

Département de Meurthe-et-Moselle

Communauté de communes du Pays du Saintois (CCPS)

Enquête publique unique relative

- au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) des 55 communes de la CCPS**
- à la délimitation des Périmètres des Abords (PDA) concernant les Monuments Historiques identifiés sur le territoire**
- à l'abrogation des 17 cartes communales approuvées**

Ordonnance E 250000 28/54 du 14 /04 /2025 modifiée le 23 / 05/ 2025

Arrêté communautaire AME 001/2025 du 24 juin 2025

Enquête publique du 15 septembre à 14 h au 23 octobre 2025 à 12 h



CONCLUSIONS et AVIS

Commission d'enquête :

Président : François BRUNNER

Membres : Bernard ESPOSITO-FARESE

Thierry MARCHAL

Préambule.....	2
Contexte	3
L'enquête publique.....	4
Organisation	5
Publicité	5
Déroulement de l'enquête	5
Les problématiques	6
Le PLUi.....	6
Les PDA.....	6
L'abrogation des cartes communales.....	6
Clôture de l'enquête	6
Conclusions	7
À propos de l'enquête en général.....	8
Un déroulement réglementaire	8
Un accueil du public aisé	8
Participation	8
Un public mobilisé	8
une contestation marquée	8
Implication des communes	8
À propos du projet du PLUi	9
Le PLUi pour un projet de territoire	9
Une préparation bien anticipée en amont.....	9
Sur la forme.....	9
Sur le projet à proprement parler.....	10
• Le PADD	10
• Vie quotidienne et bien vivre	10
• Taux de vacance	11
• Les OAP.....	12
➤ Sectorielles	12
➤ Les OAP thématiques	12
• Pour le respect de l'environnement.....	13

✓ La Trame Verte et Bleue (TVB)	13
✓ Les mesures ERC.....	13
✓ Problématique des zones humides	13
• En faveur des énergies renouvelables.....	14
Politique agricole.....	14
• Les périmètres de réciprocité.....	14
• Protection des vergers.....	14
Avis de la commission d'enquête sur le PLUi	15
Les documents	15
Zones constructibles	15
L'environnement	16
Conclusions de la commission d'enquête sur les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (MH)	16
Contexte	17
Un intérêt mitigé	17
Deux situations particulières	18
Conclusions de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales	18
Contexte	19
Conclusions	19
Avis de la commission d'enquête	19

Préambule

Avertissement de la commission d'enquête :

Le présent volet "conclusions" est composé d'une partie commune aux 3 thématiques, objets de l'enquête : PLUi, PDA et abrogation des cartes communales. Cette première partie concernera l'enquête publique dans son ensemble. Par contre, dans les parties suivantes, la commission d'enquête exprimera ses conclusions particulières ainsi que son avis pour chaque thématique dans des dossiers séparés et distincts.

Contexte

La Communauté de Communes du Pays du Saintois (CCPS) est une collectivité créée en 2013 qui regroupe 55 communes pour une population de 14 274 habitants. Les communes sont rurales, la majorité peuplée de moins de 500 habitants. La commune de Vézelise, considérée comme le bourg-centre, compte 1 364 habitants.

La CCPS a retenu la compétence "urbanisme" le 7 mars 2017. À ce titre, elle a pris le parti de forger un développement harmonieux pour l'ensemble de son territoire et pour ce faire, elle a retenu les compétences suivantes :

- développement économique et social
- amélioration de l'habitat
- aménagement de l'espace
- gestion des déchets ménagers

Or, actuellement, sur le plan de l'urbanisme, la situation des 55 communes est disparate : 19 communes disposent d'un plan local d'urbanisme, 17 d'une carte communale (qui n'est pas considérée à proprement parler comme un document d'urbanisme) et 19 ne sont dotées d'aucun document d'urbanisme et relèvent donc du Règlement National d'Urbanisme (RNU) géré par le préfet du département.

C'est dire que devant cette situation hétéroclite, la création d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) devenait une nécessité. D'où le lancement de la présente enquête publique unique pour présenter problématique et enjeux au public et entendre son ressenti, écouter ses observations, propositions ou contre-propositions ainsi que l'avis des PPA (personnes publiques associées) et de la MRAe.

Le territoire est riche de 14 monuments historiques : 4 classés et 10 inscrits. Le code du patrimoine précise que la protection au titre des abords d'un monument historique a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise

en valeur du patrimoine culturel. L'article L. 621-31 du même code offre la possibilité de créer des Périmètres Délimités des Abords (PDA) **par l'autorité compétente en matière d'urbanisme** pour préserver les monuments historiques et leur environnement, en générant une protection particulière au titre de leurs abords. En dehors de la commune de Lalœuf (Eglise romane Saint Rémi) qui n'a pas trouvé d'accord avec les services de l'UDAP sur le nouveau périmètre de PDA, c'est finalement 8 PDA regroupant les 13 autres monuments classés ou inscrits qui sont soumis à l'enquête publique.

D'où la nécessité d'associer à l'enquête publique consacrée au PLUi une seconde thématique consacrée à l'arrêt des PDA.

Enfin, il est apparu que puisque 17 communes disposaient d'une carte communale, il convenait de les abroger pour que le PLUi puisse s'y substituer. Cela a été l'objet d'une troisième thématique adjointe aux deux précédentes dans cette enquête publique.

L'enquête publique

Organisation

Dans un courrier enregistré par le Tribunal administratif de Nancy le 9 avril 2025, le président de la CCPS, respectant les dispositions de l'article R123-5 du Code de l'Environnement, a sollicité la présidente du TA pour la nomination d'une commission d'enquête sur le projet de PLUi et de 8 PDA. Ce courrier a été enregistré le 9 avril 2025 par le TA de Nancy.

Lors d'une rencontre entre la CCPS et la commission d'enquête, il a été présenté les enjeux du PLUi et des PDA. C'est lors de cet entretien que la commission s'est aperçue que l'abrogation des cartes communales avait été omise. Pour réparer cet oubli, une nouvelle ordonnance en date du 23 mai 2025 a étendu la mission de la commission d'enquête et les modalités de l'enquête ont pu être arrêtées ainsi :

L'enquête publique se déroulera **du 15 septembre à 14 h au 23 octobre à 12 h.**

L'arrêté n° 054-200035772 du 24 juin 2025 a été promulgué et affiché le 30 juin 2025 ; il fixe les lieux, jours et horaires de permanences. Il précise en même temps le jour et les horaires de la réunion publique d'information et d'échanges à Vaudigny le 2 octobre à 18 h.

Publicité

L'avis d'enquête, édité selon l'arrêté communautaire, a été transmis à toutes les communes pour affichage sur les panneaux municipaux.

Le 22 août, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête, ont été diffusées dans les 2 quotidiens locaux *L'Est Républicain* et *Le Républicain Lorrain* deux annonces légales reprenant les termes de l'arrêté notamment les dates de l'enquête, les dates et lieux de permanences, la date de la réunion publique d'information et d'échange à Vaudigny. Ces deux annonces ont été répétées dans les mêmes journaux le 16 septembre soit dans les huit premiers jours de l'enquête, conformément à la réglementation.

D'autres moyens ont été mis en œuvre par la Communauté de communes : *Panneau Pocket*, *Intra Muros*, les réseaux sociaux : *Facebook*, *Linkedin*, des distributions de flyers, etc.

Déroulement de l'enquête

Pour fixer les lieux de permanences, la commission, avec l'aide des services de la CCPS, a arrêté 11 lieux en tenant compte de la population des

communes, de leur situation géographique : ainsi, ont été choisies les communes de *Tantonville, siège de l'enquête, Benney, Ceintrey, Diarville, Haroué, Roville-devant-Bayon, Saxon-Sion, Thorey-Lyautey, Vézelise, Parey-Saint-Césaire et Xirocourt*.

L'enquête s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté, les permanences ont été très fréquentées, le public s'est montré intéressé et concerné surtout par le zonage même si certaines oppositions se sont montrées fermes et résolues, et le climat est toujours resté civil et courtois.

Cette ambiance a été confirmée lors de la réunion publique d'information et d'échanges le 2 octobre à Vaudigny où élus communautaires, bureau d'étude et commission d'enquête ont rencontré quelque 70 personnes qui sont venues s'enquérir des enjeux que proposait le PLUi.

Les problématiques

Le PLUi

Comme attendu, c'est le PLUi qui a concentré l'intérêt du public : les personnes qui ont déposé des remarques se sont montrées légitimement concernées par le classement de leurs terrains : il faut à juste titre reconnaître que grande est la différence entre la valeur financière d'une parcelle constructible et celle d'un terrain classé agricole ou naturel.

Les PDA

Les périmètres délimités autour des Monuments Historiques n'ont pas vraiment passionné. Malgré l'envoi de courriers recommandés aux propriétaires ou affectataires, seules 3 réponses ont été recensées dont un particulier, le propriétaire du château d'Etreval et deux communes, toutes favorables au choix retenu. Il faut rappeler que toutes les communes concernées par un PDA avaient délibéré favorablement sur les projets des PDA avant le lancement de l'enquête. Aucune observation du public n'a été notée sur ce sujet que ce soit lors des permanences, ou dans les registres.

L'abrogation des cartes communales

Quant aux cartes communales, aucun retour n'a été formulé ; c'est tout juste si on percevait que certains connaissaient leur existence quand ils utilisaient la formulation réservée à ces documents pour évoquer le statut de leur parcelle « C » pour constructible et « NC » pour non constructible.

Clôture de l'enquête

Le 23 octobre à 12h00, comme prévu, l'enquête s'est terminée ; le registre dématérialisé a été fermé. Le président de la commission a pu clôturer les

registres mis à disposition dans les 55 communes à leur réception le 28 octobre. Le 3 novembre, les membres de la commission ont remis en mains propres le procès-verbal de synthèse des observations et le 19 novembre, il leur a été remis le mémoire en réponse.

Conclusions

À propos de l'enquête en général

Un déroulement réglementaire

L'enquête s'est déroulée sur une période de 38 jours. Conformément à la réglementation, la publicité a respecté les textes et mieux encore : annonces légales dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête, réitération dans les 8 premiers jours de l'enquête, affichage de l'avis d'enquête dans les 55 communes concernées, bulletins, recours aux réseaux sociaux...

Un accueil du public aisé

Les communes ont offert toutes facilités pour accueillir le public et les commissaires enquêteurs. De même, les services des mairies ont proposé leurs services en matière d'accueil, de reprographie, de télétransmission des observations. Les conditions matérielles ont grandement facilité l'expression du public.

Participation

Un public mobilisé

Le public s'est montré intéressé lors des permanences, lors de la réunion publique d'information et d'échanges. La preuve en est que la commission a dû analyser 306 observations et remarques.

Ceci s'explique naturellement et légitimement par les enjeux financiers que représente le classement des propriétés.

Une contestation marquée

La commission d'enquête a réparti les observations selon 11 tableaux thématiques ; comme de bien entendu, c'est la thématique « *déclassement / reclassement* » de parcelles qui s'est trouvée la plus alimentée et toujours pour la plupart en faveur d'un reclassement des parcelles dans le périmètre constructible. Les uns contestaient le déclassement de leur terrain par rapport à la situation précédente dans les PLU ou les cartes communales, les autres soupçonnaient des manœuvres peu louables et partiales à leur égard. Les avis favorables au classement présenté par le projet se sont avérés peu nombreux pour ne pas dire absents du comptage final.

Implication des communes

Quelques communes seulement n'ont pas délibéré pour donner leur sentiment sur le projet de PLUi (oubli assumé parfois, désintérêt). La grande majorité a délibéré favorablement, parfois avec des réserves qui ont été

étudiées dans les comités de pilotage de la CCPS. En conséquence, la commission d'enquête a pris acte des décisions prises par les Comités de pilotage et intégrées dans le projet du PLUi, arrêté le 20 mars 2025 et donc postérieur aux délibérations des communes.

La commission d'enquête a rencontré téléphoniquement ou physiquement tous les maires et ont pu entendre leurs arguments, leurs réserves, leurs oppositions. Ce fut l'occasion de rappeler que les communes étaient fortement invitées à faire part de leurs propositions ou contre-propositions lors de l'enquête publique, ce qui a été entendu.

À propos du projet du PLUi

Le PLUi pour un projet de territoire

Le 3 juillet 2017, le bureau communautaire a présenté le projet de territoire, document stratégique pour atteindre 4 objectifs : aménagement du cadre de vie, économie diversifiée, offre de services adaptée et un tissu associatif dynamique.

Cette stratégie devait aussi correspondre aux documents d'urbanisme de rang supérieur que constituent le SCoT Sud 54, la loi Climat et Résilience, le Schéma Régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est tout en respectant les objectifs "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN).

Une préparation bien anticipée en amont

La CCPS a largement anticipé la présentation du projet au public. La concertation préalable a en effet fait l'objet de toute une série de réunions disséminées sur le territoire qui ont été bien fréquentée, comme l'a démontré le dossier.

Le conseil communautaire a organisé des « *Copil* » (comités de pilotage), réunissant des élus qui ont pu réfléchir et peaufiner le projet jusqu'à l'arrêt définitif qui a servi de base de réflexion pour le débat soumis à enquête publique.

Sur la forme

La CCPS a fini par concevoir un dossier lourd et volumineux : 3000 pages dans un format dense et serré, réparties dans 41 pièces, chacune se subdivisant dans d'autres documents. Le volume et la complexité du dossier ont pu être une source de découragement pour certains. À la décharge de la CCPS, l'entité se compose de 55 communes, toutes rurales certes, mais

fortes de caractères distincts et dont la collectivité a voulu respecter la particularité.

Heureusement, les services ont eu l'idée efficace d'éditer des notices explicatives qui ont permis l'accès à une compréhension un peu plus aisée.

Un reproche a été pourtant exprimé : les plans de zonages, pièces maîtresses dans un PLUi, ont été considérés comme peu lisibles. Des visiteurs, les services de l'État, de nombreux acteurs ont souvent regretté que les rues, les cours d'eau étaient mal ou pas représentés, ce qui empêchait de se repérer, de retrouver son terrain, et ce qui a contrarié aussi les commissaires enquêteurs dans leur tâche.

La commission a signalé avoir constaté l'absence de l'article 2 dans le règlement écrit de toutes les zones. La CCPS a expliqué qu'il n'y pas eu d'oubli dans le règlement mais qu'il y a eu une erreur dans la numérotation des articles.

Sur le projet à proprement parler

• *Le PADD*

Pièce maîtresse dans un document d'urbanisme : le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue l'armature du projet.

Le fil conducteur que s'est efforcée de suivre la CCPS pour construire son PLUi a suivi 3 lignes directrices pour construire un espace

- ✓ ***volontaire*** en faveur des solidarités et du bien-vivre ensemble donc attractif pour le maintien de la population ; les moyens utilisés seront la valorisation de l'habitat, les services et équipements, l'emploi, l'aide et le soutien à l'agriculture...
- ✓ ***déterminé*** pour une identité verte qui suscitera l'attractivité résidentielle et touristique par l'encadrement de l'urbanisation, le respect des paysages. (cf les OAP envisagées).
- ✓ ***engagé*** pour les défis de la transition écologique ; cet aspect inclura la protection de la biodiversité, en particulier au sein des nombreux périmètres protégés, en respectant la Trame Verte et Bleue, l'aide apportée aux ENr etc.

• *Vie quotidienne et bien vivre*

Un des traits remarquables du projet présenté par la CCPS est la prise en compte de la vie quotidienne des habitants.

En effet, les élus auraient pu, pour se conformer aux autres documents, se contenter d'établir des statistiques ou des pourcentages sur les surfaces incluses, exclues de l'enveloppe urbaine, les terrains consommés... Ils ont abordé dans le PADD des aspects de la vie quotidienne des habitants : c'est ainsi qu'ils ont réfléchi à la précarité énergétique, au stationnement et à la circulation des véhicules, au ramassage scolaire, à la desserte par les transports collectifs...bref, à tout ce qui constitue la vie de tous les jours.

Le PLUi s'est bien inscrit au cœur des préoccupations quotidiennes des habitants.

- **Sobriété foncière**

La CCPS a pris en compte les injonctions des services de l'État et des documents d'urbanisme de rang supérieur pour se conformer aux prescriptions concernant la sobriété foncière. Aussi a-t-elle réalisé en amont de l'enquête un travail de pédagogie auprès des communes pour leur faire entendre le message. C'est ainsi que les surfaces « consommables » sont passées de quelque 83 ha à 25 ha. Il reste à faire de même à l'adresse des particuliers qui n'ont pas entendu le message ou qui ont du mal à l'entendre. Ce sera l'objet d'une recommandation de la part de la commission d'enquête.

Un moyen d'atteindre l'objectif de la densification urbaine est d'identifier les dents creuses dans l'enveloppe urbaine et de les résorber dans la mesure du possible. L'attention de la CCPS a été attirée par la DDT sur les impacts négatifs du pastillage en zone agricole (hormis l'existant pour lequel des modifications ou extensions limitées peuvent être accordées).

À l'issue de l'enquête publique qui a maintenu des parcelles en « non constructibles » et qui en a ouvert d'autres à l'urbanisation, la commission a questionné la CCPS pour avoir une estimation finale et globale des surfaces consommables. Il a été répondu qu'avec l'abandon de la zone AUE à Ceintrey prévue à l'origine sur 14 000 m², et compte tenu des quelques ouvertures consenties, l'enveloppe initiale devrait rester peu ou prou la même.

La CCPS a donc prévu de rester dans une optique vertueuse prônée par les services et les prescriptions des documents de rang supérieur.

- **Taux de vacance**

Corollaire de la sobriété foncière, la prise en compte du nombre de logements. Là encore, la CCPS a pris le problème à bras le corps et opté pour le parti délibéré de limiter les constructions de logements. Pour ce faire, elle veut démontrer sa volonté de traiter et d'intégrer le problème de

la vacance. Le taux de vacance moyen est déjà en effet de 10 % sur le territoire et bien plus important dans certaines communes notamment à Vézelise, le bourg-centre, où il avoisine les 20 %.

L'objectif du taux de vacance visé par la CCPS est à terme de 7 %. La politique de réhabilitation des coeurs de ville est un moyen efficace pour inverser la situation. La revitalisation des coeurs d'îlots, la requalification des espaces urbains est une préoccupation bien présente dans le PLUi.

- **Les OAP**

- Sectorielles

Autre moyen qu'ont retenu les élus de la CCPS : la mise en place d'Opérations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP ont pour mission de lancer des actions de mise en valeur du territoire. La CCPS a pris le parti d'activer des « OAP sectorielles » particulières à certaines communes ou à certains quartiers qui ont précisément vocation à redynamiser des secteurs du territoire.

Il faut retenir à ce propos la prudence des élus pour certaines opérations qui, aux yeux du public, paraissent aventureuses ou trop précoces : c'est le cas, par exemple, de l'OAP de Diarville où les riverains mettent l'accent sur les dangers potentiels de la construction de logements alors que la voirie et les réseaux paraissent inadaptés à l'accueil d'une population supplémentaire. Là encore, la CCPS accepte de tempérer ses ardeurs en reportant l'urbanisation à plus long terme, le temps d'adapter d'abord les infrastructures à la venue de nouveaux habitants.

De même, autre exemple : l'OAP de Vaudémont. La CCPS prévoit des dispositions plus restrictives sur les caractéristiques de l'habitat qui devront s'intégrer dans l'environnement et assurer une cohérence avec les caractères traditionnels du village lorrain (mitoyenneté des maisons, apparence du bâti en ce qui concerne façades, toitures...).

- Les OAP thématiques

Cet autre type d'Opération d'Aménagement vise à protéger les caractères traditionnels de l'habitat lorrain. Certains visiteurs se sont montrés attachés à l'architecture villageoise lorraine. Le dossier du PLUi a démontré dans sa présentation combien étaient préservés les traits traditionnels des « *villages rues* », des « *villages tas* » ou des « *villages en T* ». C'est précisément le but des OAP « cœur de village » qui est de préserver et d'aider au maintien de cet habitat traditionnel, auquel tiennent les habitants.

Ainsi, les OAP montrent l'attachement de la CCPS à l'habitat traditionnel qui caractérise les villages lorrains notamment par l'attachement à la fonction

des usoirs, le traitement des sols, la protection du petit patrimoine vernaculaire...

- ***Pour le respect de l'environnement***

- ✓ **La Trame Verte et Bleue (TVB)**

Le dossier montre que la préservation de l'environnement a été au cœur des préoccupations des acteurs. D'ailleurs, le public n'a formulé aucune critique à ce sujet à l'encontre de la CCPS. La Trame Verte et Bleue a été appréhendée et souvent citée. Elle a même fait l'objet d'une OAP thématique.

- ✓ **Les mesures ERC**

Il paraît important de souligner que la déclinaison des mesures environnementales « Éviter, Réduire et Compenser » a été invoquée et toujours non seulement dans cet ordre E-R-C, mais que de surcroit le recours à des compensations n'a pas été appelé. Ainsi, il paraît sain de démontrer que la protection de l'environnement n'est pas « monnayable ».

- ✓ **Problématique des zones humides**

Autre volet qui a rassemblé de nombreuses remarques (*et oppositions !*) : l'identification des zones humides (ZH) qui contrarie projets de constructions individuelles ou agricoles. Il semble que l'ambiguïté vienne en partie de la terminologie et du sens ambigu du terme "humide". Peut-être serait-il plus clair d'utiliser une appellation comme "zone à protéger" ?

En effet, nombreux sont ceux qui opposent : « *Il n'y a jamais (eu) d'eau ! On n'y va pas en bottes !* etc. ». Or, il se trouve que le classement en ZH ne résulte pas d'un examen à l'œil nu, mais de la somme de résultats issus d'examens faunistiques et pédologiques, comme le rappelle l'article R211-108 du code de l'Environnement.

Longtemps ignorées, vilipendées, elles ont été comblées jusqu'à en faire disparaître certaines, mais on sait aujourd'hui qu'elles remplissent un rôle éminent pour la biodiversité, pour la protection des populations contre la pollution, les inondations ou les périodes d'étiage ainsi que pour les qualités paysagères des territoires.

La CCPS a chargé le bureau *Élément 5* pour les identifier dans le Saintois. Pour contester la présence de ce classement, le particulier peut faire appel à un bureau d'étude spécialisé pour lancer une contre-étude pour confirmer (ou non !) les caractères humides de la zone, cette nouvelle étude devant être soumise à la validation par la DDT. À titre d'exemple, le bureau BEPG a été sollicité à plusieurs reprises et a pu conclure à l'absence de zone

humide sur des terrains concernés, ces résultats ayant été validés par la DDT.

- **En faveur des énergies renouvelables**

La CCPS a aussi pris le parti de développer le potentiel d'énergie renouvelable par la valorisation, l'adaptation à la diversification du marché, l'incitation à l'installation de panneaux solaires sur les toitures des maisons et des équipements publics ainsi que le soutien à l'agrivoltaïsme.

Politique agricole

- **Les périmètres de réciprocité**

Le territoire du Saintois se caractérise par son identité rurale et sa fonction agricole. La présence de bâtiments agricoles, d'élevage surtout? s'accompagne d'un périmètre de réciprocité prévu par la loi SRU de décembre 2000. Il a pour but de faciliter les relations de voisinage entre les habitants en limitant les impacts et les nuisances liés à l'activité. La CCPS a tenté d'anticiper l'avenir en ciblant certains bâtiments qui risquent de perdre leur destination agricole. Cela se traduira par la suppression automatique du périmètre de réciprocité.

- **Protection des vergers**

Le territoire du Saintois est caractérisé par la présence de nombreux vergers, en particulier des mirabelliers. La CCPS a pris le parti d'édicter leur protection. Certains arboriculteurs l'ont interrogée sur le caractère permanent de cette préservation. En effet, avec le dérèglement climatique, ils se demandent s'il sera encore possible de pratiquer cette culture dans le futur. La CCPS a heureusement répondu que cet outil réglementaire devait être plus une aide qu'une contrainte. Comme il est prévu que la mise en œuvre du PLUi fasse l'objet d'un suivi 6 ans après son approbation (article 153-27 du code de l'urbanisme), ce sera l'occasion de revoir cette disposition, ce qui sera aussi rappelé dans une recommandation de la commission.

Avis de la commission d'enquête sur le PLUi

Au vu des arguments et des conclusions énoncés ci-dessus, compte tenu du bon déroulement de l'enquête publique, de la forte participation de la population, du nombre important de remarques et d'observations, de la bonne réactivité de la CCPS aux demandes de la commission,

la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

sur le projet du PLUi, assorti des **recommandations suivantes** sur les points suivants :

Les documents

- Rééditer les plans de zonage en les complétant par la représentation des rues, des cours d'eau, de tout moyen utile au public pour se repérer et en utilisant un nuancier plus prononcé.
- Corriger l'erreur signalée par la commission d'enquête sur l'absence de l'article 2 dans le règlement écrit de toutes les zones.
- Intégrer que le suivi de la mise en œuvre du PLUi après son approbation doit être effectué dans un délai de 6 ans maximum (art. L. 53-27 du Code de l'Urbanisme) et non pas 9 ans comme indiqué dans le dossier de présentation.

Zones constructibles

- Affiner le recensement, le calcul et la réflexion sur le bilan des dents creuses disponibles afin d'optimiser la densification dans l'enveloppe urbaine.
- Préciser au public la notion de mitage ou de pastillage (y a-t-il un nombre de constructions à partir duquel on parle de hameau, de lieu-dit... ?).
- Procéder à la mise à jour du chiffrage des zones constructibles pour garantir la conformité de la sobriété foncière avec les prescriptions des documents d'urbanisme de rang supérieur.
- Adopter une politique claire et homogène pour les terrains mitoyens et contigus à l'enveloppe urbaine sans pour autant générer de dent creuse. Il est des cas de figure où la demande de constructibilité se

pose pour des parcelles mitoyennes de la zone urbaine avec des constructions en vis-à-vis.

- Préciser ce que signifie "l'étude du potentiel de densification sera vérifiée dans le cadre du montage du dossier d'approbation" maintes fois reprises quand des observations sont formulées (MRAe, DDT, particuliers) sur la sous-estimation du potentiel de renouvellement urbain

L'environnement

- Organiser des réunions de présentation du PLUi auprès de la population afin notamment d'apporter des précisions sur les définitions (équivoques ?) de zones humides et leurs paramètres d'identification, de pastillage, etc.
- Informer que certaines pratiques agricoles sont compatibles avec la préservation des zones humides (maraîchage, fauches tardives...)
- Mettre à jour les périmètres de réciprocité dans les documents du PLUi dès lors que les bâtiments ont changé de destination.
- Prévoir un zonage spécial entre les zones A et N pour identifier des terres cultivées dans des espaces naturels garantissant la non-constructibilité (exemple zonage Na ?).

Conclusions de la commission d'enquête sur les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (MH)

Contexte

Le territoire est riche de 14 monuments historiques dont 5 sont classés et 9 inscrits. Le code du patrimoine précise que la protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. L'article L. 621-31 du même code offre la possibilité de créer des Périmètres Délimités des Abords (PDA) par l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour préserver les monuments historiques et leur environnement, en générant une protection particulière au titre de leurs abords.

Auparavant, la réglementation prévoyait qu'autour des monuments historiques, dans un rayon de 500 mètres, les travaux d'urbanisme étaient soumis à l'examen et à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France qui gérait les problèmes de covisibilité autour du monument.

Dorénavant, le code du Patrimoine offre la possibilité de créer un Périmètre Délimité des Abords pour préserver la protection. Ainsi, ce périmètre est plus cohérent, plus adapté à la réalité du terrain, tenant compte des particularités de chaque situation. Seule, la commune de Lalœuf n'a pas souhaité souscrire à ce nouveau mode de gestion et a voulu conserver le principe de covisibilité basé sur le rayon des 500 m.

Une autre thématique a donc dû être adjointe à l'étude du PLUi, celle d'arrêter la création de 8 PDA pour les 13 monuments historiques situés à Etreval, Forcelles-Saint-Gorgon, Haroué, Neuviller-sur-Moselle, Saxon-Sion et Vaudémont, Thorey-Lyautey, Vézelise et Voinémont.

Un intérêt mitigé

En ce qui concerne cette thématique, la commission n'a reçu aucun avis défavorable. Seules 3 réponses favorables ont été recensées, émanant des communes de Vézelise (propriétaire de l'église Saint-Côme-et-Damien, de l'hôtel de ville et de la maison du Baillage), de Forcelles-Saint-Gorgon (propriétaire de l'église de la Conversion-Saint-Paul) et de M. MARTIN (propriétaire du château d'Étreval).

Les autres communes propriétaires d'édifices et concernées par un PDA avaient toutes délibéré favorablement préalablement à l'enquête.

Deux situations particulières

Lors de la rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France, la commission a évoqué la question des PDA qui s'étendent en certains endroits au-delà du périmètre antérieur réglementaire des 500 m. C'est le cas à Ceintrey, commune concernée par l'église Saint-Étienne de Voinémont, et à Neuviller-sur-Moselle. Dans ces 2 cas, l'ABF a signalé que ce qui avait dicté la décision était la cohérence qui fait correspondre protection et réalité du terrain. Cette extension n'a pas fait l'objet d'observations ni de la part du public, ni de la part des communes concernées.

Avis De La Commission d'enquête

Au vu des arguments et des conclusions énoncés ci-dessus, compte tenu du bon déroulement de l'enquête publique, de l'absence de remarques négatives,

la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

assorti d'aucune réserve ni recommandation.

Conclusions de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales

Enfin, comme rappelé antérieurement, un PLUi ne pouvant se substituer automatiquement à des cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique, une troisième thématique a dû être envisagée : l'abrogation des cartes communales existantes dans les communes qui en étaient doté afin que le PLUi puisse être valide. D'où la nouvelle ordonnance du TA qui a modifié en l'étendant la mission initiale de la commission d'enquête.

Contexte

Dans le Saintois, 17 communes sont dotées d'une carte communale. Il s'agit des communes de Autrey-sur-Madon, Bralleville, Chaouilley, Dommarie-Eulmont, Gerbécourt-et-Haplemont, Germonville, Goviller, Hamméville, Houdreville, Housséville, Laloeuf, Ognéville, Praye, Quevilloncourt, Saint-Firmin, Vitrey et Vroncourt.,

Le code de l'urbanisme ne prévoyant pas de procédure spécifique concernant l'abrogation des cartes communales, il convient, en cohérence avec ce même code, d'appliquer un parallélisme des formes pour abroger celles-ci en reprenant les mêmes étapes que celles prévues lors de leur élaboration, notamment parce que ces documents d'urbanisme sont approuvés à la fois **par la Commune** et par **le préfet**.

Aussi, les cartes communales en vigueur sur le territoire de la CCPS doivent donc faire l'objet d'une procédure administrative complémentaire, à savoir une Enquête Publique, afin de les abroger. Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire **avant transmission au préfet** pour abrogation par arrêté préfectoral.

Conclusions

Aucune observation n'a été formulée sur cette problématique. En revanche, la commission d'enquête a demandé des éclaircissements sur l'augmentation des surfaces à urbaniser sur 3 communes : Gerbécourt-et-Haplemont, Bralleville, Quevilloncourt pour lesquelles des explications satisfaisantes ont été fournies à la commission d'enquête.

Avis de la commission d'enquête

Au vu des arguments et des conclusions énoncés ci-dessus, compte tenu du bon déroulement de l'enquête publique, la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

sur l'abrogation des 17 cartes communales

assorti d'aucune réserve mais d'**une recommandation** :

- ne pas omettre que, pour que les cartes communales soient abrogées, la décision devra être validée et **par le conseil communautaire** et **par arrêté préfectoral**. Ainsi, et seulement après ces deux procédures administratives, le PLUi sera rendu exécutoire comme prévu par l'article R.163-10 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des pièces (rapport, conclusions, avis, registres d'enquêtes) ont été remis en mains propres aux représentants de la Communauté de Communes du Pays du Saintois le lundi 8 décembre 2025 au siège de la CCPS à Tantonville.

Pour la commission d'enquête

Le Président

François Brunner

Les membres

Bernard Esposito-Farèse

Thierry Marchal

Pour la CCPS



D - LEOINE