COMPTE-RENDU DE REUNION N°22

Projet : MANONCOURT-EN-VERMOIS PLU
Mission : Révision du POS valant élaboration du PLU

Objet : Réunion des Personnes Publiques Associées
Lieu : Mairie de Manoncourt-en-Vermois
Date : 12.10.2017

Participants habituels - Groupe de travail

M. LE PERU Éric	Maire	<i>Présent</i>
M. MORETTI Laurent	Adjoint au Maire	<i>Excusé</i>
M. SEIDEL François	Conseil Départemental 54 – AMO	<i>Présent</i>
Melle PARÉ Dorothée	Chargée d'études – Espace & Territoires	<i>Présente</i>

Participants ponctuels

M. LEFEVRE Jean-Pierre	DDT 54 – Chargé de planification	<i>Présente</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>Présent</i>
M. FREUND Jean-François	CRPF – Responsable départemental	<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 :	-
Lieu :	-
Objet :	-
Participants :	-

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 MANONCOURT-EN-VERMOIS. Accompagné du Conseil Départemental en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage, le BE 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.

En guise d'introduction, M. le Maire précise que le travail a été mené en s'appuyant sur une opportunité locale, à savoir le projet de mutation et de délocalisation d'exploitations agricoles sises dans le village, ce qui a entraîné une possibilité de recentrage de l'urbanisation. 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 96, 115 et 121). 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 :

La commune préconise de prioriser les dents creuses (au nombre de 6) ainsi que 3 projets OAP. A ce titre, la CCPSV a noté que les deux premiers avaient les caractéristiques suivantes : zones en renouvellement urbain en lieu et place de sites agricoles pour un total de 1,2 ha, soit 20 à 24 logements potentiels. Aussi, une tranche 2 serait envisagée pour le second site dit « Rue des Déportés / Allée des Marronniers ». En revanche, la commune prescrit un troisième site dit « Allée des Saules » en extension urbaine de 0,6 ha. Pour la CCPSV, ce site peut être considéré comme du renouvellement urbain de par sa localisation et compte tenu de l'aspect réglementaire, de la frange urbaine, de la délimitation à l'est par un chemin communal et de la vocation mixte (habitat + équipements) du projet.

De même, il est prévu une opération de mixité générationnelle avec l'implantation d'habitat sénior. Il ne faut pas omettre que ce type d'habitat ne peut être pérenne sous certaines conditions. En effet, les conditions de réussite répondent à des préoccupations en matière de maintien à domicile. Cela veut dire établir un cahier des charges précis sur les aménagements adaptés du logement (privé) mais aussi et surtout des espaces publics. De plus, ce type d'habitat se différencie par l'importance des services fournis (accompagnement social, mobilité...) comme de la dimension collective proposée pour des personnes de plus en plus dépendantes au fil du temps. Ceci peut être un frein au développement du projet et le rendre même caduque... et sans évoquer l'aspect de solidarité intergénérationnelle entre les habitants qui posera tôt ou tard quelques difficultés.

Attention donc dans les orientations prises par la commune à ne pas dépasser les prescriptions du PLH intercommunal dont la CCPSV rappelle que le seuil prononcé est de 20 logements à produire en renouvellement.

- Axe Vert communautaire :

La CCPSV précise que ce qui est présenté dans le RDP n'est pas tout à fait exact. En effet, l'Axe Vert traverse effectivement la commune d'est en ouest (page 50) mais également du nord vers le sud (cf carte) : à modifier dans les documents du PADD et du RDP.

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

❖ **SCoT Sud 54**

M. DECHANET précise en préambule que lors du Conseil syndical du SCoT du 8 avril 2017, l'accord politique portant transformation du SCoT en syndicat mixte dénommé Multipôle Sud Lorraine ont été votés à l'unanimité. Le SCoT Sud 54 reste un document-cadre approuvé depuis décembre 2013. Le PLU de la commune de MANONCOURT-EN-VERMOIS devra donc être compatible avec le SCoT.

Le SCoT estime que les objectifs de production de logements envisagés par le PLU (24 au total) sont globalement compatibles avec le SCoT et le PLH. Toutefois, la zone 2AU qui est un fléchage pour l'avenir ne semble pas pertinente aujourd'hui selon le SCoT qui conseille de l'inscrire uniquement dans le PADD et l'OAP mais pas dans le zonage où un retour en Aa sera préféré. Le SCoT fait part de remarques sur la forme du RDP et demande qu'une synthèse soit faite sur les objectifs de production de logements prévus par le projet.

Le SCoT s'interroge sur le contexte de délocalisation des exploitations agricoles à court terme et sur la réalité des projets. M. le Maire apporte les éclairages suivants :

- Blanquin / Didier : projet acté par les 2 propriétaires, un promoteur travaille déjà sur l'aménagement
- Bernardin : projet en cours de délocalisation (chantier en cours)

Si le 2nd projet semble être en bonne voie, le SCoT estime que tant que les 2 exploitations Blanquin / Didier sont encore en place, le classement en 1AU sur le zonage paraît prématuré.

Sur la préservation de la trame verte et bleue, le SCoT demande pourquoi il n'existe pas de protection des éléments naturels tels que la végétation ripisylve du ruisseau des Prés Lallemand. Le BE répond que le zonage Aa et N remplit cette fonction sur le territoire. La commune réfléchira à classer quelques éléments paysagers identitaires comme les saules, l'étang ou les vergers.

Le SCoT rappelle que la commune fait partie du Système Vert Urbain (SVU) du SCoT. A ce titre, il serait intéressant de renforcer le pourtour paysagé dans les OAP et d'intensifier la robustesse des franges urbaines, dans le respect des principes du SVU. Des préconisations pourraient aussi être données dans les OAP sur les plantations d'essences arbustives locales.

❖ **Chambre d'Agriculture**

- 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 A2, les alinéas 2 et 3 sont à supprimer dans la mesure où l'alinéa 1 intègre ces constructions. En UA, la hauteur des bâtiments agricoles doit être rehaussée à 10 m à l'égout de toiture.

- Zonage :

La Chambre d'Agriculture demande que les parcelles classées UB à proximité de l'EARL du Chenêt soient reclassées en N rue Buffon et que les parcelles classées UB à proximité du bâtiment Pauly et de l'EARL du Chenêt soient reclassées en N ou Nj. La commune précise que le bâtiment Pauly est

désormais désaffecté et qu'il ne génère plus de périmètre d'éloignement (courrier adressé en mairie). Pour autant, la Chambre d'Agriculture précise que la constructibilité des parcelles est conditionnée au respect des distances réglementaires générées par l'exploitation agricole de l'EARL du Chenêt.

La Chambre d'Agriculture demande un reclassement partiel des bâtiments agricoles de l'exploitation agricole de l'EARL du Chenêt et d'une partie de la parcelle limitrophe en zone A pour permettre un développement de l'activité. Le parc de Sonnini peut rester en N en revanche. Elle demande aussi le reclassement de la parcelle N en A au lieu-dit « Derrière l'Atre » face à la zone UX.

Pour la Chambre d'Agriculture, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU paraît prématurée au regard des surfaces déjà ouvertes en zones 1AU.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur le bâtiment classé en A rue des Déportés à l'extérieur du village dont il faut vérifier la nature de l'occupation du bâtiment. S'il est agricole, il faut élargir le secteur A. La commune précise que ce bâtiment sert au stockage du matériel d'une entreprise d'entretien d'espaces verts. Il n'est donc pas agricole et doit par conséquent être classé UX.

Le classement en zone 1AU des exploitations agricoles de M. Blanquin et M. Didier n'est envisageable que si les projets de délocalisation à court terme sont confirmés par les intéressés. La commune confirme que ce classement fait suite à la demande des exploitants agricoles eux-mêmes qui proposent un projet commun d'urbanisation du secteur. Cette demande de classement 1AU et la délocalisation de l'activité agricole devront être confirmées par écrit.

- PADD :

Sur la carte des orientations générales n°2, la Chambre d'Agriculture note une incohérence entre les flèches jaunes indiquant les lieux de délocalisation des exploitations agricoles et la nature des zones concernées Aa inconstructibles.

❖ Direction Départementale des Territoires

La DDT rejoint l'avis du SCoT sur l'absence de nécessité de la zone 2AU au regard des objectifs de production de logements et de la temporalité du SCoT. L'ensemble des zones à urbaniser est surdimensionné par rapport au PLH et surconsommateur d'espaces agricoles. Si on ajoute aux zones 1AU et 2AU le potentiel intramuros des dents creuses, le projet dépasse les objectifs fixés à l'échelle intercommunale.

Le RDP doit faire mention des besoins en logement et en déduire les zones de développement urbain nécessaires, en les hiérarchisant chronologiquement. Ainsi la zone 2AU doit être remise en Aa et les autres zones AU doivent être différées dans le temps pour atteindre l'objectif qualitatif. La DDT propose, s'il n'est pas prévu de l'urbaniser à moins de 6 ans, de classer la zone 1AU dite « Allée des Saules » en 2AU, pour respecter le PLH. Le PADD pourra néanmoins en faire mention comme une fenêtre d'urbanisation à fermer à long terme.

La DDT fait un point sur la prise en compte des risques : catastrophes naturelles à rajouter dans le RDP, affaissements miniers à localiser (sondages salins + mine de Varangéville), proximité de Novacarb (MANONCOURT ne serait plus dans le périmètre de l'ICPE actuel), inondations en cas de débordement du cours d'eau, ruissellement selon les connaissances locales (axes de ruissellement à rajouter sur la carto TVB). 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 selon la DDT. Une bande N de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux est à maintenir. Au niveau de l'étang et de sa zone humide identifiée, un zonage adapté N ou Nzh doit être choisi.

La DDT souhaite que la cartographie de la trame verte et bleue soit complétée à une échelle plus locale. Les corridors et continuités d'intérêt SCoT devront être vérifiés. Au lieu-dit « Derrière l'Atre », s'agissant d'espaces de nature ordinaire, la DDT conseille à la commune de ne pas morceler le zonage et de bien identifier le verger communal.

La DDT demande enfin que soit expliquée l'identification de dents creuses rue du Général Leclerc en entrée de ville. Concernant la vacance des logements, la DDT souhaite que la vétusté soit évoquée pour dresser un état de lieux optimal.

❖ **Conseil Départemental**

Pas de remarque particulière.

❖ **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 pas de remarque particulière à formuler.

Au sujet du projet de déchetterie communautaire, il précise que les terrains pressentis sont hors ZAC du Vermois. En raison de la proximité avec l'autoroute, un recul inconstructible de 100 m s'applique. Une dérogation devra être demandée par le biais d'une étude « Entrée de Ville » jointe au PLU au moment de l'Arrêt.

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

Pas de remarque.

❖ **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. M. le Maire remercie l'ensemble des participants.

La réunion est suivie d'un débriefing avec le BE et le CD54 en tant qu'AMO pour prendre en compte les différentes remarques en vue de la préparation du dossier pour l'arrêt du projet de PLU.

Dorothée Paré