par la loi ALUR. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation du contenu des PLU a conforté l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est donc soumise soit à une modification du PLU avec délibération motivée, soit à une révision lorsque la zone à urbaniser n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, dans les 9 ans suivant sa création.

La DDT préconise un retour en zone Aa de la zone 2AU afin de se mettre en compatibilité avec les documents de norme supérieure. Concernant la zone 1AU, la DDT s'interroge sur le statut de la voirie de desserte qui serait créée pour accéder aux futures maisons : copropriété ? rétrocession à la commune ? servitudes de passage ? La DDT indique qu'il serait judicieux d'avoir un acte notarié et un projet de bornage du propriétaire pour fixer les clauses de la zone. De plus, la DDT demande un comparatif du projet avec le PLU actuellement en vigueur pour aider à la compréhension du projet communal.

La DDT s'étonne du statut agricole en RSD de M. FRANÇOIS qui a a priori un élevage familial de moutons. L'ARS devrait être consultée à ce sujet.

Au niveau environnemental, la DDT souhaite que la cartographie de la trame verte et bleue soit complétée à une échelle plus locale. Le descriptif de la ZNIEFF doit être complété. Les ruisseaux et cours d'eau même intermittents figurant sur les cartes IGN doivent apparaître en bleu sur le zonage et être classés en N. Le RDP indique qu'une seule zone humide remarquable effleure le territoire communal, au niveau de la Moselle. Si tel est le cas, la DDT conseille un zonage Nzh pour tenir compte de la zone humide. Si la commune confirme l'absence de zone humide, il faudra revoir le PADD qui stipule page 9 qu'il convient de "mettre en place une protection des zones humides identifiées". Concernant le risque inondation, il convient de corriger ce dernier sur l'arrêté préfectoral d'alerte aux crues : il existe un nouvel arrêté daté du 20 avril 2012.

Concernant les secteurs de jardins, la DDT estime injustifiées les autorisations d'annexes et de garages, inappropriés dans une telle zone. Par convention, les annexes et les garages ne peuvent trouver place qu'en zone urbaine. Par ailleurs, l'emprise au sol fixée à 40 m² max pour les abris de jardin est démesurée, ce qui risque de ne pas être admis par la CDPENAF. La DDT préconise d'agrandir légèrement la profondeur des zones UA et UB si besoin, et de n'autoriser en zone Nj que les abris de jardin de taille raisonnable (20 m², 3,50 m de haut). La commune ne partage pas l'avis des services de l'État et estime qu'à la campagne, les résidents ont besoin de surface de stockage annexe. La commune réfléchira à un compromis.

- Règlement :

Dans les zones concernées par un ruisseau, il convient de modifier le règlement de cette façon : "Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseaux, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits" : à rajouter en UA. Par contre, ce risque est évoqué en zone 2AU qui elle ne semble pas concernée par ce problème.

Article A2 : les 2 premiers alinéas peuvent être regroupés en un seul concernant l'éventuelle zone humide (écriture de règles Nzh nécessaire).

Dans le secteur Nf, il faut écrire : les constructions et installations à condition d'être liées nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt.

❖ **Conseil Départemental**

Le CD54 fait part de quelques coquilles dans le rapport : dénominations des RD pages 8 et 53, source des informations relatives à la TVB (service Écologie du Département) page 77, nouvelle écriture « alurisée » des zones 2AU page 115.

Sur le PADD et sa traduction règlementaire, le CD54 note 2 incohérences : architecture contemporaine encouragée dans le PADD → pas de prescriptions particulières dans le règlement ; création de caves interdites dans le PADD → pas de mention dans le règlement. Le CD54 demande que les 2 documents soient remis en cohérence en fonction des souhaits de la commune.

Le CD54 demande que les zones Nj soient davantage justifiées au regard de la ceinture verte et que l'emprise maximale des cabanons et annexes autorisés (40 m² pour mémoire) soit revue largement à la baisse, en vue du passage en CDPENAF. Dans le même esprit, les secteurs où sont autorisés les abris pour l'hivernage des ruches et les cabanes de verger devraient faire l'objet d'un micro-zonage dédié type Nr ou Nv. La production légumière et fruitière de M. PARFAIT (vergers) doit quant à elle rester en zone agricole.

Le CD54 demande pour terminer s'il ne serait pas judicieux de prévoir des emplacements réservés pour aménager les entrées de ville comme il en est fait mention dans le PADD au § « Requalification des entrées de ville ». La commune s'interroge et rebondit sur la nécessité de mettre en œuvre un emplacement réservé au niveau du lotissement MANSON pour élargir la route face à l'entrée du lotissement, faciliter les croisements des véhicules et permettre une manœuvre plus aisée selon le rayon de braquage. Cette suggestion sera étudiée ultérieurement par le groupe de travail.

❖ **CCTLB - Instruction des Autorisations d'Occupation des Sols**

M. NACHTSHEIM ayant été associé en amont à la rédaction du règlement pendant les réunions de travail avec la commune, il n'a qu'une remarque à formuler : à l'article 1 des zones urbaines, ajouter la mention : constructions et installations dont la hauteur est > à 12 m...

Il conseille également à la commune de revoir la position des marges de recul et des zones d'implantation des façades en zone UB « A Lamont » selon le nouveau découpage parcellaire projeté dans le permis d'aménager du porteur de projet.

❖ **Chambre de Commerce et d'Industrie (absent : courriel reçu)**

Pas de remarque particulière sur le projet et l'économie générale du PLU.

❖ **Centre Régional de la Propriété Forestière (absent : courriel reçu)**

Dans le règlement page 36 au paragraphe intitulé "Dans la zone N", le CRPF souhaiterait qu'il soit remplacé par "Dans le reste de la zone N" et que soit supprimé en dessous l'intitulé "Dans l'ensemble des secteurs" et que soit joint le texte avec le tout le reste.

❖ **Chambre des Métiers et de l'Artisanat (absent : courrier reçu)**

Pas de remarque particulière.

❖ **Agence Régionale de Santé (absent : courrier reçu)**

Pas de remarque particulière.

Le tour de table s'achève. Mme le Maire remercie l'ensemble des participants et prévoit une nouvelle séance de travail avec le BE pour prendre en compte les différentes remarques en vue de l'arrêt du projet de PLU.

Dorothée Paré