

Manuel QUESNOT-FILIPPI

Avocat à la Cour

**Monsieur le Commissaire-
enquêteur**

En mairie de Saint-Mihiel

Place des Moines

55300 Saint-Mihiel

Paris, le 3 février 2020

Dépôt en mairie par mail plu@saintmihiel.fr

Aff. Polmard / PLU

Objet : Observation sur les caractéristiques du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit Nhe

N. réf.: 2019-067

Monsieur le Commissaire enquêteur,

C'est en ma qualité de conseil de la société POLMARD, dont le siège est situé 9 Place du Saulcy 55300 SAINT-MIHIEL, que j'interviens dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la Commune de Saint-Mihiel.

Ce projet de nouveau PLU appelle de la part de ma cliente les observations suivantes, s'agissant du futur STECAL correspondant au sous-secteur Nhe, créé dans l'emprise de la parcelle actuellement cadastrée section O n°91.

En premier lieu, en matière de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (dits STECAL), il convient de rappeler que depuis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2012 portant engagement national pour l'environnement, la commune peut, en vertu de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, délimiter dans le règlement du PLU, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

La loi dite Alur du 24 mars 2014 a, ensuite, limité l'utilisation des STECAL en précisant que le règlement ne peut définir de tels secteurs qu'à « titre exceptionnel ».

Le caractère exceptionnel n'était toutefois pas défini par le législateur et, à notre connaissance, les juges d'appel et de cassation n'ont pas encore eu à se prononcer sur cette notion.

La loi Elan apporte un élément de réponse en ajoutant un dernier alinéa à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme aux termes duquel le caractère exceptionnel « s'apprécie, entre autres critères¹, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Si la précision est opportune, son apport reste limité dans la mesure où les critères ainsi mis en avant ne sont pas exhaustifs et trop larges pour apprécier précisément les contours de la notion.

Au cas précis, la société POLMARD entend rappeler que le sous-secteur Nhe aura vocation à accueillir des constructions à destination de logement et d'hébergement touristiques, et ce afin de permettre le développement économique du site et ainsi par rayonnement celui de la commune toute entière.

A cet égard, la jurisprudence prend en compte cette dimension, et apparaît plus souple quant à la légalité de la création d'un STECAL dès lors que l'intérêt économique de la commune est mis en balance avec le caractère minime au caractère naturel du secteur (Tribunal administratif de Grenoble, 7 mars 2019, n°1703063).

Au cas précis, si tel n'est pas le cas, la société POLMARD demande que le rapport de présentation rappelle l'intérêt public attaché au développement de l'agrotourisme, ce à quoi la création du STECAL en secteur Nhe concourt de manière évidente.

En second lieu, et afin de respecter les critères attachés à la rédaction de STECAL, il est nécessaire que le règlement précise en outre les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

Précisément, dans ce secteur, le règlement du PLU soumis à l'enquête publique se borne à réglementer la hauteur et l'emprise des constructions liées à l'hébergement touristique, et ne réglemente qu'à la marge les constructions à destination de logement.

i) Afin de garantir le caractère exceptionnel des constructions dans ce secteur, il pourrait être utile d'imposer que l'emprise au sol cumulée des constructions autorisées ne pourra être supérieure à 950 m², quel que soit leur destination, sans pouvoir excéder 600 m² pour chaque construction.

¹ Souligné et surligné par nous

ii) En parallèle, la règle de hauteur applicable pour l'ensemble des destinations définies par le règlement du PLU pourrait être maintenue : hauteur maximale autorisée : 12 mètres.

iii) A toutes fins utiles, la société POLMARD entend rappeler qu'il n'est pas possible à ce stade de prévoir des règles de distance entre des constructions réalisées sur une même parcelle, dès lors que le terrain est actuellement en friche et propriété du Ministère de la Défense.

Aussi, aucune étude de sol n'a pu être réalisée à ce stade, et celle-ci permettra naturellement de connaître et d'affiner l'implantation possible des futures constructions.

A défaut, de telles règles pourraient faire obstacle aux futurs projets qui ont vocation à être réalisés en secteur Nhe.

Le règlement du PLU pourrait, à ce stade, prévoir que les projets de construction devront faire l'objet d'une étude de sol, et ce afin de permettre une implantation des constructions futures compatibles avec le caractère naturel du site.

Cela, rapporté à la superficie du secteur Nhe - <u>environ 30 hectares</u> - répond de toute évidence au caractère « exceptionnel » exigé par le code de l'urbanisme.
--

C'est pourquoi, en l'espèce, il est demandé par ma cliente que le règlement du PLU soit complété s'agissant des règles applicables dans le sous-secteur Nhe, comme suit :

- l'emprise au sol cumulée des constructions autorisées ne pourra être supérieure à 950 m², quelque soit leur destination, sans pouvoir excéder 600 m² pour chaque construction ;
- hauteur limitée à 12 mètres.

Ces caractéristiques sont compatibles avec le caractère naturel du secteur, et répond à ce qui communément admis par la jurisprudence s'agissant de constructibilité autorisée, y compris dans le périmètre de ZNIEFF.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à cette requête, je vous demande, par conséquent, d'émettre un avis favorable à l'adaptation des règles applicables audit secteur Nhe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Manuel Quesnot-Filippi

