

Département de la MEUSE

**Communauté d'agglomération du Grand
VERDUN**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de :

NEUVIEME MODIFICATION DU PLUI

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VERDUN

Ordonnance T.A. du 08 novembre 2017, Ref : E 17000127/54

Arrêté Communauté d'Agglomération du Grand VERDUN du 04 janvier 2018

Commissaire enquêteur titulaire : Philippe BOUAN

Enquête Publique

Du 08 février 2018 au 09 mars 2018

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

1	GENERALITES.....	3
1.1	OBJET DE L'ENQUETE.	3
1.2	CADRE JURIDIQUE.....	3
1.3	CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	3
1.4	EXPOSE DES MOTIFS	4
1.5	METHODOLOGIE	5
2	LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU.....	6
3	MAITRISE FONCIERE	6
4	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
5	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
5.1	DESIGNATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
5.2	MODALITES DE L'ENQUETE	8
5.3	REUNION SUR LE PROJET	9
5.4	INFORMATION DU PUBLIC	10
5.5	INCIDENT EN COURS D'ENQUETE.....	11
5.6	CLIMAT DE L'ENQUETE	11
5.7	REMARQUES FORMULEES EN COURS D'ENQUETE.....	11
6	CLOTURE DE L'ENQUETE	13
6.1	NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS / MEMOIRE EN REPOSE 13	
7	CONCLUSIONS	15

1 GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE.

La présente enquête publique porte sur la 9^{ème} modification du Plan local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne communauté de communes de VERDUN.

Elle concerne l'évolution du zonage du quartier Galavaude à VERDUN ainsi qu'une correction à apporter au règlement de la zone recevant le projet de Citadelle souterraine à VERDUN.

1.2 CADRE JURIDIQUE

Cette enquête publique est engagée en référence aux textes réglementaires suivants :

- Le Code Général des collectivités territoriales.
- Le Code de l'Urbanisme, articles L.123-10 et R.123-19.
- Le code de l'Environnement, articles L.123.1 et suivants.
- La délibération de la Communauté d'Agglomération du Grand VERDUN en date du 12 juillet 2017 présentant le projet de 9^{ème} modification du PLUi.
- L'ordonnance du Tribunal Administratif de Nancy en date du 08 novembre 2017 portant désignation de M. Philippe BOUAN en qualité de commissaire enquêteur.

1.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

➤ Quartier GALAVAUDE à VERDUN :

Le quartier GALAVAUDE à VERDUN a fait l'objet de restructurations urbanistiques qui ont eu pour conséquence la libération d'espaces publics.

Il est aujourd'hui nécessaire de définir une nouvelle occupation de ces espaces en prenant en compte leur situation en entrée de ville.

Une 9^{ème} modification du PLUi est donc nécessaire pour pouvoir développer une zone de commerces en composition avec les différents usages déjà en place sur le site et en adéquation avec la qualité de traitement recherchée pour une entrée de ville.

➤ Projet Citadelle souterraine :

Il est nécessaire de corriger un oubli dans le règlement de la zone accueillant le projet de Citadelle Souterraine.

1.4 EXPOSE DES MOTIFS

➤ Quartier GALAVAUDE à VERDUN :

La modification du PLUi concerne le quartier GALAVAUDE actuellement classé majoritairement en zone UL et pour partie en zone UX.

La zone UL est réservée essentiellement aux équipements collectifs alors que la zone UX est essentiellement réservée aux activités économiques.

D'une part aucun projet d'équipement collectif n'est identifié sur ce secteur. D'autre part le règlement de la zone UX est trop souple pour un traitement architectural en adéquation avec les attentes d'un traitement de qualité d'une entrée de ville.

Les classements UL et UX sont donc inadaptés.

Il convient de classer ce secteur en zone UB, plus qualitative d'un point de vue architectural tout en autorisant l'activité de commerces et services.

Enfin la cohabitation entre l'habitat proche, les activités économiques envisagées et les flux circulatoires qui en résulteront nécessitent l'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'harmoniser les espaces construits, les accès et le stationnement.

➤ Projet Citadelle souterraine :

Le règlement actuel de la zone 1N, siège du projet de Citadelle Souterraine, ne définit pas de secteur réservé pour ce projet.

Les règles de prospect actuelles ne sont pas compatibles avec le projet.

La couverture des bâtiments envisagés dans le cadre du projet de Citadelle Souterraine n'est pas autorisée par le règlement actuel de la zone 1N.

1.5 METHODOLOGIE

➤ Quartier GALAVAUDE à VERDUN :

La Communauté d'Agglomération du Grand VERDUN s'est appuyée sur les compétences du CAUE de la MEUSE pour définir les nouvelles règles d'urbanisme du quartier GALAVAUDE.

Les prescriptions du CAUE ont été retenues. Il en résulte que la zone a été subdivisée.

Sont notamment définis :

- Une bande paysagère devant assurer la transition entre le nouveau bâti et les maisons individuelles implantées en bande rue Jean Bouin.
- Une organisation des entrées et sorties de la zone qui tendra à préserver la quiétude des riverains.
- La constitution d'une allée flanquée d'arbres permettant l'accès aux commerces.
- Une allée piétonne permettant aux usagers de passer d'une enseigne à l'autre après avoir stationné leur véhicule sur un parking unique et commun à la zone.

➤ Projet Citadelle souterraine :

La modification du règlement de la zone 1N consiste à ajouter des articles, tirets ou alinéas qui valideront la réalisation du projet de Citadelle Souterraine dans cette zone.

2 LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

➤ Quartier GALAVAUDE à VERDUN :

Fusion des zones UL et UX du quartier de Galavaude en une seule zone UB et pour laquelle une Orientation d'Aménagement et de Paysage a été définie.

➤ Projet Citadelle souterraine :

Modification du règlement de la zone 1N au lieu-dit « Citadelle Souterraine de Verdun ».

- Ajout d'un quatorzième tiret : 1Ncs, réservé au projet de Citadelle Souterraine.
- Préciser à l'article 1N 2 que seule la construction du bâtiment d'accueil du projet Citadelle Souterraine est autorisée en secteur 1Ncs.
- Préciser que les règles de prospect ne s'appliquent pas en secteur 1Ncs.
- Précise que seule les toitures végétalisées sont autorisées en secteur 1Ncs.

3 MAITRISE FONCIERE

Les parcelles concernées par les modifications sont situées dans le domaine public.

Aucune parcelle privée n'est concernée par l'évolution du règlement du PLU.

4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

- Extrait du registre des délibérations du Conseil de Communauté en sa séance du 12 juillet 2017 qui prescrit la neuvième modification du PLUi de l'ancienne communauté de communes de VERDUN.
- Arrêté prescrivant une enquête publique portant sur le projet de neuvième modification du PLU Intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes de VERDUN.
- Note de présentation de la neuvième modification du PLUi de l'ancienne communauté de communes de VERDUN.
 - Extrait de l'étude CAUE
 - Plan de localisation de l'emprise du dossier de modification relative à la zone de GALAVAUDE
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Registre d'Enquête Publique.

5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 DESIGNATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par ordonnance du 08 novembre 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nancy, a désigné M Philippe BOUAN Commissaire Enquêteur titulaire et l'a chargé de l'Enquête Publique relative au projet de:

**Neuvième modification du PLU Intercommunal
Ancienne Communauté de Communes de VERDUN**

Par arrêté municipal en date du 04 janvier 2018, Mr. Le Président de la CAGV, Conseiller Départemental, a organisé les conditions de déroulement de cette enquête et a :

- Fixé le calendrier de l'enquête du 08/02/2018 au 09/03/2018 inclus.
- Rappelé la désignation du Commissaire Enquêteur.
- Précisé les modalités de consultation du dossier.

5.2 MODALITES DE L'ENQUETE

Les permanences du C.E. ont été fixées de façon à offrir au public le maximum de possibilités pour venir rencontrer le C.E. à l'hôtel des Sociétés, 22 Rue du Président POINCARE à VERDUN aux dates et heures suivantes :

Jeudi 08 février 2018 – 9h00 à 11h30, salle 3 1^{er} étage.

Mardi 06 mars 2018 – 9h00 à 11h30, salle 3 1^{er} étage.

Vendredi 09 mars 2018 – 9h00 à 11h30, salle 3 1^{er} étage.

5.3 REUNION SUR LE PROJET

Une réunion de présentation s'est déroulée le 04 Décembre 2017 à la Mairie de VERDUN.

Étaient présents :

- M FAEDO, Service Urbanisme Habitat Environnement
- Monsieur BOUAN, commissaire enquêteur titulaire

Analyse du dossier soumis à enquête :

Le dossier soumis à enquête est complet et traduit la volonté de la CAGV de préserver l'entrée de ville après le pont de la GALAVAUDE en imposant un cahier des charges en adéquation avec celles de la zone UB bien, qu'in fine, la vocation des terrains soit à caractère commercial.

Le Maître d'Ouvrage a transmis au CE les avis des PPA.

Toutes ont émis un avis favorable sur le projet de modification de classement de la zone de GALAVAUDE.

Toutefois la CCI de la Meuse a attiré l'attention du Porteur de Projet sur trois points règlementaires :

- Règlement de la zone UB qui limite les hauteurs de construction
- Typologie des toitures
- Obligation de clore

Ainsi que sur la desserte de la zone :

- Cheminement des piétons
- Accès poids lourds

A la transmission du dossier d'enquête ces différents points n'avaient pas fait l'objet d'une réponse à la CCI.

Le commissaire enquêteur a demandé au Maître d'Ouvrage d'apporter une réponse à la CCI afin de lever toute ambiguïté sur la consistance du dossier d'enquête publique.

En annexe au rapport d'enquête publique figurent les courriers échangés en phase préparatoire à l'Enquête Publique :

- Courrier du commissaire enquêteur à la CAGV préparatoire à la réunion du 04/12/2017 et portant sur l'analyse préliminaire du dossier.
- Compte rendu du commissaire enquêteur de la réunion du 04/12/2017.
- Courrier en réponse aux remarques du CE émanant de M. le Président de la CAGV.

5.4 INFORMATION DU PUBLIC

Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage.

L'avis de cette enquête publique a fait l'objet d'une parution dans deux journaux différents (Voir Annexe 1), à savoir :

1ère publication le vendredi 19 janvier, au minimum quinze jours avant la date de l'ouverture de l'enquête (08/02/2018), soit au plus tard le 24/01/2018.

L'EST REPUBLICAIN du 23/01/2018.

La VIE AGRICOLE de la MEUSE du 19/01/2018.

2ème publication dans les huit premiers jours après la date d'ouverture de l'enquête (08/02/2018), soit au plus tard le 16/02/2018.

L'EST REPUBLICAIN du 14/02/2018.

La VIE AGRICOLE de la MEUSE du 16/02/2018.

Les délais fixés par les termes de l'article L 123-7 du Code de l'Environnement ont été respectés.

L'arrêté communautaire du 04/01/2018 prescrivant cette enquête a bien été porté à la connaissance du public par affichage sur le « panneau municipal » à la Mairie de VERDUN; comme je l'ai constaté à chaque permanence.

L'Avis d'enquête publique, panneau format A2 sur fond jaune, a été affiché à l'hôtel des Sociétés, 22 rue du Président POINCARE à VERDUN et siège des permanences du CE

La publicité a été conforme et suffisante.

5.5 INCIDENT EN COURS D'ENQUETE

Rien à signaler

5.6 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

5.7 REMARQUES FORMULEES EN COURS D'ENQUETE

En préalable il semble pertinent de noter que la CHAMBRE D'AGRICULTURE de la MEUSE, consultée en sa qualité de Personne Publique Associée, informe systématiquement ses adhérents des projets d'enquête publique.

Cette information diffusée par la CA en complément des annonces légales explique sans doute l'intérêt manifesté par la population agricole pour ce dossier alors qu'il porte sur une modification de zonage en zone urbaine.

Les remarques formulées lors des permanences du CE sont de plusieurs ordres :

- Celles hors sujet et à connotation personnelle.
- Celles du public qui manifeste son intérêt pour la vie de la cité.
- Celles directement centrées sur le dossier d'enquête.

➤ **Permanence du 08/02/2018 :**

Quatre personnes se sont présentées suite à l'envoi par la Chambre d'Agriculture de l'avis d'ouverture d'enquête.

L'information de la Chambre d'Agriculture n'étant pas explicite le commissaire enquêteur a commenté le projet de modification du PLUi.

Après présentation du projet ces quatre personnes ont émis un avis favorable sur le dossier soumis à enquête.

M et Mme PERRIN se sont présentés au commissaire enquêteur pour évoquer un problème foncier sans rapport avec le dossier soumis à enquête.

Ils ont exposé un problème relatif à la viabilité et à la desserte d'un terrain dont ils sont propriétaires.

Le commissaire enquêteur s'est engagé à transmettre leur doléance au Service Urbanisme Habitat Environnement de la CAGV.

➤ **Permanence du 06/03/2018 :**

Cinq personnes se sont présentées à la permanence du commissaire enquêteur.

- M ROSIENSKI s'est présenté au commissaire enquêteur pour évoquer un problème foncier sans rapport avec le dossier soumis à enquête.

Il a exposé un problème relatif à la viabilité et à la desserte d'un terrain dont il est propriétaire.

Le commissaire enquêteur s'est engagé à transmettre leur doléance au Service Urbanisme Habitat Environnement de la CAGV.

- Une personne s'est présentée pour prise de connaissance du dossier et n'a pas formulé d'avis.
- M PULTIER, boulanger 24 avenue Garibaldi Verdun, s'est présenté à la permanence pour avoir des informations sur les éventuelles enseignes susceptibles de s'implanter dans la future zone commerciale de Galavaude.

Il craint la concurrence de boulangerie industrielle.

Le commissaire enquêteur a précisé que l'enquête était d'ordre administratif et concernait une modification du zonage en vue d'ouvrir la zone de Galavaude aux activités commerciales. Il a de plus précisé qu'à sa connaissance et à ce jour aucune décision quant aux futures implantations n'était prise par la CAGV.

- M CURFS Daniel et Frédéric, agriculteurs à Regret, se sont présentés à la permanence du commissaire enquêteur.

Le projet est sans incidence sur leur activité professionnelle mais ils font part de leur opposition à l'implantation de commerces de bouche de type industriel au détriment de l'activité des artisans locaux.

Ils militent pour des filières de distribution alimentaire courtes plus en phase avec leur conception de l'agriculture.

Le commissaire enquêteur a précisé que l'enquête était d'ordre administratif et concernait une modification du zonage en vue d'ouvrir la zone de Galavaude aux activités commerciales. Il a pris acte de leur position relative au développement du commerce dans la zone de Galavaude et plus généralement de leur vision des débouchés des denrées agricoles.

➤ **Permanence du 09/03/2018 :**

Deux personnes se sont présentées pour prise de connaissance du dossier, l'une sans avis et la seconde émet un avis favorable.

- M LEGOUX Jean Claude s'est présenté au commissaire enquêteur pour évoquer un problème foncier sans rapport avec le dossier soumis à enquête.

Il a exposé un problème relatif au classement en zone constructible d'un terrain dont il est propriétaire.

Le commissaire enquêteur s'est engagé à transmettre ses doléances au Service Urbanisme Habitat Environnement de la CAGV.

6 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le délai d'Enquête a expiré le 09 mars 2018 à 11h30 à l'issue de la troisième permanence du commissaire enquêteur.

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur qui a récupéré le dossier et le registre.

6.1 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS / MEMOIRE EN REPONSE

Le rapport d'enquête publique a été notifié à Monsieur le Président du CAGV par voie électronique le 19 mars 2018.

Aux demandes du commissaire enquêteur Monsieur FAEDO, Directeur du Service Urbanisme – Habitat – Environnement a apporté les précisions suivantes :

➤ Edifices publics initialement projetés sur le site de GALAVAUDE :

« L'édifice initialement prévu sur ce site était l'Hôtel de Police, projet abandonné par l'Etat puisque l'actuel Commissariat de Police en centre-ville a été rénové. »

➤ Réserves foncières :

« La CAGV dispose de réserves foncières suffisantes pour d'éventuels projets publics notamment de nombreuses et importantes friches militaires (Miribel, Bevaux, ...) ainsi que le vaste site du Pré l'Evêque. »

➤ Dévolution du site de GALAVAUDE :

« Concernant le site de la Galavaude, un appel d'offres est en cours et à ce jour rien n'est signé. Vraisemblablement il s'agira de grande distribution ce qui n'exclue pas la possibilité d'une boulangerie industrielle. »

Ces éléments de réponse éclairent le commissaire enquêteur et le rapport d'enquête définitif peut être transmis à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANCY.

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand VERDUN.

7 CONCLUSIONS

➤ Quartier GALAVAUDE à VERDUN :

Le projet de neuvième modification du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Grand VERDUN est en adéquation avec les perspectives de développement de la CAGV.

La zone est ainsi libérée des projets d'édifices publics et la volonté du CAGV est de l'ouvrir à des activités de commerciales.

Si les enseignes susceptibles de s'implanter dans la zone de Galavaude sont en relation avec les métiers de bouche ou toutes les autres branches de la grande distribution alors la concurrence est déjà établie du fait de la proximité immédiate d'une grande surface.

➤ Projet Citadelle souterraine :

La modification du règlement de la zone accueillant le projet de Citadelle souterraine relève d'une simple correction visant à rendre le projet compatible avec le dit règlement.

Ce dossier n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de l'enquête.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

NEUVIEME MODIFICATION DU PLUI COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VERDUN

Une enquête publique concernant la neuvième modification du PLUi de l'ancienne communauté de communes de VERDUN s'est déroulée du 08/02/2018 au 09/03/2018 inclus.

Vu les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête,

Vu les Registres d'Enquête Publique,

Vu le rapport d'Enquête

Le Commissaire Enquêteur titulaire désigné : Philippe BOUAN considère que :

- La Communauté d'Agglomération du grand VERDUN, légitime à gérer au mieux les intérêts de la collectivité, a validé lors de la réunion du conseil de communauté du 12 juillet 2017 le projet de neuvième modification du PLUi.
- Le projet de modification du zonage du quartier GALAVAUDE est subordonné à des prescriptions architecturales qui prennent en compte l'intégration en entrée de ville des constructions et aménagements qui y seront réalisés.
- Dans l'hypothèse où des enseignes industrielles en relation avec les métiers de bouche s'implanteraient sur la zone de GALAVAUDE et étant donné la proximité immédiate d'une grande surface de la distribution alimentaire la concurrence s'exercera plutôt entre ces enseignes.
- La Communauté d'Agglomération du Grand VERDUN dispose de réserve foncière qui lui permettront de répondre, si nécessaire, aux besoins de projets publics.
- La modification du règlement de la zone 1N n'a fait l'objet d'aucune remarque et est de l'ordre purement administratif.

**EN CONCLUSION LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET UN AVIS
FAVORABLE AU PROJET DE NEUVIEME MODIFICATION DU PLUI DE
L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNE DE VERDUN.**