

REÇU LE

05 MAI 2025



COMMUNAUTE DE COMMUNES  
BOUZONVILLOIS TROIS FRONTIERES

Metz, le 28 avril 2025

MONSIEUR ARMEL CHABANE  
PRESIDENT  
COMMUNAUTE DE COMMUNES BOUZONVILLOIS TROIS  
FRONTIERES  
3 BIS RUE DE FRANCE  
57320 BOUZONVILLE

Nos Références :  
ETUDE-FG-JV-2025-04-28

Objet : Élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières

**COURRIER RECOMMANDÉ AVEC AR**

Monsieur le Président,

Je me réfère à votre courriel en date du 5 février 2025, par lequel vous me transmettez, pour avis, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières, arrêté par le Conseil Communautaire du 30 janvier 2025.

À ce titre, je vous fais part des observations de la CCI de la Moselle, consignées dans la note ci-jointe, en continuité de notre participation aux différentes étapes de concertation et de construction du projet.

Vous souhaitant prompt réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Genter'.

Fabrice GENTER  
Président



→ Le Président  
→ France



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières (CCB3F)**

**Projet d'élaboration arrêté le 30 janvier 2025**

**COMMENTAIRES DE LA CCI MOSELLE**

Une lecture attentive du document nous a permis de bien prendre note des motivations du projet, s'agissant en particulier de la volonté d'entretenir **la dynamique économique** au sein de l'intercommunalité.

L'objectif général n°1.2 du PADD vise ainsi à « conforter les activités économiques », suivant deux orientations :

- orientation n°3 : pérenniser et conforter les services et les équipements au regard de l'armature territoriale et des « petites villes de demain » (*Bouzonville et Sierck-les-Bains*)
- orientation n°4 : favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique local, basée sur l'existant et l'armature économique de la CCB3F

✓ **Le commerce et les services commerciaux**

La CCI est favorable à la priorité donnée à **l'implantation des commerces** et des établissements artisanaux et de services **au sein du tissu bâti**, ce qu'autorise le **règlement**, tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec les constructions à usage d'habitation.

Le projet instaure **des linéaires commerciaux protégés** au sein des **centres-villes** de **Bouzonville** et de **Sierck-les-Bains**.

Il faudrait toutefois veiller dans le règlement graphique à ce que la superposition de la symbologie des linéaires avec celle des éléments patrimoniaux, permette une identification claire de tous les rez-de-chaussée concernés.

En outre, le souhait de développer des parcours de randonnée pédestre, cyclable et équestre, de mettre en valeur le patrimoine d'intérêt, ou encore de préserver les espaces naturels remarquables sont autant d'éléments de **renforcement du secteur touristique**, source de revenus pour les professionnels du territoire (cf. orientations n°13,14,15 du PADD).

Dans cette perspective, la CCI soutiendra toute initiative locale **favorable à l'activité des cafés, hôtels, et restaurants**.

### ✓ Le foncier économique

Dans un contexte de limitation du foncier économique, **la CCI de la Moselle** préconise :

- la **préservation** des emprises dédiées,
- le maintien autant que possible de la vocation économique de friches d'activité quand elles existent.

En effet, toute réduction de ce type de foncier peut s'avérer préjudiciable à l'accueil de nouvelles entreprises, ou au développement de celles-ci.

Le projet de **règlement** établit des périmètres à vocation économique classés « **UX** », totalisant **85 hectares** répartis entre 16 communes, essentiellement à Bouzonville, ainsi qu'un secteur classé « **UXs** » de **9 hectares**, situé en prolongement de la zone artisanale « Ecopole » à Bouzonville, et correspondant à l'implantation d'un parc photovoltaïque.

### ❖ **Les zones d'activités**

De manière générale, la CCI suggère d'intégrer un mode d'aménagement qualitatif au sein des zones d'activités en :

- clarifiant la vocation économique de chaque zone (artisanale, industrielle, commerciale, tertiaire) afin de limiter la mixité entre des activités non compatibles pouvant entraîner des conflits d'usage,

- créant des espaces mutualisés de circulation, de stationnement et de services,
- aménageant la desserte intérieure pour tous les modes, motorisés et actifs (en lien avec l'OAP relative aux mobilités),
- instaurant des règles architecturales et paysagères pour la bonne intégration des entreprises dans leur environnement.

### ❖ Le potentiel de développement

Le document recense sur l'ensemble du territoire **18,6 hectares** correspondant à des **emprises économiques à développer** (cf. *paragraphe 3.2.1.2 du mémoire justificatif*).

Il s'agit de 5 périmètre classés « 1AUX », dont 4 en extension de secteurs dédiés déjà existants, situées à Bouzonville, Rettel, Chémery-les-Deux, ainsi qu'une création à Halstroff.

### ❖ Les OAP sectorielles

Concernant l'OAP « Apach n°6 : Route de Trèves 2 », il s'agira de mettre en cohérence les objectifs visés pour cet espace, à savoir implanter de nouveaux équipements publics / nouveaux commerces et sa traduction graphique qui prévoit des activités artisanales / industrielles.

En outre, cette zone ayant été identifiée pour accueillir des activités économiques (UX), nous recommandons de retirer la mention d'équipements publics qui devrait ainsi disposer d'un zonage spécifique (type UE).

Concernant les 4 OAP « Bouzonville n°4 : Rue de Sarrelouis 2 », « Chémery-les-Deux n°2 : Route de Thionville », « Halstroff n°2 : Route de Bizing 1 », « Rettel n°3 – Chemin du Muehlenweg », il conviendrait de préciser la vocation économique des zones (artisanat et industrie), comme indiqué dans les légendes cartographiques.

✓ **Les infrastructures et la mobilité**

Sur les **mobilités du quotidien**, élément d'attractivité essentiel, tant pour les actifs que pour les entreprises du territoire, nous avons noté avec un intérêt marqué le souhait de l'intercommunalité de s'adapter aux nouvelles pratiques, et de favoriser les alternatives performantes au véhicule individuel et à l'autosolisme (*cf. orientation n°19 du PADD*).

**L'OAP spécifique** décline un ensemble d'actions en matière de développement des transports en commun, de renforcement des mobilités actives, de stationnement et de covoiturage, auxquelles la CCI souscrit entièrement.

En matière de mise en œuvre, il serait intéressant de mentionner le **caractère stratégique** de cette OAP pour les **zones d'activités** du territoire qui génèrent des flux de déplacement importants et nécessitent des améliorations de leur desserte.

Dans un autre registre, tout aussi stratégique pour les entreprises, l'installation d'un **réseau à Très Haut Débit** (déploiement de la fibre optique) est réputée incontournable pour une offre de services de qualité (*cf. orientation n°21 du PADD*).

✓ **L'environnement et la prévention des risques**

En matière de consommation d'énergie, il s'agit de promouvoir un **territoire économe en énergie**, en organisant les flux de déplacements (voir plus haut), mais également en accompagnant les entreprises dans leurs **investissements** en faveur de la **transition énergétique**, en particulier dans le cadre du décret tertiaire (*cf. orientation n°18 du PADD*).

Concernant les **Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)**, 40 sites sont recensés sur le territoire de la CCB3F. Aucun d'entre eux ne relève du statut Seveso.

Il est à noter que certaines ICPE soumises à déclaration peuvent s'implanter en secteur d'habitation à urbaniser, sous condition de compatibilité des activités exercées avec le caractère résidentiel du zonage concerné.

Enfin, s'agissant du traitement des **risques naturels**, la CCI est à la disposition de la CCB3F, dans le cas où un **plan de prévention** nécessiterait une information particulière auprès des entreprises implantées dans les secteurs concernés.

✓ **Le suivi du PLUi**

Nous avons noté avec un vif intérêt le souhait de l'intercommunalité d'instaurer des **indicateurs de suivi du PLUi**, en matière de **dynamisme économique** (*tome 3 – article 6 du rapport de présentation*).

La **CCI** reste à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire relative aux entreprises du territoire, ainsi qu'aux **données économiques issues de nos observatoires**, en vous précisant que nous disposons de ressources actualisées, au terme d'une enquête ménages de grande ampleur, élargie à l'espace transfrontalier.



En conclusion, **le monde économique** représenté par la CCI, insiste sur la nécessité pour la CCB3F de disposer d'**infrastructures de qualité**, de **transports efficaces** (de personnes et de fret), et d'un **cadre de vie attractif et fonctionnel** (habitat adapté, présence de services, aménagement de zones d'activité, commerces, loisirs et tourisme...), afin que les entreprises puissent exercer leurs activités dans des conditions favorables et un environnement de qualité.

