

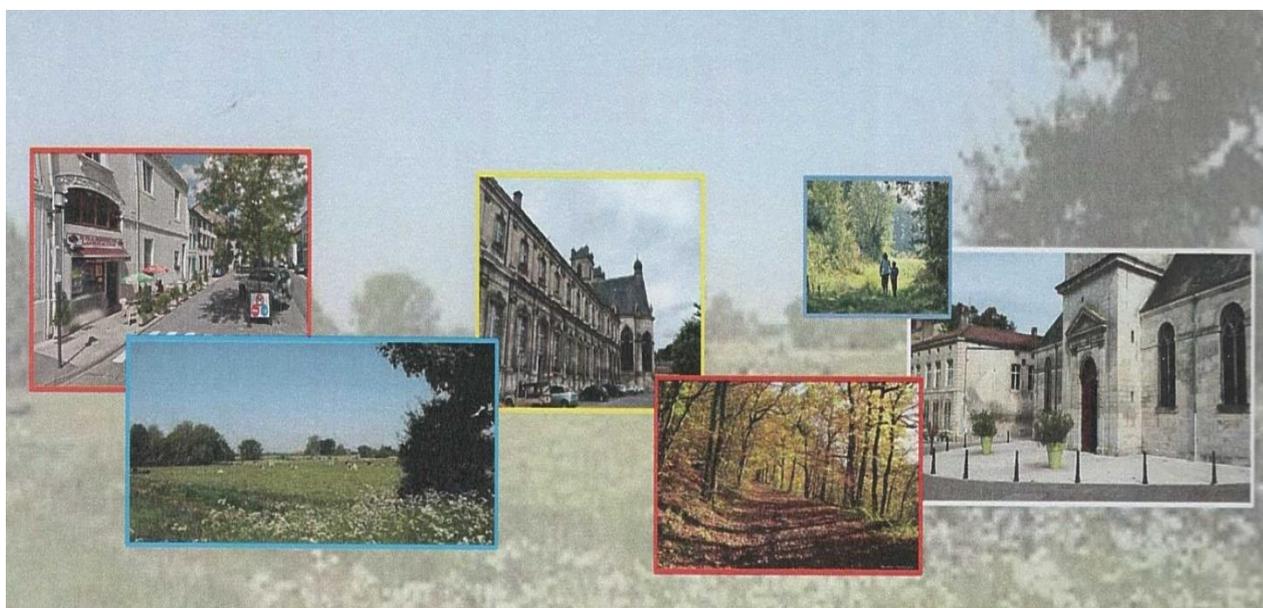
DEPARTEMENT DE MEUSE

Ville de Saint-Mihiel

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE REALISEE

Du 4 janvier 2020 au 3 février 2020



RAPPORT D'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de
NANCY N°E19000136/54 du 2 décembre 2019
désignant Madame Françoise MARC commissaire enquêteur

Le 26 février 2020

SOMMAIRE

1 - Généralités	3
2 - Objet de l'enquête	4
3 - Cadre juridique	4
4 - Concertation préalable	5
5 - Composition du dossier proposé au public	5
6 - Organisation et déroulement de l'enquête	7
6-1 – Désignation du commissaire enquêteur	7
6-2 – Modalités de l'enquête	7
6-3 – Information du public	7
6-4 – Déroulement de l'enquête	8
7 - Observations du public	8
8 - Procès-verbal de synthèse	10
9 - Analyse des observations du public - réponses de la commune - Avis du commissaire enquêteur	11
10- Analyse des observations des personnes publiques associées – réponse de la commune – Avis du commissaire enquêteur	19

1- GENERALITES

Saint-Mihiel est un bourg-centre situé au Centre-Est du département de la Meuse, distant de 35 km de Verdun et de Bar-le-Duc, 18 km de Commercy, 60 km de Metz et 66 km de Nancy.

La ville s'est développée dans un vallon encaissé créé par le méandre de la Meuse.

Elle s'étend sur 3292 ha. Le territoire est principalement composé de forêt (feuillus et quelques conifères) ou de milieux semis ouverts situés à l'Est de la commune et qui représentent près de 68% du territoire

Les espaces agricoles majoritairement localisés à l'Ouest constituent également un ensemble important avec environ 880 ha soit près 27% du territoire.

Les espaces urbanisés représentent 5% environ du territoire et forment un noyau compact au Nord-Ouest.

La commune de Saint-Mihiel, compte officiellement, selon l'INSEE, au 31 décembre 2016 une population de 4149 habitants.

Elle fait partie de la communauté de communes du Sammiellois depuis le 1^{er} janvier 2000 qui regroupe 19 communes pour 8749 habitants. Elle y représente un poids démographique important puisque la deuxième commune la plus peuplée n'a que 738 habitants.

Elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et se trouve, par application des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, soumise aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

La ville de Saint-Mihiel est labellisée « Petite cité de caractère » et le périmètre de son classement « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) est à l'étude.

La ville possède de magnifiques hôtels particuliers d'époque renaissance, XVII et XVIII siècle ainsi qu'un patrimoine artistique renommé insufflé par l'école de sculpture sammielloise de Ligier Richier. Son exceptionnelle bibliothèque bénédictine située au cœur de l'ancien palais abbatial est reconnue comme l'une des cinq plus belles bibliothèques de France.

Le paysage sammiellois est également profondément marqué par son passé militaire

2- OBJET DE L'ENQUETE

Par délibération du 19 décembre 2016 confirmée par délibération du 28 septembre 2018 la commune de Saint-Mihiel a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui datait du 8 mars 2007.

La révision du PLU poursuit les objectifs suivants qui correspondent aux dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme reprises par l'article L101-2 sous une forme modifiée. :

- le rendre conforme aux réglementations en vigueur et promouvoir le développement d'habitats neufs ou rénovés, économes, sains et valorisant au mieux les énergies renouvelables ou économisant les énergies fossiles ;

- identifier et mettre en place des zones d'activité économiques et d'emplois autant sur les aspects traditionnels que novateurs (nouvelles formes d'accueil touristique, valorisation du terroir)

- valoriser, voire protéger, le patrimoine architectural et paysager

- maintenir les surfaces des espaces naturels, agricoles ou forestiers (des arbitrages seront réalisés).

Par délibération du 11 juillet 2019 le conseil municipal de Saint-Mihiel a arrêté le Plan Local d'urbanisme.

L'arrêté municipal n° 32/2019-PSM-BW du 19 décembre 2019 a ouvert l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PJ 1)

La présente enquête publique environnementale (ancienne enquête « loi Bouchardeau ») est donc préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Mihiel.

3- CADRE JURIDIQUE

Le PLU doit être conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment le code de l'urbanisme (art L101-2, L103-2 L 153-19 et suivants et art R 153-8 à R 153-10) et le code de l'environnement (art L123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27)

Le PLU doit être compatible notamment avec le SDAGE du Bassin Rhin Meuse et le SRADDET

Le PLU doit également être compatible avec les documents élaborés au niveau communautaire.

4- CONCERTATION PREALABLE

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation ont été adoptées par le conseil municipal lors de la prescription de révision du PLU.

La concertation préalable permet pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Le bilan de cette concertation a été tiré à la séance du conseil municipal du 3 juillet 2019.

La concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU :

- information dans le bulletin municipal, site internet et affichage,
- mise à disposition d'un cahier de concertation aux jours et heures d'ouverture de la mairie (3 doléances ont été déposées),
- organisation d'une balade urbaine le 12 décembre 2018,
- organisation de deux réunions publiques avec présentation de diaporamas. Des invitations avaient été distribuées dans les boîtes aux lettres avant chaque réunion :
 - . 1^{ère} réunion publique le 23 avril 2019 : présentation et échange autour des enjeux du PLU, du diagnostic et du PADD (environ 30 personnes)
 - . 2^{ème} réunion publique le 19 juin 2019 : présentation du zonage, du règlement et des AOP (environ 40 personnes).

A l'occasion de ces réunions publiques, chaque question posée a reçu une réponse adaptée de la part de Monsieur le Maire et du bureau d'études présent.

Ce bilan permet au conseil municipal, aux personnes publiques associées et aux tiers de constater que les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une information et des échanges effectifs et constants avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.

Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU ont été respectées et ont permis aux habitants de mieux connaître et comprendre cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

5- COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Le dossier mis à la disposition du public lors de l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Fiche procédure
- Délibération du conseil municipal des 19 décembre 2016, 28 septembre 2016, 3 juillet 2019, 11 juillet 2019
- Note de synthèse
- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable

- Orientations particulières d'aménagement
- Plan de zonage – échelle 1/3000
- Plan de zonage – échelle 1/8000
- Règlement d'urbanisme
- Annexes :
 - annexes sanitaires
 - emplacements réservés
 - servitudes d'utilité publique
 - plans des réseaux
 - plan de prévention des risques inondation
 - coefficient de biotope
 - nuancier de l'UDAP
 - risques technologique
- Compte rendu de la réunion de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associés
- Avis des Personnes Publiques Associées :
 - Avis de la DDT et réponse à cet avis
 - Avis de la Chambre d'Agriculture et des Territoires de Meuse
 - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Meuse Haute-Marne
 - Avis de la communauté de communes de Commercy Void Vaucouleurs
 - Avis du Département de la Meuse- Service Habitat et Prospective
 - Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers
- Avis de la Mission Régionale Environnementale (MRAE) et réponse de la commune
- Arrêté Préfectoral n° 2019-7342 du 24 décembre 2019 portant dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable sur le territoire de la commune de Saint-Mihiel
- Porté à connaissance du Préfet de la Meuse par la DDT Service Urbanisme /Habitat, Unité Planification
- Registres d'enquête

Le dossier mis à l'enquête comportait également les pièces suivantes :

- Ordonnance n°190000136 /54 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy en date du 2 décembre 2019
- Arrêté municipal n° 32/2019-PSM-BW du 13 décembre 2019 portant prescription de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme
- Avis au public
- Extraits de L'EST REPUBLICAIN des 20 décembre 2019 et 7 janvier 2020, de LA VIE AGRICOLE des 20 décembre 2019 et 10 janvier 2020 et du BULLETIN D'INFORMATION MUNICIPALE n° 34 de janvier 2020.

6- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

6-1 – Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande de M. le maire de la ville de Saint-Mihiel, par ordonnance du 2 décembre 2019 n° E19000136/54 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy a désigné Mme Françoise MARC commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique préalable à la révision du Plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Mihiel. (PJ 2)

6-2 – Modalités de l'enquête

Avant même la réception de l'ordonnance précitée, dès le 3 décembre 2020, j'ai pris l'attache de Mme Brigitte WEISSE directrice des Services à la mairie de Saint-Mihiel pour fixer les dates de l'enquête et la date d'une réunion préparatoire.

A cette réunion fixée le 18 décembre 2019, j'ai rencontré M. Xavier COCHET qui m'a présenté les caractéristiques et les modifications essentielles du PLU.

L'après-midi Mme Brigitte WEISSE m'a fait voir les différents quartiers de la ville et plus particulièrement les quartiers concernés par les modifications.

6-3 – Information du public

Par voie d'affichage

L'enquête a été portée à la connaissance du public au moins quinze jours avant l'ouverture par affichage de l'avis d'enquête sur un panneau extérieur placé juste devant l'entrée principale de la mairie de Saint-Mihiel, siège de l'enquête, comme en attestent la photo et le certificat d'affichage ci-joints (PJ 3 et 4)

Par voie de presse

L'EST REPUBLICAIN a procédé à deux publications les 20 décembre 2019 et 7 janvier 2020 et LA VIE AGRICOLE du 20 décembre 2019 et 10 janvier 2020 (PJ 5 et 6)

En outre un article concernant la révision du PLU et l'enquête publique est paru dans le bulletin d'information municipale n° 34 de janvier 2020. (PJ 7)

Par voie informatique

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci les documents concernant la révision ont été publiés sur le site internet de la ville de Saint-Mihiel.

L'enquête a également été annoncée sur le panneau lumineux situé place Bailleux.

6-4- Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incidents et en conformité avec les modalités fixées par l'arrêté municipal n° 32 /2019-PSM-BW du 13 décembre 2019 précité.

Le registre coté et paraphé par les soins du commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, ainsi que les autres documents constituant le dossier ont été tenus à la disposition du public du 4 janvier 2019 au 3 février 2019 à la mairie de Saint-Mihiel aux heures habituelles d'ouverture :

- les lundis, mardis, mercredis, jeudis de 8 h 15 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30,
- les vendredis de 8 h 15 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30.

Les permanences prévues les :

- samedi 4 janvier 2020 de 9 h à 12 h,
- mercredi 15 janvier 2020 de 13 h 30 à 16 h 30,
- lundi 3 février 2020 de 13 h 30 à 16 h 30

se sont tenues à la mairie de Saint-Mihiel, au rez-de-chaussée, salle Capitulaire. (PJ 8)

Cette salle très vaste permettait l'étalement des plans et documents ainsi que la réception du public dans de bonnes conditions.

Si la confidentialité avait été demandée par certaines personnes, elle aurait pu être assurée à l'extrémité de la salle qui rappelons-le était très vaste.

7- OBSERVATION DU PUBLIC

Lors de la première permanence du samedi 4 janvier 2020 une seule personne s'est présentée.

- M Yannick JOSSELIN 1B rue des Buttes 94000 Créteil possède les terrains cadastrés AE18,27,98,100,107,141, lieu-dit MORVAUX et 515 lieu-dit LA GOULOTTE pour une superficie de 5460 m'. Il a consulté le dossier et conteste le déclassement de ses parcelles. Il annonce une lettre plus détaillée avec plan qui est parvenue en mairie en LR avec AR le 14 janvier 2020.

Dans cette lettre M. JOSSELIN précise notamment qu'il s'acquitte d'une taxe foncière d'un montant de 486 euros et d'une taxe d'habitation d'un montant de 420 euros. Il rappelle qu'au début des années 2000, alors qu'il souhaitait y construire deux villas, les services de la commune lui avaient indiqué que, pour obtenir le permis de construire, ce terrain devait disposer d'un accès direct et d'une aire de retournement pour les camions des pompiers et ceux des éboueurs. C'est donc dans cette perspective qu'il avait acquis la parcelle AH 515 et le pan coupé de la parcelle AH 518 mais pour des raisons personnelles son projet de construction n'a pas abouti.

Lors de la deuxième permanence du mercredi 15 janvier 2020 cinq personnes se sont présentées.

- Mme Elisabeth LE MEUR 15, rue des Epinettes 94410 Saint-Maurice demande que sa parcelle n° 268 Chemin de la Garenne soit classée en UC. Par lettre plus détaillée avec plan parvenue en mairie en LR avec AR le 14 janvier 2020, elle explicite sa demande.
- M Yves MARTIN 3, rue Grande 55000 Les Paroches déplore que sa parcelle n°3 lieu-dit LA CARRIERE PILLON ne soit plus constructible.
- M. Michel FRANCOIS 7 bis Chemin de la Petite Fin conteste la rédaction du règlement concernant les hauteurs de clôture. Il considère que la suppression de certaines zones 2AU est logique mais s'interroge sur l'utilité du maintien de celle située route de Metz.
- Mme Hélène LALEGERIE et M. Jean-Louis PORVEAUX sont venus consulter le dossier sans formuler aucune observation

Lors de la troisième et dernière permanence du 25 mai 2019 cinq personnes se sont présentées

- M. Michel FRANCOIS 7 bis Chemin de la Petite Fin est venu corriger ses observations du 15 janvier 2020.
- M. Jean-Michel CHAMBRAN 6, rue de la promenade 54760 LEYR propriétaire indivis de la parcelle ZB 23 demande que celle-ci soit classée en zone constructible.
- M. Roland BONAVENTURE s'associe à la requête de M Yannick JOSSELIN et demande que ses parcelles AE 28 et 29 chemin d'Haroncôte soient classées en zone constructible.
- M. Philippe MENET et Mme Elisabeth DAMINET 48 route de Morvaux propriétaire de terrains cadastrés AE 283, 284, 285 partiellement classés en zone inondable signalent que depuis 1980-1985 ces terrains ont été remis au niveau de la route et ne sont plus inondés même à la crue de 2000-2001. En conséquence ils demandent que ces terrains ne soient plus classés en zone inondable et soient déclarés constructibles.
- Me Manuel QUESNOT- FILIPPI en qualité de conseil de la société POLMAR dont le siège est situé 9 place du Saulcy 55300 Saint-Mihiel a fait déposer des observations sur la taille et la capacité d'accueil limitées du secteur dit Nhe concernant la parcelle cadastrée O n° 91.

Observation sur le site « plu@saintmihiel.fr »

M. Paul DORLAND a déposé le 2 février 2020 des observations concernant :

- la réponse de la ville de Saint-Mihiel aux réserves émises par le Préfet de la Meuse (via la DDT) le 4 novembre 2019,
- le manque d'attractivité des terrains à bâtir offerts à l'achat,
- la création d'une zone d'activité route de Commercy en lieu et place des anciennes casernes de **Sernamont**,
- la réhabilitation des logements vacants centre-ville plutôt que la réhabilitation d'une barre d'immeuble ou la création d'un écoquartier

En dehors des permanences du commissaire enquêteur personne n'est venu consulter le dossier et personne n'a consigné d'observations sur le registre d'enquête.

A l'issue de l'enquête, le 3 février 2020 à 16 h 30, le dossier a été remis au commissaire enquêteur ainsi que le registre d'enquête. Le commissaire a clos ce registre sur le champ.

8- PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse des observations a été dressé le 7 février 2020 et remis le jour même à M. Xavier Cochet maire de Saint-Mihiel. (PJ 9)

Cette remise a eu lieu lors d'une réunion qui s'est tenue dans le bureau de M. Le Maire en présence de M. Guillaume MEURIC urbaniste et géographe, chargé d'études aux bureaux d'études ESpace & TERRitoires.

Les observations de la mairie de Saint-Mihiel me sont parvenues le 21 février (PJ 10)

9- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE -RÉPONSE DE LA COMMUNE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Yannick JOSSELIN Consultation du dossier. Réclamation concernant le classement des parcelles Morvaux 18, 98, 100, 107, 141, 27 et la Goulotte 515. Lettre de confirmation avec plan est parvenue en mairie le 14 janvier 2020 en LR avec AR</p>	<p>Réponse de la commune Cette parcelle était classée en zone 1AU par le PLU de 2007. Aucun certificat d'urbanisme n'a été déposé durant toute la période d'application du PLU de 2007. Au regard des enjeux prioritaires du projet de PLU (notamment de modération de la consommation de l'espace), les parcelles 27, 18, 98, 100, 107, 141 sont reclassée en zone N. Seule la parcelle 515 est maintenue en zone Uc.</p>
<p>BONAVENTURE Roland Propriétaire de parcelles 28AE et 29AE chemin d'Harencôte à Saint-Mihiel près du mini-golf. A la même requête que M. Yannick Josselin quant au projet de construction sur les parcelles.</p>	<p>Idem.</p>

Avis du commissaire enquêteur

- M Yannick JOSSELIN 1B rue des Buttes 94000 Créteil possède les terrains cadastrés AE18,27,98,100,107,141, lieu-dit MORVAUX et 515 lieu-dit LA GOULOTTE pour une superficie de 5460 m². Il a consulté le dossier et conteste le déclassement de ses parcelles. Il annonce une lettre plus détaillée avec plan. Cette lettre est parvenue en mairie en LR avec AR le 14 janvier 2020. Dans cette lettre M. JOSSELIN précise notamment qu'il s'acquitte d'une taxe foncière d'un montant de 486 euros et d'une taxe d'habitation d'un montant de 420 euros. Il rappelle qu'au début des années 2000, alors qu'il souhaitait y construire deux villas, les services de la commune lui avaient indiqué que, pour obtenir le permis de construire, ce terrain devait disposer d'un accès direct et d'une aire de retournement pour les camions des pompiers et ceux des éboueurs. C'est donc dans cette perspective qu'il avait acquis la parcelle AH 515 et le pan coupé de la parcelle AH 518 mais pour des raisons personnelles son projet de construction n'a pas abouti.

Je précise que dans le PLU approuvé en 2007 cette parcelle était classée 1AU.

Comme l'expose la commune, IL est regrettable qu'aucun certificat d'urbanisme (CU) en cours de validité ne soit produit et il semble d'ailleurs qu'aucun document de ce type n'ait jamais été demandé. La production d'un CU en cours de validité aurait permis de maintenir les règles d'urbanisme en vigueur à la date où il a été délivré soit le classement en 1AU.

Je rappelle que la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et se trouve, par application des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, soumise aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

Ces parcelles qui jouxtent au Nord-Ouest un lotissement et au Sud des maisons individuelles auraient précisément dû faire l'objet d'une dérogation, ceci dans le souci de densifier les habitations dans un bourg-centre et de rentabiliser la viabilité réalisée aux frais du propriétaire et alors, je le rappelle, qu'il s'acquitte déjà d'une taxe foncière et d'une taxe d'habitation pour la construction existante et pour la piscine.

Je formule le même avis pour les parcelles de M. Roland BONAVENTURE.

<p>Madame LE MEUR Elisabeth Parcelle 268 : classement identique à celles qui sont autour de ma propriété et assurer la continuité des constructions existantes. Demande de classement en UC comme les parcelles qui l'entourent. Confirmation de sa demande par LR avec AR reçue le 23 janvier 2020. Conteste le classement de la parcelle n°268, sis au chemin de la Garenne, 55300 SAINT-MIHIEL, en zone Nj.</p> 	<p>Réponse de la commune</p> <p>Cette parcelle était classée en zone 2AU par le précédent PLU.</p> <p>Une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée a été formulée lors de la consultation des PPA : cette dernière demandait le classement de la parcelle 268 en zone Nj.</p> <p>Suite à cela, le préfet a demandé au PLU de respecter les objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par les documents supra-communaux et inscrit dans le PADD (2 ha à destination de l'habitat à l'horizon 10-15 ans).</p> <p>Afin de donner priorité aux principaux enjeux du PLU et aux orientations inscrites dans son projet, la commune a décidé de reclasser en zone A toutes les parcelles dont la constructibilité établie représenterait une extension de l'urbanisation. Elle souhaite donner la priorité aux projets présentant un intérêt général pour la commune, étant donné que la loi ne lui permet plus de répondre aux intérêts individuels de ses administrés.</p>
---	---



Avis du commissaire enquêteur

La commune pour justifier le reclassement de la parcelle en cause en Nj invoque la volonté du Préfet de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace **imposées** par les documents supra-communaux et inscrit dans le PADD. Elle rappelle aussi qu'elle doit faire prévaloir l'intérêt général sur les intérêts particuliers.

Cependant, en l'espèce on peut raisonnablement soutenir que l'intérêt général serait d'ouvrir à la construction la parcelle en cause.

En effet, globalement, il me semble qu'il est souhaitable de favoriser la construction dans un bourg-centre comme Saint-Mihiel disposant de tous les services et commodités.

S'agissant plus particulièrement de la parcelle 268 Chemin de la Garenne, après m'être rendue sur les lieux, je considère que cette parcelle dispose de tous les éléments qui auraient justifié un classement en UC comme les parcelles voisines : elle est située dans un quartier résidentiel, proche du centre-ville et elle dispose du même accès que les maisons voisines et d'un accès plus direct par la parcelle 226 également propriété de Mme Le Meur.

J'ajoute qu'elle est entourée de constructions relativement récentes et la solution optimale, notamment pour la préservation de l'intérêt général serait de la classer UC comme le reste du secteur et d'autoriser la construction de quelques pavillons dans la continuité de ceux des parcelles 185 et 227.

Cette solution aurait l'avantage d'éviter l'étalement urbain, de rentabiliser les équipements existants et de prévenir le risque de voir se développer un roncier dans ce secteur résidentiel.

D'ailleurs, je m'explique mal pour quelles raisons dans le PLU de 2007 elle avait été classée 2AU et pas UC comme le reste du secteur.

<p>M. François MICHEL</p> <p>Comme indiqué en réunions publiques la rédaction du paragraphe 1AU4-2-3 est mauvaise en imposant une hauteur de clôture de 1.5m maxi très inférieure à celle des zones U qui à 2m. Donc les hauteurs de clôtures doivent être moins élevées en périphéries qu'au centre-ville (qu'en les services de sécurité). Il faut donc utiliser l'article 471 du code civil et planter une haie à 50cm de la limite de propriété, elle peut avoir une hauteur maxi de 2m.</p> <p>La prescription d'orientation principale des constructions est disparue pour éviter l'absence de façades au sud, ce qui est logique.</p> <p>La suppression de certaines zones 2AU telle la Tourette est logique ; Quid de l'utilité de celle Route de Metz, résiduelle par rapport à celle 1AUa, située côté droit en montant ?</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>Article 663 du code civil. <i>« La hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres. »</i></p> <p>La hauteur des clôtures sera fixée à 2m afin de préserver l'intimité de tous, conformément à la volonté de la commune. Il en sera de même pour les haies, qui devront être planté à 50cm de la limite de propriété. Une prescription sera prise afin que ces clôtures soit esthétiquement respectueuse de leur environnement paysager : elles devront présenter un aspect naturel (bois par exemple) ou être enduites (cas des murs d'agglomérés).</p> <p>Aussi, cela ne restreindra pas les possibilités de construction des habitants.</p> <p>La zone AU de la route de Metz sera supprimé post-consultation et enquête publique.</p>
--	--

Avis du commissaire enquêteur

En tout état de cause les séparations entre deux fonds ne doivent pas être édifiés dans le but de nuire à son voisin ou à quiconque.

Concernant les murs de séparation avec la voie publique, je recommande d'être attentif à leur esthétique et de ne pas autoriser de murs compactes quels que soient les matériaux utilisés. Si les propriétaires souhaitent se protéger, il serait judicieux de leur conseiller, voire de leur imposer un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille avec, le cas échéant, des plantations à l'arrière pour occulter la vue.

<p>Monsieur CHAMBRAN Jean-Michel</p> <p>Je suis propriétaire indivis d'un quart de la parcelle à la Garenne 2B23, avec trois frères et sœurs. J'ai occupé un quart de cette parcelle d'une surface de 24 ares, pendant 30 ans pour jardin d'agrément. Cette parcelle se termine en pointe, à la croisée des chemins.</p> <p>Je l'ai fait clôturer, j'y ai construit un ..., un abri de jardin et aliment^{er} en eau sur le réseau de distribution.</p> <p>Ma mère, madame Jean CHAMBRAN maintenant décédée a cédé à la commune de Saint-Mihiel un terrain au camp des Romains pour y construire un réservoir d'eau communal d'eau potable.</p> <p>Je demande que la parcelle 2B23 soit classée en zone constructible, bénéficiant actuellement du raccordement très proches des différents réseaux (la maison PLARD construite à une vingtaine de mètres de cette parcelle) étant elle-même raccordée.</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>Il semble que M. Chambran parle de la parcelle 23 située dans une zone A. Bien qu'elle ait été aménagée de manière à permettre un usage d'agrément à des fins de jardins, cela ne justifie pas le droit à rendre ce terrain constructible.</p> <p>Aussi, la commune doit respecter des normes de modération de la consommation de l'espace imposées par les documents d'urbanisme supra communaux. Seulement 2 ha de consommation foncière à destination de l'habitat lui sont accordés pour les dix prochaines années : cette surface sera destinée à accueillir des projets dont la commune a la maîtrise et desservant l'intérêt général de la commune.</p>
--	---

Avis du commissaire enquêteur

Je précise que dans le PLU approuvé en 2007 cette parcelle était classée 1AU. De même que pour les deux pétitionnaires précédents (MM JOSSELIN et BONAENTURE), aucun certificat d'urbanisme (CU) en cours de validité n'est produit et il semble d'ailleurs qu'aucun document de ce type n'ait jamais été demandé. La production d'un CU en cours de validité aurait permis de maintenir les règles d'urbanisme en vigueur à la date où il a été délivré soit un classement en 1AU.

Le maintien du classement en 1AU contribuerait à l'étalement urbain.

Dans ces conditions je ne peux que suivre l'avis de la commune qui a dû adopter la position, notamment, du Préfet par la DDT et de MRAE.

Ces deux PPA ont exprimé dans leur avis une conviction forte concernant le souci de réduire la consommation et l'artificialisation des sols et ont fait preuve de rigueur dans l'application des textes

Monsieur et Madame MENET

Nous sommes propriétaires à Saint-Mihiel d'un terrain cadastré section AE 283-284-285.

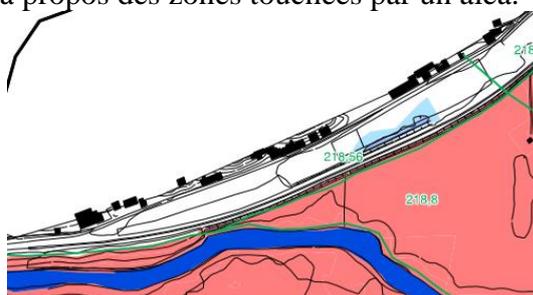
Une partie de celui-ci est dit « inondable » or, depuis 1980-1985 ces parcelles ont été remises au niveau de la route de Morvaux et ne le sont plus : il n'y a pas eu d'eau depuis cette période même à la crue de 2000-2001.

En conséquence, nous demandons une rectification du PLU pour qu'elles ne soient plus classées inondables afin qu'elles soient classées en « terrain constructible » sans restriction.

Réponse de la commune

Le plan de zonage du PLU de Saint—Mihiel fait figurer le périmètre du PPRI de la Meuse en hachure bleue, zones blanches, bleues et rouges comprises. Les parcelles AE 283-284-285 sont situées en zone blanche (zone non soumise à l'aléa inondation mais pouvant contribuer au risque) : aucune règle d'inconstructibilité ne s'y applique.

La représentation du PPRI sur le plan de zonage sera reprise en y apportant davantage de nuance à propos des zones touchées par un aléa.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je me range à l'avis de la commune

Paul DORLAND

Pour répondre à un besoin qui pourrait attirer de nouveaux habitants ou maintenir l'existant, il serait plus judicieux de privilégier quelques possibilités de construction de pavillon dans des endroits à caractère attractif plutôt que de les voir se tourner vers d'autres communes environnantes. La route, dit chemin de Bislée, refaite à neuf par la commune, disposant de tous les réseaux indispensables aux normes de construction et bordée de parcelles de jardins d'environ 10 ares, pour la plupart en friche, pourraient répondre à cette demande (pour exemple : 2 jeunes retraités ayant passé leur jeunesse à St Mihiel viennent d'y acquérir une parcelle de terrain pour y aménager une propriété de villégiature).

Réponse de la commune

Le PLU doit se conformer aux objectifs supra communaux et adopter une politique de réduction de sa consommation foncière à hauteur de 50%, par rapport aux 10 dernières années. Cela limite sa consommation d'espace à destination de l'habitat à 2ha. Le projet prend alors le parti d'employer ces deux hectares à la construction d'un écoquartier permettant la création d'une offre diversifiée en logement (pour toutes les classes d'âges), et ainsi attirer des populations qui participerait à l'animation du territoire.

<p>Une parcelle de plus de 2 ha située sur la route de Commercy pourrait être rendu constructible en lieu et place des anciennes casernes de Sénarmont. Elle pourrait être mise à disposition d'une entreprise, telle qu'une plateforme de distribution, à moindre coût (proximité d'un route départementale, réseaux divers existants et accès facile ...) alors que la zone retenue au PLU implique la traversée de la ville et un coût de démolition non négligeable - dans notre ville en pleine désertification faute de travail, il faut penser à l'emploi.</p> <p>Les 470 logements vacants (données INSEE) ne pourraient-ils pas faire l'objet d'une opération de rénovation, avec l'aide des différents partenaires, afin de les rendre habitables et attractifs pour répondre à d'éventuel demande, plutôt que dépenser l'argent public dans la réhabilitation d'une barre d'immeuble ou la création d'un « écoquartier » à un endroit absolument pas prisé des habitants et éloigné du centre bourg. Observations identiques pour les zones des Quartiers et des Avrils dont le coût s'avérera prohibitif par rapport au besoin très limité de la collectivité au moins à court terme.</p>	<p>Le projet de PLU prévoyait de rendre constructible de nouvelles parcelles autour des casernes de Sénarmont. Ce projet n'étant pas soutenu par les</p> <p>PPA qui défendent la sensibilité environnementale du site, il est abandonné. Etant donné qu'aucun porteur de projet ne s'est manifesté et que la CC du SAMMIELLOIS vient de créer une ZAE à Chauvencourt, la commune souhaite privilégier un développement économique qui s'appuie sur la revitalisation du centre urbain et le soutien des activités déjà en place. Aussi, la production de nouveaux logements doit permettre de répondre aux postes non pourvus à Saint-Mihiel.</p> <p>Cette opération de revitalisation du centre-ville contribuera à revaloriser l'image de Saint-Mihiel, dynamiser son centre, et ainsi attirer de potentiels habitants désireux d'investir les logements vacants présents dans le bourg.</p> <p>La destruction de barres d'immeubles sera suivie d'opération de requalification de l'espace public et de création d'une nouvelle offre en logement plus <u>équilibré</u>, ce qui contribuera au dynamisme et à l'attractivité du territoire.</p>
---	--

Avis du commissaire enquêteur.

Compte tenu du contexte législatif et réglementaire en vigueur, je ne peux que me ranger de l'avis de la commune qui a dû elle-même suivre les avis des PPA et en particulier du Préfet par la DDT et de la MRAE.

J'approuve le choix de la commune de ne garder que les zones en extension 1 AU et 2 AU du secteur Bel-Air qui permettrons le développement d'une offre immobilière diversifiée et écologique.

En revanche, je déplore qu'au niveau de la communauté de commune du Sammiellois le choix se soit porté sur l'agrandissement de la zone industrielle de Chauvencourt. En effet, comme l'expose M. Dorland la route de Commercy semblait particulièrement propice à la création d'une ZAE en raison de sa facilité d'accès.

<p>Manuel QUESNOT-FILIPPI (Aff Polmard/PLU)</p> <p>Le règlement du PLU pourrait, à ce stade, prévoir que les projets de construction (Nhe) 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.</p> <p>Cela, rapporté à la superficie du secteur Nhe, environ 30 hectares, répond de toute évidence au caractère « exceptionnel » exigé par le code de l'urbanisme.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées ne pourra être supérieure à 950 m², quelle que soit leur destination, sans pouvoir excéder 600 m² pour chaque construction ; - Hauteur limitée à 12 mètres. <p>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.</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>Lors de la consultation du projet de PLU par les PPA (CDPENAF, demande de dérogation, avis MRAe), le projet de M. Polmard était insuffisamment justifié au regard des sensibilités environnementales des sites concernés (Natura 2000, ZNIEFF) : un avant-projet, voir une étude d'impact aurait permis au PLU de concrétiser cette demande auprès des services de l'état.</p> <p>La zone Ap du camp des Romains a reçu un avis défavorable et sera rendu inconstructible post-enquête publique.</p> <p>La réglementation du projet Nhe a également évolué, en fonction des réserves de la DDT, de la CDPENAF et de la MRAe, principaux PPA s'intéressant à la réglementation des STECAL. La zone Nhe devra être redélimitée de manière à ne pas impacter la zone Natura 2000 situé à proximité direct. Aussi, des dispositions réglementaires devront être mises en place afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur la ZNIEFF dans laquelle elles prendront place.</p> <p>Le règlement des secteurs Nhe : Hauteur limitée à 7m. Emprise au sol fixée à 500m² par secteur. Aspect naturel des constructions afin d'optimiser l'intégration paysagère des constructions. Constructions sur pilotis afin de permettre les déplacements de la petite faune.</p>
---	--

Avis du commissaire enquêteur

Le projet envisagé par la Société POLMAR, s'il se concrétise pourra contribuer au rayonnement économique et touristique de la commune, mais il devra être davantage finalisé.

Le site retenu présente des richesses archéologiques, historique (militaires) et environnementales, ce qui se traduit par de lourdes contraintes pour le promoteur du projet.

Ce projet ne peut qu'être encouragé et soutenu par la commune dans le respect des règlements.

- M Yves MARTIN 3, rue Grande 55000 Les Paroches déplore que sa parcelle n°3 lieu-dit LA CARRIERE PILLON « ne soit plus constructible »

Avis du commissaire enquêteur

L'observation de M. Martin n'a pas été examinée par la commune.

Je constate que dans le PLU de 2007 cette parcelle d'une superficie de 7 ha 30 était dans sa quasi-totalité classée Aa.

Compte tenu de sa situation excentrée je considère que la classer « constructible » contribuerait à l'étalement urbain et à la surconsommation d'espace agricole bien qu'elle se trouve à proximité de la route départementale 901 et qu'elle jouxte l'OAP n°3 désormais abandonnée.

10- ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - RÉPONSE DE LA COMMUNE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2 - Réponses aux avis de la DDT (le 1 correspond au § 9 « observations recueillies au cours de l'enquête »

Eléments susceptibles d'entraîner l'illégalité du PLU

	Avis de la DDT	Réponse de la commune
2-1	<p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD sont dépassés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface en extension des zones 1AUX et 2AUX n'est pas comptabilisée ; - La surface en extension de certaines parcelles devant faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée n'est pas comptabilisée ; - Le nombre de logements à produire en extension semble surévalué. - La zone 2AU prévue « route de Metz » est potentiellement impactée par un risque lié aux ruissellements. 	<p>Le projet de PLU va réduire ses zones en extension urbaine (AU) pour ne garder que les zones 1AU et 2AU du projet d'écoquartier Bel-Air, d'une surface de 1.93 hectares. Les zones 2AU secteur « route de Metz » et 1AUX et 2AUX secteur « caserne de Sénarmont » sont reclassées en zone naturelle ou agricole.</p> <p>Le projet de PLU a formulé une demande au préfet de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT sur un territoire pour les parcelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AU secteur « Bel-Air » d'une surface de 1.57 ha (la zone 2AU de 0.36 ha ne nécessite pas de demande de dérogation) ; - Les cimetières de « Dames de Meuse », de la forêt de Gobessart et du Faubourg de Bar ; - Les parcelles 132 et 133 situées « sentier derrière les Minimes » (surface : 600 m²) ; - Le « Saussy », chemin rural dit de Bislée : parcelle 68 et 67.

		<p>La demande a été accordée.</p> <p>Aussi, le projet de PLU présente des incohérences entre le nombre de logements à produire, présenté dans le Rapport de Présentation et le document des OAP. Cela est dû à l'incertitude de certains projets d'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP « les quartiers » situé rue du colonel Lebel, il reste à définir la programmation de logements ou d'un équipement socio-éducatif. Le nombre de logements à produire reste incertain. Cet objectif sera revu à la baisse. - L'OAP Vuillaume est compromise par la pollution des sols du site. Cette OAP pourra être retirée du projet ou du moins cet objectif sera revu à la baisse. <p>Le bureau d'études reprendra les objectifs de production de logements du document des OAP. Les objectifs seront mis en cohérence entre le document des OAP et le RP.</p> <p>Le secteur « route de Metz » étant confronté à un risque de ruissellement, et entraînant une surconsommation de l'espace en extension urbaine, il ne sera pas ouvert à l'urbanisation et reclassé en zone agricole ou naturelle.</p>
2-1	<p>L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones est incompatible avec la préservation des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones 1AUX et 2AU ; - Le secteur Ap identifié comme STECAL ; - Le secteur Nhe identifié comme STECAL ; - ENS – Anciennes carrières de Saint-Mihiel. 	<p>Les secteurs 1AUX et 2AUX « caserne de Sénarmont » représentent une réduction des zones 1AUX du PLU de 2007 avant de représenter une extension de l'urbanisation. Le PLU prévoit de les classer en zone N afin de valoriser l'enjeu de protection environnementale de ce site (gîte de chiroptères) et ainsi respecter les objectifs de modération de la consommation de l'espace affichés dans le PADD. La zone Ux qui fait face à ces secteurs présentent les capacités foncières suffisantes pour accueillir le développement économique futur de la commune. Le projet de revitalisation du centre-ville participera également à cette dynamique.</p> <p>Le secteur Ap, est une zone Natura 2000 (ancien fort en ruine dont la poudrière est toujours en état et devrait être préservé) susceptible d'accueillir un projet d'hébergement/restauration qui permettrait le maintien de cette cavité et l'entretien du site. Il s'agit par conséquent d'un espace très complexe à régler, qui présente des enjeux</p>

		<p>environnementaux et économiques très importants pour le territoire. Le projet économique n'étant pas assez abouti pour apporter les justifications nécessaires à son intégration dans le PLU, l'enjeu environnemental prévaudra et la zone Natura 2000 sera classée en zone N inconstructible.</p> <p>La requalification des casernes nécessitera des études du sites approfondis, ainsi qu'une réflexion aboutie quant à l'architecture du projet. Une fois que le porteur de projet disposera de suffisamment d'éléments matériels justifiant son projet, il pourra engager une procédure ouvrant à l'urbanisation la zone Ap qui sera reclassée en zone N inconstructible en attendant. Toutefois, PADD et le rapport de présentation prépareront l'arrivée du projet en en faisant mention dans le PLU.</p> <p>Le secteur Nhe sera redélimité afin qu'il ne morde pas sur la zone Natura 2000 mitoyenne. De plus, le règlement devra prévoir des prescriptions en matière d'insertion paysagère plus étayées : limitation de hauteur (7m fixé par le maire) et de construction sur pilotis afin de permettre les déplacements de la faune. Un aspect bois pourra être prescrit.</p> <p>Les Espaces Naturels Sensibles des anciennes carrières de Saint-Mihiel seront classés en zone N bénéficiant d'un règlement concourant à sa protection.</p>
2-3	Ouverture à l'urbanisation et assainissement des eaux usée non conforme.	<p>La non-conformité du réseau d'assainissement de la commune résulte d'un manque de cohésion dans les échanges de courrier avec Véolia et d'un manque de pertinence dans leur analyse du réseau (en période de crue). De plus, la commune attend depuis un certain temps les autorisations nécessaires à la construction d'un déversoir d'orage. Les travaux sont prévus pour le début d'année 2020.</p> <p>Les plans de zonage des réseaux d'assainissement seront annexés au PLU.</p> <p>Le document des OAP devra conditionner les extensions urbaines à une mise en conformité de la STEU.</p>

Eléments pouvant entraîner une fragilité juridique du document

	Avis de la DDT	Réponse de la commune
3-1	Les différentes pièces du PLU ne sont pas signées.	Les pièces du dossier d'enquête publique ont été signées. Il en sera de même pour le dossier d'approbation et sa diffusion.
3-2	<p>Observations sur le Rapport de Présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix retenus pour établir le PADD : compléter le RP 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 ; - Justifications des choix retenus pour établir les OAP absentes ; - Justifications des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace absent du rapport de présentation ; - Inventaire des capacités de stationnement absent du diagnostic ; - Justification des règles absente du rapport de présentation ; - Risque de remontée de nappe non évoqué dans le RP ; - Risques cavités souterraines d'origines naturelles et militaires non pris en compte pour le secteur rue de Morvaux ; - Risque ruissellements et coulées de boue ; - Risques pollution des sols : citer le site de l'ancienne usine à gaz dans le RP. 	<p>Le rapport de présentation s'attache à l'heure actuelle d'expliquer textuellement aux citoyens le projet de PLU sous le prisme du développement durable et du code de l'urbanisme. Si cette justification littérale du projet est jugée incomplète, le RP pourra étayer les justifications de la compatibilité des différentes pièces entre elles. De plus, ces justifications seront réactualisées en fonction des évolutions du projet apportées post enquête publique. Les justifications concernant les orientations du PADD, les choix retenus pour établir les OAP, les justifications des objectifs de modération de la consommation de l'espace, et les justifications des règles établies pourront être soit éclaircies, soit complétées.</p> <p>Concernant l'inventaire des capacités de stationnement, le RP pourra développer cette thématique du diagnostic en fonction des données dont il dispose.</p> <p>Le risque de remontée de nappe sera évoqué dans le RP et les risques cavités souterraines d'origines naturelles et militaires seront pris en compte à travers une justification dans le RP.</p> <p>Risque ruissellements et coulées de boue : 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 ».</p> <p>Les remarques concernant les éléments à protéger seront prises en compte.</p> <p>A propos du risque de pollution des sols : le RP évoquera le site de l'ancienne usine à gaz.</p>

	- Eléments à protéger : corriger et justifier le RP.	
3-3	Observations sur les OAP : - Surface incohérente de l'OAP Bel-Air.	Les secteurs de l'OAP Bel-Air font une surface de : - Zone 1AUx : 1.57 ha ; - Zone 2AUx : 0.36 ha. Les surfaces affichées dans le document des OAP seront corrigées.
3-4	Observations sur le règlement graphique	Idem 3-3.
3-5	Observation sur le règlement écrit : 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.	Le PLU utilisera l'article L.123-1 afin d'identifier sur le règlement graphique les continuités écologiques à préserver.
3-5	Observation sur le règlement écrit : zone UA 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.	Le règlement sera corrigé.
3-5	Observation sur le règlement écrit : zone UX 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.	Le règlement sera corrigé.

3-5	<p>Observation sur le règlement écrit : zone A</p> <p>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 ».</p> <p>Il convient de supprimer la destination « exploitation forestière » de la liste des constructions autorisées en « secteur Af ».</p> <p>Le règlement PLU autorise des constructions, notamment, sous conditions « d'être liées à une exploitation agricole ». Il convient de compléter cette disposition par le terme « nécessaires », plus restrictif, qui est celui employé par le CU.</p> <p>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.</p>	Le règlement sera corrigé et complété.
3-5	<p>Observation sur le règlement écrit : zone N</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il convient de supprimer la sous-destination « 	Le règlement de la zone N et ses sous-secteurs sera corrigé en fonction des remarques de la DDT et conformément à l'avis de la CDPENAF.

	<p>logement » des constructions autorisées en « secteur N » et de compléter le règlement pour ce qui concerne les « locaux techniques ... » autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur NI : 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 NI. 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 NI. - Secteur Nlm : Il convient de compléter le règlement pour ajouter la condition sus-visée (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 ») et de réduire la surface de la zone d'au moins la moitié. - Secteur Nj : Il convient de compléter la section I du règlement pour ajouter que les seuls abris de jardins sont autorisés en secteur Nj, de compléter le règlement en 	<p>Les profondeurs des zones Nj seront réduites ou leurs tailles seront justifiées dans le rapport de présentation. Le règlement de la zone précisera les règles de hauteurs et d'implantations.</p>
--	--	--

	<p>veillant à couvrir tous les secteurs, et de compléter le règlement comme cela a été fait à l'article UA4-2 et de lever les incohérences entre les articles.</p>	
3-6	<p>Observations sur les annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ». - 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 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). 	<p>Les annexes seront complétées en fonction de la disponibilité de ces documents.</p>

3 - Réponses aux avis de la MRAE

	Avis de la MRAE	Réponse de la commune
A	<p>L'Autorité environnementale recommande en priorité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Reconsidérer les surfaces en extension urbaine (AU) que ce soit pour l'habitat ou l'activité économique, ceci sur la base d'un scénario démographique et économique justifié ; D'exclure toute possibilité de construction en zone Natura 2000 et, dans le cas d'un maintien de ces possibilités, de produire le dossier requis à l'article 6 al. 4 de la directive Habitats ; De compléter le dossier sur les problématiques risques et assainissement. 	<p>Le projet de PLU va réduire ses zones en extension urbaine (AU) pour ne garder que les zones 1AU et 2AU du projet d'écoquartier Bel-Air, d'une surface de 1.93 hectares.</p> <p>La commune s'engage à ce que le projet de révision du PLU de Saint-Mihiel ne projette aucune construction sur les zones Natura 2000.</p> <p>La zone Ap sera reclassée en zone N inconstructible et le périmètre de la zone Nhe sera éventuellement redélimitée de manière à ne pas « mordre » sur la zone Natura 2000.</p> <p>Le dossier de révision du PLU reprendra la thématique « risque » qui sera davantage développée dans le diagnostic : les risques de remontées de nappes, de coulées de boues et de chutes de blocs seront présentés et localisés.</p> <p>La problématique assainissement est en voie d'être régularisé. La construction d'un ouvrage est prévue d'ici le début de l'année 2020 : cela permettra la mise aux normes du système d'assainissement collectif de la commune.</p>
2.1	<p>Pour assurer la compatibilité avec les SDAGE et PGRI, une meilleure prise en compte du risque de ruissellement devra se traduire dans l'aménagement, en particulier pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, comme indiqué au point 2.4 du présent avis.</p>	<p>Cf réponse 2.4.</p>
2.2	<p>L'Ae recommande soit d'afficher un objectif plus ambitieux de remise sur le marché de logements vacants, soit d'en expliquer l'impossibilité.</p>	<p>Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Mihiel prévoit la remise sur le marché de 110 logements vacants contre 442 recensés par l'INSEE en 2016.</p> <p>Cela s'explique par une étude approfondie de la vacance sur le territoire (à partir des données de la</p>

		<p>DGFIP, celles du conseil départemental et d'un travail de terrain), qui est présentée à la page 32 du rapport de présentation. Ce dernier pourra éventuellement être complété.</p>
	<p>L'Ae recommande de reconsidérer les surfaces en extension urbaine (AU) que ce soit pour l'habitat ou l'activité économique, ceci sur la base d'un scénario démographique et économique justifié.</p>	<p>Le projet de révision du PLU de Saint-Mihiel ne gardera que les zones en extension 1AU et 2AU du secteur Bel-Air qui permettront le développement d'une offre immobilière diversifiée et écologique.</p> <p>Le développement économique de la commune sera porté par la ZAE des casernes de Sénarmont (classée en zone Ux et actuellement en cours de développement) ainsi que par les projets de renouvellement urbain du centre qui devrait redynamiser son commerce de centre-bourg et l'attractivité de la commune.</p>
<p>2.3</p>	<p>L'Ae recommande donc d'exclure toute possibilité de construction en zone Natura 2000 et, dans le cas d'un maintien de ces possibilités, de produire le dossier requis à l'article 6 al. 4 de la directive Habitats.</p>	<p>La révision du PLU abandonne tout projet d'implantation d'un projet d'exploitation liée à la production bouchère de luxe sur le site Natura 2000 dans les casernes du Camp des Romains (zone Ap).</p> <p>La grotte qui est située au niveau du golf au sud des Avrils, sera classée en zone Np inconstructible.</p>
	<p>L'Ae recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'analyser précisément les impacts des zones 1AUx et 2AUx sur la ZNIEFF de type I « Gîtes à Chiroptères de Saint-Mihiel » selon la séquence ERC ; • De protéger les haies et bosquets jouxtant la Marsoupe, ainsi que la ripisylve ; • D'engager les diagnostics visant à déterminer les zones humides présentes sur le territoire communal, de revoir l'analyse des impacts sur ces zones et de proposer les mesures en conséquence selon la séquence ERC. 	<p>Etant donné qu'aucun projet concret n'a été présenté à la commune pour les zones 1AUx et 2AUx du site des casernes de Senarmont, le projet de PLU reclassera ces espaces présentant un intérêt écologique en zone N.</p> <p>Les haies et les bosquets qui longent la Marsoupe seront protégés par des ERP au titre de l'article Article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les zones humides (la Marsoupe notamment) qui ne sont pas classées en zone N le seront après modifications du dossier. L'évaluation environnementale sera modifiée en conséquence.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLU, les zones humides potentielles de Lorraine ont été consultées et des prospections terrain ont été réalisées sur les zones AU. A ce jour, seules les zones AU de Bel Air sont laissées ouvertes à l'urbanisation. Sur ces zones, les ZH potentielles sont faibles et l'expert n'a pas vu de végétations hygrophiles spontanées. Ces terrains sont à ce jour des terrains agricoles de type grande culture</p>

		monospécifique. Il est vrai que le critère sol n'a pas été vérifié. Il reviendra au porteur de projet de s'assurer du caractère non humide de ces zones.
2.4	<p>L'Ae recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de prendre en compte les résultats de l'étude menée dans le cadre du PAPI, dès lors qu'ils seront connus ; • de compléter le rapport de présentation par une cartographie des risques de remontée de nappe, de coulées de boues et de chutes de rochers ; • de prendre davantage en compte le risque de ruissellement dans les zones à urbaniser potentiellement sensibles à cet aléa ; • de localiser les cavités souterraines au plan de zonage, et le cas échéant, justifier l'absence d'enjeux. 	<p>Les résultats de l'étude menée dans le cadre du PAPI seront intégrés au diagnostic dans le cas où ces derniers soient publiés avant l'approbation du PLU.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété par une carte qui présentera les risques de remontée de nappe, de coulées de boues et de chutes de rochers.</p> <p>Le projet de PLU limitera ses extensions urbaines au secteur Bel-Air. Des dispositions prévoyant la limitation de l'imperméabilisation des sols pourront être rajouté dans le règlement et l'OAP de ce secteur.</p> <p>Les cavités souterraines seront localisées sur le rapport de présentation et sur le plan de zonage.</p>
2.5	<p>L'Ae recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réaliser un diagnostic des réseaux de collecte et des systèmes d'assainissement, ainsi qu'un échancier des travaux de mise aux normes ; • remédier à la non-conformité du système d'assainissement avant l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. 	<p>Des compléments d'information pourront être intégrés au rapport de présentation concernant les systèmes d'assainissements autonomes (cf SDANC).</p> <p>Concernant la mise aux normes du système d'assainissement collectif, ces réponses ont été apportés aux préfets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un certain nombre de courrier non reçu/pris en compte ont conduit à un bilan de non-conformité du réseau. - Les déversements par temps sec sont mal interprétés par le service Environnement unité eau lors des mesures prises sur le terrain (interprétations du temps sec en période de crue de la Meuse). - Aménagement d'un déversoir d'orage prévue pour janvier 2020 qui permettra de mettre aux normes le réseau et de soutenir ses efforts en période de crue. <p>La conformité du réseau pourra être prouvée et annexée au PLU.</p>

	<p>Une analyse et un échancier des points de non-conformité ont été adressés au préfet.</p> <p>La commune s'engage donc à avoir un réseau d'assainissement conforme pour l'approbation de son PLU.</p>
--	--

4 - Réponses aux avis de la CA

	Avis de la CA	Réponse de la commune
Rapport de présentation		
	Concernant le diagnostic agricole, il y a des cartes en double et quelques-unes qui manquent. Elles vous sont adressées avec ce courrier.	Les cartes seront intégrées au RP.
Document graphique		
	Concernant la zone A, assez vaste, il conviendra d'ajouter des indices A ou Aa pour mieux identifier l'ensemble des zones au sein d'une légende et d'une cartographie complexe pour un non initié.	Les zones A et sous-secteurs Aa sont correctement identifiées sur le plan de zonage et sa légende.
Règlement		
	Il faut revoir le tableau page 78.	Le tableau p78 sera repris.
	Dans la rubrique « locaux techniques et industriels des administrations publiques », ils sont autorisés en zone A et Ap mais il faut supprimer les conditions dans la dernière colonne (ils ne peuvent pas être liés à une exploitation agricole existante).	Le règlement sera modifié conformément à cette remarque.
	Il en est de même pour « autre équipements recevant du public ».	Le règlement sera modifié conformément à cette remarque.
	Pour les entrepôts et les bureaux, ils sont autorisés en zone A mais il faut préciser : « à condition d'être lié à une exploitation agricole existante et implantée sur une même unité foncière ».	Le règlement sera modifié conformément à cette remarque.

5 - Réponses aux avis du Conseil Départemental

Avis du CD	Réponse de la commune
Protection et valorisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et de la ZPS « Vallée de la Meuse »	
Département de la Meuse et non de la Moselle p79 du RP.	Correction sera faite.
Protection des captages en eau potable	
L'arrêté préfectoral de protection des zones de captage est pris en compte.	Aucun commentaire.
Assainissement	
Le règlement prévoit pour les zones UA et 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.	Les zones UA et UE sont respectivement les zones relatives au centre-ancien et aux équipements publics. Il est donc très peu probable que ces espaces ne soient pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Cette disposition sera tout de même rajoutée aux règlements des zones.
Urbanisme	
Il convient d'évoquer le schéma départemental des carrières et non de Meurthe et Moselle page 240 du rapport de présentation.	Il est fait mention du schéma des carrières du Grand-Est et du Schéma des Carrière de Meuse p241 et 242.
Corriger le titre « Présentation générale du PLU intercommunal et des objectifs de l'évaluation environnementale » page 201 et 209.	Correction sera faite.
Les surfaces des zones du quartier Bel—Air sont à harmoniser dans les différents documents du PLU.	Les surfaces des zones du quartier Bel-Air faisant fois, conformément à l'avis du Préfet émis lors de la dérogation à la règle d'urbanisation limitée, sont celle traduite sur le plan de zonage : 1.57 et 0.36 ha. Le tableau des surfaces sera mis à jour.
Absence d'une OAP concernant la zone 1AUx.	Les zones 1AUx et 2AUx des casernes de Sénarmont seront supprimées.
Habitat	
Page30 : compléter « étude de la vacance des logements privés.	Correction sera faite.
Le CD rappelle que l'étape de qualification de l'état intérieur et l'identification des raisons de la vacance a été réalisée et à fait l'objet d'une présentation en mairie le 18 juillet 2018.	Le BE demandera la donnée à la commune afin de l'intégrer au RP.
Concernant le besoin en logements, le calcul amenant au résultat de 186 logements mériterait d'être davantage explicité.	Le calcul du besoin en logements sera précisé.

	<p>Votre calcul ne prend pas en compte les besoins en renouvellement du parc, pour remplacer les logements vétustes démolis ou qui changeront d'usage.</p> <p>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.</p>	
--	---	--

Avis global du commissaire enquêteur

Je ne peux que constater la quantité et la pertinence des remarques des PPA.

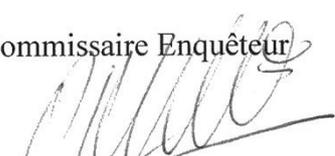
Concernant les remarques qui portent sur la forme, la commune procédera aux corrections nécessaires.

Sur le fond toutes les remarques concordent et tendent essentiellement vers la gestion économe des sols et à la préservation de l'environnement. Elles traduisent une volonté forte de ces PPA dont la commune pourra difficilement s'affranchir dans son projet définitif.

La commune n'étant pas couverte par un SCOT, toute ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une dérogation accordée par le Préfet.

Clos à Domgermain le 26 février 2020

Le Commissaire Enquêteur


Françoise Marc

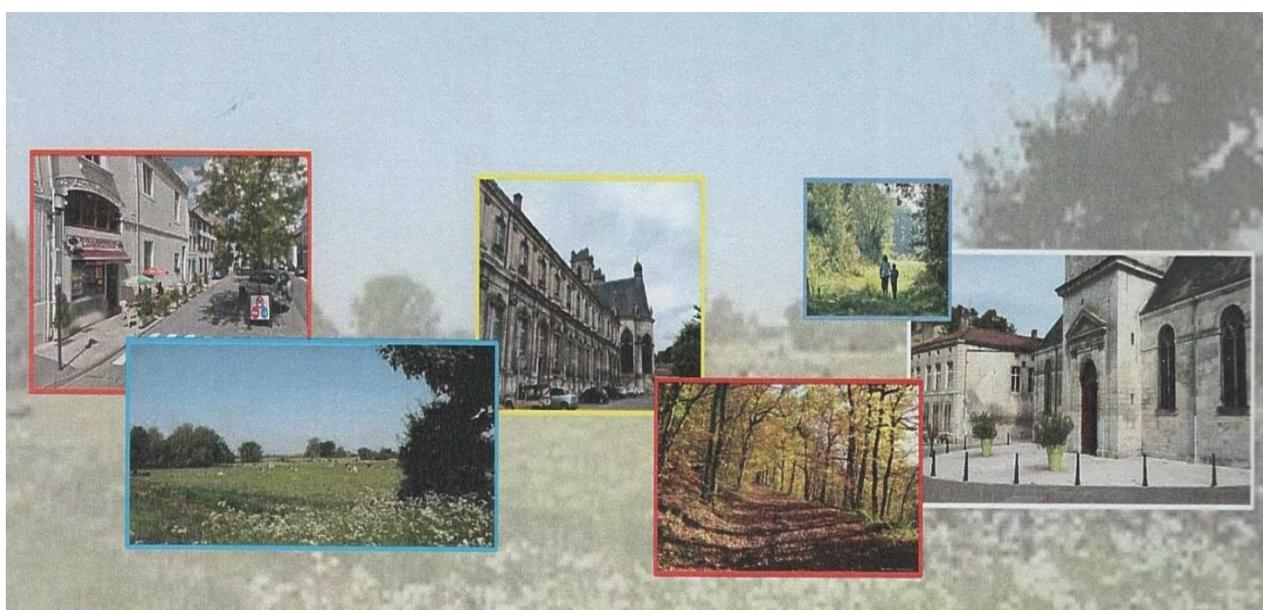
DEPARTEMENT DE LA MEUSE

Ville de Saint-Mihiel

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE REALISEE

Du 4 janvier 2020 au 3 février 2020



CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de
NANCY N°E19000136/54 du 2 décembre 2019
désignant Madame Françoise MARC commissaire enquêteur

Le 26 février 2020

RAPPEL DU PROJET

Saint-Mihiel est un bourg-centre situé au centre-Est du département de la Meuse, distant de 35 km de Verdun et de Bar-le-Duc, 18 km de Commercy, 60 km de Metz et 66 km de Nancy.

Elle s'est développée dans un vallon encaissé créé par le méandre de la Meuse.

Elle s'étend sur 3292 ha. Le territoire est principalement composé de forêt (feuillus et quelques conifères) ou de milieux semis ouverts situés à l'Est de la commune et qui représente près de 68% du territoire

Les espaces agricoles majoritairement localisés à l'Ouest constituent également un ensemble important du avec environ 880 ha soit près 27% du territoire.

Les espaces urbanisés représentent 5% environ du territoire et forment un noyau compact au Nord-Ouest.

La commune de Saint-Mihiel, compte officiellement, selon l'INSEE, au 31 décembre 2016 une population de 4149 habitants.

Elle fait partie de la communauté de commune du Sammiellois depuis le 1^{er} janvier 2000 qui regroupe 19 communes pour 8749 habitants. Elle y représente un poids démographique important. puisque la deuxième commune la plus peuplée n'a que 738 habitants.

Elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et se trouve donc soumise aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

La ville de Saint-Mihiel possède un patrimoine artistique et architectural remarquable.

Elle est labellisée « Petite cité de caractère » et le périmètre de son classement « site patrimonial remarquable » est à l'étude.

Le paysage sammiellois est également profondément marqué par son passé militaire.

Par délibération du 19 décembre 2016 confirmée par délibération du 28 septembre 2018 la commune de Saint-Mihiel a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui datait du 8 mars 2007.

L'arrêté municipal n° 32/2019-PSM-BW du 19 décembre 2019 a prescrit l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

1- Sur le déroulement de l'enquête

Je considère que la population a été correctement informée tant au stade de la concertation préalable à l'adoption du PADD qu'au stade de l'enquête publique.

Les formalités relatives à la concertation préalable prévues au code de l'urbanisme ainsi que celles prévues par le code de l'environnement concernant l'enquête publique ont été largement respectées.

L'enquête s'est déroulée sans incidents, dans une ambiance sereine mais avec une participation relativement faible.

2- Sur le dossier mis à l'enquête

1- Sur la forme

Le dossier mis à l'enquête a été rédigé par le bureau d'études ESpace & TRRitoire de Chaligny.

Ce dossier comportait toutes les pièces requises par les articles L151-3 à L 151-43 du code de l'urbanisme.

Ce document était globalement complet et de qualité.

Cependant des erreurs purement matérielles que j'ai moi-même constatées et qui ont été relevées par les PPA devront être corrigées en particulier à la fin du rapport de présentation.

Ce rapport de présentation très volumineux, peut-être trop (382 pages) était toutefois exploitable, à l'aide du sommaire détaillé mais complexe pour un non initié.

Il comportait des tableaux comparatifs et des croquis très explicites.

En revanche les plans de zonage étaient difficilement lisibles. Or, il s'agit de pièces qui intéressent tout spécialement le public.

En outre, il aurait été utile de numéroter les pièces du dossier.

2- Sur le fond

La commune s'est engagée dans son mémoire en réponse à prendre en compte les observations des PPA.

Ainsi je considère que le projet de PLU dans sa version rectifiée sera tout à fait adapté au contexte édicté notamment par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la loi urbanisme et habitat, aux contraintes environnementales du Grenelle I et du Grenelle.

Il sera également en phase avec les dispositions du SRADDET Grand-Est. Ce document adopté le 22 novembre 2019 prône dans sa règle n°25 la limitation de l'imperméabilisation des sols et donc par là leur gestion économe.

Enfin, le projet de PLU rectifié traduira fidèlement les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- préserver l'environnement naturel et les grands paysages,
- programmer une offre en logement diversifiée et adaptée dans un contexte urbain contraint

- par un foncier rare,
- valoriser le centre-ville et renforcer son attractivité,
- accompagner l'émergence de nouveaux espaces d'attractivité économique en préservant l'équilibre commercial de la commune.

Le nombre de logements programmés apparaît adapté aux besoins, compte tenu des destructions de bâtiments obsolètes, insalubres et de logements vacants répertoriés sur le territoire ;

L'offre diversifiée en volume habitable permettra l'adaptation à l'évolution de la composition des familles.

CONCLUSIONS

La volonté de la ville de Saint-Mihiel de modifier son Plan Local d'Urbanisme a été clairement exprimée.

La ville de Saint-Mihiel a bien conservé la compétence urbanisme.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions prévues et sans incident.

La population a été correctement informée conformément aux dispositions de l'article L123-11 du code de l'environnement et même au-delà dans le cadre de la concertation préalable bien en amont.

La durée de l'enquête de 31 jours dont un samedi matin et l'amplitude des horaires d'ouverture de la mairie devait permettre à chacun de prendre pleinement connaissance du projet.

Malgré les erreurs, essentiellement matérielles, que la commune s'est engagée à rectifier, le dossier mis à disposition du public était très complet et de qualité. Il apparaissait toutefois compliqué dans son étude pour certaines personnes et les plans de zonage n'étaient pas facilement lisibles.

Aucune opposition réelle au projet ne s'est manifestée de la part du public si ce n'est de la part des trois propriétaires dont les terrains ont été reclassés de 1AU en zone non constructible et d'une propriétaire dont le terrain a été reclassés de 2AU en Nj

Toutes les observations de la part du public, enregistrées au cours de l'enquête ont été examinées dans le paragraphe 9 du rapport.

Les observations des PPA ont été examinées dans le paragraphe 10 du rapport. La municipalité y a répondu de manière étayée et s'est engagée à les prendre en compte.

Les objectifs du PADD seront donc respectés.

Le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT sera respecté.

Le PLU n'aura donc qu'un faible impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Si les ambitions de la commune ont été freinées par la position de la CDPENAF et du préfet par la DDT, c'est au profit de l'environnement et de la préservation des sols.

L'offre de logement sera diversifiée.

La commune s'est engagée à mettre en conformité son réseau d'assainissement.

Les risques et servitudes ont été pris en compte.

Ainsi, l'aménagement du territoire de la commune de Saint-Mihiel tel que modifié selon avis des Personnes Publiques Associées aura pour résultante un équilibre entre la revitalisation du centre-ville, l'utilisation économe des sols, la protection des espaces naturels, des paysages et de la biodiversité.

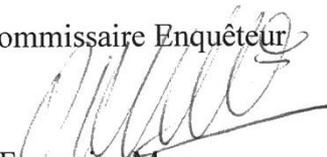
En conséquence

, J'émetts un avis favorable sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Mihiel assorti des recommandations suivantes :

- **procéder aux rectifications de forme et de fond demandées par les personnes publiques associées ;**
- **réexaminer le classement des parcelles AE 18, 27, 98, 100, 107, 141 lieu-dit Morvaux,**
- **réexaminer le classement et le découpage des parcelles AE 28 et 39 chemin d'Harencôte,**
- **réexaminer le classement de la parcelle 268 chemin de la Garenne,**
- **rester attentif au projet d'agro-tourisme de la société POLMAR et le soutenir dans le respect des règles environnementales**

Fait à Domgermain le 26 février 2020

Le Commissaire Enquêteur


Françoise Marc