

Commune de BEUREY-SUR-SAULX - 55000 -

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

**Adressé le 09 janvier 2020
à M. le Maire
Mairie de BEUREY-SUR-SAULX- 55000**

**ENQUETE PUBLIQUE
portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de BEUREY-SUR-SAULX**

Du lundi 09 décembre 2019 au mercredi 08 janvier 2020 inclus

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

I. OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE

Lundi 09 décembre 2019

- Aucune observation écrite

Samedi 21 décembre 2019

- Aucune observation écrite

Mercredi 08 janvier 2020

- Une observation écrite de Mr Vincent CHAPOT demeurant
6 rue Haute – 55000 BEUREY-sur-SAULX

II. OBSERVATIONS ORALES

Lundi 09 décembre 2019

- Aucun visiteur

Samedi 21 décembre 2019

- Aucun visiteur

Mercredi 08 janvier 2020

- Pas d'observation orale

III. OBSERVATIONS PAR COURRIER

- Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

IV. OBSERVATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE

- 1 seule personne est venue consulter le dossier sur le site dédié, et elle n'a émise aucune observation.

V. OBSERVATION DU PUBLIC SUR LE REGISTRE

1) Observations de Mr Vincent CHAPOT – 6 rue Haute – 55000 BEUREY-sur-SAULX

Propriétaire des parcelles : Section Y – P : 346 - 347

Demande que la limite Est de la parcelle 347 soit alignée avec la limite Est de la parcelle 347. Ceci dans l'éventualité d'une extension de bâtiments.

Réponse de la commune

VI. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis des personnes publiques associées

Avis DEFAVORABLE du 15 juillet 2019 de la Direction
Départementale des Territoires de la Meuse

1 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'ENTACHER LE DOCUMENT D'ILLEGALITE

1.1 **Le classement de la partie Est de la zone 1 AU du PLU en cours de révision, située à « La Varenne de Robert-Espagne » en zone urbaine UB a est fondé sur des faits matériellement inexacts.**

La partie Sud de cette zone UBa comprend des logements en cours de construction et satisfait donc aux dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

La partie Nord ne comprend aucune construction et les équipements publics pour desservir les nouvelles constructions ne sont pas en cours de réalisation.

Ce secteur ne peut donc pas être maintenu en zone urbaine.

Préconisation :

La partie Nord-Est de la zone 1AU du PLU en cours de révision, située à la « La Varenne de Robert-Espagne » doit être maintenue en zone 1 AU.

Réponse de la commune

1.2 Le projet démographique retenu n'est pas justifié dans le rapport de présentation et n'est pas cohérent avec la situation existante et les perspectives du territoire.

Dans l'orientation 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la commune affiche comme ambition démographique **d'accueillir 29 habitants supplémentaires à l'horizon 2030**. Or, la justification de ce choix n'apparaît pas dans le rapport de présentation.

Cette ambition démographique n'apparaît pas cohérente avec le constat et les perspectives de développement exposés dans le rapport de présentation (baisse de la population depuis 1990, éloignement des pôles d'emploi, population vieillissante, etc.)

Préconisation :

La commune doit retenir une ambition démographique qui tienne compte de la situation existante et des perspectives d'avenir du territoire et ce choix doit être justifié dans le rapport de présentation.

Réponse de la commune

1.3 Le projet est globalement incompatible avec le SCOT du Pays Barrois

Besoin en logements total

La commune de Beurey-sur-Saulx fait partie de la strate «communes périurbaines et rurales» du SCoT du Pays Barrois. Celui-ci prévoit une augmentation démographique de 3 % sur la période 2009-2030.

Le besoin en logements est **estimé à 17 logements** dans le rapport de présentation (p.112-113).

Pourtant, le rapport de présentation expose un souhait de construire 24 logements qui est justifié par « **une contribution de la commune à la création de 1641 logements neufs prévus par le SCoT pour la strate commune périurbaines et rurale** ».

Or, si la fongibilité du besoin en logement est possible dans le cadre d'un document intercommunal, ce n'est pas le cas dans le cadre d'une procédure communale.

Réponse de la commune

Localisation de ces logements

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT demande qu'un minimum de 40 % des logements neufs à créer soient réalisés dans l'enveloppe urbaine existante. Soit si on reprend la méthodologie SCoT, **ce sont 10 logements maximum en extension urbaine**.

Au vu de la délimitation urbaine délimitée par le DOO du Scot, **les 8 logements en cours de construction sur le secteur de « la Varenne de Robert-Espagne » sont dans l'enveloppe urbaine de la commune.**

En revanche les 24 logements supplémentaires sont en extension de l'enveloppe urbaine et supérieur aux 10 logements maximum permis par le DOO du SCoT.

Ce projet n'est pas compatible avec le SCoT.

Réponse de la commune

Méthodologie utilisée

La méthode pour établir les besoins en logements neufs est précisée par le DOO du SCoT.

Le besoin de 24 logements neufs en extension n'a pas été établi à partir de la méthode défini par le SCoT.

Préconisations

Il convient de prévoir la création d'un nombre de logements neufs compatible avec les orientations générales et les objectifs définis par le SCoT et de déclasser une partie du secteur prévu en extension en zone naturelle ou agricole.

Réponse de la commune

- 1.4 **Les éléments chiffrés présentés dans le PADD ne constituent pas des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation.**

Volet habitat

La loi Grenelle II a introduit l'obligation de fixer dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art L.15165 du C U).

Le PADD rappelle dans l'orientation générale n°4 « *Préserver durablement les ressources naturelles et valoriser le paysage* », la consommation passée d'espaces à destination de l'habitat (1.24 ha entre 2006 et 2018) et la surface qui sera ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle (1.27 ha sans fixer d'échéance) **ne sont pas suffisamment précises pour faire apparaître une modération dans la consommation future de l'espace.**

Par ailleurs, les objectifs de modération ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Préconisation

Il convient de présenter des objectifs chiffrés qui expriment une modération de la consommation de l'espace et les justifiés dans le rapport de présentation.

Réponse de la commune

Volet activité

Une zone d'activité classée 2 AUx est prévue en extension urbaine et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) informant que sa surface envisagée est de 2 hectares.

Son besoin doit être justifié de manière approfondie dans le rapport de présentation, et la consommation d'espace doit figurer dans le PADD.

Préconisation

Il convient de faire apparaître dans le PADD l'ensemble de la consommation d'espaces (habitat et activité), et ces éléments doivent être justifiés dans le rapport de présentation (cf volet habitat).

Réponse de la commune

2 ELEMENTS POUVANT ENTRAINER UNE FRAGILITE JURIDIQUE DU DOCUMENT

2.1 Rapport de présentation

Rejet des eaux usées « non domestiques »

Les modalités de rejet des eaux usées non assimilables aux rejets domestiques ne sont pas précisées pour les zones d'activités.

Préconisation

Préciser les modalités de ces rejets

Réponse de la commune

Captage

Le sud de la commune est partiellement couvert par les périmètres de protection rapprochée (PPR) et éloignée du forage de Robert-Espagne.

Un zonage Nc est cartographié, mais aucune prescription particulière n'apparaît dans le règlement. **L'avis de l'ARS est essentiel**

Une petite zone A se trouve également dans le PPR, sans qu'il en soit fait particulièrement mention

Réponse de la commune

2.2 Règlement écrit

Continuités écologiques :

La thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est bien prise en compte dans le rapport de présentation et dans le PADD.

La protection des éléments identifiés est protégée par l'obligation de dépôt d'un permis de démolir. Par contre, **il n'est pas fait référence à la nécessité d'une déclaration préalable** qui permet à la commune d'être informée des atteintes aux éléments paysagers à préserver.

Réponse de la commune

L'article 13 des zones A et N n'apporte pas de garantie véritable puisqu'il autorise « *la re-composition, la transplantation ou la replantation de ces éléments paysagers pour satisfaire aux exigences d'un aménagement privé ou public* »

Réponse de la commune

Le règlement (art 13 p.47 où il manque le symbole) précise que les éléments paysagers devront être conservés. Ces éléments boisés de surface inférieure à un hectare ne sont pas protégés au titre du code forestier. **Aussi, le règlement devrait en interdire le défrichage, et changement de destination interdit si classement en EBC.**

Réponse de la commune

Les ripisylves des sous trames aquatiques **doivent être prises en compte dans le règlement et le zonage.**

L'intérêt d'une extension des haies mentionné page 36 du rapport de présentation **doit trouver une traduction dans le règlement.**

Réponse de la commune

Zones d'activités

L'extension de l'entreprise Segor en zone UX et UXi mérite une attention particulière du règlement, **car les ICPE y sont interdites.**

Réponse de la commune

2.3 Zonage

Zone N

Le territoire de Beurey-sur-Saulx comprend plusieurs centaines d'hectares de terres exploitées pour la production céréalière. **Seulement une trentaine d'hectares ont été classés en zone Agricole en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et économique du sol, et où sont implantées des exploitations agricoles.**

Les autres secteurs ont été classés en zone N.

Le rapport de présentation ne justifie pas les choix entre les cinq catégories de zone naturelles et les raisons pour lesquelles un classement en zone agricole de ces secteurs ne peut être retenu.

Préconisation

La commune doit, soit revoir le classement effectué ou justifier de manière précise le classement proposé. Au besoin, une distinction peut être faite entre des zones agricoles « constructibles » et des zones agricoles « inconstructibles ».

Réponse de la commune

Zones humides

La commune a identifié deux zones d'intérêt local à proximité de la Saulx. Elles apparaissent sur la carte « trame verte – trame bleue » page 78, mais pas sur les plans de zonage.

Préconisation

Il convient de reporter les zones humides sur les plans de zonage au besoin avec un sous-zonage spécifique (Nzh).

Réponse de la commune

Risques

Toutes les zones inondables en zones urbaines n'ont pas été signalées. **Les zones UA et UB sont concernées par le projet de zonage réglementaire du PPRi Saulx et Orge et ne sont pas identifiées.**

Préconisation

Ces secteurs doivent être identifiés sur le plan de zonage.

Réponse de la commune

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Plusieurs secteurs autorisant des constructions ont été délimités en zone N. Cette délimitation a vocation à demeurer « exceptionnelle ».

Les motifs de leur mise en place doivent être explicités dans le rapport de présentation.

Il apparaît que :

- les secteurs Nd (activités agricoles) peuvent être classés en zone agricole ;
- les secteurs Ni liés aux loisirs:
 - o ancienne voie ferrée peut rester en zone naturelle ;
 - o le secteur au nord de la trame urbaine peut rester en UI.
- les secteurs Nh d'habitats isolés peuvent être classés en zone N.

Préconisation

Les secteurs autorisant des constructions délimités en zone N peuvent être supprimés.

Réponse de la commune

2.4 Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre de ces O.A.P doit être délimité dans les plans de zonage.

Réponse de la commune

2.5 Annexes

Eaux et assainissement

Les éléments suivants doivent figurer en annexe (art R.151-53 du code de l'urbanisme) :

- Zones d'assainissement collectif et non collectif ;
- Zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage éventuel.

Réponse de la commune

3 RECOMMANDATIONS POUR AMELIORER LA COMPREHENSION ET LA QUALITE DU DOCUMENT

3.1. Rapport de présentation

Zones d'activités

Page 105, il est précisé que ce sous-secteur a été repéré au plan d'après l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Cette mention est inexacte depuis l'approbation du PPRi Saulx et Orge.

Energies renouvelables

La commune de Beurey-sur-Saulx avait été identifiée dans l'ex-schéma régional éolien comme disposant de zones favorables au développement de l'énergie éolienne.

Le rapport de présentation ne porte aucune stratégie en termes de construction d'éoliennes.

Concernant les **zones N et A** qui pourraient accueillir des éoliennes, le règlement pros- crit indirectement les éoliennes en limitant :

- **les constructions nouvelles à 9 mètres de hauteur (art N 10) ;**
- **les constructions nouvelles à usage d'habitation à 9 mètres de ht, toutes superstructures comprises (art A 10).**

Recommandations

Le rapport de présentation et le règlement du PLU, devraient être très clair sur l'autorisation ou l'interdiction d'éoliennes de grande taille

Réponse de la commune

Fibre optique

Conformément à la réglementation, toutes les opérations soumises à permis de cons- truire et les lotissements neufs doivent être pré-câblés pour recevoir le futur réseau en fibre.

Récupération des eaux pluviales

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008) pour sanitaires et/ou arrosage, nettoyage doit être favorisé par le PLU.

Déchets

Le PLU doit être conforme au Plan Départemental de gestion des déchets du BTP de la Meuse (arrêté du 18/04/2005), ainsi qu'à la « Charte pour une gestion durable des dé- chets de chantier du BTP de la Meuse », signée le 26/02/2007.

Qualité de construction

La commune doit mener une réflexion quant au niveau de qualité de construction qu'elle souhaite en exigeant la prise en compte et en fixant des niveaux de performances à atteindre concernant **des critères de construction durable (maîtrise de l'énergie et des gaz à effet de serre, respect de l'environnement)**.

Réponse de la commune

3.2. Plans de zonage

Légende

Les secteurs 1AU et UBa ne sont pas mentionnés

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont matérialisés sur les plans de zonage.

Il conviendrait que la légende précise leurs destinations et leurs bénéficiaires.

Emplacement réservé n°6

L'aménagement de desserte de la zone UB (emprise importante) n'est pas argumenté.

Réponse de la commune

4. AUTRES INFORMATIONS

Droit de préemption

Il conviendra de prendre une délibération spécifique d'instauration du droit de préemption sur les zones concernées, en joignant un plan qui sera annexé au PLU.

Numérisation des documents d'urbanisme

La version numérique du dossier ne respecte pas les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le CNIG et téléchargeables sur le site du CNIG.

Il est recommandé d'utiliser la dernière version de cadastre numérisé disponible comme référentiel à toute numérisation.

Réponse de la commune

**Avis DEFAVORABLE du 10 juillet 2019 du
Pôle d'Equilibre Territorial du Pays Barrois**

I. RESERVES OU REMARQUES

1- Ambition démographique

L'ambition démographique est supérieure aux prévisions du SCoT pour 2030. La population a diminué entre **2009 : pop 437 hab** (référence du SCoT) et **2015 : pop 408 hab**.

L'objectif à atteindre en **2029 est de 437 hab**, soit **+ 29 habitants par rapport à 2015**.

Le PADD énonce que **c'est « 4,1 % de l'ambition affichée au niveau de la strate « communes périurbaines et rurales » du SCoT**. En fait **l'augmentation projetée est de 7,1% par rapport à 2015**, soit 2 fois plus que le SCoT.

L'objectif du SCoT rappelé dans le PLU est de + 3 % à l'horizon 2030, soit + 13 habitants, mais par rapport à population 2009.

Les besoins évalués en logements sont supérieurs aux prévisions du SCoT (le double) et la consommation d'espace projetée est donc plus importante.

Réponse de la commune

2 – Potentiel constructible en densification de la zone urbaine

Le rapport de présentation du PLU identifie, analyse et cartographie (pages 57-58) les logements vacants et dents creuses, à savoir : seulement 2 logements vacants avérés, et un potentiel de 4 dents creuses.

L'évaluation des potentialités urbaines au sein de l'enveloppe bâtie pourrait être corrigée pour être cohérente avec les éléments fournis dans le tableau d'analyse de la compatibilité avec le SCoT (page 144 du rapport de présentation).

Dans la démonstration proposée aux pages 117 à 121, il n'est pas évident de juger que les possibilités de densification répondent aux exigences du SCoT (au moins 40 %). En fait, l'une des dents creuses identifiée correspond à la phase 2 de la 1 ère tranche du lotissement (8 logements).

La justification est à revoir.

Réponse de la commune

3- Consommation de l'espace projetée pour l'habitat

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'extensions urbaines destinées à l'habitat sont **supérieures aux prévisions du SCoT, à cause de l'ambition démographique de la commune.**

Néanmoins, le raisonnement suit les exigences du SCoT.

Réponse de la commune

4- Respect des grandes orientations et mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT

La prise en compte de la TVB et les mesures de protection réglementaires sont à compléter :

- **mettre à jour les sites repérés comme réservoirs de biodiversité d'intérêt national ou régional (il manque la ZNIEFF de type 1) ;**
- **réfléchir à la création d'Espace Boisé Classé (EBC) ;**
- **intégrer un recul inconstructible par rapport aux cours d'eau et aux lisières forestières dans toutes les zones concernées.**

Réponse de la commune

II ERREURS à CORRIGER ou ELEMENTS MANQUANT à COMPLETER

- Erreurs de surfaces pour secteur Nd et Nj ;
- La ZNIEFF de type 1 au Sud du territoire n'est pas évoquée dans l'état initial de l'environnement, ni intégrée dans l'analyse de la TVB. Elle est protégée en zone N, mais pourrait être protégée par un EBC ;
- Problèmes de retranscription du PPRi dans les pièces du PLU. Les limites de zones avec indice « i » ne correspondent pas avec le zonage du PPRi. Certaines zones im pactées ne sont pas identifiées.

Réponse de la commune

**Avis du 29 avril 2019 de la
Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations**

Au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La carte page 41 du rapport de présentation présente deux erreurs :

- **dans la légende** : inversion des couleurs pour les périmètres ICPE et RSD (règlement sanitaire départemental).
- **nom de l'exploitation erroné** : **GAEC de Lammerville** au lieu de GAEC Lamarle.

A l'intérieur du périmètre de recul dessiné autour des bâtiments du GAEC Lamarle, le zonage projeté permet l'urbanisation (zones UB et AU). **Ceci est contraire à la règle de réciprocité précitée à moins que le périmètre de recul soit incorrect.**

Il convient de se référer aux règles d'implantations définies dans l'arrêté ministériel du 27/12/ 2013 modifié relatif aux prescriptions applicables aux élevages de bovins relevant du régime de déclaration.

Réponse de la commune

Réserves et remarques émises

1- Rapport de présentation

a) Pages 38 et suivantes :

Il manque à l'état des lieux 2 exploitations agricoles :

- EARL Bellevue – TABARY Adrien ;
- BOURSAUX Gaëtan situé sur la ferme « La taille Jacquemin »

Les bâtiments sur la ferme Soyer – site du Goulot sont détruits

b) Page 9, préciser :

Le PPRI de la Saulx et Orge a été approuvé par arrêté préfectoral n°2018-1544 du 29 juin 2018.

Réponse de la commune

2- PADD

Dans l'orientation n° 4, la pérennité de l'activité agricole est prise en compte et la vocation agricole du plateau est préservée.

Par contre, le PLU aura peu d'efficacité pour une approche visant à reconfigurer les espaces agricoles et recréer un maillage végétal compatible avec l'évolution des exploitations et du machinisme.

Réponse de la commune

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a) OAP n°1 - Secteur 1AU « La Varenne »

Qu'est ce qui justifie la non connexion entre les 2 voies et la création de desserte en impasse ? Ne peut-on pas les connecter ?

b) OAP n°2 – Secteur 2 AUx « Aux grèves »

Peut-on envisager une entrée – sortie pour cette zone.

Réponse de la commune

4- Règlement

a) Zone A

- Article 2 – 4 ème alinéa : ajouter à la fin de la phrase :

« dès lors que ces logements nouveaux, sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole existante »

- Article 8 – préciser

« que cette distance de 5 mètres ne s'applique pas pour l'édification de bâtiments à usage agricole »

- Article 9 – préciser

« que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole »

- Article 10

« pour les bâtiments agricoles, la hauteur est de 12 m, elle peut être plus haute si le bâtiment reçoit sur sa toiture un équipement photovoltaïque »

Réponse de la commune

b) Zone N

- Article 2 : la zone NC n'est pas définie :

1^{er} alinéa : ajouter après : les extensions mesurées des constructions à **« usage d'habitation »** existantes

- Article 8 : permettre

« la construction de bâtiments agricoles contigus sans distance de 5 ml »

- Article 9 : 9.1

« remplacer es par est » (phrase trop longue)

- Article 10 : 10.1.1 : ajouter

« la hauteur des constructions nouvelles destinées à l'habitat ne doit pas .. »

Cette hauteur ne s'applique pas aux bâtiments agricoles autorisés dans la zone N
« cf article 2 ».

Réponse de la commune

**Avis FAVORABLE sous réserves et DEFAVORABLE du 15 octobre 2019
de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles
et Forestiers (CDPENAF)**

Avis sur les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

1) Concernant les 3 secteurs « NI » - (STECAL n° 5,6,7)

Il conviendrait **de distinguer les secteurs ayant réellement vocation à accueillir des constructions liées aux loisirs, des autres secteurs** (notamment STECAL n° 7) où le zonage identifie seulement un usage.

Réponse de la commune

2) Concernant le règlement des STECAL

a) Il convient de compléter le règlement concernant :

- **le secteur « NI »** (préciser la superficie maximale des installations et constructions ou le nombre maximal autorisé) ;
- **le secteur « NJ »** (préciser type d'annexes autorisées, nombre maximale d'annexes et d'abris de jardin autorisés et leur surface).

b) Zone « N » sur les abris de chasse

Le règlement autorise les abris de chasse dans la **zone de 1014 hectares**.

Il est nécessaire d'identifier au préalable un ou des secteurs de taille limitée propice à la construction d'abris de chasse si un besoin est identifié.

Réponse de la commune

**Avis FAVORABLE avec observations du 24 juillet 2019
de la Direction des Territoires de la Meuse**

1- Protection et valorisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le Rapport de Présentation (RP) indique page 67 : « Le Rupt du Puits fait l'objet d'une protection au titre des ENS (Espaces Naturels Sensibles) »

Or l'ENS n'est pas un outil de protection mais un inventaire des richesses naturelles du Département pour lesquelles il est mis en oeuvre une politique de connaissances, de préservation, de gestion et de valorisation.

2- Zonage

Le plan de l'OAP n°2 pour le secteur « Aux Grèves » repris page 122 du RP comporte un cartouche dans lequel il est mentionné « zone d'activité 1 AUx » au lieu de « 2AUx ».

Réponse de la commune

**Avis FAVORABLE avec recommandation du 14 décembre 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**

La MRAe précise dans son avis que la révision du PLU de la commune de Beurey-sur-Saulx n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Elle ne fait qu'une recommandation (cf ci-dessous).

Ressources en eau et assainissement

La station d'épuration de Mogneville d'une capacité nominale de 2 700 équivalents- habitants (EH), qui traite les eaux usées de la commune de Beurey-sur-Saulx, est jugée conforme en équipements, mais non conforme en performance depuis le 31 décembre 2017 par le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique et solidaire.

La charge maximale entrante constatée s'élevant à 3 745 EH.

Recommandation

La commune ne doit engager de nouvelles constructions qu'une fois que la station sera mise en conformité.

Réponse de la commune

Le commissaire enquêteur transmet pour information, ce procès-verbal à
Monsieur le Maire de la commune de BEUREY-SUR-SAULX

Fait à LONGEVILLE EN BARROIS, le 09 janvier 2020

Le commissaire enquêteur



Jean-Claude BASTIEN



Commune de Beurey-sur-Saulx (55)

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Mémoire en réponse du Procès-Verbal
du Commissaire Enquêteur

Observations des Personnes Publiques Associées.....5

Avis défavorable du 15 juillet 2019 de la Direction Départementale des Territoires.6

1. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'ENTACHER LE DOCUMENT D'ILLEGALITE 6
2. ELEMENTS POUVANT ENTRAINER UNE FRAGILITE JURIDIQUE DU DOCUMENT 7
3. RECOMMANDATIONS POUR AMELIORER LA COMPREHENSION ET LA QUALITE DU DOCUMENT 11
4. AUTRES INFORMATIONS..... 12

Avis défavorable du 10 juillet 2019 du Pôle d'Equilibre Territorial du Pays Barrois.....13

1. RESERVES OU REMARQUES 13
2. ERREURS A CORRIGER OU ELEMENTS MANQUANT A COMPLETER..... 14

OBSERVATION DU PUBLIC SUR LE REGISTRE

Observations de Mr Vincent CHAPOT –

Résidant 6 rue Haute – 55000 BEUREY-sur-SAULX.

Propriétaire des parcelles : Section Y – P : 346 – 347.

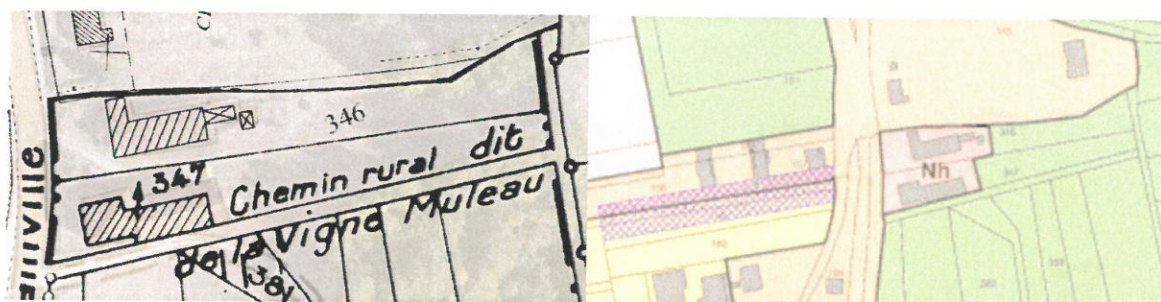
Demande que la limite Est de la parcelle 347 soit alignée avec la limite Est de la parcelle 346. Ceci dans l'éventualité d'une extension de bâtiment.

Réponse de la commune :

Les demandes concernant le remaniement des limites parcellaires sortent du cadre de l'élaboration du PLU.

Les parcelles étant situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de la commune, aucune construction neuve ne pourra être autorisée par respect des objectifs du SCOT du pays Barrois. Ainsi, le secteur Nh délimite un encadrement strict du bâti existant.

Aussi, ces parcelles se trouvent en entrée de village et ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation par soucis de préservation du cadre paysager



Photographie aérienne, plan cadastrale et plan de zonage des parcelles visées.



Photographie du terrain situé en entrée de village (source : streetview).

**OBSERVATIONS DES
PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES**

AVIS DEFAVORABLE DU 15 JUILLET 2019 DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES.

	AVIS PPA	Réponse de la commune
1. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'ENTACHER LE DOCUMENT D'ILLEGALITE		
1.1	La partie Nord-Est de la zone 1AU du PLU en cours de révision, située à la « La Varenne de Robert-Espagne » doit être maintenue en zone 1 AU.	Le PLU de Beurey-sur-Saulx déclassera ce terrain en zone 2AU, retardant ainsi son ouverture à l'urbanisation au long terme.
1.2	La commune doit retenir une ambition démographique qui tienne compte de la situation existante et des perspectives d'avenir du territoire et ce choix doit être justifié dans le rapport de présentation.	La commune maintient son ambition démographique visant à accueillir 29 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.
1.3	<p>Le besoin en logements est estimé à 17 logements dans le rapport de présentation (p.112-113). Pourtant, le rapport de présentation expose un souhait de construire 24 logements qui est justifié par « une contribution de la commune à la création de 1641 logements neufs prévus par le SCoT pour la strate commune périurbaines et rurale ».</p> <p>Or, si la fongibilité du besoin en logement est possible dans le cadre d'un document intercommunal, ce n'est pas le cas dans le cadre d'une procédure communale.</p>	<p>Les besoins en logements seront réévalués à 24 logements dans le rapport de présentation.</p> <p>A propos de la fongibilité des besoins en logements, le SCOT étant un document intercommunal, les communes de son périmètre peuvent céder des « droits à construire » tant que les objectifs généraux de production de logements sont respectés.</p>
	<p>Au vu de la délimitation urbaine délimitée par le DOO du SCOT, les 8 logements en cours de construction sur le secteur de « la Varenne de Robert-Espagne » sont dans l'enveloppe urbaine de la commune.</p> <p>En revanche les 24 logements supplémentaires sont en extension de l'enveloppe urbaine et supérieur aux 10 logements maximums permis par le DOO du SCoT.</p>	

	<p>La méthode pour établir les besoins en logements neufs est précisée par le DOO du SCoT. Le besoin de 24 logements neufs en extension n'a pas été établi à partir de la méthode définie par le SCoT.</p> <p>Préconisations Il convient de prévoir la création d'un nombre de logements neufs compatible avec les orientations générales et les objectifs définis par le SCoT et de déclasser une partie du secteur prévu en extension en zone naturelle ou agricole.</p>	<p>La commune de Beurey-sur-Saulx s'inscrit dans la création de 1641 logements neufs à l'échelle des communes périurbaines et rurales du SCOT.</p> <p>Le rapport de présentation justifiera son besoin en logement selon la méthode du SCOT.</p>
1.4	<p>Habitat</p> <p>Il convient de présenter des objectifs chiffrés qui expriment une modération de la consommation de l'espace et les justifier dans le rapport de présentation.</p>	<p>L'OAP de ce secteur prescrit une densité de 13 logements/ha ce qui traduit un objectif de modération de l'espace à travers une augmentation des densités bâties.</p> <p>La zone 1AU est reclassée en zone 2AU ; cela réduit la surface des zones ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat.</p>
	<p>Activités</p> <p>Il convient de faire apparaître dans le PADD l'ensemble de la consommation d'espaces (habitat et activité), et ces éléments doivent être justifiés dans le rapport de présentation (cf volet habitat).</p>	<p>Les destinations de la consommation d'espace du PLU seront développées dans le rapport de présentation.</p>
2. ELEMENTS POUVANT ENTRAINER UNE FRAGILITE JURIDIQUE DU DOCUMENT		
2.1	■ Rapport de présentation	
	<p>Rejet des eaux usées « non domestiques »</p> <p>Les modalités de rejet des eaux usées non assimilables aux rejets domestiques ne sont pas précisées pour les zones d'activités.</p> <p>Préciser les modalités de ces rejets.</p>	<p>Le rapport de présentation précisera les modalités de rejets des eaux usées « non domestiques » dans la mesure où cette donnée est disponible.</p>
	<p>Captage</p> <p>Le sud de la commune est partiellement couvert par les périmètres de protection rapprochée (PPR) et éloignée du forage de Robert-Espagne.</p>	<p>L'ARS n'a émise aucun avis sur le projet de PLU de Beurey-sur-Saulx.</p>

	<p>Un zonage Nc est cartographié, mais aucune prescription particulière n'apparaît dans le règlement. L'avis de l'ARS est essentiel</p> <p>Une petite zone A se trouve également dans le PPR, sans qu'il en soit fait particulièrement mention.</p>	<p>Le règlement sera complété avec des dispositions concernant la zone Nc, à la constructibilité limitée.</p>
<p>2.2</p>	<p>■ Règlement écrit</p>	
<p><u>Continuités écologiques :</u></p> <p>La thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est bien prise en compte dans le rapport de présentation et dans le PADD.</p> <p>La protection des éléments identifiés est protégée par l'obligation de dépôt d'un permis de démolir. Par contre, il n'est pas fait référence à la nécessité d'une déclaration préalable qui permet à la commune d'être informée des atteintes aux éléments paysagers à préserver.</p>	<p>Le règlement sera complété.</p>	
<p>L'article 13 des zones A et N n'apporte de garantie véritable puisqu'il autorise « la recomposition, la transplantation ou la replantation de ces éléments paysagers pour satisfaire aux exigences d'un aménagement privé ou public ».</p>	<p>L'article N13.2 sera supprimé.</p>	
<p>Le règlement (art 13 p.47 où il manque le symbole) précise que les éléments paysagers devront être conservés. Ces éléments boisés de surface inférieure à un hectare ne sont pas protégés au titre du code forestier. Aussi, le règlement devrait en interdire le défrichage, et changement de destination interdit si classement en EBC.</p>	<p>Le PLU ne prévoit aucun classement d'espace forestier en EBC mais met en place des servitudes de protection du paysage au titre de l'article 111-22 et 23.</p>	
<p>Les ripisylves des sous-trames aquatiques doivent être prises en compte dans le règlement et le zonage. L'intérêt d'une extension des haies mentionné page 36 du rapport de présentation doit trouver une traduction dans le règlement.</p>	<p>Les ripisylves seront classées comme éléments remarquables du paysage à protéger au titre de l'article L111-22, sous la forme d'une servitude.</p>	

	<p>Zone d'activités :</p> <p>L'extension de l'entreprise Segor en zone UX et UXi mérite une attention particulière du règlement, car les ICPE y sont interdites.</p>	<p>Le périmètre de réciprocité de 100m des ICPE est respecté.</p> <p>Le règlement d'urbanisme pourra faire mention/renvoyer à la réglementation des ICPE, mais n'a pas vocation à la faire respecter.</p>
<p>2.3</p>	<p>■ Zonage</p>	
<p>Zone N</p> <p>Le territoire de Beurey-sur-Saulx comprend plusieurs centaines d'hectares de terres exploitées pour la production céréalière. Seulement une trentaine d'hectares a été classée en zone Agricole en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et économique du sol, et où sont implantées des exploitations agricoles. Les autres secteurs ont été classés en zone N.</p> <p>Le rapport de présentation ne justifie pas les choix entre les cinq catégories de zones naturelles et les raisons pour lesquelles un classement en zone agricole de ces secteurs ne peut être retenu</p> <p>La commune doit soit revoir le classement effectué ou justifier de manière précise le classement proposé. Au besoin, une distinction peut être faite entre des zones agricoles « constructibles » et des zones agricoles « inconstructibles ».</p>	<p>Le zonage classera les terres agricoles en zone agricole A inconstructible, et les exploitations agricoles en zone Ac (agricole constructible).</p> <p>Cela permettra de faciliter la cohérence et la lisibilité du plan de zonage et la compréhension du lecteur.</p>	
<p>Zones humides</p> <p>La commune a identifié deux zones d'intérêt local à proximité de la Saulx. Elles apparaissent sur la carte « trame verte – trame bleue » page 78, mais pas sur les plans de zonage.</p> <p>Il convient de reporter les zones humides sur les plans de zonage au besoin avec un sous-zonage spécifique (Nzh).</p>	<p>Aucune ZHR identifiée par le SDAGE n'est présente sur le territoire. Le PLU n'est donc pas obligé de classer les zones humides locales en zone Nzh.</p> <p>Le bureau d'études a identifié des zones humides d'intérêt local, qui ont été classées en zone N.</p>	

	<p>Risques</p> <p>Toutes les zones inondables en zones urbaines n'ont pas été signalées. Les zones UA et UB sont concernées par le projet de zonage réglementaire du PPRi Saulx et Orge et ne sont pas identifiées. Ces secteurs doivent être identifiés sur le plan de zonage.</p>	<p>Le plan de zonage fera apparaître le PPRi Saulx sur Orge.</p>
	<p>STECAL</p> <p>Les secteurs autorisant des constructions délimitées en zone N peuvent être supprimés.</p>	<p>Les STECAL seront revus conformément à l'avis de la CDPENAF et de la DDT : Nd en zone A, Ni en zone N et Ui, Nh en zone N.</p>
<p>2.4</p>	<p>■ Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	
	<p>En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre de ces O.A.P doit être délimité dans les plans de zonage.</p>	<p>Le plan de zonage délimitera les périmètres des OAP.</p>
<p>2.5</p>	<p>■ Annexes</p>	
	<p>Eaux et assainissement</p> <p>Les éléments suivants doivent figurer en annexe (art R.151-53 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones d'assainissement collectif et non collectif ; • Zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; • Zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage éventuel. 	<p>Le PLU intégrera ces documents aux annexes dans la mesure de leurs disponibilités.</p>

3. RECOMMANDATIONS POUR AMELIORER LA COMPREHENSION ET LA QUALITE DU DOCUMENT

3.1

■ Rapport de présentation

Zones d'activités

Page 105, il est précisé que ce sous-secteur a été repéré au plan d'après l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Cette mention est inexacte depuis l'approbation du PPRi Saulx et Orge.

Energies renouvelables

Le rapport de présentation et le règlement du PLU, devraient être très clair sur l'autorisation ou l'interdiction d'éoliennes de grande taille.

Fibre optique

Conformément à la réglementation, toutes les opérations soumises a permis de construire et les lotissements neufs doivent être précâblés pour recevoir le futur réseau en fibre.

Récupération des eaux pluviales

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008) pour sanitaires et/ou arrosage, nettoyage doit être favorisée par le PLU.

Déchets

Le PLU doit être conforme au Plan Départemental de gestion des déchets du BTP de la Meuse (arrêté du 18/04/2005), ainsi qu'à la « Charte pour une gestion durable des déchets de chantier du BTP de la Meuse », signée le 26/02/2007.

Qualité de construction

La commune doit mener une réflexion quant au niveau de qualité de construction qu'elle souhaite en exigeant la prise en compte et en fixant des niveaux de performance à atteindre concernant des critères de construction durable (maîtrise de l'énergie et des gaz à effet de serre, respect de l'environnement).

Le rapport de présentation reprendra cette mention en indiquant les prescriptions du PPRi. Ce dernier sera également présenté dans la partie relative aux risques.

Beurey-sur-Saulx est concernée par la servitude aérienne de la base aérienne de Saint-Dizier qui interdit la construction d'éolienne sur le territoire.

Le règlement d'urbanisme précisera des modalités de desserte par les réseaux pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Idem.

Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Industriel et BTP de la Meuse sera présenté dans le rapport de présentation et le règlement du PLU prendra en compte ses prescription afin d'assurer la compatibilité du projet avec ce dernier.

Le règlement du PLU pourra autoriser l'installation de toitures photovoltaïques.

Des prescriptions pourront être réalisées dans les opérations d'aménagements et de programmation (BEPOS).

3.2	■ Plan de zonage	
	<p>Légende</p> <p>Les secteurs 1AU et UBa ne sont pas mentionnés.</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Il conviendrait que la légende précise leurs destinations et leurs bénéficiaires.</p> <p>Emplacement réservé n°6</p> <p>L'aménagement de desserte de la zone UB (emprise importante) n'est pas argumenté.</p>	<p>La légende du plan de zonage fera mention de ces deux zones.</p> <p>La légende du plan de zonage mentionnera la destination et les bénéficiaires des emplacements réservés.</p> <p>L'aménagement de cet ER sera justifié dans le rapport de présentation.</p>
4. AUTRES INFORMATIONS		
4	<p>Droit de préemption</p> <p>Il conviendra de prendre une délibération spécifique d'instauration du droit de préemption sur les zones concernées, en joignant un plan qui sera annexé au PLU.</p> <p>Numérisation des documents d'urbanisme</p> <p>Il est recommandé d'utiliser la dernière version de cadastre numérisé disponible comme référentiel à toute numérisation.</p>	<p>La commune prendra la délibération nécessaire à la mise en place du droit de préemption. Le plan du droit de préemption sera annexé au PLU.</p> <p>La dernière version du cadastre sera employée.</p>

AVIS DEFAVORABLE DU 10 JUILLET 2019 DU POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL DU PAYS BARROIS

1. RESERVES OU REMARQUES		
1.1	<p>Ambition démographique</p> <p>Les besoins évalués en logements sont supérieurs aux prévisions du SCoT (le double » et la consommation d'espace projetée est donc plus importante.</p>	<p>Le PLU justifiera ses objectifs démographiques et de modération de la consommation de l'espace conformément à la méthodologie imposée par le SCOT.</p>
1.2	<p>Potentiel constructible en densification de la zone urbaine</p> <p>La justification est à revoir (conformément aux exigences du SCOT).</p>	<p>Le rapport de présentation justifiera son potentiel urbain conformément à la méthodologie du SCOT du Pays Barrois.</p>
1.3	<p>Consommation de l'espace projeté pour l'habitat</p> <p>Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'extensions urbaines destinées à l'habitat sont supérieures aux prévisions du SCoT, à cause de l'ambition démographique de la commune. Néanmoins, le raisonnement suit les exigences du SCoT.</p>	<p>La zone 1AU sera reclassée en zone 2AU. L'OAP de ce secteur prescrit des formes urbaines avec de plus fortes densités que celles observées sur le territoire ce qui traduit une modération de la consommation de l'espace.</p>
1.4	<p>Respect des grandes orientations et mise en valeur de la TVB du SCOT</p> <p>La prise en compte de la TVB et les mesures de protection réglementaires sont à compléter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mettre à jour les sites repérés comme réservoirs de biodiversité d'intérêt national ou régional (il manque la ZNIEFF de type 1 ; • réfléchir à la création d'Espace Boisé Classé (EBC) ; • intégrer un recul inconstructible par rapport aux cours d'eau et aux lisières forestières dans toutes les zones concernées. 	<p>Le rapport de présentation mettra à jour sa liste des sites repérés comme réservoirs de biodiversité. Ces derniers pourront être protégés par des zones Np (naturelles protégées) qui limiteront drastiquement leur constructibilité.</p> <p>La commune préfère privilégier la sauvegarde des corridors écologiques à travers des servitudes de protections des éléments remarquables du paysage.</p> <p>Le règlement et le plan de zonage intégreront un recul d'inconstructibilité (disposition générale du règlement et emploi de la zone Np) afin de protéger les rives des cours d'eau.</p>

2. ERREURS A CORRIGER OU ELEMENTS MANQUANT A COMPLETER

2.1	Erreurs de surfaces pour les zones Nd et Nj.	Les surfaces des zones Nd et Nj seront reprises dans le rapport de présentation.
2.2	La ZNIEFF de type 1 au Sud du territoire n'est pas évoquée dans l'état initial de l'environnement, ni intégrée dans l'analyse de la TVB. Elle est protégée en zone N, mais pourrait être protégée par un EBC.	L'état initial de l'environnement sera complété en faisant mention de cette ZNIEFF de type I. Le plan de zonage la prendra en compte en établissant un classement en zone naturelle protégée.
2.3	Problèmes de retranscription du PPRi dans les pièces du PLU. Les limites de zones avec indice « i » ne correspondent pas avec le zonage du PPRi. Certaines zones impactées ne sont pas identifiées.	<p>La zone Ni sera supprimée et reclassée en zone N.</p> <p>Le PPRi sera présenté sur le plan de zonage et en annexe.</p> <p>Le rapport de présentation veillera à présenter la dernière version du PPRi.</p>

AVIS DU 29 AVRIL 2019 DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS

Au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La carte page 41 du rapport de présentation présente deux erreurs :

- **dans la légende** : inversion des couleurs pour les périmètres ICPE et RSD (règlement sanitaire départemental).
- **nom de l'exploitation erroné** : GAEC de Lammerville au lieu de GAEC Lamarle.

A l'intérieur du périmètre de recul dessiné autour des bâtiments du GAEC Lamarle, le zonage projeté permet l'urbanisation (zones UB et AU). Ceci est contraire à la règle de réciprocité précitée à moins que le périmètre de recul soit incorrect. Il convient de se référer aux règles d'implantations définies dans l'arrêté ministériel du 27/12/ 2013 modifié relatif aux prescriptions applicables aux élevages de bovins relevant du régime de déclaration.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation corrigera les erreurs évoquées ci-dessus.

La zone UBa est déjà urbanisée et la zone 1AU sera reclassé en 2AU. Lors de son aménagement future (au long terme), le schéma d'aménagement prendra en compte le périmètre de réciprocité de l'ICPE si le classement de cette dernière est maintenu.

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DU 29 MAI 2019 DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MEUSE

RESERVES ET REMARQUES EMISES	
1.	<p>■ Rapport de présentation</p> <hr/> <p>Pages 38 et suivantes : Il manque à l'état des lieux 2 exploitations agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • EARL Bellevue – TABARY Adrien ; • BOURSAUX Gaëtan situé sur la ferme « La taille Jacquemin ». <p>Les bâtiments sur la ferme Soyer – site du Goulot sont détruits</p> <p>Page 9, à préciser : Le PPRI de la Saulx et Orge a été approuvé par arrêté préfectoral n°2018-1544 du 29 juin 2018.</p>
	<p>Ces erreurs seront corrigées dans le rapport de présentation.</p> <p>Idem.</p>
2.	<p>■ PADD</p> <hr/> <p>Dans l'orientation n° 4, la pérennité de l'activité agricole est prise en compte et la vocation agricole du plateau est préservée.</p> <p>Par contre, le PLU aura peu d'efficacité pour une approche visant à recompartimenter les espaces agricoles et recréer un maillage végétal compatible avec l'évolution des exploitations et du machinisme.</p>
	<p>Sans commentaire : le PLU restera dans le cadre de sa légalité.</p> <p>Le PADD évoque le fait que la commune « envisage » de supporter de telles actions, en dehors du cadre du PLU.</p>
3.	<p>■ Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <hr/> <p>OAP n°1 - Secteur 1AU « La Varenne » Qu'est ce qui justifie la non connexion entre les 2 voies et la création de desserte en impasse ? Ne peut-on pas les connecter ?</p> <p>OAP n°2 – Secteur 2 AUx « Aux grèves » Peut-on envisager une entrée – sortie pour cette zone ?</p>
	<p>Il s'agit de deux opérations d'aménagement distinctes.</p> <p>Un accès est déjà prévu au nord du site.</p>

4.	<p>■ Règlement</p>	
	<p>Zone A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 2 – 4 -ème alinéa : ajouter à la fin de la phrase : « dès lors que ces logements nouveaux, sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole existante » • Article 8 – préciser « que cette distance de 5 mètres ne s'applique pas pour l'édification de bâtiments à usage agricole » • Article 9 – préciser « que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole » • Article 10 « pour les bâtiments agricoles, la hauteur est de 12 m, elle peut être plus haute si le bâtiment reçoit sur sa toiture un équipement photovoltaïque » 	<p>Le règlement du PLU prendra en compte les compléments apportés par la chambre d'agriculture concernant les articles 2, 8, 9 et 10 de la zone A.</p>
	<p>Zone N</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 2 : la zone NC n'est pas définie : 1er alinéa : ajouter après : les extensions mesurées des constructions à « usage d'habitation » existantes • Article 8 : permettre « la construction de bâtiments agricoles contigus sans distance de 5 ml » • Article 9 : 9.1 « remplacer es par est (phrase trop longue) • Article 10 : 10.1.1 : ajouter « la hauteur des constructions nouvelles destinées à l'habitat ne doit pas » Cette hauteur ne s'applique pas aux bâtiments agricoles autorisés dans la zone N « cf article 2). 	<p>Le règlement du PLU prendra en compte les compléments apportés par la chambre d'agriculture concernant les articles 2, 8, 9 et 10 de la zone N.</p>

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DU 15 OCTOBRE 2019
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
(CDPENAF)**

1.	Concernant les 3 secteurs « NI » (STECAL n°5, 6, 7)	
	Il conviendrait de distinguer les secteurs ayant réellement vocation à accueillir des constructions liées aux loisirs, des autres secteurs (notamment STECAL n° 7) où le zonage identifie seulement un usage.	Le PLU reprendra la délimitation des zones NI.
2.	Concernant le règlement des STECAL	
	Il convient de compléter le règlement concernant : <ul style="list-style-type: none"> • le secteur « NI » (préciser la superficie maximale des installations et constructions ou le nombre maximal autorisé ; • le secteur « NJ » (préciser type d'annexes autorisées, nombre maximale d'annexes et d'abris de jardin autorisés et leur surface) 	Le règlement des STECAL apportera les précisions demandées par la CDPENAF.
	Zone « N » sur les abris de chasse	
	Le règlement autorise les abris de chasse dans la zone de 1014 hectares. Il est nécessaire d'identifier au préalable un ou des secteurs de taille limitée propice à la construction d'abris de chasse si un besoin est identifié.	Le PLU identifiera les espaces accueillant des abris de chasses et pouvant faire office d'un projet de construction ou autres.

AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS DU 24 JUILLET 2019 DE LA DIRECTION DES TERRITOIRES DE LA MEUSE

1.	Protection et valorisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS)	
	<p>Le Rapport de Présentation (RP) indique page 67 : « Le Rupt du Puits fait l'objet d'une protection au titre des ENS (Espaces Naturels Sensibles) ».</p> <p>Or l'ENS n'est pas un outil de protection mais un inventaire des richesses naturelles du Département pour lesquelles il est mis en œuvre une politique de connaissances, de préservation, de gestion et de valorisation.</p>	<p>Le Rupt du Puits n'est pas identifié comme Espace Naturel Sensible sur le territoire de Beurey-sur-Saulx. Cette mention sera supprimée du rapport de présentation.</p>
2.	Zonage	
	<p>Le plan de l'OAP n°2 pour le secteur « Aux Grèves » repris page 122 du RP comporte un cartouche dans lequel il est mentionné « zone d'activité 1 AUx » au lieu de « 2AUx ».</p>	<p>Il s'agit d'un oubli lors de l'actualisation du Rapport de Présentation. Le secteur « Aux Grèves » sera bien classé en zone 2AUx comme il est indiqué sur le plan de zonage. Le schéma d'aménagement présenté p122 du rapport de présentation sera mis à jour.</p>

AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS DU 14 DECEMBRE MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

La MRAe précise dans son avis que la révision du PLU de la commune de Beurey-sur-Saulx n'est pas soumise à évaluation environnementale. Elle ne fait qu'une recommandation (cf ci-dessous).

Ressources en eau et assainissement

La station d'épuration de Mogneville d'une capacité nominale de 2 700 équivalents-habitants (EH), qui traite les eaux usées de la commune de Beurey-sur-Saulx, est jugée conforme en équipements, mais non conforme en performance depuis le 31 décembre 2017 par le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique et solidaire. La charge maximale entrante constatée s'élevant à 3 745 EH.

Recommandation

La commune ne doit engager de nouvelles constructions qu'une fois que la station sera mise en conformité.

Réponse de la commune

La commune n'engagera pas de nouvelle construction avant que la mise en conformité de la station d'épuration de Mogneville soit effectuée.

La cartographie du réseau d'assainissement mise à jour sera annexée au PLU une fois que cette dernière sera disponible.

Par ailleurs la zone 1AU est déclassée en 2AU ce qui n'implique pas son raccordement aux réseaux d'assainissements des eaux.

Annexe 4

Remis le 8 janvier au commissaire enquêteur

MAIRIE DE BEUREY SUR SAULX
10, rue du 29 Août
55000 BEUREY SUR SAULX
N° Tél. : 03.29.75.41.77
N° Fax : 03.29.75.44.77

Beurey sur Saulx, le 7 janvier 2020

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Beurey sur Saulx

Objet : Révision du PLU de la commune de Beurey sur saulx
Observations de la Commune/Enquête publique

Monsieur le Commissaire,

Je rappelle que notre commune a été totalement incendiée le 29 août 1944 par une unité de la Wehrmacht. Les opérations de reconstruction du village, sur site, se sont déroulées de la fin de la guerre jusque fin des années 50.

La commune, à mon arrivée dans les fonctions de Maire, ne disposait pas de terrains communaux.

Notre population a diminué en nombre pour une raison simple. Les couples avec enfants se sont installés dans les maisons reconstruites avec les dommages de guerre ou dans les deux lotissements construits dans les années 60.

Les enfants sont partis. Un des membres du couple est mort. Ainsi dans nombre de maisons, au lieu de 4 ou 5 habitants nous n'en avons plus qu'une, sans offre d'habitat supplémentaire.

De jeunes couples originaires du village, faute de terrain à bâtir sont allés construire ailleurs.

Il y a 12 ans, la commune a pu acquérir quelques parcelles d'une propriétaire parisienne, dont la famille était issue de Beurey.

Après quelques échanges, la commune a constitué une grande parcelle, qui après près de 10 ans de péripéties, a été vendue à la SCI de la Taille Jacquemin dont le gérant est M. Gaetan Boursaux.

Celui-ci, dès l'achat de la parcelle, a fait savoir qu'il entendait construire par étape sa parcelle.

La moitié de la parcelle a fait l'objet de deux PC signés.

Il reste l'autre moitié de la parcelle (actuellement en zone 1AU) que le propriétaire n'entend pas destiner à l'agriculture.

Dans le cadre de la présente révision de notre PLU, cette moitié restante non construite a été proposée en zonage 1AU

Il faut savoir que dans ce projet de révision, et pour répondre à la législation protectrice des surfaces agricoles cultivées, toutes les zones 2AU ont été remises en zone agricole.

La commune, de par les faits historiques évoqués en préambule, n'a pas d'immeubles menaçant ruine, ni de dents creuses.

Les maisons mises en vente sont acquises dans des délais brefs. Le dernier pavillon de la famille Chartier a trouvé acquéreur en une semaine. De même pour d'autres mutations.

La commune ne dispose à nouveau plus du moindre terrain à bâtir.

C'est pourquoi dans le zonage de cette révision de PLU, nous souhaitons que la moitié de parcelle de la SCI de la Taille Jacquemin reste au minimum en zone 2AU. Ceci en l'attente de la mise en place d'un PLUI par la Communauté d'agglomération Meuse Grand Sud. La minorité de blocage pour l'instauration d'un PLUI devrait être levée après les élections de mars prochain.

Cela nous laisserait un minimum de surface constructible, sachant qu'en toute hypothèse la SCI ne remettra pas concrètement cette demie parcelle en agriculture.

Par ailleurs nous aurions la garantie de pouvoir conserver cette petite surface en zone constructible dans le cadre du PLUI. Dans le cas contraire, si nous mettions cette parcelle en zone agricole, il semblerait qu'il soit difficile voire impossible, de revenir en arrière même dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI.

Autre remarque sur l'avis donné par les services de l'Etat. La DDT reproche au document de ne pas avoir intégré, au titre de la transition écologique, un volet sur l'éolien. Or, il est rappelé que la commune de Beurey sur Saulx, est à ce jour concernée par la servitude aérienne de la base aérienne de Saint-Dizier.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération.

Gérard FILLON
Maire

Président de l'association des Maires de Meuse

