

PRÉFET DE LA MEUSE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**
Service Urbanisme et Habitat
Unité Planification
Affaire suivie par : Françoise MOTTOT
ddt-suh-planification@meuse.gouv.fr
Tél.: 03 29 79 93 92

Bar-le-Duc, le **04 NOV. 2019**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mihiel arrêté le 11 juillet 2019 par délibération du conseil municipal. Ce document a été reçu en préfecture le 7 août 2019, date à compter de laquelle court le délai de 3 mois pour que soit rendu l'avis de l'État.

Dans son instruction du 29 juillet dernier relative à l'engagement de l'État en faveur de la gestion économe de l'espace, le Gouvernement appelle au renforcement de la mobilisation de l'État local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols.

L'intégration de cette thématique sur votre territoire a été abordée dans la note d'enjeux qui vous a été transmise le 6 décembre 2018, puis dans un courrier du Préfet du 24 avril 2019, qui cadrerait la consommation foncière maximale sur votre commune pour le logement. Pourtant, le document arrêté va à l'encontre d'une consommation économe de l'espace.

J'émetts au nom de l'État un avis favorable sous réserve de la stricte prise en compte des éléments développés ci-dessous. En effet, le document appelle de ma part des remarques importantes qu'il convient de prendre en compte afin de ne pas rendre votre document illégal.

– Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont largement dépassés

Le code de l'urbanisme prévoit que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs constituent la surface maximale que le projet peut prévoir en extension, toutes destinations confondues.

Or, si le PADD fixe un objectif de consommation foncière maximale de 4 hectares, il s'avère que les autres pièces du PLU prévoient près de 4 hectares à destination du logement et 4,3 hectares pour l'activité économique, ce qui dépasse largement l'objectif du PADD.

Une telle incohérence entache le document d'illégalité. Il conviendra donc que l'ensemble des surfaces en extension soient comptabilisées dans la consommation foncière sans dépasser la surface maximale de 4 hectares. Ainsi, les surfaces excédentaires devront être reclassées en A ou N.

Monsieur Xavier COCHET
Mairie de Saint-Mihiel
Place des Moines
55300 SAINT-MIHIEL

– La consommation foncière en extension prévue à destination du logement n’entre pas dans une logique de modération de la consommation de l’espace

La note d’enjeux et le courrier sus-visé prescrivaient la limitation du développement d’une offre de logement en périphérie. Notamment, le courrier du 24 avril 2019 fixait une consommation foncière maximale de 2 hectares. Le document présenté dépasse cet objectif de 0,3 hectare. De plus, au moins 1,5 hectare situé en extension n’a pas été comptabilisé alors qu’il aurait dû l’être.

Il conviendra de revoir à la baisse la consommation foncière en extension à destination du logement afin d’être réellement dans une logique de modération de la consommation de l’espace.

– Le document prévoit l’ouverture à l’urbanisation d’un secteur potentiellement exposé à des phénomènes de ruissellements

Les secteurs potentiellement impactés par des risques devront être évités en priorité. A défaut, il conviendra de réaliser ou de prévoir réglementairement la réalisation d’une étude hydraulique.

– Le document prévoit l’ouverture à l’urbanisation de milieux naturels sensibles

L’ouverture à l’urbanisation de zones qui devraient être protégées en raison de leur valeur environnementale (Natura 2000, ZNIEFF) apparaît en contradiction avec la volonté de préserver et valoriser l’environnement et les paysages affichée dans le PADD et avec les objectifs fixés par la délibération de prescription de la révision du PLU. Ainsi, la délimitation des zones 1AUx, 2AUx, Ap et Nhe est entachée d’une erreur manifeste d’appréciation et entraîne une incohérence interne entre les pièces du PLU, auxquelles il conviendra de remédier.

– Le document prévoit d’ouvrir à l’urbanisation de nouveaux secteurs alors que l’assainissement est non conforme

Le document devra conditionner, dans les Orientations d’aménagement et de programmation, l’ouverture effective à l’urbanisation de ces nouveaux secteurs à la mise en conformité de la STEU.

Vous trouverez, jointe à ce courrier, une annexe détaillant ces éléments. Sa première partie analyse la prise en compte des enjeux identifiés dans la note d’enjeux dans votre PLU. Il en ressort que les enjeux sont globalement pris en compte par les orientations du PADD, mais que leur traduction réglementaire est à compléter afin d’être cohérente par rapport aux ambitions affichées.

La deuxième partie de l’annexe reprend les réserves émises ci-dessus et formule les prescriptions qui devront impérativement être intégrées afin de ne pas entacher d’illégalité votre PLU. Afin de montrer leur bonne prise en compte, vous devrez joindre à l’enquête publique un dossier complémentaire qui explicitera pour chaque réserve comment les prescriptions seront intégrées post-enquête publique.

La troisième partie de l’annexe liste les éléments susceptibles d’entraîner une fragilité juridique de votre PLU, puis dans la quatrième partie figurent les recommandations des différents services de l’État, que je vous encourage à prendre en compte afin d’enrichir votre projet.

Je vous invite à prendre l’attache de mes services qui pourront vous accompagner dans l’élaboration du dossier complémentaire sus-visé.

Je vous prie d’agréer, Monsieur le Maire, l’assurance de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Michel GOURIOU

PRÉFET DE LA MEUSE

Annexe de l'avis de l'État sur le projet de PLU de la commune de Saint-Mihiel arrêté par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2019

ÉLÉMENTS RELATIFS A LA PROCÉDURE SUIVIE

La commune de Saint-Mihiel fait partie de la communauté de communes du Sammiellois. Non concernée par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT), Saint-Mihiel est, en application de l'article L142-4 du code de l'urbanisme (CU), soumise au principe de l'urbanisation limitée.

La commune de Saint-Mihiel a prescrit le 19 décembre 2016 la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 8 mars 2007 avec comme objectifs de :

- le rendre conforme aux réglementations en vigueur et promouvoir le développement d'habitats neufs et rénovés, économes, sains et valorisant au mieux les énergies renouvelables ou économisant les énergies fossiles ;
- identifier et mettre en place des zones d'activités économiques et d'emplois, autant sur les aspects traditionnels que novateurs (nouvelles formes d'accueil touristiques, valorisation du territoire) ;
- valoriser, voire protéger, le patrimoine architectural et paysager ;
- maintenir les surfaces des espaces naturels, agricoles ou forestiers (des arbitrages seront réalisés).

Conformément à l'article L132-2 du CU, le porter à connaissance a été transmis à la commune, accompagné d'une note d'enjeux, le 6 décembre 2018.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévu à l'article L.153-12 du CU a eu lieu au sein du conseil Municipal le 2 mai 2019.

Le territoire est concerné par un site Natura 2000. Un dossier doit être présenté à l'autorité environnementale.

Une demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée (L142-5 du CU) doit être présentée au Préfet concernant les secteurs suivants :

1. La basse Garenne, parcelle n°267 (voir RP page 176) : la zone UC s'étend sur une ex-zone 2AU du PLU 2007.
2. Route de Saint-Mihiel à Commercy, une partie des parcelles 174, 153, 152, et sentier derrière les Minimes, parcelles 132 et 134 : la zone UC est agrandie sur une partie de l'ex-zone Nf
3. Rue du fond de la Vaux, parcelles 105,106, 33 et partiellement les parcelles 31, et 32 : la zone UC est agrandie sur une partie de l'ex-zone Aa
4. Au nord des « Dames de Meuse » : Le secteur UE est délimité une partie des ex-zones Aa et N
5. « Bel-Air » : La zone 1AU est dessinée sur une ex-zone Aa
6. Fôret de Gobessart, cimetière : une Zone UE est dessinée sur une partie de l'ex-zone Nf
7. Faubourg de Bar, parcelles 103,165,166 : la zone UC déborde sur une partie de l'ex-zone Nlc.
8. Faubourg de Bar, Cimetière (parcelle 59) : la zone UE est dessinée sur une partie de l'ex-zone Nlc
9. Le « Saussy », chemin rural dit de Bislée, parcelles 68 et 67 : la zone UC déborde sur une partie de l'ex-zone Nj.

L'avis de l'État accompagné de la présente annexe, l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), l'avis de la CDPENAF concernant la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'avis du Préfet concernant les dérogations à l'urbanisation limitée ainsi que les avis des autres personnes publiques associées devront être joints aux documents du PLU soumis à enquête publique.

Cet avis étant un avis favorable avec réserve, un dossier complémentaire faisant apparaître les modifications qui seront apportées pour répondre aux principales réserves accompagnera le dossier d'enquête publique. Nous vous invitons fortement, également, à nous présenter ce dossier avant mise à l'enquête publique, lors d'une réunion de travail.

1. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX IDENTIFIES DANS LA NOTE D'ENJEUX

Enjeux et objectifs fixés par l'État	Déclinaison dans le PLU	Analyse de la prise en compte des enjeux
<p>Enjeu 1 : Revitaliser le centre-bourg en maîtrisant notamment le développement de l'habitat en périphérie</p> <p>→ Le PLU doit permettre le renouvellement du tissu urbain et favoriser les projets (logements, services, activités) au sein des secteurs urbanisés.</p>	<p>La commune « souhaite favoriser, en premier lieu, les secteurs de densification, de renouvellement urbain et remobiliser une part significative de logements vacants » et affiche cet objectif dans l'orientation n°5 de son PADD. L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est présente dans le rapport de présentation (RP) et fait émerger un potentiel de logements. Des OAP sont mises en place pour les secteurs en reconversion.</p>	<p>Le PLU prend en compte cet objectif de la note d'enjeux, cependant on note que la reconquête des logements vacants ne cible que 110 logements sur les 517 recensés.</p> <p>Il est fait référence à 4 critères qui ont conduit à ce choix sans qu'ils soient cités. Il est fait renvoi vers une carte sans qu'elle ne soit jointe. Il conviendrait de compléter le RP par ces éléments.</p> <p>En outre, il ressort de l'analyse des pièces que le potentiel de logements identifié par le RP est inférieur au potentiel révélé par les OAP mises en place (voir les prescriptions en partie 2 ci-dessous).</p>
<p>→ Proposer une offre de logement adaptée aux besoins et aux capacités financières de la population.</p> <p>→ Limiter le développement d'une offre foncière concurrentielle en périphérie.</p>	<p>Le rapport, en page 28, identifie le décalage entre l'offre de logements (T4 et +) et la demande des ménages (T3-T4). « Ces informations renforcent ainsi ce constat qu'il y a un relatif décalage entre l'offre des logements sur la commune et la demande des ménages : petits ménages, plus âgés, moins aisés... ».</p> <p>L'OAP n° 7 « centre -ville » prévoit des logements de « petite et moyenne typologie ».</p>	<p>La « diversification des typologies de logement » est souvent affichée comme objectif des OAP. C'est notamment le cas pour les OAP n°4, n°5 et n°6. Cependant, il n'y a aucune indication quant à la taille des logements à construire.</p> <p>Le risque est de continuer à produire des logements individuels de grande typologie en décalage avec le besoin, ce qui viendrait impacter négativement le marché de l'immobilier déjà en difficulté et contribuer à augmenter la vacance.</p> <p>Il conviendrait de ré-équilibrer l'offre existante en ciblant davantage des projets en petits logements collectifs proches des services.</p>

Enjeu 2 : Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie		
<p>→ Décliner la trame verte et bleue (TVB) définie par le SRCE sur le territoire, préciser les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité et prendre les dispositions nécessaires pour préserver les zones humides, restaurer la ripisylve, réseau de haies, espaces boisés classés, etc.</p>	<p>Le fonctionnement écologique de Saint-Mihiel est établi en page 85 du RP et en page 43 de l'état initial de l'environnement. Page 86 du RP, les enjeux tels que « préserver et valoriser les milieux naturels remarquables identifiés par des zonages appropriés, favoriser un développement urbain en cohérence avec la protection de la biodiversité, préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire » sont identifiés. Le PADD en son orientation n°5, prévoit de « Préserver les haies et les éléments végétaux » et de « conserver la TVB »</p>	<p>L'ambition affichée de préservation des milieux naturels est cohérente avec un diagnostic démontrant une richesse certaine du territoire. Cependant, elle ne trouve pas une traduction opérationnelle suffisante dans les différentes pièces du PLU. Seuls 2 éléments végétaux sont repérés au titre de l'article L151-23. La protection EBC n'est pas utilisée alors que des éléments participant de la TVB auraient pu en bénéficier. En incohérence avec les objectifs de préservation ou de conservation, le zonage délimite sur une ZNIEFF de type I, un ENS, une zone Natura 2000, au niveau du « Camp des Romains », un secteur Ap où des constructions sont admises.</p>
<p>→ Prendre en compte la présence de sites remarquables pour l'estivage, le transit et l'hibernation de chauves-souris préalablement à toute modification, destruction ou réhabilitation d'anciens édifices</p>	<p>Les sites sont identifiés par le diagnostic.</p>	<p>Tous les sites ne font pas l'objet d'un classement en zone N. Revoir le zonage et prévoir un règlement protecteur couvrant ces sites.</p>
<p>→ Préserver les forêts privées de l'urbanisation via un zonage adapté « N » qui devra toutefois permettre les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière.</p>	<p>2022 ha sont classés en Nf par le PLU pour permettre l'exploitation forestière (page 191 du RP) et page 86 du règlement (section I) autorise les constructions liées à l'exploitation forestière en Nf.</p>	<p>Les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière ne se trouvent autorisées que parce que le règlement ne traite pas installations et travaux.</p>
<p>→ Préserver les ensembles boisés de surface moindre, qui ne bénéficient pas de protection au titre du code forestier, mais qui présentent un intérêt certain (biodiversité, lutte contre les phénomènes de ruissellement, ripisylve, élément du paysage)</p>	<p>Non traité</p>	<p>Les ensembles boisés de surface moindre, qui ne bénéficient pas de protection au titre du code forestier, ne font pas l'objet d'un classement visant à leur protection. Pour les protéger, le PLU pourrait les identifier et les classer en EBC ou repérer au titre du L151-23 du CU.</p>

Enjeu 3 : Fiabiliser l'accès et préserver la qualité de la ressource en eau		
→ Protéger la ressource en suivant les prescriptions édictées pour la protection des captages d'eau potable. En particulier, il conviendra de limiter l'urbanisation à proximité de ces captages en maintenant les zones agricoles et naturelles dans les périmètres de protection.	Le PLU classe en zone N, Nf ou Aa les captages et leurs périmètres de protection sauf pour le captage de Chapitré où quelques parcelles, rue de Morvaux, incluses dans périmètre de protection de captage d'eau, sont en zone UC (cf page 283 du RP).	
→ Maîtriser le traitement des eaux usées en vérifiant la compatibilité des projets d'aménagement avec la capacité des systèmes d'assainissement existants et à créer.	Le diagnostic fait état d'un système d'assainissement conforme en performance (2017). Toutefois des contradictions sur la valeur de la capacité, en équivalent/habitant, apparaissent au fil des pages.	Le système d'assainissement de la collectivité étant déclaré non-conforme à la réglementation en vigueur (cf. portail d'information sur l'assainissement communal : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr), l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation devra être conditionnée à la programmation des travaux de mise aux normes assortie d'un échéancier.
→ Gérer les eaux pluviales en prévoyant des dispositifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, les modalités de gestion des eaux pluviales figurent au zonage qui sera annexé au PLU)	Le règlement prévoit l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'OAP « Bel-Air » prévoit la réalisation de noues le long de la voirie.	Les plans des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ne sont pas fournis en annexe.
→ Garantir la protection des zones humides identifiées au travers d'un zonage et d'un règlement spécifique, interdisant notamment les affouillements et	Le RP, page 77, cite les zones humides remarquables recensées par le SDAGE et constate qu'« aucun inventaire des zones humides ordinaires n'existe sur le territoire mais cela ne veut pas dire qu'il n'y en a pas ».	Aucun zonage spécifique n'est prévu pour ces zones humides remarquables. Le règlement des différentes zones qui les concernent n'interdit pas les affouillements et d'exhaussements du sol.

d'exhaussements du sol.		
Enjeu 4 : Prévenir et réduire les risques		
<p>→ Localiser et prendre en compte les zones inondables, notamment au droit des zones urbanisées ou susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>→ Porter une attention particulière sur le ruisseau de la Marsoupe qui est majoritairement sous couverture dans la traversée urbaine de Saint-Mihiel et dont l'état est inconnu.</p> <p>→ Adopter toute mesure nécessaire visant à maîtriser l'urbanisation dans les secteurs d'aléas.</p>	<p>Le diagnostic du PLU identifie le risque inondation avec le PPRI de la vallée de la Meuse et la problématique du ruisseau de la Marsoupe. L'étude dans le cadre du PAPI concernant le bassin versant de la Marsoupe est mentionnée. Il est dit que le règlement du PLU prendra en compte le résultat le cas échéant.</p> <p>Le plan de zonage identifie, par un tramage, l'enveloppe du PPRI. Cependant, aucune règle spécifique au risque d'inondation n'est prise.</p>	<p>La règle, applicable à la zone UA, disposant qu'« En cas de sinistre portant sur une construction existante, cette dernière pourra faire l'objet d'une reconstruction à l'identique » (page 12) est, dans certains secteurs de cette zone contradictoire avec le règlement du PPRI. Réglementairement, la règle la plus contraignante s'appliquera.</p> <p>Pas de règles en ce qui concerne la Marsoupe dans l'attente de l'étude.</p>
Enjeu 5 : Favoriser les offres de transport alternatives		
<p>→ Contribuer à l'amélioration et la sécurisation des circulations en modes doux (piétons, cyclistes) entre le centre-ville et les principaux pôles d'activité</p>	<p>La commune prévoit dans son PADD (orientation n°3) de favoriser la mobilité active et sécurisée sur la commune. Elle prévoit de favoriser le mobilier et les aménagements pour les vélos et de préserver et, si nécessaire, développer des sentiers piétons afin de disposer d'un maillage homogène dans l'ensemble des quartiers de la ville y compris les zones de développement urbain.</p>	<p>Concernant les cheminements doux, s'ils sont repérés dans l'OAP « Bel-Air », aucun n'est identifié au plan de zonage. Pourtant, le règlement du PLU pourrait traduire cette orientation en application de l'article L151-38 qui prévoit que « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables ... ».</p>
<p>→ Déterminer les conditions de stationnement permettant d'anticiper un éventuel report des déplacements individuels vers le transport à la demande ou le covoiturage</p>	<p>La commune prévoit dans son PADD (orientation n°3) de « renforcer la signalétique et la communication autour de l'aire de covoiturage existante et de permettre, à l'avenir, l'aménagement d'autres aires de covoiturage s'il y en a le besoin (notamment côté « est » de la ville) ».</p>	

2) ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER L'ILLÉGALITÉ DE VOTRE PLU

2-1) La thématique de la modération de la consommation de l'espace est insuffisamment prise en compte et présente de nombreuses incohérences internes

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD sont dépassés

La surface en extension des zones 1AUx et 2AUx n'est pas comptabilisée

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, dans l'orientation n°5 du PADD, cet objectif est fixé : « en-deça de 4ha avec un point d'équilibre aux alentours de 2ha ».

Le PADD indique notamment un besoin en extension de 2,33 hectares afin de réaliser 35 logements.

Cependant, le PLU prévoit également deux secteurs en extension destinés au développement éventuel d'activités économiques : 1AUx et 2AUx, pour une surface respective de 2,33 hectares et de 1,98 hectare. Ainsi, il est également prévu une consommation en extension de 4,31 hectares pour l'activité économique.

Il apparaît que le PLU prévoit de consommer au total 6,64 hectares ce qui dépasse les objectifs fixés par le PADD de plus de 66 %.

La surface en extension de certaines parcelles devant faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée n'est pas comptabilisée

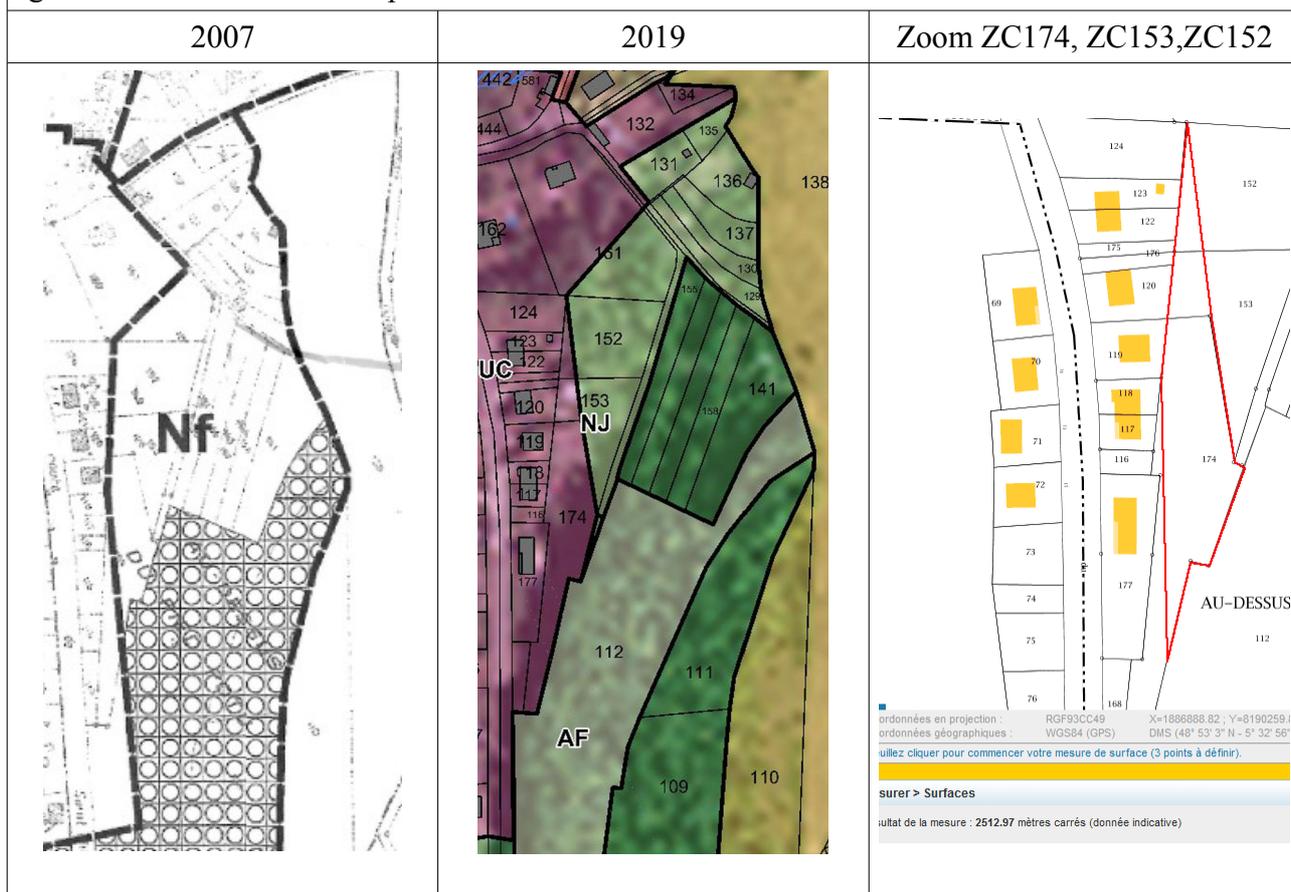
Toutes les parcelles visées dans l'encadré au début du document sont en extension de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, ce sont des zones qui doivent faire l'objet d'une demande de dérogation car elles deviennent constructibles alors qu'elles ne l'étaient pas dans le document précédent.

Or, en tant que zones d'extension (même si parfois desservies en réseau) leur surface doit être comptabilisée dans la consommation foncière en extension. Ainsi, cela reviendra à ajouter environ 1,5 hectare à cette consommation foncière.

Cas des parcelles AE103, AE165, AE166, Faubourg de Bar : La zone UC déborde de 5818 m² sur une partie de l'ancienne zone Nlc.



Cas, route de Saint-Mihiel à Commercy, sur une partie des parcelles ZC174, ZC153, ZC152 (2500 m²), et sentier derrière les Minimes, parcelles 132 (1390 m²) et 134 (350 m²) : la zone UC est agrandie de 4240 m² sur une partie de l'ex-zone Nf



Prescription : Il conviendra de comptabiliser dans la consommation foncière tous les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension (économiques et à destination de logement). Toutefois, la surface maximale de 4 hectares fixée dans le PADD ne devra pas être dépassée. Ainsi, les zones supplémentaires devront être supprimées.

- **Le nombre de logements à produire en extension semble surévalué**

Le rapport de présentation (page 130) identifie un potentiel de 151 logements dans la trame bâtie. Ce potentiel est constitué de 110 logements remobilisés sur les logements vacants, de 12 sur les dents creuses, 11 sur le quartier « Bel-Air », 9 par de la déconstruction-reconstruction, 9 par requalification de l'ancienne usine à gaz.

Or, la lecture des OAP révèle un potentiel de 165 logements. En effet, si l'on retrouve dans les OAP n°6 « Bel-Air », n°4 « Les Quartiers » et n°2 « Vuillaume », les potentiels identifiés par le rapport de présentation, les OAP n°1 « Oudinot » et n°5 « Les Avrils » font apparaître un potentiel supplémentaire de 10 et 5 logements respectivement.

Potentiel de la trame bâtie selon le RP (p.130)		Potentiel de la trame bâtie selon les OAP	
« Bel-Air »	11	10	OAP n°6 « Bel-Air » (UB1)
Déconstruction/reconstruction	9	9	OAP n°4 « les Quartiers »
Ancienne usine à Gaz	9	9	OAP n°2 « Vuillaume »
-	-	5	OAP n°5 « les Avrils »
-	-	10	OAP n°1 « Oudinot »

Dents creuses : 12	Dents creuses : 12
Logements vacants : 110	Logements vacants : 110
Potentiel total : $11+9+9+12+110 = 151$	Potentiel total : $10+9+9+5+10+12+110 = 165$

Par ailleurs, le rapport de présentation (page 131) estime un besoin total de 186 en logements afin de répondre à l'augmentation démographique souhaitée et au desserrement des ménages évalué. Avec un potentiel de 165 logements dans l'enveloppe bâtie (d'après les OAP), le besoin en logements à produire en extension s'élève à 21 logements et non à 35.

Ainsi, le besoin en logement en extension est surévalué, de même que la consommation foncière en extension.

Prescription : Il s'agit d'une première piste afin de faire diminuer la consommation foncière totale pour tomber en deçà des 4 hectares au total, comme prévu dans le PADD.

Par ailleurs, le diagnostic (page 159 du RP) annonce que 1,7 hectare a été consommé en extension à destination du logement depuis 2007. En prévoyant une consommation de 2,33 hectares en extension, le document actuel ne se place pas dans une logique de modération de la consommation de l'espace mais d'accélération.

Prescription : Il convient de revoir à la baisse la consommation foncière à destination du logement en extension afin d'être réellement dans une logique de modération de la consommation de l'espace. Par ailleurs, cela permettra également de respecter la note d'enjeux envoyée le 6 décembre 2018 et le courrier de Monsieur le Préfet du 24 avril 2019, qui précisait qu'il était nécessaire « Compte tenu de la situation du parc de logements et d'un taux de vacance de près de 20 %, de favoriser les projets au sein des espaces urbains existants et de limiter le développement d'une offre foncière concurrentielle en périphérie. Ainsi, au regard du contexte économique et démographique de la commune, une consommation foncière en extension supérieure à deux hectares, phasée en deux temps, ne saurait être compatible avec ces principes. ».

Remarque : Il est de jurisprudence constante que s'il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction, leur appréciation sur ces différents points peut être censurée par le juge administratif au cas où elle est entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

- **La zone 2AU prévue « route de Metz » est potentiellement impactée par un risque lié aux ruissellements**

Le secteur « route de Metz » étant confronté à d'éventuels ruissellements mérite une attention particulière. Pourtant, l'OAP ne précise pas si l'aménagement prévu répond à cette problématique. Les actions prescrites, telles que l'infiltration à la parcelle, participent à la réduction locale du risque de ruissellement, mais ne sont pas suffisantes pour prévenir les risques touchant les biens et les personnes.

Prescription : Dans un contexte de nécessité de diminuer la consommation foncière, les secteurs potentiellement exposés à des phénomènes de coulées de boue et ruissellement devraient être évités. A défaut, une étude hydraulique globale sur le territoire doit être réalisée ou les OAP de ces secteurs doivent prescrire la réalisation d'une étude hydraulique préalablement à toute opération d'aménagement. Si ce secteur venait à être maintenu, il conviendra de compléter l'OAP n°3 en ce sens.

2-2) L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones est incompatible avec la préservation des lieux

- **Zones 1AUX et 2AUX**

Le rapport de présentation (page 186), présente le secteur 1AUX comme « *une zone d'extension à court terme [...] de 2,33 ha à l'emplacement d'anciennes friches appartenant à la caserne Négrier détruite de l'autre côté de la rue Sénarmont. Ce secteur, non aménagé mais accueillant déjà une activité, doit permettre de favoriser le développement éventuel de projet d'activité de la Communauté de Communes* » et le secteur 2AUX de 1,98 ha prévu « *dans l'éventualité d'un besoin complémentaire pour le développement de projet d'activité au sein de l'intercommunalité sur le reste de l'emprise de l'ancienne caserne considérée comme une zone d'extension à moyen ou long terme* ».

Le choix de résorption d'une friche urbaine est intéressant mais il convient de le conforter en le justifiant dûment. En effet, ces secteurs sont situés dans la ZNIEFF de type I « gîtes à chiroptères de Saint-Mihiel ».

Il est précisé en page 308 du rapport de présentation que ces zones ne représentent que 0,3% de la superficie de la ZNIEFF. Cette justification ne saurait être suffisante : il conviendra de préciser le potentiel réel de ces zones tant concernant les enjeux de la ZNIEFF que sur la continuité écologique à restaurer à cet endroit (comme précisé page 43 de l'État Initial de l'Environnement).

En outre, le choix de ces secteurs est en contradiction avec les informations portées en page 207 qui indiquent que « des mesures d'évitement [...] ont été intégrées dans le processus d'élaboration du projet puisque les périmètres réglementaires et d'inventaire ne sont pas inclus dans de nouvelles zones urbaines ».

Prescription : Ces zones, si elles venaient à être maintenues (cf. nécessité de diminuer la consommation d'espace totale), devront être davantage justifiées. Notamment, il conviendra de justifier que le besoin de s'étendre ne peut pas se faire en dehors de la ZNIEFF de type I, que l'évitement d'une telle emprise sur la ZNIEFF est impossible et de prévoir, le cas échéant, les mesures de réduction et de compensation à mettre en place ou de revoir l'emplacement de ces secteurs.

Par ailleurs, cette zone 1AUX de 2,33 ha ne fait pas l'objet d'une OAP.

Or, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement* ».

Prescription : Cette zone, si elle venait à être maintenue, doit faire l'objet d'une OAP, dont le périmètre sera matérialisé sur le plan de zonage en application de l'article R151-6 du CU. Les incidences de l'OAP sur l'environnement devront également être évaluées précisément, comme ce qui est fait pour les autres OAP en pages 253 et suivantes du rapport de présentation.

- **STECAL Ap**

Dans un objectif de préservation du patrimoine naturel, le rapport de présentation précise que les périmètres réglementaires et d'inventaire ne sont pas inclus dans de nouvelles zones urbaines. Leur préservation n'est pas garantie pour autant.

Notamment, au niveau du Fort du Camp des Romains, un STECAL Ap est délimité au sein de la zone A. Celui-ci est concerné par différentes protections environnementales : il se situe sur les sites NATURA 2000 ZSC Hauts de Meuse et ZSC « gîtes à chiroptères », l'ENS « Camp des Romains-Côtes d'Ailly » et en ZNIEFF de type I (cf page 318 du RP).

Le règlement du secteur Ap autorise nombre de constructions sans imposer de règles pour assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le caractère naturel de la zone.

Notamment, le rapport de présentation n'apporte pas de justification de ce choix de zonage au regard de l'enjeu environnemental du site. Il est juste précisé en page 188 du rapport de présentation que « le porteur de projet s'engage à ne pas dénaturer le site ». Cela ne saurait être une justification suffisante puisque conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il est du ressort du PLU de préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

En tant que STECAL, et au regard du nombre de constructions pouvant être autorisées dans la zone, cette zone est considérée comme une ouverture à l'urbanisation à part entière. Ce qui entre en incohérence avec la volonté affichée dans le document de préserver le patrimoine naturel.

Au regard de la sensibilité environnementale du site, il semble que le choix de classer ce secteur en Ap relève de l'erreur manifeste d'appréciation.

Prescription : Il conviendra de revoir le classement de ce secteur et de prévoir les dispositions qui concourent à la préservation de sa valeur environnementale. Le classement en zone N est approprié conformément à l'article R151-24 qui dispose que peuvent être classés en zone N, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison [...] soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique [...] soit de leur caractère d'espaces naturels ».

- **STECAL Nhe**

De même, le camp des Romains est partiellement classé en STECAL Nhe dont le règlement permet la création de logements insolites, sans en encadrer l'aménagement.

Or, ce secteur se situe sur une ZNIEFF de type I et le rapport de présentation ne justifie pas de ce choix au regard de l'enjeu environnemental de ce site. Le règlement ne prévoit aucune disposition permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le caractère naturel de la zone.

Prescription : Il conviendra de revoir le classement de ce secteur et de prévoir les dispositions qui concourent à la préservation de sa valeur environnementale. A défaut, il conviendra impérativement de compléter le rapport de présentation et le règlement afin qu'il encadre l'aménagement de logements insolites sans affecter les pelouses calcaires ou les sites essentiels à l'alimentation des chiroptères dont les gîtes sont présents dans l'ancien fort du camp des Romains, à proximité immédiate de la zone Nhe.

- **ENS - Anciennes carrières souterraines de Saint-Mihiel**

Cet ENS se trouve classé par le PLU dans les zones UE, Nj, UC qui ne font donc pas obstacle à de nouvelles constructions.

Prescription : Cet ENS devrait bénéficier d'un règlement concourant à sa protection.

2-3) Ouverture à l'urbanisation et assainissement des eaux usées

Contrairement aux informations indiquées dans le document (page 90 du rapport de présentation, page 7 du PADD), le système d'assainissement de la collectivité est déclaré non-conforme à la réglementation en vigueur, et ce, depuis 2015 (cf. le portail d'information sur l'assainissement communal : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>).

Ainsi, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation devra être conditionnée à la programmation des travaux de mise aux normes assortie d'un échéancier. Cela répondra également à la nécessité de préservation de la ressource et de la qualité de l'eau, sous-jacente au PADD.

Prescription : Il conviendra de compléter les OAP des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation en extension (logement et économique) en définissant, conformément à l'article L151-7, « les actions et opérations nécessaires pour lutter contre l'insalubrité » et en établissant « un échéancier prévisionnel de ces ouvertures à l'urbanisation relativement à la réalisation des équipements correspondants ». En plus, conformément à l'article R111-2 du CU, il conviendra, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, qu'aucun secteur ne puisse être ouvert à l'urbanisation en l'absence de la mise en conformité des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées.

Prescriptions :

Il conviendra de :

- ✓ **Comptabiliser dans la consommation foncière tous les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension (économiques et à destination de logements) sans dépasser la surface maximale de 4 hectares fixée dans le PADD.** Au regard de l'actuelle consommation foncière qui dépasse le 6 hectares, des zones devront être reclassées en zone A ou N ou être réduites.
- ✓ **Revoir à la baisse la consommation foncière en extension à destination du logement afin d'être réellement dans une logique de modération de la consommation de l'espace et que les différentes pièces du PLU soient cohérentes entre elles.** Par ailleurs, cela permettra également de respecter la note d'enjeux envoyée le 6 décembre 2018 et le courrier de Monsieur le Préfet du 24 avril 2019.
- ✓ **D'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs potentiellement exposés à des phénomènes de coulées de boue et ruissellement** (zone 2AU « route de Metz ») ou à défaut, de réaliser une étude hydraulique globale sur le territoire ou que les OAP de ces secteurs prescrivent la réalisation d'une étude hydraulique préalablement à toute opération d'aménagement.
- ✓ **D'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs concernés par des zonages d'inventaires car ils constituent des milieux naturels sensibles** (secteurs 1AUx et 2AUx). Ces secteurs, s'ils venaient à être maintenus (cf. nécessité de diminuer la consommation d'espace totale), devront être davantage justifiées. Notamment, il conviendra de justifier que le besoin de s'étendre ne peut pas se faire en dehors de la ZNIEFF de type I, que l'évitement d'une telle emprise sur la ZNIEFF est impossible et de prévoir, le cas échéant, les mesures de réduction et de compensation à mettre en place ou de revoir l'emplacement de ces secteurs.
- ✓ **Revoir le classement du secteur Ap et prévoir les dispositions qui concourent à la préservation de sa valeur environnementale.** En effet, la délimitation d'un STECAL dans

cette zone est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation : un classement en zone N est approprié conformément à l'article R151-24 qui dispose que peuvent être classés en zone N, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison [...] soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique [...] soit de leur caractère d'espaces naturels ».

- ✓ **Encadrer l'aménagement de logements insolites en secteur Nhe**, afin de ne pas affecter de pelouses calcaires ou les sites essentiels à l'alimentation des chiroptères dont les gîtes sont présents dans l'ancien fort du camp des Romains, à proximité immédiate de la zone Nhe.
- ✓ **Compléter les OAP des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation en extension (logement et économique) en conditionnant leur ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité de la STEU.**

3) ÉLÉMENTS POUVANT ENTRAÎNER UNE FRAGILITÉ JURIDIQUE DU DOCUMENT

3-1) Observations générales

Les différentes pièces du PLU ne sont pas signées.

Préconisation : Il convient de signer ces pièces.

3-2) Observations sur le rapport de présentation

- **Choix retenus pour établir le PADD**

Conformément à l'article L151-4, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD. Il s'appuie pour cela sur un diagnostic. Or, dans la partie 2 « justifications », pages 165 à 168, les orientations du PADD sont reportées mais les éléments expliquant les choix qui ont conduit à celles-ci n'établissent pas de lien avec le diagnostic or la justification des choix retenus doit s'appuyer sur le diagnostic.

On note que ce travail semble pour partie fait dans le PADD lui-même avec la présence d'un encart « contexte et constats » qui rappelle des éléments du diagnostic et d'un autre encart « enjeux » qui liste les choix retenus en réponse aux éléments issus du diagnostic.

Par ailleurs, en page 168 du RP, une erreur est présente dans le paragraphe placé sous l'orientation « préserver et valoriser l'environnement et les paysages » qui dit qu'une « consommation raisonnée de l'ordre de 4 ha » est privilégiée alors que le PADD indique « en deçà de 4 ha ... ».

Préconisation : Il convient de compléter le rapport de présentation, en rappelant les éléments du diagnostic qui ont conduit aux orientations générales et aux orientations et moyens figurant dans le PADD. Il convient également de corriger la phrase mentionnant la consommation de 4 ha qui contredit le PADD.

- **Choix retenus pour établir les OAP**

Conformément à l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir les OAP et conformément à l'article R151-2 du CU, il doit comporter les justifications de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.

Or, les justifications de la cohérence des 7 OAP avec le PADD sont absentes du rapport de présentation.

Préconisation : Il convient de compléter le rapport de présentation par ces éléments.

- **Justifications des objectifs chiffrés**

Les justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ne sont pas clairement exposées dans le rapport de présentation.

Le PADD, dans son orientation n°5, prévoit de une consommation « en deçà de 4ha [...] avec un point d'équilibre aux alentours de 2ha ». Le PADD contient également des éléments tels que « le positionnement de Saint-Mihiel dans l'armature territoriale de la Meuse comme ville de second rang nécessite de favoriser l'installation de nouvelles populations afin d'affirmer son rôle de bourg-centre - la commune ambitionne d'accueillir 114 nouveaux habitant d'ici 2030 - desserrement des ménages sammiellois atteignant 1,8 personnes / ménages d'ici 2030 - besoin en logement de 186 logements », un tableau accompagne ce propos et un autre tableau récapitule le potentiel de logements au sein de la trame bâti. L'ensemble menant au besoin chiffré de 2,33 ha.

Ces éléments, ressemblant à une justification de la consommation, devraient se retrouver dans le RP.

Dans le rapport de présentation, des éléments sont également présents éclatés entre la partie 1 « diagnostic » qui établit le potentiel de logements dans l'enveloppe bâtie, pages 130 à 131, et la partie 2 « justifications », pages 178 à 180, rappelant l'ambition démographique et le potentiel de l'enveloppe bâtie, conclut au besoin de logements en extension sur 2,33ha.

Préconisation : Il convient de réorganiser le rapport de présentation en regroupant dans la partie 2 « justifications » les éléments relevant de la justification.

- **Inventaire des capacités de stationnement**

L'article L151-4 du CU prévoit que le rapport de présentation du PLU « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Cet inventaire ne figure pas dans le rapport de présentation. Seul, en page 58, un titre est présent mais le contenu du paragraphe est vide. La carte, page 59, localise les principaux parkings mais ne chiffre pas leur capacité.

Préconisation : Il convient d'effectuer cette analyse et de compléter le RP.

- **Justification des règles**

L'article R151-2 prévoit que le RP comporte les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.

De nombreuses règles présentes dans le règlement ne trouvent pas leur justification dans le RP.

Préconisation : Il convient de compléter le RP.

- **Risque remontée de nappe**

Il n'est pas évoqué dans le RP.

Préconisation : Il convient de compléter le RP par une cartographie et une description de ce risque à partir des données de Géorisques: http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe

- **Risques cavités souterraines d'origines naturelles et militaires**

Les cavités souterraines sont cartographiées, et deux cavités sont répertoriées Rue de Morvaux. (pages 145 et 147 du RP). Selon le rapport de présentation, « une fois les risques définis et évalués,

ils seront pris en compte dans l'élaboration du zonage, avec si nécessaire une limitation de l'urbanisation et/ou la prise de mesures adéquates. ».

Malgré l'enjeu identifié, le résultat de l'évaluation du risque n'apparaît pas dans la justification du choix de zonage de ce secteur.

Préconisation : Il convient de compléter le RP, afin de justifier l'urbanisation de ce secteur et de l'absence de règle concernant l'enjeu.

- **Risque ruissellements et coulées de boue**

La commune est soumise à des phénomènes de ruissellement. Mais, aucune étude d'aléas n'a été réalisée. En page 154, une carte indicative réalisée par les services de la DDT est produite pour indiquer des zones de ruissellements potentiels. Cette carte n'a qu'une valeur informative et n'a pas la vocation d'être exhaustive par rapport aux axes d'écoulement identifiés, ni de fournir une information suffisante pour la planification du développement par rapport à cet aléa : elle n'a donc pas vocation à figurer au rapport de présentation en substitution d'une étude.

Préconisation : Il convient d'ajouter dans le RP la précision suivante : « Cette carte n'a pas vocation à se substituer à une étude hydraulique. Non exhaustive par rapport aux axes d'écoulement identifiés, elle n'a qu'une valeur informative. »

- **Risque pollution des sols**

Celui-ci est mentionné en page 148 dans la partie « risques de sols pollués » et en page 152 dans la partie « pollution des sols ». L'information ne nécessite pas d'être doublée.

Par ailleurs, le site de l'ancienne usine à gaz n'est pas cité. Ce site fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°2018-2916 du 26 décembre 2018 portant création d'un secteur d'information sur les sols. Ce secteur comprend les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Préconisation : Il convient d'actualiser le RP.

- **Éléments à protéger**

On note sur le plan de zonage, l'élément n°14 (placé en secteur NP à l'ouest de la commune) et 2 éléments végétaux repérés au titre de l'article L151-23 d'après la légende mais ne portant pas de numéro (placés en zone Aa au Nord des Capucins et au Nord-Est de la route de Metz). Cependant ils ne trouvent pas leur justification dans le RP.

Préconisation : Il convient de compléter le RP et/ou de corriger le plan de zonage.

Concernant l'élément végétal numéro 2 (rue des boucheries), le RP écrit dans le tableau page 199 qu'il est en secteur Np mais au plan de zonage il se situe en zone UA. De plus le RP, en page 192, lorsqu'il présente le secteur Np ne cite pas ce lieu comme faisant partie du secteur.

Préconisation : Il convient de corriger le RP en indiquant qu'il est en secteur UA.

3-3) Observations sur les OAP

L'OAP n°6 « Bel-Air » porte sur les zones 1 AU, 2 AU et UB1 pour une surface totalisant 3,33 ha mais sur le schéma de l'OAP trace une « limite de zone » qui « oublie » la zone UB1.

Une incohérence apparaît entre le RP et l'OAP. Dans le RP, en page 182, la fiche d'identité du secteur AU « Bel-Air » indique que le zone 1AU est de 1,57 ha et que la 2AU est de 0,36 ha alors que L'OAP prévoit 1,23 ha en 1AU et 0,70 ha en 2AU.

Préconisation : Il convient de lever les incohérences internes et externes et de veiller à la cohérence du périmètre de l'OAP avec le plan de zonage en application de l'article R151-6 du CU.

3-4) Observations sur le règlement graphique

Périmètre des OAP : Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels les OAP sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Or, le périmètre de l'OAP n°6 tel que délimité dans le document graphique ne correspond pas au périmètre de l'OAP, puisque l'OAP porte sur les zones 1 AU, 2 AU et UB1 et que le périmètre tracé sur le plan de zonage exclu la zone UB1.

Préconisation : Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.

3-5) Observations sur le règlement écrit

Biodiversité :

L'orientation n°5 du PADD prévoit de « préserver et valoriser l'environnement » pourtant cette ambition de préservation des milieux naturels cohérente avec un diagnostic démontrant une richesse certaine du territoire ne trouve pas une traduction opérationnelle suffisante.

Les mesures d'évitement mises en place pour préserver les continuités écologiques se limitent à une protection de la ripisylve par un recul de 10 m par rapport aux berges pour toutes nouvelles constructions or les constructions ne constituent pas les seuls dommages susceptibles d'affecter la végétation de berge ou les continuités écologiques

De même, aucune protection des haies n'est prévue alors que certaines coïncident avec le corridor écologique sous trame de milieux ouverts identifiés comme à restaurer (page 43 de l'état Initial de l'Environnement). Tout ce corridor écologique est classé en zone A sans autre protection. Un seul massif est classé sur ce corridor comme « élément végétal à protéger au titre de l'article L151-23 du CU » pourtant tout le secteur à l'Est des casernes détruites du Faubourg de Nancy et toutes les haies du lieu dit "la Carrière Pilon" mériteraient une telle protection pour restaurer la trame verte figurant au PLU (RP).

Le secteur Nm est situé dans la ZNIEFF de type I « Val de Marsoupe à Saint-Mihiel » et les alentours sont classés en zone Aa. Ce classement n'assure pas la protection des multiples haies et bosquets jouxtant la Marsoupe ainsi que sa ripisylve.

De même, de nombreux éléments boisés inférieurs à 1ha sont zonés Aa, ce qui n'assure pas leur préservation.

Recommandation : Des mesures de sauvegarde de la végétation, par classement de la ripisylve en EBC est à privilégier. Toutefois, ce classement évitera le domaine public fluvial géré par VNF.

De même, un classement en EBC ou au titre du L151-23 du CU est à prévoir pour protéger les haies, les secteurs situés dans le corridor écologique, la trame verte identifié par le PLU ou les éléments boisés inférieurs à 1ha et ainsi être en cohérence avec le PADD.

Zone UE

Le rapport justifie cette zone comme « espaces où se sont implantés des équipements publics tels que les cimetières ou l'aire d'accueil des gens du voyage. Il permet de garantir le maintien des équipements publics et permettre tout projet d'extension suivant l'évolution démographique. La particularité de ces sites doit permettre de maintenir leur usage et ainsi interdire tout autre destination n'y correspondant pas ».

Or, le règlement prévoit d'interdire la sous-destination « logement » qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » et à contrario d'autoriser, la sous-destination « hébergement » qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie (cf arrêté ministériel du 10 novembre 2016). De même d'autres destinations et sous-destinations sont autorisées par le règlement qui ne sont pas cohérentes avec les justifications de la zone.

Préconisation : Il convient de reprendre la section I du règlement de cette zone pour ne permettre que des usages et constructions cohérents avec la vocation de la zone.

Par ailleurs, l'article UE4-2 omet la protection des éléments patrimoniaux à protéger repérés au plan au titre de l'article L151-19 que le rapport de présentation a identifié en secteur UE.

Préconisation : Il convient de compléter le règlement comme cela a été fait à l'article UA4-2

Zone UX

Alors que la vocation de la zone est « essentiellement réservée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes qui leur sont liés », le règlement autorise les exploitations forestières, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Par ailleurs, les autres sous-destinations autorisées le sont sans conditions alors que le chapeau de la zone prévoit la condition d'être liés.

Préconisation : Il convient de reprendre la section I du règlement de cette zone pour ne permettre que des usages et constructions cohérentes avec la vocation indiquée de la zone.

Zone A

Concernant le « **secteur A** » dont la vocation est, comme indiquée en page 188 du RP de permettre « *aux exploitations existantes de faire évoluer ou construire bâti agricole* », le règlement autorise, sans conditions, les entrepôts et bureau des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Or, conformément à l'article R151-23 du CU, ne peuvent être autorisées en zone A que les « *constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* » ou « *... nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées* ».

Préconisation : Il convient de supprimer les sous-destinations « entrepôts » et « bureau » des « activités des secteurs secondaires et tertiaires » de la liste des constructions autorisées en « secteur A ».

Concernant le **secteur Af**, le règlement du PLU autorise, des constructions destinées à « l'exploitation forestière » ce qui n'est pas permis par le code de l'urbanisme en zone A (cf. article R151-23). Par ailleurs, le RP (page 188), indique que le secteur Af est prévu pour valoriser un projet

de permaculture. Ainsi, il semblerait que les constructions destinées à l'« exploitation forestière » n'ont pas leur place dans ce secteur.

Préconisation : Il convient de supprimer la destination « exploitation forestière » de la liste des constructions autorisées en « secteur Af ».

Concernant l'**ensemble des secteurs de la zone A** : le règlement PLU autorise des constructions, notamment, sous conditions « d'être liées à une exploitation agricole ». Or, cette disposition est plus permissive que le CU et notamment ses articles L151-11 et R151-23.

Préconisation : Il convient de compléter cette disposition par le terme « nécessaires », plus restrictif, qui est celui employé par le CU.

Concernant l'**article A4-2**, il omet les dispositions pour la protection des éléments patrimoniaux à protéger repérés en zone A (secteur Aa) par le plan de zonage au titre de l'article L151-19. Le thème « Aspect extérieur » émet des prescriptions pour les façades alors que, plus loin, l'article A4-2-2 « caractéristiques architecturales des façades » indique qu'il n'y a pas de prescription. De même, des prescriptions pour l'intégration paysagère des bâtiments agricoles y sont données alors que l'article A5 « traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions » n'en fait pas état.

Préconisation : Il convient de compléter le règlement comme cela a été fait à l'article UA4-2 et de lever les incohérences entre les articles.

Zone N

Concernant le « **secteur N** » d'une superficie de 203,26ha, les constructions que le PLU peut autoriser ne peuvent être que celles permises en zone N par les articles L151-11 et L151-12 et R151-23 1° du CU.

Or, le règlement du PLU autorise en « secteur N » les logements « dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs » et l'article N3-4, le règlement traite des hauteurs des constructions nouvelles à usage d'habitation. Ces dernières ne font pas partie des constructions permises en zone N par le code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU autorise également en « secteur N », les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ». Cependant, le CU ne permet à un PLU d'autoriser les équipements d'intérêt publics, dont relève la sous-destination sus-visée, que « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Préconisation : Il convient de supprimer la sous-destination « logement » des constructions autorisées en « secteur N » et de compléter le règlement pour ce qui concerne les « locaux techniques ... » autorisés.

Concernant le **secteur NI** qui est multi-sites, le RP indique, en page 190, que seules sont autorisées les constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs, les aires de jeux et de sports et les aires aménagées de pique-nique.

Or, le règlement autorise nombre de constructions incohérentes avec la vocation du secteur (logement, artisanat, commerce de détail, restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, bureau d'autres activités des secteurs du secondaire et du tertiaire). De plus des « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » autorisés ne peuvent l'être qu'à condition que ces équipements ne soient pas « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde

des espaces naturels et des paysages » (cf article L151-11 du CU).

Préconisation : Il convient de reprendre la section I du règlement pour ne permettre que des usages et constructions cohérentes avec la vocation du secteur et de veiller à ajouter la condition concernant les équipements. Concernant le terrain de camping, il apparaît zoné en secteur Nl. Si le PLU prévoit des constructions autres que celles prévues pour un secteur de loisir, le zonage couvrant le terrain de camping doit être autre que Nl.

Concernant le **secteur Nlm**, des « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » sont autorisés. Cependant, le code de l'urbanisme ne permet à un PLU d'autoriser les équipements d'intérêt collectif, dont relève les sous-destinations sus-visées, que « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Par ailleurs, ce secteur, au regard des constructions qui y sont autorisées, est un STECAL. Néanmoins, comme son nom l'indique, un STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Au regard de la surface de la zone, celle-ci ne peut être considérée comme de taille limitée.

Préconisation : Il convient de compléter le règlement pour ajouter la condition sus-visée et de réduire la surface de la zone d'au moins la moitié.

Concernant le **secteur Nj**

Préconisation : Il convient de compléter la section I du pour ajouter que les seuls les abris de jardins sont autorisés en secteur Nj.

Concernant les **articles N3-4, N4-1 et N5**, le règlement est incomplet. Conformément à l'article L151-13 du CU, le règlement doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Or, notamment, la hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les hébergements hôteliers que le PLU autorise en secteur Na, Nm, Nl, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour toutes les constructions autorisées et le nombre de constructions autorisées maximal (densité) pour permettre d'assurer la compatibilité avec le caractère naturel de chaque secteur n'est pas fixé.

Préconisation : Il convient de compléter le règlement en veillant à couvrir tous les secteurs.

Concernant l'**article N4-2**, s'il n'oublie pas les dispositions permettant la protection des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19, il omet de réglementer la protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23 et figurant en secteur Np. Au thème « Aspect extérieur », des prescriptions pour les façades sont données alors que, plus loin, l'article N4-2-2 « caractéristiques architecturales des façades » indique qu'il n'y pas de prescription.

Préconisation : Il convient de compléter le règlement comme cela a été fait à l'article UA4-2 et de lever les incohérences entre les articles.

2-6) Observations sur les annexes

Bruit : Saint-Mihiel est concernée l'arrêté de classement sonore concernant la RD 901. Le RP en fait mention en page 155.

Préconisation : Conformément à l'article R151-53-5°, il convient de fournir en annexe « le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées..., les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ».

Risque : Saint-Mihiel est concernée par le secteur d'information sur les sols (SIS) sur le site de l'ancienne usine à gaz pris par l'arrêté préfectoral n°2018-2916 du 26 décembre 2018.

Préconisation : Conformément aux articles R151-53-10° du CU et L125-6 du Code de l'environnement, il convient de fournir le SIS sur un document graphique annexé au PLU.

Les annexes obligatoires au PLU ne sont pas fournies notamment le règlement du PPRI ou l'arrêté 2005-409 portant protection des sources et forage d'eau potable.

Préconisation : Les annexes obligatoires devront être jointes au dossier d'enquête publique. Ces omissions pourraient constituer une irrégularité substantielle de nature à vicier la procédure (CAA de Lyon 12/10/2010 N°08LY02358) ou à conduire le juge à considérer le document comme étant entaché d'insuffisance (CAA de Nancy 8/11/2007 N°06NC00877).

4) RECOMMANDATIONS POUR AMÉLIORER LA COMPRÉHENSION ET LA QUALITÉ DU DOCUMENT

4-1) Observations générales

Nomenclature des pièces : Le RP indique en page 214, que l'état initial de l'environnement fait l'objet d'un rapport présenté séparément de l'évaluation environnementale. Or, l'état initial de l'environnement fait partie du rapport de présentation conformément à l'article R151-1 du code de l'urbanisme.

Recommandation : Afin de prévenir une éventuelle incomplétude du dossier du PLU, il conviendrait que ce rapport séparé soit mentionné dans la liste des éléments constitutifs du dossier dite « Nomenclature des pièces ».

Autres remarques : Il y a confusion récurrente dans l'emploi des termes secteurs ou zones.

4-2) Observations sur le rapport de présentation

Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du PLU

Conformément à l'article R151-4 le rapport de présentation doit identifier les indicateurs qui seront nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan. Si des indicateurs sont présents au sein de l'évaluation environnementale afin de juger de l'impact de l'application du PLU sur l'état initial de l'environnement, les indicateurs pour analyser les résultats de l'application du PLU par rapport aux objectifs poursuivis par les orientations du PADD ne sont pas identifiés.

Recommandation : Il conviendrait de compléter le rapport de présentation en créant notamment les indicateurs qui permettront de mesurer la reconquête du potentiel urbain identifié dans la zone déjà urbanisée (cf orientation n°1 et orientation n°5) voire la priorisation exprimée par la commune en page 23 du PADD qui « souhaite favoriser, en premier lieu, les secteurs de densification, de renouvellement urbain et remobiliser une part significative de logements vacants ».

Justifications du secteur UX

Le RP présente, en page 186, le secteur UX et ses 2 sous-secteurs UX1 et UX2 mais ne justifie pas cette sous-sectorisation. La légende du plan de zonage indique respectivement qu'il s'agit d'un « secteur d'activités dans l'enveloppe urbaine » et d'un « secteur d'activités hors de l'enveloppe urbaine » tandis que le règlement indique qu'il s'agit respectivement d'un « secteur d'activités économiques dans l'enveloppe urbaine » et d' « anciennes casernes de Sénarmont hors enveloppe urbaine ».

Recommandation : Il conviendrait de compléter le RP avec la justification de ces 2 sous-secteurs et d'harmoniser les définitions dans les différentes pièces du PLU (RP, règlement écrit, zonage).

Statut sanitaire des bâtiments agricoles

Page 105, il est considéré que l'exploitation qui élève des volailles est la société « Volailles sammielloises », société civile de location de terrains et d'autres biens. Or, l'élevage de volailles est exploité par la SAS XELOT qui relève de la réglementation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Considérant que le GAEC SAINT NICOLAS, ICPE dont le siège est à MAIZEY, exploite un bâtiment d'élevage de bovins sur SAINT MIHIEL, c'est donc 2 élevages ICPE qui sont présents sur le territoire et non 3.

Recommandation : Il conviendrait de corriger le RP.

Risque chutes de blocs des falaises

Concernant les éboulements, ils sont situés au niveau des falaises de Saint-Mihiel, cette information se retrouvant sur Géorisques. Ces zones d'aléas sont réglementées en zone N du PLU.

Recommandation : Dans une logique préventive, il conviendrait de compléter le RP par une cartographie de ce risque.

Monuments historiques

Page 127, point 3, il conviendrait de compléter « Maison aux Gargouilles » par « – Ancien hôtel de Faillonnet », le Monument classé par arrêté ministériel du 19/05/1994.

Page 128, il conviendrait de corriger la date de l'arrêté ministériel qui a inscrit le « Pavillon du XVIIIè s dans le jardin par celle du 23/12/1926.

Organisation du document

La partie 1.3 du diagnostic, page 15, traite de « St-Mihiel un ville riche en histoire » et évoque la présence de MH, du camp des romains et le projet de SPR. Mais, la liste des monuments historiques, la mention du SPR et les périmètres archéologiques se trouvent en pages 127 et 128 dans une partie 4 du RP consacré à « l'occupation des sols ».

Recommandation : Il conviendrait de regrouper les éléments dans la partie diagnostic

La partie 1.4 du diagnostic, pages 98 à 131, traite de « l'occupation des sols ». Après avoir présenté les espaces boisés, les espaces agricoles et les espaces bâtis (morphologie et typicité), est ajouté un paragraphe sur le potentiel qu'offrent encore les espaces bâtis en termes de logements.

Ces éléments seraient plus à leur place dans la partie du RP qui, conformément à l'article L151-4, doit faire l'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » et exposer « les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers »

En outre, le RP, en page 178, contient un paragraphe « pré-étude fine des potentiels : vacance, mutation et densification, des préalables au développement urbain » qui conduit cette analyse.

Recommandation : Il conviendrait de regrouper les éléments dans la partie justification.

Évaluation environnementale

Dans la partie 5.3 de la partie évaluation environnementale du RP, le tableau des surfaces des différents secteurs délimités par plan de zonage affiche des valeurs différentes de celle présentées aux pages 172 à 193.

Recommandation : Il conviendrait de lever l'incohérence

Assainissement collectif

Outre le fait que le système d'assainissement soit déclaré non conforme (cf partie 2 de cet avis) des valeurs différentes concernant la capacité de traitement apparaissent au fil des pages. Ainsi, page 55 du RP, il est indiqué 5840 eh, puis page 89, 9855 eh et, page 184, 10 000 eh.

Recommandation : Il conviendrait d'actualiser le RP

4-3) Observations sur le PADD

En page 4, Rambervillers mentionnée à la place de la commune de Saint-Mihiel.

4-4) Observations sur les OAP

L'OAP n°1 « Oudinot » prévoit de « s'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur ».

Recommandation : L'une de ces voies étant la RD 119, il serait opportun de prévoir au sein de l'OAP, un principe d'aménagement qui concoure à prévenir de problèmes de sécurité routière en limitant le nombre de débouchés sur la RD.

L'OAP n°3 « route de Metz » ne précise pas qu'elle porte sur une zone UC et un zone 2 AU et pour quelles surfaces à l'instar de ce qui est pratiqué sur les autres OAP. Par ailleurs, l'OAP prévoit de « s'appuyer sur la voie de communication existante pour desservir le secteur ». S'agissant de la RD 901, et l'urbanisation envisagée s'inscrivant en étalement urbain, il serait opportun de prévoir au sein de l'OAP, sur la partie 2AU, un principe d'aménagement qui concoure à prévenir de problèmes de sécurité routière en limitant le nombre de débouchés sur la RD.

Recommandations : Il conviendrait de compléter l'OAP

L'OAP n°6 « Bel-Air » dont l'objectif est de « développer une nouvelle offre de logements, axé sur le bioclimatisme et l'insertion d'une mixité sociale et intergénérationnelle » (cf page 2 du sommaire des OAP) tout en « respectant la charte des Eco-quartiers » comme rappelé dans l'orientation n°6 du PADD.

La mixité en termes d'habitat est un des principes des EcoQuartiers ce qui implique de prévoir des logements collectifs, ainsi qu'une certaine mixité fonctionnelle avec le développement d'activités socio-économiques. Or l'OAP ne prévoit que des logements individuels.

Concernant volonté, exprimée dans l'orientation n°1 du PADD, de construire des logements pour personnes âgées sur le site de l'ancienne colonie Bel-Air, aucun nombre n'est imposé dans l'OAP et la taille de ces logements n'est pas fixée alors qu'il s'agit de produire des logements de petites typologies. Aucun critère quant à leur accessibilité pour les personnes âgées n'est donné.

Le schéma d'aménagement en 1AU et 2AU, trop simpliste, ne traduit pas suffisamment la qualité des objectifs affichés sur ce quartier. L'orientation de construction axées vers le bioclimatisme pourrait être dessinée. La trame circulatoire pourrait s'appuyer également sur le Chemin dit de derrière Bel-Air.

Par ailleurs le tableau fixant la densité de logements par ha affiche une valeur différente de celles affichée dans le RP en page 182 qui indique 24 logements par ha sur les zones 1AU et 2AU.

Recommandation : Il conviendrait de compléter l'OAP afin mieux traduire les orientations affichées pour ce quartier.

Remarque sur la démarche EcoQuartier : Celle-ci pourrait être également mise en œuvre sur d'autres quartiers, idéalement dans un espace en requalification.

4-5) Observations sur le règlement graphique

Sur les plans de zonage et dans le cartouche contenant les légendes, les secteurs UCP, AF, NA, NL, NLm, NP ne sont pas écrits en cohérence avec le règlement écrit.

Préconisation : Il conviendrait de les nommer respectivement UCp, Af, Na, Nl, Nlm et Np.

4-6) Observations sur le règlement écrit

Voie verte

Le PADD dans son orientation n°3 prévoit de « permettre l'aménagement de la voie verte le long de la Meuse ». Cependant le règlement reste muet quant à la traduction de cet objectif. Pourtant, conformément à l'article L151-38 « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables les voies et espaces réservés au transport public ».

Recommandation : Il conviendrait d'identifier le tracé et de vérifier la compatibilité avec le règlement des zones traversées.

Climat - Air - Energie

Bien que les articles L.151-21, L.111-16 et R.111-23 du CU permettent au document d'imposer «aux constructions, travaux, installations et aménagements, le respect des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit » et que le PADD prévoit de s'inscrire dans la sobriété énergétique (cf. orientation générale n°6), aucune règle (cf article 4.3 du règlement) n'est prescrite.

Recommandation : Il conviendrait de prévoir ces règles, à minima, que les zones AU afin que le projet d'urbanisation soit en cohérence avec le PADD.

Infrastructures relatives au rechargement des véhicules électriques et au stationnement des vélos : Les modes de déplacement doux sont évoqués dans le document. Le règlement (article n° 6) impose notamment dans certaines zones et dans certains cas de figure, l'installation de structures dédiées au stationnement des vélos. Pour autant, le document n'impose rien en matière de prévision de rechargement pour les véhicules électriques.

Conformément à l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte n° 2015-992 du 17 août 2015 concernant les obligations d'infrastructures destinées aux véhicules électriques et aux vélos (décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016, arrêtés des 13 juillet 2016 et 3 février 2017 relatifs à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du CCH), les futures opérations concernées devront créer le nombre de places de vélos aux normes réglementaires ainsi que le nombre de places pré-câblées avec une section minimale de 100 mm pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables, en fonction du nombre d'usagers et de places de parking prévus.

Zones UA et UB

Coquille : page 9, entre « section I » et « article UA1 » une phrase visant l'application d'un arrêté relatif au classement des infrastructures sonores apparaît par erreur.

Recommandation : Il conviendrait de supprimer cette phrase.

Concernant l'**article UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS** » [p.13], la phrase suivante est sujette à interprétation et ne permet pas une application claire de la règle « L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée dans la mesure où elles ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment et des bâtiments voisins... »

Recommandation : Afin de ne pas créer d'appel visuel inadaptés au cœur du centre ancien de Saint-Mihiel, il conviendrait de remplacer cette phrase par : « Les panneaux solaires peuvent être implantés au sol, à l'exception des jardins et espaces paysagers de qualité repérés et à préserver. Les panneaux solaires seront non-visibles depuis le domaine public (en installation au sol et en toiture). Leur installation sera en cohérence avec la composition architecturale du bâti sur lequel ils s'implantent. »

Sous-article UA4-2-2 et Sous-article UB4-2-2 « CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS », respectivement page 14 et 22, concernant la partie « ouverture », est écrite la prescription suivante « D'autres proportions peuvent être utilisées suivant le concept architectural pour favoriser l'intégration d'une architecture contemporaine et innovante. »

Recommandations : Afin de ne pas créer d'appel visuel inadaptés au cœur du centre ancien de Saint-Mihiel, il conviendrait de compléter la prescription par « uniquement sur les façades non visibles du domaine public ».

Concernant la partie « menuiseries », dans le cadre d'une architecture contemporaine et innovante, une mesure d'exception similaire à celle édictée pour les ouvertures pourrait être prescrite

Zone 2AU

Toutes les constructions et usages des sols étant interdits il ne devrait y avoir aucune prescription relative à la volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine, architecturales, et environnementales etc

Recommandation : Il conviendrait de supprimer les articles inutiles.

Zone A

le RP, en page 188, justifie l'inconstructibilité du secteur Aa pour des motifs de préservation « des perspectives paysagères » et le règlement prévoit, en cohérence, l'interdiction de toutes constructions. Cependant, il n'est prévu aucune disposition pour les autres usages du sol tels que les installations, les affouillements ou les exhaussements. Or ces installations pourraient porter atteinte aux paysages

Recommandation : Il conviendrait de compléter la section I du règlement en cohérence avec cet objectif de préservation.

Toutes zones et secteurs concernés

Il apparaît que les usages tels que affouillements ou les exhaussements ou les activités telles que les installations ne sont pas réglementées.

Recommandation : Si ces autres utilisations des sols contreviennent au projet de PLU, il conviendrait de les réglementer.

5) AUTRES INFORMATIONS

- **Droit de préemption**

Il sera possible de prendre une délibération spécifique d'instauration du droit de préemption soit sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU ou soit sur des zones spécifiques en joignant un plan qui sera annexé au PLU. À défaut d'une telle délibération, le droit de préemption ne pourra pas être exercé sur la commune.

- **Instauration du permis de démolir**

Il est fait mention dans les chapeaux du règlement des zones UA, UB ...que "les démolitions sont soumises à permis de démolir". Il conviendra de prévoir un délibération spécifique du conseil municipal pour l'instauration du permis de démolir. (cf article R421-27 du CU)

- **Numérisation des documents d'urbanisme**

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux SUP, fixe de nouvelles obligations de transmission de données, dans un standard numérisé, pour les auteurs d'un document d'urbanisme et les gestionnaires de

SUP. L'ordonnance prévoit la création d'un Géo Portail de l'urbanisme (GPU), qui a pour vocation de rendre accessible, sur un site internet, l'ensemble des documents d'urbanisme dans un format numérique fiable et exploitable.

Pour ce faire, l'ordonnance identifie deux phases pour atteindre l'objectif :

- les EPCI et communes sont invités, depuis le 1^{er} janvier 2016, à transmettre à l'Etat leurs documents d'urbanisme (SCoT, PLU ou équivalent et cartes communales), au fur et à mesure de leur modification, au standard CNIG (Conseil national de l'information géographique)
- à partir du 1^{er} janvier 2020, les documents d'urbanisme devront être publiés sur le GPU en respectant le nouveau standard.

Ces dispositions concernent l'élaboration des documents, mais aussi toutes leurs évolutions.

La version numérique du dossier ne respecte pas les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le CNIG et téléchargeables sur le site du CNIG (http://cnig.gouv.fr?page_id=2732).

Préconisation : Il conviendra d'établir dès à présent une version numérique du PLU selon les normes établies par le CNIG (Conseil National de l'Information Géographique), et de le publier sur le GPU après son approbation. D'autre part, il est recommandé d'utiliser la dernière version de cadastre numérisé disponible comme référentiel à toute numérisation.

• Plans d'alignements

Plusieurs plans d'alignements sont identifiés sur la commune, couvrant les rues dont la cartographie figure ci-après, approuvés en 1869, 1903 et 1925.

Recommandation : Ces documents n'ayant généralement plus d'intérêt, la commune doit profiter de l'enquête publique du PLU pour supprimer leur effet, ce qui accélérera l'instruction des autorisations d'urbanisme dans la commune.

