

# ***RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE***



## **COMMUNE DE VILLE SUR YRON**

### **REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

### **TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **SOMMAIRE :**

- 1) Organisation de l'enquête, information du public
  - 2) Situation sociogéographique de la commune
  - 3) Analyse et commentaires du dossier
  - 4) Enjeux environnementaux
  - 5) Avis des P.P.A, commentaires et avis du commissaire enquêteur
  - 6) Observations du public, commentaires et avis du commissaire enquêteur
  - 7) Conclusion et avis du commissaire enquêteur
- Annexes : PV de synthèse et mémoire en réponse, observations du public.

**Commissaire enquêteur : Gilles DIDOT**

## **1) ORGANISATION ET INFORMATION DU PUBLIC :**

Par ordonnance du 21 septembre 2012, Madame la Présidente du Tribunal Administratif, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur sur le projet de révision du P.OS et sa transformation en P.L.U de la commune de Ville sur Yron.

### **• Arrêtés d'ouverture d'enquête :**

- Les arrêtés d'ouvertures d'enquêtes vérifiés se sont révélés conformes aux règles établies tant dans leur contenu que dans leur affichage (délais, formes et format, lieux d'affichage).
- L'enquête publique a eu lieu dans un premier temps du 23 octobre 2012, au 24 novembre 2012. Compte-tenu d'anomalies constatées sur un élément graphique, il a été décidé une prolongation de sept jours soit jusqu'au 1 décembre 2012 (voir détails page 4). Cette décision a été prise après concertation entre la municipalité de Ville sur Yron, le Conseil Général de Meurthe et Moselle, le Tribunal Administratif et le commissaire enquêteur.

### **• Informations du public :**

- L'information du public a été organisée par la commune de Ville sur Yron après consultation du commissaire enquêteur et en accord entre les deux parties.
- Le contenu des informations apportées au public, le respect des règles d'information ont été vérifiées par le commissaire enquêteur et se sont révélées conformes aux obligations y compris pour la période de prolongation.

La mairie de Ville sur Yron ainsi que le commissaire enquêteur disposent des originaux ou des copies de l'ensemble des documents d'information et les conservent en cas de besoin.

Par ailleurs, concernant le projet de P.L.U, la municipalité de Ville sur Yron avait précédemment organisé deux réunions publiques d'informations en date du 27 juin 2006 et du 8 janvier 2009 et ouvert un cahier de concertation afin de recevoir les avis du public. Ce cahier a pu être consulté, aucune remarque n'y figure.

- Tout au long de l'enquête le dossier est resté consultable en mairie.

### **• Permanences :**

- Cinq permanences ont été ouvertes au public, y compris la période de prolongation, à des horaires et des jours différents, en accord avec la municipalité.

## **2) SITUATION SOCIOGEOGRAPHIQUE :**

- La commune de Ville sur Yron compte 292 habitants, avec une évolution démographique positive entre les recensements de 1982 et 2008 (259 → 292), mais stable entre 1999 et 2008.
- Le territoire communal assez étendu est dominé par les espaces agricoles à 88%.
- Ville sur Yron qui adhère au SCOT Nord Meurthe et Mosellan, fait notamment partie de la communauté de communes de Jarny, du Parc Régional de Lorraine.
- Quelques activités sont présentes sur la commune, artisanat, services, restauration, ainsi que cinq exploitations agricoles.
- L'ensemble des services courants se trouvent à moins de quinze minutes en voitures.
- Très peu de logements vacants sont recensés sur la commune.
- Ville sur Yron se situe à la croisée de plusieurs bassins d'emplois attractifs (Metz et son agglomération, Jarny, Briey, voire Verdun plus éloigné) et peut s'appuyer sur très bonne déserte routière.

## **3) ANALYSE ET COMMENTAIRE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :**

### **• Pièces jointes au dossier technique :**

- Rapport de présentation, règlement du P.L.U, Orientation d'Aménagement et de Programmation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Annexes, élaborés par le cabinet « Espace et Territoires » de Neuves-Maisons.
- Documents graphiques (carte de la commune, plan des servitudes, ...).
- Tableau des servitudes d'utilité publique.
- Avis des Personnes Publiques Associées.

Lors de la deuxième permanence en date du 31 octobre, des oublis ou erreurs ont été mis en évidence dans certains éléments graphiques du dossier de présentation.

- Absences de codifications des espaces agricoles ou naturels sur les cartes au 1/2000<sup>ème</sup>
- Défaut d'actualisation sur la présence et/ou la localisation de plusieurs éléments végétaux sur les cartes au 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup>.
- Absence de localisation sur les éléments graphiques de la station d'épuration située sur la parcelle 5 dite « Renaude » sur le secteur de Ville aux Près.
- Absence de localisation d'une construction à usage d'habitation.

Le commissaire enquêteur en a informé le représentant de la mairie présent lors de cette permanence ainsi que le cabinet « Espaces et Territoires » par téléphone. Le cabinet auteur des documents s'est engagé à actualiser et rectifier les documents concernés et à en transmettre copie à la mairie de Ville sur Yron et au commissaire enquêteur.

Le lundi 5 novembre le commissaire enquêteur a informé le Tribunal Administratif de cette situation. En concertation avec le TA, le service aménagement foncier et urbanisme du Conseil Général Meurthe et Moselle, le maire de Ville sur Yron, il a été décidé :

- Prolongation de l'enquête publique d'une semaine, avec clôture le samedi 1er décembre au lieu du 24 novembre 2012.
- Annonce de cette prolongation par parution dans deux journaux locaux.
- Nouvel affichage en mairie, avec les dates modifiées.
- Les conditions d'information de cette prolongation ont été vérifiées et se sont révélées conformes permettant l'allongement proposé.

Des documents graphiques (cartes au 1/5000) rectifiés ont été reçus en mairie de Ville sur Yron et par le commissaire enquêteur, le 7 novembre 2012. Ils font apparaître la codification attendue. En revanche l'actualisation concernant la présence et la localisation précisent que plusieurs espaces végétaux et la station d'épuration n'ont pas été pris en compte.

On peut regretter que le cabinet d'études n'ait pas pris le soin d'exploiter plus finement les cartes IGN qu'il présente dans le rapport (pages 24, 39, 41, ...) ou les documents satellites récents du registre parcellaire disponible auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture. La prise en compte de ces documents aurait sans doute permis de présenter des éléments graphiques précis et non discutables par le public.

Concernant la station d'épuration. L'oubli est conséquent car c'est un élément ayant un impact important sur la qualité de l'environnement. Si elle est d'utilisation récente (ouverture septembre 2012) elle aurait pu néanmoins figurer sur les éléments graphiques en tant que tel ou en tant qu'espace réservé puisque le projet est en cours depuis plusieurs années. Je précise que cet équipement est bien mentionné dans le dossier de présentation page 62.

Par ailleurs, il aurait été utile de faire mettre en évidence le tracé de la rivière par exemple par des traits bleus représentant ses berges. En effet, l'ensemble des personnes ayant consulté le

document graphique au 1/2000ème tentait le plus souvent d'appuyer leur orientation sur le tracé de la rivière très difficilement repérable sur le document.

La commune de Ville Sur Yron souhaite la création de deux zones urbanisables d'extensions à court terme et d'une zone urbanisable à long terme. La localisation des zones, leur surface ont fait l'objet d'une réflexion cohérente et pertinente, respectueuse du potentiel de la commune, de l'environnement, des espaces naturels.

Le projet a le souci d'un développement concentrant les zones urbanisables aux extrémités de la commune, favorisant l'alignement du front bâti et s'appuyant sur le réseau viaire existant.

#### **En conclusion :**

**Les imprécisions ou défauts d'actualisations citées plus haut, ne remettent en cause, à mon sens, ni l'intérêt ni la validité du projet. La composition du dossier, son contenu sont de qualité, complet et abordent l'ensemble des points attendus**

#### **4) ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :**

La commune de Ville sur Yron fait partie du Parc Naturel Régional de Lorraine.

L'ensemble du territoire présente de nombreux éléments végétaux, la présence de jardins et de vergers dans le périmètre urbanisé ou à urbaniser donne une identité remarquable au bourg.

Une zone protégée Natura 2000 (directive oiseaux) est mentionnée sur le territoire de la commune. Le projet tient compte de l'existence de cette zone en affichant la volonté de la préserver. Le document d'Orientation et d'Aménagement et de Programmation évoque la création d'une haie arbustive en bordure de la zone protégé cet engagement devra être tenu.

La commune est traversée par l'Yron. La présence de ce cours d'eau, la qualité de ses berges donnent un caractère remarquable au village qui est préservé. Cette volonté de conservation et de protection apparaît nettement dans le projet.

Réflexion sur à la place de l'automobile dans le village, son stationnement.

#### **En conclusion :**

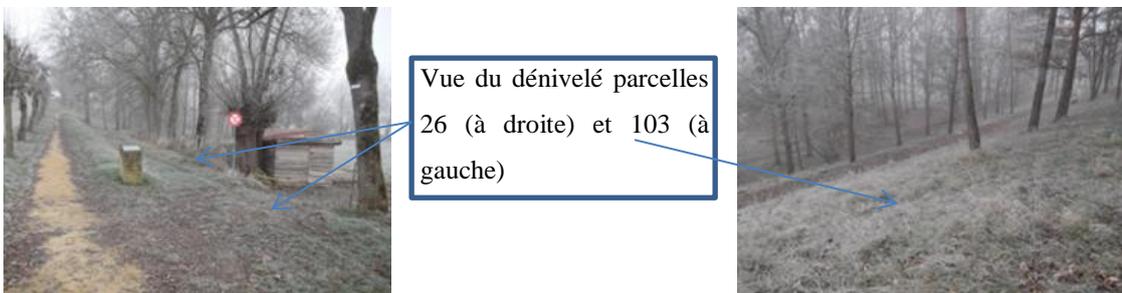
**L'ensemble du dossier, les choix retenus et défendus par la municipalité font très nettement apparaître la volonté de conserver le caractère du village, sa qualité paysagère et environnementale et celle de sa périphérie jusqu'aux lignes de crêtes tout en permettant le développement des espaces agricoles de manière concertée.**

## 5) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Avis favorable de la municipalité de Mars la Tour, en date du 10 mai 2012.
  - Avis favorable de la Chambre des métiers et de l'Artisanat 54 en date du 14 mai 2012.
  - Avis favorable de la CCI 54 en date du 18 juin 2012.
  - Avis favorable du Parc Naturel de Lorraine en date du 3 juillet 2012.
  - Avis favorable, émanant de la ville de Jarny, courrier en date du 12 juillet 2012.
  - Avis favorable du syndicat mixte ScoTNord 54 en date du 21 septembre 2012.
- ✓ Avis favorable sous réserve du Pôle d'Appui aux Territoires du Conseil Régional en date du 11 juin 2012.
- L'ensemble des points amenant la réserve ont trouvé des solutions qui apparaissent dans le mémoire en réponse (annexes 2).
  - Concernant la diversification de l'offre de logement, les projets d'urbanisation actuels menés par la commune et le programme à venir, répondent à mon sens à une offre permettant la mixité.
- ✓ Avis favorable avec recommandations du service de la DADAT du CG 54 en date du 9 août 2012.
- L'ensemble des recommandations ont été prises en compte comme cela apparaît dans le mémoire en réponse (annexe 2).
- ✓ Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture 54 en date du 5 juillet, souhaitant particulièrement l'extension des zones A par rapport aux zones N.
- A la lecture des éléments graphiques et du rapport de présentation, on constate que des zones A nombreuses et larges ont été réservées. Ces zones A ont été placées au delà d'une ligne de crête repérable du village. La démarche de la municipalité me semble cohérente et s'inscrit dans une logique engagée depuis plusieurs années.
  - L'observation de l'état actuel du village, la lecture du dossier de présentation montrent clairement la volonté de préserver intérêt paysager et qualité environnementale. Cela me semble être un des axes forts de ce projet et doit être soutenue car défendant le caractère du village et l'intérêt général.
  - De plus l'article 123-8 du Grenelle 2 datant de février 2012, précise qu'un classement en zone N n'interdit pas la construction de bâtiments agricoles mais renvoie à une demande de modification qui amènera de fait une concertation entre les différentes parties concernées.

✓ Avis favorable de la Préfecture de Moselle, Direction Départementale des Territoires avec observations en date du 13 août 2012.

- La demande de réduction de la taille des zones AU a été prise en compte et sera encore renforcée par la réduction de la zone 1 AUa
- Concernant la surface de la zone Nag au lieu dit « le village », je précise que deux personnes inscrites à la MSA comme ayant des activités en lien avec l'agriculture se situent de part et d'autre de cette zone. L'une de ces personnes, éleveuse de chevaux, a un projet de manège équestre. Si ce projet reste à confirmer, la taille retenue pourra permettre la diversification des propriétaires en bordure.
- La remarque concernant le classement des parcelles 103 et 26 en zone Ni (inondable) dans certaines pages du rapport de présentation n'est pas justifiée. L'observation sur le terrain montre que compte tenu du relief ces parcelles ne sont pas exposées aux risques d'inondation (voir photo ci-dessous).

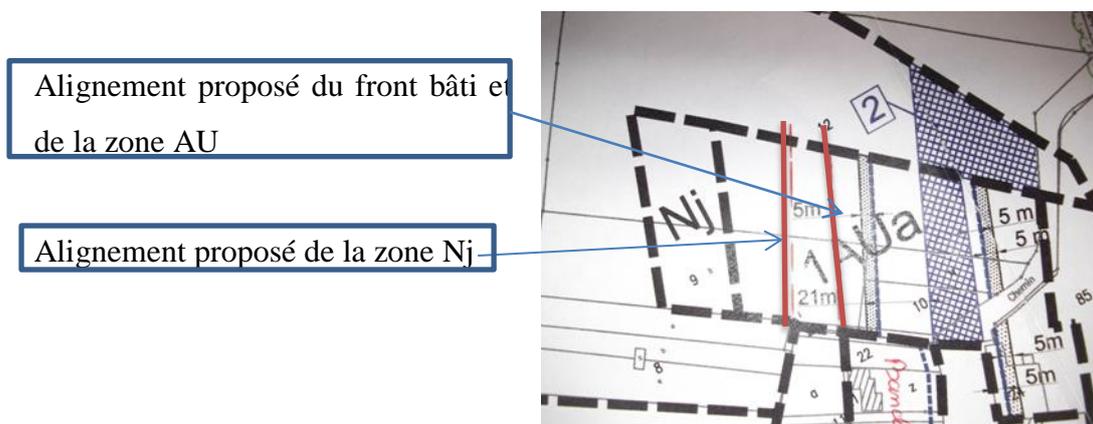


- Je renvoie également au paragraphe 2 du chapitre V « risques » page 60 du rapport, rappelant que seuls les élus et riverains peuvent délimiter les zones déjà inondées. Ni les riverains interrogés, ni les élus non évoqués de crues passées. Il conviendra de modifier le classement de ces zones sur les cartes se trouvant dans le rapport (page 38 notamment). Ce point est mentionné dans le mémoire en réponse (annexe 2).
- Les autres points d'observations évoqués dans ce courrier ont trouvé des solutions qui apparaissent dans le mémoire en réponse (annexe 2).

✓ Avis favorable avec recommandation, de la Préfecture Meurthe et Moselle, service Direction Départementale des Territoires en date du 4 septembre 2012.

- Le service demande l'alignement sur l'existant des zones Nj et 1 AU situé sur le secteur « Ville aux Près ».
- Cette réserve me semble justifiée. Elle est également évoquée dans le registre ouvert au public.

- La municipalité a affiché sa volonté de répondre à cette demande d'alignement, elle sera prise en compte et rendue visible sur les éléments graphiques modifiés comme cela apparaît dans le mémoire en réponse (annexe 2).



- ✓ Avis favorable avec recommandations du service de la DADAT du Conseil Général 54 en date du 9 août 2012.

- Concernant la possibilité de constructions en double rideau, le règlement du PLU ne le permet pas (article 6.2). Par ailleurs le projet défend clairement l'idée d'un front bâti sur une seule ligne.
- Les autres points évoqués dans ce courrier ont trouvé une solution qui apparaît dans le mémoire en réponse (annexe 2).

### En conclusion :

**La grande majorité de P.P.A émet un avis favorable, parfois avec recommandations. Le plus souvent ces recommandations ont été reprises et suivies par le porteur de projet comme cela apparaît dans le mémoire en réponse. Lorsque les recommandations ou réserves n'ont pas été suivies, c'est toujours dans le souci de conserver l'esprit du projet et ses grandes orientations. Plusieurs P.P.A mettent d'ailleurs en évidence la qualité de ce projet de PLU avec la volonté de préserver l'identité marquée du lieu, les espaces naturels et agricoles.**

## **6) OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Lors des cinq permanences ouvertes au public, j'ai pu recevoir plusieurs dizaines de visites, ce qui traduit un réel intérêt de la population et une bonne information. Sur l'ensemble de ces visites six ont amenées à des remarques écrites dans le registre d'enquête.

### **1ère Permanence, mardi 23 octobre 2012.**

Avis de Me Muller-Franclet, habitante de la commune. Remarque spécifiée feuillet 2 du registre d'enquête (annexe 3).

- Me Muller-Franclet, propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune, demande l'extension en zone constructible d'une partie de la parcelle 23.

### **Avis du commissaire enquêteur**

- A mon sens cette remarque ne peut être prise en compte. Elle n'offre pas d'intérêt en matière urbanistique et augmenterait de manière importante la taille et l'offre de zone AU qui doivent être maîtrisées.
- En revanche, la remarque de Me Muller-Franclet met en évidence la division de la parcelle 22. Une partie de cette parcelle est programmée en zone jardin (Nj), l'autre partie n'est pas prise en compte dans le zonage du projet. De fait, cette partie n'offrirait alors aucune voie d'accès et serait enclavée entre plusieurs autres parcelles. Si elle retient ce zonage, il incomberait à la municipalité de trouver avec le futur vendeur les solutions adaptées. Cette question est évoquée au point 13 du mémoire en réponse.

### **2<sup>ème</sup> permanence, mercredi 31 octobre 2012.**

Observation de Me Daul, habitante de la commune. Remarque spécifiée feuillet 4 du registre d'enquête (annexe 3).

- Dans son intervention écrite, M. Daul demande le classement en zone constructible d'une partie des parcelles 146 et 131 dont elle est propriétaire.
- Dans le projet proposé cet espace est prévu en zones de jardins

### **Avis du commissaire enquêteur :**

- La demande de Me Daul offre un intérêt pour une urbanisation harmonieuse du village le long de la route nationale N52 bis à l'intérieur du village. A cet endroit les réseaux sont existants.
- Cependant les terrains concernés offrent sur plusieurs mètres un dénivelé important qui imposera sans doute un travail conséquent au niveau des sols pour permettre la construction. De plus cette extension augmenterait l'offre, déjà conséquente, de zones constructibles dans le projet actuel ou amènerait la municipalité à déclasser certaines zones constructibles au profit de celle-ci sans que cela ne soit plus pertinent.

### **2ème permanence, mercredi 31 octobre 2012.**

Observation de M. Muller, habitant de la commune, gérant de société. Remarque spécifiée feuillet 4 et 5 du registre d'enquête (annexe 3).

Les observations de M. Muller sont de deux ordres.

- Premièrement et pour l'essentiel, M. Muller signale l'absence ou l'erreur de localisation de différents espaces végétaux présents sur les éléments graphiques joints au dossier de présentation.
- Deuxièmement, une remarque concerne une demande de classement en zone A (agricole) d'une zone proposée en N (naturelle).

### **Avis du commissaire enquêteur :**

- Concernant le premier point, ces anomalies ont été constatées et signalées comme cela est mentionné dans ce rapport page 3 et 4.
- Pour l'essentiel, les éléments végétaux listés se trouvent en dehors du périmètre urbain, donc sans influence sur le zonage proposé. Parfois ces éléments se trouvent à plusieurs centaines de mètres et sur des terres agricoles exploitées, donc difficiles à contrôler.
- Cependant, dans le mémoire en réponse, la municipalité s'engage à réaliser un inventaire des éléments végétaux qui servira à actualiser ses documents graphiques (point 12, mémoire en réponse, annexe 2).

- Concernant la remarque sur le déclassement de zone N en zone A, je rappellerai l'avis de la chambre d'agriculture qui souhaite le plus possible, un maintien des zones naturelles. De plus cette extension en zone agricole permettrait la construction de nouveaux équipements à l'entrée principale du village ce qui n'est pas en cohérence avec le projet et le souhait de la municipalité de conserver des entrées de village accueillantes. Enfin je renvoie à nouveau à l'article 123-8 du Grenelle 2 datant de février 2012, qui précise qu'un classement en zone N n'interdit pas la construction de bâtiments agricoles mais impose une demande de modification qui amènera de fait une concertation entre les différentes parties concernées.

**3<sup>ème</sup> permanence, samedi 17 novembre 2012.**

Avis de Me Thouvenin, habitante de la commune. Remarque spécifiée feuillet 6 du registre d'enquête.

- Me Thouvenin souhaite l'extension en zone constructible d'une partie de la parcelle 64 en prolongement du tracé proposé jusqu'à la parcelle 7. Me Thouvenin est propriétaire de la parcelle 64.

**Avis du commissaire enquêteur :**

- La demande de Me Thouvenin peut entrer en cohérence avec le tracé proposé dans le projet.
- Cependant, cette extension présente l'inconvénient, comme celles citées précédemment, d'augmenter le potentiel de zones constructibles disponibles et s'oppose à la volonté affichée et pertinente, de limiter les extensions en entrée de village pour conserver une cohérence urbaine.
- De plus à cet endroit, les réseaux ne sont pas existants ce qui impose un coût pour la commune mais aussi pour les futurs acquéreurs.

**4<sup>ème</sup> permanence, samedi 24 novembre 2012.**

Observation de M. Ney, habitant du village. Remarque spécifiée feuillet 8 du registre d'enquête.

- M. Ney est propriétaire d'une maison, située à l'entrée du village sur la parcelle 62. Cette habitation individuelle date de 2009. On constate que ni la parcelle, ni la construction n'apparaissent sur les éléments graphiques accessibles au public.
- M. Ney demande que cette erreur soit corrigée et demande également une extension du réseau d'eau existant jusqu'à son habitation.

**Avis du commissaire enquêteur :**

- Cette observation met une nouvelle fois en évidence le manque d'actualisation des documents graphiques.
- Concernant l'extension du réseau d'eau, cette demande ne concerne pas directement le projet actuel. Cependant la demande de M. Ney est fondée et semble être déjà prise en compte par la mairie qui devra répondre à l'extension dans un délai bref.
- Enfin la localisation de la maison d'habitation ainsi que la division parcellaire correspondante apparaîtront sur les documents graphiques actualisés comme cela est mentionné dans le mémoire en réponse au point 11 (annexe3).

**5<sup>ème</sup> permanence, samedi 1<sup>er</sup> décembre 2012, prolongation.**

Remarque de M. Delmas, 1<sup>er</sup> adjoint. Remarque spécifiée feuillet 10 du registre d'enquête.

- M. Delmas demande au nom de la commune qu'il représente, l'alignement sur l'existant des zones Nj et 1AU sur le secteur de Ville aux Près.

**Avis du commissaire enquêteur :**

- Cette réserve me semble justifiée. Elle est également évoquée page 8 de ce rapport dans les recommandations des P.P.A

- La municipalité a affiché sa volonté de répondre à cette demande d'alignement, elle sera prise en compte et rendue visible sur les éléments graphiques modifiés comme cela apparaît dans le mémoire en réponse (annexe 2).

**En conclusion :**

**Plusieurs de ces remarques ont été prises en compte et ont trouvé une solution détaillée dans le mémoire en réponse. Pour le reste, les remarques concernent l'extension des zones constructibles, le plus souvent au profit d'intérêts particuliers. Cela ne remet en cause, à mon sens, ni la pertinence du projet, ni sa validité.**

**En dehors des permanences du commissaire enquêteur, aucune personne n'a demandé à consulter le dossier ou demandé à porter des observations dans le registre d'enquête.**

**L'ensemble du dossier était disponible en mairie.**

**Les différents feuillets du registre d'enquête sont présentés en annexe 3 et disponibles auprès du commissaire enquêteur.**

## 7) CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

- Les orientations retenues dans le projet présenté par la commune de Ville sur Yron sont réfléchies, cohérentes, projetées dans le temps et pertinentes.
- Elles trouvent leur légitimité dans la volonté d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en ayant le souci marqué de protéger le cadre environnemental particulier du village et de sa périphérie tout en inscrivant ce développement dans le cadre de la réglementation actuelle.
- La commune s'est engagée vers une urbanisation à partir de parcelles compacts en accord avec les directives du Grenelle 2 et la volonté de combler en priorité les dents creuses.
- Ce projet à l'avantage de proposer un développement raisonné tenant compte, à mon sens, de la réalité de ce secteur exclusivement rural. Il s'appuie sur l'attractivité de la commune par rapport à son patrimoine paysager et à sa situation géographique (proximité de la Moselle et de la Meurthe et Moselle).
- Les zones constructibles ne présentent aucune atteinte pour la biodiversité ni de prises conséquentes sur des terres agricoles productives.
- Enfin, le document d'urbanisme privilégie de mon point de vue l'intérêt général.

### Cependant je formule plusieurs recommandations :

- La commune et le maître d'ouvrage devront appliquer tous les engagements pris dans le mémoire en réponse, sans limitation, dans les meilleurs délais et ceci dans l'intérêt de tous.
- La commune devra engager une concertation avec le futur vendeur de la parcelle 22, ceci afin d'éviter tout litige lié à l'enclavement de la partie non inscrite au zonage.
- La demande de raccordement au réseau d'eau de M. Ney doit être prise en compte.
- En cas de révision ou de modification du P.L.U sur les zones constructibles, la demande de Me Daul devrait être prise en compte car elle offrirait un intérêt réel pour une urbanisation harmonieuse du village.

Compte tenu de tous les éléments présents dans ce dossier, de ceux recueillis sur le terrain, de l'avis du public, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de P.L.U de la commune de Ville sur Yron en rappelant les recommandations formulées précédemment.

Fait à Verdun, le 28 décembre 2012

M. Gilles. Didot, commissaire enquêteur