

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

sur la modification de droit commun n°1

Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de

l'habitat(PLUi-H) de la communauté de communes du Pays de

Colombey et du Sud Toulois



CONCLUSIONS MOTIVEES

DE

Monsieur Bernard HELMER

Commissaire Enquêteur

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT :

la modification de droit commun n°1

Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat(PLUi-H) de la communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois

Création des périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes d'Allamps, Battigny, Blénod-lès-Toul et Bulligny

Elle a été prescrite par arrêté en date du 24 février 2025, de Monsieur Président de la Communauté de Communes de Colombey-Les-Belles et du Sud Toulois suite à la décision n° E 25000009/54 en date du 12 février 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy désignant Monsieur Bernard HELMER, retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

Ce projet a pour objet :

- la correction d'erreurs matérielles
- l'ajout d'éléments de protection au titre L.151-23 à Bulligny
- l'ajout d'éléments de protection au titre L.151-19 à Beuvezin
- l'ajout et la modification d'emplacements réservés
- reclassement d'une zone UB vers un nouveau zonage 1AUP et modification de l'emplacement réservé n°3 en vue de développer des équipements d'intérêt collectif à Colombey-les-Belles
- l'ajout, la modification, la réorganisation et la suppression de dispositions réglementaires
- l'augmentation de places de stationnement à Bulligny en zone UA pour les constructions à usage d'habitation, l'ajustement des règles en zone UA pour la commune de Bulligny, la suppression de la notion de baie vitrée et clarification de la règle sur les ouvertures, l'autorisation en zone Nv des abris jardins, la suppression de l'obligation de stockage des volumes d'eaux utilisé pour la défense incendie en zone 1 AUE, le raccordement à l'assainissement collectif en zone A.

L'enquête s'est déroulée du 31 mars 2025 à 10h au 30 avril à 16h (31 jours), dans de bonnes conditions et sans incidents. Les registres dématérialisé et papier ont été ouverts et clos par le CE, même date et heure.

Le public n'a pas porté un grand intérêt à l'enquête publique comme le démontre le bilan des avis reçus :

- nombre de courriers : 1 (en date du 11 avril, postée du 28avril, reçue le 29)
- de mél's : 0 dans les délais (les mél's adressés à la Comcom après la clôture de l'enquête n'ont pas été pris en compte et ont traité à une opposition au PLU-I, mais sans motivation)
- de mentions au registre de l'EP : 1 pour les PDA et 4 pour le PLUi-H
- de personnes rencontrées par le CE : 8

Il faut relativiser cette non-participation du public car le site de la COMCOM a enregistré 739 vues mais sans contributions

Les personnes qui se sont présentées ont remis des écrits :

-L'une d'elles pour marquer son satisfecit de voir sa requête prise en compte (classement en zone UA en place d'UB de son habitation)

-Les plus nombreuses émanent de la mairie de Bulligny qui demandent des modifications de règlement alors qu'elles sont déjà, prises en compte.

- Par ailleurs, elle demande le changement d'une zone AAOC en zone UB

C'est également le cas de Monsieur Bittner qui demande que son terrain section AAn°2 classée en partie en A et en UA soit rendu constructible dans sa totalité, malgré une haie protégé au titre de l'art L151-23 du code de l-urbanisme.

Ces deux dernières requêtes sortent du cadre de l'objet de l'enquête.Les services de la Comcom pourraient éventuellement la prendre en compte lors d'une future révision du PLUI-H.

Ces contributions ne remettent pas en cause les modifications du règlement et les rectifications matérielles.

Concernant le projet dans sa globalité, il apparaît à partir du dossier présenté à l'enquête publique que :

Les diverses erreurs dites « matérielles » ont été corrigées comme suit :

◦ dans les communes d'Allamps, Favières, Saulxerotte et Vannes-le-Châtel, des parcelles ont été classées au sein de zones urbaines U et Uj, qui n'existent pas dans le règlement ; les zones U sont reclassées en zone UB et les zones Uj en UBj, le tout sur une superficie de 1,87 hectare (ha) ;

◦ dans la commune d'Allamps, une parcelle d'environ 0,2 ha comportant une habitation correspondant aux caractéristiques architecturales traditionnelles de Lorraine, actuellement classée en zone UB, est reclassée au sein de la zone voisine UA (correspondant principalement aux centres anciens des communes) ;

◦ dans la commune de Bulligny : une parcelle de 0,06 ha, comportant une habitation ne comportant plus aucune caractéristique traditionnelle, actuellement classée en zone UA, est reclassée au sein de la zone voisine UB ;

• modification du règlement graphique de la commune de Bulligny pour repérer 23 habitations ayant fait l'objet de rénovations importantes qui ont entraîné la disparition de toutes spécificités de l'architecture lorraine ; ces habitations sont identifiées pour qu'elles puissent déroger à la règle du remplacement des portes d'entrées mais restent notamment soumises à l'obligation instaurée en zone UA de respecter le nuancier de couleur existant ;

• ajout d'éléments de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

◦ dans la commune de Bulligny, au sein de la zone agricole AA, les parcelles cadastrées 791-1482-779-1153 section E, d'une superficie totale de 0,41 ha, sont classées en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) ;

◦ dans la commune de Beuvezin, 13 arbres sont classés en ERP ;

• évolution des emplacements réservés (ER) :

◦ dans la commune de Barisey-au-Plain, ajout d'un ER n°1, d'une superficie d'environ 3 ha en zone agricole, au droit de l'ancienne gare, la communauté de communes ayant pour objectif de rouvrir la gare actuellement fermée ;

◦ dans la commune de Colombey-les-Belles :

▪ déplacement de l'ER n°1A, relatif à la réalisation d'une voie verte (sur une surface équivalente), afin de tenir compte de la réalité du terrain et d'utiliser des aménagements déjà existants ;

▪ ajout d'un ER n°4 (0,07 ha en zone UB) pour réaliser des places de parking supplémentaires derrière le nouveau siège de la communauté de communes ;

- modification de l'ER n°3 : celui-ci, d'une superficie de 1,35 ha avait été mis en place en zone urbaine UB pour créer un nouveau siège pour la communauté de communes, qui a été construit sur d'autres parcelles (cf. lignes ci-dessus) ; la communauté de communes souhaite conserver cet emplacement (augmenté de 0,08 ha) afin d'y développer des équipements d'intérêt collectif et notamment une chaufferie urbaine ;

On observe également que :

- les corrections des erreurs matérielles présentées plus haut, conduisent à des reclassements de parcelles, sans incidence sur l'environnement et le paysage urbain ;
- l'identification de 23 habitations dans la zone UA de la commune de Bulligny a pour objectif de s'adapter à la réalité du terrain, sans incidence significative sur le paysage urbain ;
- l'identification d'éléments remarquables du paysage permet une meilleure préservation des éléments concernés ;
- l'évolution des emplacements réservés permet la réalisation de différents projets :
 - dans la commune de Barisey-au-Plain, les terrains de l'ER qui ont pour objectif de permettre des aménagements favorisant l'utilisation de transports en commun, sont en partie artificialisés et ne sont pas concernés par des zonages environnementaux remarquables ou des milieux sensibles ;
 - dans la commune de Colombey-les-Belles :
- l'ER n°1A permet la réalisation d'une voie verte et son évolution n'a pas d'incidence négative sur l'environnement ou le paysage urbain ;
- l'ER n°4 permet la réalisation d'un parking sur une surface restreinte et en densification urbaine ;
- l'ER n°3 permet le développement d'équipements d'intérêt collectif

Par suite, le règlement graphique est modifié de la façon suivante :

- suppression, en zone agricole A et naturelle N, de l'obligation pour les constructions de respecter une distance de 21 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ; il reste toutefois en vigueur l'obligation de respecter une distance de 6 mètres (pour la zone N) et de 10 mètres (pour la zone A) entre les constructions et les voies et emprises publiques ;
- ajout d'une dérogation concernant la zone UA dans la commune de Bulligny (à l'instar de ce qui existe déjà pour la commune de Mont-le-Vignoble) afin de pouvoir imposer 2 places de stationnement obligatoire sur terrains privés par logement au lieu d'une seule (problème de stationnement sur la voie publique en centre ancien) ;
- clarification en zone UA de la règle concernant les façades et ouvertures des constructions ;
- obligation, en zone agricole A, de raccorder les constructions au réseau d'assainissement collectif (sauf impossibilité technique, réglementaire ou économique) ;
- modification du règlement relatif au Secteur de taille et de capacité d'accueil(STECAL) nommé Nv (Naturel vergers) pour autoriser les abris de jardin, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ceux-ci sont fortement encadrés (un seul abri par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 10 m², de 3 mètres maximum de hauteur, avec une toiture à 2 pans...) ;
- suppression, en zone à urbaniser relative aux activités économiques 1AUe d'une mention relative au stockage des eaux utilisées pour la défense contre les incendies, qui ne relève pas du code de l'urbanisme ;
- rassemblement de l'ensemble des règles relatives aux climatiseurs sous « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

On observe finalement que ces modifications permettent de mieux adapter le règlement au contexte local et qu'elles devraient faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sans incidences significatives sur l'environnement et le paysage urbain.

Aussi, compte tenu :

- des éléments du dossier,
- de l'avis de la MRAe qui dispense la Comcom d'une étude d'impact,
- des avis des différentes PPA (chambre d'agriculture 54, chambre d'agriculture 88, CCI Vosges, CCI 54, DDT 54, DDT 88, ONF 54, INAO, Syndicat mixte Sud Lorraine, CM d'Allamps, Comcom Moselle et Madon)
- des compléments d'informations reçus lors de la visite des lieux
- des réponses reçues au rapport de synthèse,
et malgré la faible participation du public,

Il m'apparaît que ce projet permettra effectivement :

- de corriger les diverses erreurs dites « matérielles » qui ont pu être constatées depuis la mise en œuvre du PLUi-H datant de mars 2021.
- de faciliter et de rendre plus accessibles, plus cohérents et plus compréhensibles les documents d'urbanisme pour les administrés ;
- de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme par les services concernés ;
et, enfin, levera toutes ambiguïtés quant à l'interprétation de certaines règles urbanistiques

C'EST POUR CES RAISONS QUE JE SUIS CONVAINCU DE SON UTILITE ET QUE J'EMETS UN AVIS FAVORABLE au projet de modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat(PLUi-H) de la communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulois

Le 30 mai 2025
Signé : **Bernard Helmer**
Commissaire enquêteur

