



Commune de Saulnes

**Enquête publique portant sur la révision du Plan d'Occupation des
Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la
Commune de Saulnes**

du mardi 2 novembre au samedi 4 décembre 2021



Conclusions et avis motivés

Fait à Damvillers, le 30 décembre 2021
Le commissaire-enquêteur

Serge Lestan

Reçu et pris connaissance
le 3 janvier 2022

Le pétitionnaire

Monsieur le Maire
Mairie de Saulnes
2 Rue de Longwy
54650 Saulnes

SOMMAIRE

<i>Le projet de la commune</i> _____	3
<i>Le potentiel de logements et la consommation foncière</i> _____	3
<i>La concertation</i> _____	4
<i>L'enquête publique</i> _____	4
<i>Recommandations :</i> _____	5
Recommandation 1 : Biodiversité – Trame verte _____	5
Recommandation 2 : Biodiversité - Zones humides de la vallée de la Chiers _____	5
<i>Conclusions et avis</i> _____	6

Désigné commissaire enquêteur par décision N° E21000057/54 du 1^{er} septembre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy, j'ai procédé à l'enquête publique relative à une révision générale du P.O.S., valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saulnes.

Le projet de la commune

Le POS de la commune approuvé le 23 mai 1995 est devenu caduc le 27 mars 2017. Depuis cette date, c'est donc le Règlement National de l'Urbanisme qui s'applique sur le territoire communal.

La commune a souhaité disposer à nouveau d'un document d'urbanisme, dans le but de répondre aux objectifs de prise en compte de l'environnement, du patrimoine bâti remarquable, du développement durable et du développement raisonné du tissu urbain.

Dans son projet, la commune s'est fixé quatre orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire :

- ✓ améliorer le cadre de vie des habitants en poursuivant la mise en valeur du bourg et en assurant la préservation du patrimoine bâti,
- ✓ protéger et valoriser le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire,
- ✓ renforcer l'offre en logements afin de maintenir et renouveler la population,
- ✓ soutenir les activités économiques de la commune.

Le potentiel de logements et la consommation foncière

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT Nord 54 estime les besoins en logements à 1550 pour les pôles de proximité sur la période 2015 – 2035. Selon les clés de répartition, l'objectif de logements fixé par le SCoT Nord 54 correspond à environ 230 logements pour Saulnes. Comme seulement dix logements ont été construits depuis 2015, le potentiel restant s'élève à 220 logements.

En dix ans, le nombre de logements vacants est passé de 58 à 93. En 2018, ils représentent 7,8 % du parc. Pour permettre une fluidité du parc, le SCoT Nord 54 estime la vacance nécessaire entre 4 et 6 %. Le taux de logements vacants de la commune est donc légèrement supérieur à la norme supra communale.

La commune a recensé 1,1 ha de dents creuses. Après la prise en compte d'une rétention foncière de 30 % et des zones inondables, il reste un potentiel de 7 dents creuses. Compte tenu de la configuration de ces dernières, elle estime qu'entre 10 et 20 logements pourraient y être réalisés.

Sur la zone 1AU « secteur église » d'une capacité de 2,5 ha, le projet de la commune est d'offrir 58 logements, soit une densité de 23,2 log/ha et sur la zone 1AU « secteur gare » d'une capacité de 2,25 ha, le projet est de 45 logements, soit une densité de 20 log/ha, ce qui est compatible avec la densité de 15 log/ha demandée par SCoT.

L'offre de la commune se composerait donc de 10 logements vacants, 10 logements en dents creuses et 103 logements en zone 1AU, soit un total de 123 logements bien en-deçà du potentiel SCoT Nord 54 qui est de 220 logements.

La commune optimise donc le foncier disponible dans l'espace bâti et dans sa continuité immédiate et répond ainsi aux principes généraux définis à l'article L.101.2. du Code de l'urbanisme. Elle y répond également en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers puisqu'aucun prélèvement n'y est effectué. Les deux zones 1AU concernent des friches industrielles.

En se fixant des objectifs maîtrisés en termes de production de logements, de superficie constructible et de densité à l'hectare, la commune opte pour un

développement urbain modéré, en adéquation avec ses capacités foncières et la protection de ses espaces agricoles, naturels et forestiers.

La concertation

La concertation avec la population a eu lieu lors d'une réunion publique où toute la population était invitée par affichage, par flyers déposés dans les boîtes aux lettres et par voie de presse. Elle s'est tenue le 1^{er} Juillet 2016 avec présentation de la procédure de révision, du diagnostic communal, des objectifs du PADD et de l'échéancier.

Un registre a été ouvert en mairie de Saulnes avec une permanence d'accueil assurée chaque dernier vendredi du mois par des membres de la Commission Municipale en charge de la Révision. Toute personne pouvait y inscrire des remarques durant les heures d'ouverture de la mairie. Le registre a été fermé à la fin des études. Aucune personne ne s'est manifestée et aucune observation n'a été formulée.

Plusieurs articles ont été publiés dans le Bulletin Municipal ainsi que dans le journal « Le Républicain Lorrain ». Une exposition a permis d'afficher le P.A.D.D et les plans de zonage dans le Hall d'Accueil de la Mairie. Toutes les délibérations du Conseil Municipal relatives à la procédure ont été affichées sur le panneau d'information de la Mairie.

La concertation a donc été menée régulièrement au cours des différentes phases d'élaboration du PLU.

L'enquête publique

L'enquête publique, prescrite par arrêté n° 2021-060 du 11 octobre 2021 de M. le Maire de Saulnes, a eu lieu du mardi 2 novembre 2021 au samedi 4 décembre 2021 inclus, donc durant trente-trois jours.

Au total 20 personnes sont venues lors des permanences. A noter qu'un groupe de 13 personnes du Collectif Citoyens en colère est venu le 4 décembre.

Du 26 novembre au 3 décembre, 26 personnes sont passées en mairie et 17 observations ont été notées sur le registre en dehors des permanences. Toutes avaient pour objet l'opposition à l'extraction de laitier par la société Saureval et à l'installation d'industrie polluante dans la vallée de la Côte Rouge à Saulnes.

Ce sont donc 46 personnes qui se sont rendues en mairie et 25 observations qui ont été formulées sur le registre d'enquête.

Cinq courriers et trois courriels ont été adressés ou déposés en mairie.

Quant au site dématérialisé, ouvert en consultation dès le 22 octobre 2021, il a reçu 39 visites soit quasiment une visite par jour. Une observation y a été formulée.

Le dossier de PLU mis en ligne comportait 22 documents. Aucune statistique n'était disponible sur le site d'enquêtes dématérialisées SPL-XDEMAT concernant les nombres de visionnages et de téléchargements des pièces consultées.

Les différentes observations se répartissaient ainsi :

- ⇒ 20 observations concernaient les problèmes de pollution engendrés par l'exploitation de laitier
- ⇒ 4 observations concernaient des parcelles non classées en zone 1AU,
- ⇒ 1 observation concernait un emplacement réservé,
- ⇒ 1 observation concernait la construction d'un village Viking,
- ⇒ 2 observations concernaient des projets de centrale photovoltaïque au sol,
- ⇒ 1 observation concernait l'entretien des plantations et des clôtures,
- ⇒ 1 observation concernait le contournement de Saulnes.

Recommandations :

Recommandation 1 : Biodiversité – Trame verte

La commune dispose d'un patrimoine environnemental important. Une ZNIEFF et une zone humide inventoriée dans le SAGE Bassin ferrifère y sont présents. De plus, un site Natura 2000 luxembourgeois est proche du territoire communal.

Deux orientations du SCoT Nord 54 visent :

- ⇒ à préserver et à renforcer les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue,
- ⇒ à maintenir et à améliorer l'équilibre écologique des milieux naturels et la protection de la biodiversité.

Le SCoT Nord 54 demande "d'assurer la continuité ou la reconquête des corridors écologiques de la trame verte et de la trame bleue, en préservant et favorisant le maillage de prairies et d'éléments arborés (haies, fossés, ripisylves...) et en vérifiant la perméabilité des infrastructures."

Recommandation 2 : Prévention des risques

Un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) référencé 54SIS04544, Bassin à boues de Saulnes par arrêté préfectoral du 19 décembre 2019 est présent sur le ban communal. Dans son rapport de présentation, page 88, la commune précise que "ce site fait l'objet de restriction d'usage pour une utilisation des sols dans le cadre de projet d'urbanisme et de fouilles" et que "ce bassin a été classé en secteur Np du PLU". Les dispositions relatives aux SIS améliorent l'information des populations sur la pollution des sols et garantissent de la compatibilité entre les usagers potentiels et l'état des sols afin de préserver la sécurité, la santé et l'environnement. Un SIS ne définit en soi aucune restriction ou interdiction concernant l'usage et/ou la modification du sol, mais renvoie à des vérifications obligatoires ultérieures garantissant l'adéquation entre la pollution résiduelle et l'usage envisagé.

Le site de la gare et celui de l'église correspondent à des anciens sites industriels. Ces sites sont pollués. Leur urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines ...) et d'un plan de gestion. Dans le règlement écrit des zones 1AU, il est précisé que l'exploitation agricole est interdite. Peut-être faudrait-il préciser également ce qu'il en est des cultures potagères.

Conclusions et avis

En conclusion, le commissaire enquêteur considère :

- **que la procédure de l'enquête régissant les enquêtes publiques qui ont des incidences potentielles sur l'environnement**, s'est déroulée dans des conditions normales et réglementaires, en respectant le Code de l'Environnement et plus particulièrement dans ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, et le code de l'urbanisme,

- **que la concertation mise en place par la municipalité** a permis de son point de vue, de présenter de manière détaillée le projet de révision à la population au cours d'une réunion publique tenue le 1^{er} Juillet 2016, les articles publiés et l'exposition des documents dans le hall de la mairie,

- **que l'information du public a réglementairement été bien assurée** par l'avis d'enquête inséré à deux reprises dans la presse régionale, journaux Le Républicain Lorrain et L'Est Républicain et affiché sur le panneau d'affichage de la mairie, par les affiches jaunes au format A2 disposées à huit endroits de la commune dont 3 commerces, par les flyers déposés dans les boîtes aux lettres, par la publication de deux articles dans Le Républicain Lorrain, par des informations diffusées à trois reprises sur la page Facebook de la commune et par la publication sur le site dématérialisé SPL-XDEMAT,

- **que l'Enquête Publique, s'est déroulée sans incidents dans de bonnes conditions matérielles et sanitaires** du mardi 2 novembre 2021 au samedi 4 décembre 2021 inclus, conformément à l'arrêté n° 2021-060 du 11 octobre 2021 de M. le Maire de la Commune de Saulnes,

- **que toute la population concernée a pu s'informer et s'exprimer librement** pendant les 33 jours de la durée de l'enquête par :

- ✓ la mise à disposition d'un dossier complet ainsi que du registre d'enquête en mairie,
- ✓ la mise en ligne du dossier et des plans du projet de PLU ainsi que du registre d'enquête dématérialisé sur le site à l'adresse SPL-XDEMAT : <https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA54493.html>,
- ✓ les 3 permanences tenues par le commissaire enquêteur.

- **que les observations formulées par le public** au cours de l'enquête ne font pas obstacle à la mise en place de la révision générale du P.O.S., valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

- **que le P.L.U. de Saulnes est conforme aux objectifs du SCoT Nord 54**, tant sur le nombre de logements que sur la consommation d'espace agricole,

- **que les avis exprimés** par la Direction Départementale des Territoires de Meurthe-et-Moselle, le Département de Meurthe-et-Moselle, le SCot Nord 54 sont favorables avec remarques,

- **que les avis exprimés** par la Communauté d'Agglomération de Longwy, la ville de Differdange, la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Meurthe-et-Moselle et l'INAO sont favorables,

- **que les avis exprimés** par la Région Grand-Est, la MRAe, la Communauté de Communes "Terre Lorraine du Longuyonnais", la Communauté de communes "Cœur du Pays-Haut", les communes de Herserange, Pétange, Longlaville et Hussigny-Godbrange; le CRPF, la Chambre d'agriculture de Meurthe-et-Moselle et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat sont favorables par défaut,

- que l'avis exprimé par la CDPENAF est favorable avec observations,

- que la commune, dans son mémoire en réponse, s'est engagée, avant l'approbation finale du PLU :

- ✓ de rectifier un certain nombre d'inexactitudes de rédaction dans le dossier,
- ✓ de prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages,
- ✓ d'intégrer les annexes sanitaires (assainissement, eau potable,...) dans le dossier conformément à la demande de la DDT,
- ✓ de créer une nouvelle zone 1AU spécifique pour le secteur à vocation artisanale et commerciale ; le règlement de cette nouvelle zone précisera les prescriptions (volumétrie, implantation, aspect extérieur) qui s'y appliqueront conformément à la demande de la DDT,
- ✓ d'actualiser la thématique « aléa retrait-gonflement des argiles » dans le rapport de présentation au vu des données du BRGM mises à jour en 2019 et de revoir les OAP en conséquence conformément à la demande de la DDT,
- ✓ d'identifier sur la carte de la TVB du rapport de présentation les haies, alignements d'arbres et bosquets en lien avec le site NATURA 2000 luxembourgeois en tant qu'éléments remarquables de paysage à préserver conformément à la demande de la DDT,
- ✓ d'ajouter des prescriptions relatives à la volumétrie des abris de jardins en secteur Nj dans le règlement écrit conformément à la demande de la DDT,
- ✓ de définir une prescription sur la distance des constructions autorisées pour la diversification de l'activité agricole (commerce et artisanat) à proximité des bâtiments agricoles dans le règlement de la zone agricole (A) conformément à la demande de la DDT,
- ✓ d'intégrer le sentier PDIPR et la voie verte à la thématique « déplacement doux » du rapport de présentation conformément à la demande du département de Meurthe-et-Moselle,
- ✓ de supprimer la zone NI n°2 puisque c'était une demande de la commune et de préciser l'emprise au sol maximum de 20 m² puisqu'il s'agit uniquement d'abri de jardin dans le règlement de la zone N conformément à la demande de la CDPENAF,
- ✓ d'actualiser les cartes d'exposition à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans l'évaluation environnementale,
- ✓ de prévoir dans le règlement du PLU des prescriptions de construction adaptées au risque de présence de radon puisque la commune est concernée par un potentiel de niveau 2 d'exposition au radon conformément à la demande de la MRAe.

- que le projet a été jugé conforme.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision générale du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saulnes, assorti des deux recommandations explicitées précédemment concernant la biodiversité et la prévention des risques.

Fait à Damvillers, le 30 décembre 2021



Serge Lestan