



**DIRECTION DES TERRITOIRES
Service Habitat et prospective**

Affaire suivie par **François SAUTY**
03 29 45 77 42
Fonction : Chargé de mission Aménagement
et prospective
francois.sauty@meuse.fr

Monsieur Xavier COCHET
Mairie
Place des Moines
55300 SAINT-MIHIEL



Bar-le-Duc, le

06 NOV 2019

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis par courrier réceptionné le 7 août dernier, le dossier de révision du PLU votre commune au stade de l'arrêt et ce afin que le Département, en sa qualité de Personne Publique Associée (PPA), vous fasse part de son avis.

Il m'est agréable de rendre un avis favorable à votre PLU et me permetts toutefois de vous apporter quelques observations :

1. Protection et valorisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et de la ZPS "Vallée de la Meuse"

Le PLU prend bien en compte tous les ENS présents sur le territoire de la commune de Saint-Mihiel, à savoir :

- D04 "Carrière de Saint-Mihiel"
- F13 "Vallée de la Marsoupe"
- G12 "Saint-Mihiel, les "Dames de Meuse", roches coralliennes"
- P33 "Camp des Romains – Côte d'Ailly"
- R01 "Fleuve de la Meuse"
- R03 "Ruisseau de la Marsoupe et ses affluents" (*classé en 2013, pas de fiche établie*)

A noter que c'est bien le Département de la Meuse, et non de la Moselle (p. 79 du rapport de présentation) qui mène cette politique Espaces Naturels Sensibles.

Le PLU prend bien en compte la zone Natura 2000 Vallée de la Meuse (ZPS FR4112008) présente sur le territoire de la commune de Saint-Mihiel. Les zonages proposés sont adaptés à la protection et à la valorisation de ce site.

2. Protection des captages d'eau potable

Le territoire de Saint-Mihiel est concerné par l'arrêté préfectoral n°2005-499 du 07 mars 2005 fixant les périmètres de protection des captages d'eau potable. Cet arrêté est pris en compte dans le projet de PLU.

3. Assainissement

Concernant la gestion des eaux usées, le règlement prévoit, pour les zones UA à UE, le raccordement au réseau d'assainissement. Il convient d'ajouter l'obligation de disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif en l'absence de réseau de collecte des eaux usées.

Pour les zones UX et AUX, les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou disposer d'un système de traitement des eaux usées.

Pour les zones 1AU, 2AU et A (p.312, 315 et 325 du rapport de présentation), les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif en l'absence de réseau de collecte des eaux usées.

4. Urbanisme

Il convient d'évoquer le schéma départemental des carrières de Meuse et non de Meurthe et Moselle page 240 du rapport de présentation.

Il convient par ailleurs de corriger le titre « Présentation générale du PLU intercommunal et des objectifs de l'évaluation environnementale » (pages 201 et 209).

Les surfaces des zones concernant le secteur « Bel Air » sont à harmoniser dans les documents. En effet, le rapport de présentation (p182) indique 1,57 ha en 1AU et 0,36 ha en 2AU, ce qui semble correspondre au plan de zonage, tandis que l'OAP n°6 indique 1,23 ha en 1AU et 0,70 ha en 2AU.

On peut enfin regretter l'absence d'OAP concernant la zone 1AUx de 2,33 ha à l'emplacement des anciennes friches de la caserne Négrier.

5. Habitat

Le PLU mentionne l'étude menée par le Conseil départemental sur la vacance des logements (p30). Je vous invite à préciser que cette étude concerne la vacance des logements privés.

La synthèse de l'étude de qualification des logements vacants à partir d'un repérage extérieur présentée p32 indique par ailleurs que « *cette première étape d'analyse doit être impérativement confortée par une prise de contact avec les propriétaires des logements sélectionnés afin d'obtenir des informations sur leur état intérieur ainsi que sur les raisons évoquées de cette vacance. Ce travail complémentaire permettra d'étudier en lien avec la commune et l'intercommunalité des outils adéquats pour les inciter à remettre ces logements sur le marché locatif ou par une mise en vente* ». Je tiens à vous rappeler que cette étape de qualification de l'état intérieur et d'identification des raisons de la vacance a été réalisée et a fait l'objet d'une présentation en mairie le 18 juillet 2018.

Concernant le besoin en logements, le calcul amenant au résultat de 186 logements mériterait d'être davantage explicité.

Par exemple, vous indiquez un besoin de 122 logements liés au desserrement des ménages. Selon le calcul (population des ménages 2015÷taille des ménages projeté en 2030)-nombre de résidences principales 2015, et selon les données de l'INSEE, nous arrivons au chiffre de $(3684 \div 1.8) - 1902 = 144$ logements.

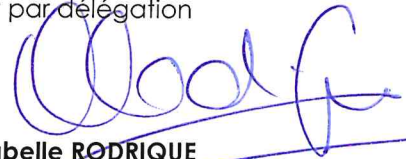
Votre calcul ne prend par ailleurs pas en compte les besoins de renouvellement du parc, pour remplacer les logements vétustes démolis ou qui changeront d'usage, qui peut être estimé de 0,10%

à 0,15% du nombre de résidences principales par an, soit $(0,10 \text{ à } 0,15\%) \times 1902 \times 15 \text{ ans} = 29 \text{ à } 43$ logements d'ici 2030.

Le besoin global en production de logements, selon votre hypothèse volontariste de gain de population d'ici 2030, peut ainsi être évalué à la hausse.

Les services départementaux se tenant à votre disposition pour tout renseignement, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président du Conseil départemental,
et par délégation



Isabelle RODRIQUE

Directeur général adjoint
Pôle stratégie territoriale et attractivité