



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand - Est

**Avis sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme de la commune de Vézelize (54)**

n°MRAe 2018AGE55

Préambule relatif à la rédaction de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vézelize (54), en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes du Pays du Saintois. Le dossier ayant été reçu complet le 24 mai 2018, il en a été accusé réception à cette date. Conformément à l'article R. 104 – 25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104 – 24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 1^{er} juin 2018.

La MRAe a consulté la Direction départementale des territoires (DDT) de la Meurthe-et-Moselle qui a rendu son avis le 20 juin 2018.

Sur proposition de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Grand Est en date du 08 août 2018, par délégation de MRAe, son Président rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

¹Désignée ci-après par Autorité environnementale (Ae)

Synthèse

Vézelize (54) est une commune de 1433 habitants située à 30 km au sud de Nancy. Elle fait partie de la Communauté de communes du pays du Saintois et adhère au Schéma de cohérence territoriale du sud de la Meurthe-et-Moselle (SCoT Sud 54).

Le projet de la commune est d'accueillir 146 nouveaux habitants dans les 10 ans et de répondre au desserrement des ménages. Les hypothèses retenues par la commune pour justifier de son projet sont cohérentes avec l'évolution démographique des 15 dernières années.

Le projet prévoit ainsi la construction de 97 nouveaux logements dont une partie en extension urbaine d'une surface de 1,72 ha.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation foncière ;
- la préservation des corridors écologiques ;
- la qualité des eaux de surface.

L'Autorité environnementale constate un manque de précision sur le nombre de logements pouvant être réalisés dans l'enveloppe urbaine. Elle relève aussi une localisation des zones d'extension avec des incidences possibles sur des corridors écologiques. Le projet mérite d'être reconsidéré quant à la surface et à la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- ***de mener une analyse rigoureuse des disponibilités en dents creuses, logements vacants et en réhabilitation du parc immobilier dans l'enveloppe urbaine actuelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;***
- ***de ne pas engager de nouveaux développements urbains tant que la commune ne dispose pas d'une station d'épuration et d'un réseau d'assainissement conforme ;***
- ***de rechercher des solutions de substitution pour l'implantation des zones AU concernées par les corridors écologiques afin de préserver ces espaces naturels.***

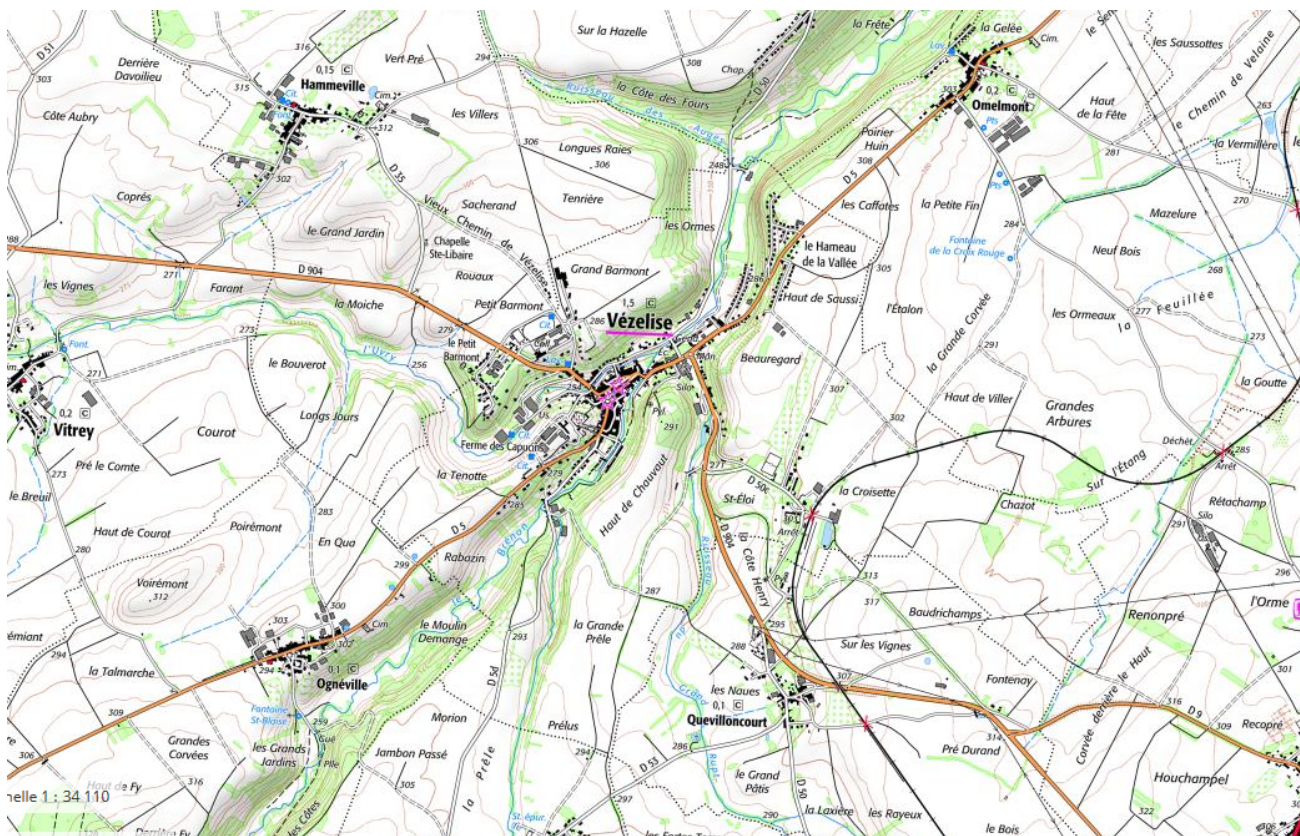
Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet de PLU

Vézelise est une commune de 1433 habitants (INSEE 2015) située dans le département de Meurthe-et-Moselle à 30 km au sud de Nancy. La commune se trouve au cœur de la région du Saintois. Le bourg s'est développé autour de la confluence de deux cours d'eau : le Brénon et l'Uvry.

Vézelise fait partie de la Communauté de communes du pays du Saintois. Elle adhère au SCoT du sud de la Meurthe-et-Moselle (SCoT Sud 54), approuvé le 14 décembre 2013, et dans lequel elle est définie comme bourg-centre.

La présence sur la commune du site Natura 2000² « FR4100177 – zone spéciale de conservation – Gîtes à chiroptères de la Colline inspirée – Erablières, pelouses, église et château de Vandeville » justifie la réalisation d'une évaluation environnementale.



Source : géoportail août 2018

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Outre la zone Natura 2000, on recense sur la commune ;

- la ZNIEFF³ de type 1 « Gites à chiroptères à Vézelize » (410030174) ;
- la ZNIEFF de type 1 « Vallées du Madon et du Brénon de Haroué et Etrevail à Pont-Saint-Vincent » (410015845) ;
- la ZHR⁴ « le Brenon d'Etrevail à Vézelize » ;
- la ZHR « partie aval du Brenon » ;
- la ZHR « Vallées du Madon et du Brénon » ;
- l'ENS⁵ « Vallées du Madon et du Brénon ».

La ZSC « Gites à chiroptères de la Colline inspirée Érablières et pelouses de Vandelévillie » est présente sous la forme de 2 entités dont l'une est située au coeur du centre historique déjà bâti et l'autre dans le Bois Colonel qui fait l'objet d'un classement en zone N dans le PLU. Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur ces 2 sites.

Le projet de la commune est d'accueillir 146 nouveaux habitants dans les 10 ans et de prendre en compte le desserrement des ménages (nombre de personnes par ménage passant de 2,4 à 2,1 ; le résumé non technique indique un taux actuel de 2,2 personnes par ménage, mais le calcul a bien été réalisé avec un taux de 2,4). Les hypothèses démographiques retenues par la commune pour justifier son projet de construire 97 nouveaux logements sont cohérentes avec l'évolution constatée ces 15 dernières années (+ 9 % de 1999 à 2014).

Ces 97 logements se répartissent en :

- 26 logements dans 2 zones AU en extension urbaine d'une superficie de 1,72 ha et 9 logements dans une zone AU de 0,55 ha en densification de l'enveloppe urbaine existante ;
- 62 nouveaux logements sur des terrains séparés mobilisables en dents creuses.

La commune prévoit également de mobiliser 64 logements actuellement vacants.

La commune de Vézelize conduit en parallèle une étude spécifique sur la revitalisation du centre bourg.

L'Ae rappelle que l'étude centre bourg a pour but de définir des objectifs de revitalisation du centre bourg sur le long terme et de finaliser une partie du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièce constitutive et élément de définition des orientations du PLU.

L'étude aura notamment pour effet d'approfondir la connaissance de la situation actuelle du nombre de logements vacants. Celle-ci intégrera le site de l'ancienne maison de retraite, dont les bâtiments sont aujourd'hui vacants, et pour lequel le PLU définit un périmètre permettant d'interdire sur le terrain de 3 800 m² toute construction neuve dans l'attente d'un projet d'aménagement global⁶.

3 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

— Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

— Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

4 ZHR : zone humide remarquable identifiée par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse

5 Zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent

6 Article L151-41 du code de l'urbanisme : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

L'élaboration du PLU se fait avant la démarche d'étude du centre bourg et la commune met en place un outil de planification urbaine sans avoir arrêté les orientations majeures de son plan de revitalisation du centre bourg. Il aurait été souhaitable que la conduite des 2 démarches soit coordonnée pour permettre une meilleure définition du PADD et des surfaces d'extension nécessaires au regard des possibilités de mobilisation des logements vacants et des dents creuses.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation foncière ;
- la préservation des corridors écologiques ;
- la préservation de la qualité des eaux.

2. Analyse du rapport d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le PLU

L'évaluation environnementale répond aux exigences de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme qui liste les thématiques et éléments devant le composer.

L'Autorité environnementale constate cependant que certains des espaces naturels visés au paragraphe 1 ne sont pas mentionnés dans le dossier. Il s'agit des ZHR « le Brenon d'Etreval à Vezelise » et « partie aval du Brenon ».

D'autre part, certaines informations ont été apportées ultérieurement à la remise du dossier de saisine suite à une demande d'informations complémentaires de la MRAe. Celles-ci ont été ajoutées dans le résumé non technique mais non dans le reste du dossier. Les pièces du dossier devront être mises en cohérence avec les compléments apportés.

2.1) la consommation foncière

Le projet de construire 97 nouveaux logements est cohérent avec l'évolution démographique récente. Les éléments du dossier sont cependant imprécis et ne permettent pas de bien estimer le nombre de logements dont il est possible de disposer dans l'enveloppe urbaine actuelle.

On peut noter que :

- le résumé non technique après apport des informations complémentaires demandées par la MRAe n'est plus cohérent avec le rapport de présentation du dossier initial ; le résumé non technique indique une surface de 6,23 ha de terrains mobilisables en dents creuses concernant 38 terrains qui pourraient admettre la construction de 62 logements si aucun taux de rétention n'était pris en compte ; le rapport de présentation établi avant la remise des informations complémentaires mentionne, lui, un taux d'utilisation d'environ 14 % des 6,23 ha, ce qui représenterait 18 logements en appliquant le taux de densité de construction du SCoT. Aussi, ce chiffre de 62 logements marque certes une volonté de favoriser la densification urbaine mais reste toutefois théorique ; il a par ailleurs été calculé avec une densité de 10 logements/ha, inférieure à la densité de 20 logements/ha requise par le SCoT ;
- le projet évoque l'ancienne maison de retraite faisant l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sans indiquer si une réhabilitation avec création de logements est envisagée ;
- le dossier évoque la réhabilitation en cours de la résidence Claire Leclerc en indiquant que la moitié des logements seront bientôt remis sur le marché ; Le dossier ne mentionne pas le nombre de logements concernés, n'indique pas comment ces logements ont été pris en compte dans le nombre total de logements nécessaires et n'indique pas si l'autre moitié des logements est comprise dans le chiffre de la vacance de logements ;
- la détermination du taux de vacance des logements est remise à la production de l'étude centre bourg.

L'Ae constate que toutes ces imprécisions nuisent à la qualité du dossier en ne permettant pas d'apprécier les réelles possibilités d'utilisation des espaces et logements vacants dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Elle regrette également que la réflexion autour de ce PLU ne s'inscrive pas dans une réflexion intercommunale alors qu'un PLU intercommunal a été prescrit en 2017 à l'échelle de la communauté de communes du Pays du Saintois.

L'Ae recommande :

- **de mener une analyse rigoureuse des potentialités en matière de dents creuses, de logements vacants mobilisables et de réhabilitation du parc immobilier dans l'enveloppe urbaine actuelle afin de limiter de manière plus optimale la consommation d'espaces naturels et agricoles ;**
- **de mettre en cohérence le taux de rétention du résumé non technique complété avec le dossier soumis pour avis.**

Par ailleurs, le projet de la commune prévoit l'ouverture d'une zone 1AUy de 2,25 ha dédiée aux activités économiques. Le dossier n'indique pas les activités économiques prévues alors qu'un projet d'aménagement a déjà été abandonné précédemment. Le projet évoque sans plus de détail la relocalisation d'entreprises actuellement dans des locaux trop exigus.

Le dossier pourrait être complété par des indications sur la destination de cette zone (nombre d'entreprises candidates, type d'activités envisagées, surfaces nécessaires...), permettant de s'assurer de l'adéquation entre la surface ouverte et la demande des entreprises.

2.2) la préservation des corridors écologiques

Le dossier présente de manière satisfaisante les zones naturelles définies comme réservoirs ou corridors d'intérêt national, régional ou local.

Les zones à urbaniser sont toutes situées en dehors des zones humides remarquables. Cependant, la zone 1AU au lieu-dit Grand Barmont (site 2 b dans les OAP) et la zone 1AUy se trouvent toutes deux en zones de corridors écologiques d'intérêt local et en bordure de boisements classés ZNIEFF1 « gîtes à chiroptères à Vézélise ». L'emplacement et le périmètre de ces zones AU devraient être réexaminés compte tenu de la proximité de ces zones à enjeux environnementaux.

L'Ae recommande de rechercher des solutions de substitution pour l'implantation des zones AU concernées par les corridors écologiques afin de préserver ces espaces naturels.

2.3) La qualité des eaux

La commune de Vézélise semble bénéficier partiellement d'un réseau collectif d'évacuation des eaux usées qui doit être mis aux normes. Il semble, d'après les informations fournies dans le dossier, que la commune soit aujourd'hui en assainissement mixte, en partie collectif et en partie autonome. Cette situation interroge l'Ae quant à l'aspect des assainissements autonomes, dont certains ne doivent pas être réglementaires, sur la qualité des eaux souterraines.

Le dossier mentionne par ailleurs la réalisation en cours d'une étude d'assainissement ainsi que la création prochaine d'une station d'épuration des eaux usées (STEP). Les eaux usées sont donc rejetées directement dans le milieu naturel. Le dossier devrait mentionner les orientations principales connues à ce jour du schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

Le ruisseau du Brénon constitue le milieu récepteur. Il présente des étiages habituels ne dépassant pas quelques dizaines de litres par seconde et son état n'est pas jugé satisfaisant. Il est indispensable que les performances de la future station permettent une amélioration de la situation.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des indications sur l'état actuel de l'assainissement, sur les orientations principales du schéma d'assainissement en cours d'élaboration (combien d'habitations raccordées au réseau collectif, capacité de la STEP) et sur le type de traitement des eaux usées prévu et son adéquation avec la qualité actuelle des eaux de surface du Brénon.

Aucun développement urbain ne devrait être engagé en l'absence d'une station d'épuration et d'un réseau d'assainissement fonctionnels et conforme.

Metz, le 23 août 2018
Par délégation
le président de la MRAe

Alby SCHMITT

