

REÇU LE

06 MAI 2025

Le préfet,

COMMUNAUTE DE COMMUNES
BOUZONVILLOIS TROIS FRONTIERES

Metz, le 05 MAI 2025

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de votre intercommunalité, arrêté par délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2025 et réceptionné en préfecture le 5 février 2025. Il a été prescrit le 28 janvier 2021 et porte sur les 40 communes de votre ressort.

Le PLUi est établi à une échelle qui permet d'appréhender de façon pertinente les enjeux actuels de développement économique, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources, de besoins en logements et d'étalement urbain. L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, permet une mutualisation des moyens et des compétences.

En ce sens, la charte intercommunale de gouvernance du PLUi signée en janvier 2021 a constitué le premier acte d'une approche territoriale partenariale, solidaire et collaborative d'un développement environnemental, urbain, social et économique.

Grâce à des ateliers participatifs avec les élus, un projet mutualisé a été élaboré, renforçant l'esprit communautaire et permettant de traiter les politiques publiques d'aménagement à une échelle adaptée aux nouveaux enjeux sociétaux.

Dans cette démarche de co-construction, les services de l'Etat, dont la DDT, ont été associés à la procédure d'élaboration du PLUi depuis le diagnostic jusqu'à l'arrêt du projet.

Le 2 novembre 2023, vous m'avez transmis un projet de plan d'aménagement et de développement durables (PADD), sur lequel j'ai émis un avis le 3 janvier 2024.

J'avais mis en avant le fait que votre projet démographique était trop ambitieux. En effet, avec une population de 24 370 habitants en 2020, l'objectif de gagner 1 830 habitants supplémentaires, pour atteindre 26 200 habitants à l'horizon 2035, représente une augmentation de 0,52 % par an alors que l'évolution constatée était de +0,35 % de 2009 à 2019.

Vous avez apporté des éléments sur l'influence croissante de l'attractivité luxembourgeoise et sarroise et sur votre souhait de conforter la position de l'intercommunalité dans le nord lorrain.

Monsieur Armel Chabane
Président de la communauté de communes du Bouzonvillois Trois frontières
Hôtel communautaire
3, bis rue de France
57320 BOUZONVILLE

Copie : MM. les sous-préfets de Thionville et de Forbach-Boulay

→ C. Pausisk
→ F. ...

En se basant sur les dynamiques récentes montrant un ralentissement de la croissance démographique (solde migratoire positif et solde naturel qui tend à devenir négatif), la stratégie de la communauté de communes mérite néanmoins d'être revue. Il est envisageable d'amener le projet jusqu'en 2040 (au lieu de 2035) afin d'aboutir à des prévisions de projections de population nouvelle et de desserrement des ménages plus adaptées au territoire.

De plus, vous vous basez sur une consommation de 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011 à 2021. Ce chiffre, issu de plusieurs sources de données, est surévalué. Il est donc appelé à être revu. Dans le même sens, pour aboutir à une trajectoire de consommation du foncier du PLUi plus équilibrée, il conviendrait de transformer une part significative des zones ouvertes à l'urbanisation 1AU en zones non encore ouvertes à l'urbanisation 2AU.

J'appelle également votre attention sur la prise en compte du risque inondation, développé dans l'avis détaillé.

A ce stade, votre projet de PLUi m'amène à émettre un **avis favorable** assorti de réserves et de recommandations figurant dans l'avis détaillé ci-joint, accompagné d'annexes.

Les services de la direction départementale des territoires de la Moselle restent à votre disposition pour tout complément ou précision nécessaires à la poursuite de la procédure d'élaboration du PLUi.

Veillez agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

*Restant à votre écoute,
très cordialement,*

Le Secrétaire Général de la préfecture
chargé de l'administration de l'Etat dans le
département,
Richard Smith

Richard Smith

**Avis détaillé du préfet sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes Bouzonvillois Trois frontières**

PJ : avis des concessionnaires, liste des servitudes d'utilité publique et des bois et forêts

Le présent avis est décliné autour des enjeux de politiques publiques transcrites dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et reprises ci-dessous par grandes thématiques. Ces politiques publiques constituent le droit commun applicable aux documents d'urbanisme.

Ce droit commun se superpose en l'absence de ScoT, aux règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), aux orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux du SDAGE, aux objectifs de gestion des risques inondation (PGRI) et aux principes de la Directive Territoriale d'Aménagement des bassins miniers nord lorrains avec lesquels le PLUi doit être compatible. Il doit également prendre en compte les objectifs du SRADDET, les orientations du schéma régional des carrières, les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET), les orientations du Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière et l'occupation des sols applicable dans les territoires des états limitrophes.

Les thématiques abordées sont :

- 1- la sobriété foncière**
- 2- la protection des espaces agricoles et forestiers**
- 3- la préservation de la biodiversité**
- 4- la préservation et la gestion de la ressource en eau**
- 5- la préservation du patrimoine naturel et bâti**
- 6- l'habitat**
- 7- la transition énergétique**
- 8- la mobilité et les déplacements**
- 9- le développement commercial**
- 10- les risques**
- 11- observations sur les annexes**

Le présent avis est organisé comme suit :

- Les réserves appellent des modifications et/ou des précisions substantielles à apporter au document, notamment au regard des politiques publiques portées par l'État et de la sécurité juridique du document.
- Les recommandations correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé.

1 - La sobriété foncière

- Au titre de la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (articles L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme)

Le PLUi se doit d'assurer un équilibre entre le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces.

Le projet de PLUi estime que 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la période 2011 à 2021, selon la base de données de la région grand Est sur

l'occupation du sol (base du référentiel de l'OCS GE), alors que le portail national de l'artificialisation des sols évalue à 92 hectares la consommation des ENAF. Le rapport de présentation indique également 102 hectares par interprétation du cadastre de 2014 à 2024. Ces chiffres interpellent par leur incohérence.

Réserves :

La communauté de communes devra revoir le chiffre de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011 à 2021. Il semble surévalué. La méthodologie de calcul devra également être intégrée de façon détaillée.

De même, l'analyse de la consommation des espaces au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, devra être clarifiée.

- **En ce qui concerne l'habitat**, pour atteindre 26 200 habitants, la communauté de communes se fixe un objectif de croissance démographique de 1830 habitants à l'horizon 2035. Le PLUi tient compte de l'influence croissante de l'attractivité luxembourgeoise et sarroise et souhaite conforter la position de l'intercommunalité dans le territoire nord lorrain.

Le projet prévoit un accroissement de population de + 0,52 % par an. Il semble ambitieux dans la mesure où l'évolution constatée était de + 0,35 % de 2009 à 2019.

Pour répondre à son objectif démographique à l'horizon 2035, la communauté de communes prévoit la production 805 logements auxquels elle ajoute un besoin de 830 logements pour le desserrement des ménages (passage de 2,37 habitants par logement en 2021 à 2,19 en 2035, ce qui constitue une baisse plus rapide que la tendance observée) portant le total à 1 635 logements.

En application de la disposition d'application immédiate de la loi « Climat et Résilience », l'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27* ».

Pour répondre à cet objectif, l'intercommunalité a réalisé une analyse des potentialités des dents creuses et de densification. Elle fait ressortir un potentiel brut de 1812 logements dont 1449 logements en dents creuses, 91 logements en mutation du bâti et 272 logements vacants à récupérer. Avec un taux de rétention proposé de 50 %, ce sont 906 logements qui sont pris en compte pour le potentiel de densification en tissu urbain.

Le rapport de présentation précise qu'en prenant en compte ce potentiel et en déduisant les 166 logements réalisés entre 2021 et 2023 de l'enveloppe des 1635 logements à produire, il resterait 563 logements pour les zones à urbaniser en extension des tissus urbains (soit 729 logements de 2021 à 2035 en tenant compte des 166 déjà réalisés).

Or, le PADD et le rapport de présentation affichent dans la justification des choix la production de 897 logements entre 2021 et 2035. Il y a donc une incohérence entre les chiffres du rapport de présentation et ceux du PADD.

La densité moyenne étant de 19 logements/hectare, le besoin en foncier est de **46,45 hectares** de 2021 à 2035.

Cet objectif de consommation se décline de la manière suivante :

- 12,5 hectares ont été consommés entre 2021 et 2025
- 42,8 hectares sont identifiés pour la période 2026-2030 pour le développement des zones en extension pour l'habitat (zones 1AU)
- pour la période 2031 à 2035, l'intercommunalité prévoit 3,6 ha d'artificialisation des sols à vocation d'habitat (zones 2AU nécessitant une procédure d'évolution du PLUi pour leur ouverture à l'urbanisation).

Réserves :

En se basant sur les dynamiques récentes montrant un ralentissement de la croissance démographique (solde migratoire positif et solde naturel qui tend à devenir négatif), la stratégie de la communauté de communes mérite d'être revue pour amener le projet jusqu'en 2040 (au lieu de 2035) afin d'aboutir à des prévisions de projection de population nouvelle et de desserrement des ménages plus adaptées au territoire.

L'étude de densification devra être revue pour justifier la production de 897 logements telle qu'annoncée dans le PADD. De plus, la période de production de ces logements devra être clarifiée.

Il conviendrait d'ajouter aux chiffres de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ceux de l'enveloppe urbaine (certaines zones U en extension).

Pour assurer une trajectoire de consommation du foncier plus équilibrée et tenir compte de la proposition d'allongement du projet à 2040, il conviendra de transformer une part significative des zones ouvertes à l'urbanisation 1AU en zones non encore ouvertes à l'urbanisation 2AU.

- En ce qui concerne l'activité économique, le projet de PLUi vise à favoriser l'émergence d'une stratégie de développement économique local, basée sur l'existant et l'armature économique de la communauté de communes.

Le PLUi identifie les zones d'activités existantes (12) en les classant en zone UX (Apach, Rettel, Bouzonville, etc) et les renforce en prévoyant des zones d'urbanisation future d'activités 1AUX.

Au total, **18,6 hectares** de surfaces d'extension dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques sont fléchés sur le territoire. La géographie de ces zones doit permettre de favoriser le renforcement des deux agglomérations des « petites villes de demain » de Bouzonville et Sierck-les-Bains tout en identifiant quelques zones d'extension au sein d'espaces ruraux.

- Au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

Le SCoT de l'agglomération thionvilloise approuvé le 24 février 2020 a été annulé par jugement du Tribunal administratif de Strasbourg le 12 janvier 2023. La Cour administrative d'appel de Nancy a confirmé le 11 avril 2024, la décision d'annulation des premiers juges. L'élaboration d'un nouveau SCoT a été prescrite le 27 mars 2023.

La règle de l'urbanisation limitée visant à restreindre sensiblement les possibilités d'urbanisation nouvelle pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT interdit l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que des zones naturelles, agricoles ou forestières du PLU (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme).

Il ne peut être dérogé à cette règle qu'avec l'accord du préfet, donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

17 zones AU sont concernées sur les 46 zones 1AU, 1AUX, et 2AU, ainsi que 7 zones en extension dans le tissu bâti qui n'existent pas dans les documents d'urbanisme actuels.

Réserve :

Ces zones ne pourront être inscrites en zone 1AU, 1AUX ou U, qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et du SCoT de l'agglomération thionvilloise.

- Au titre de la trajectoire « zéro artificialisation nette » (ZAN)

La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette en 2050 avec une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031 par rapport à la consommation effective observée entre 2011 et 2021. La trajectoire visant l'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 est appelée à être déclinée et territorialisée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Dans l'attente de l'évolution du SRADDET du Grand Est en cours de modification, la loi Climat et Résilience prévoit pour les schémas de cohérence territoriale (SCoT) l'intégration d'un objectif de réduction de 50% de la consommation des ENAF.

Après intégration de la trajectoire ZAN dans le SRADDET, puis dans le SCoT de l'agglomération thionvilloise (SCoTAT), le PLUi sera appelé à évoluer d'ici février 2028, entraînant, par voie de conséquence, une potentielle évolution du projet de développement.

2 - La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers est renforcée par la loi Climat et Résilience avec les nouveaux enjeux de la sobriété foncière qui visent à préserver les fonctions des sols. Ces multiples fonctions (support de biodiversité, stockage du carbone, production d'aliments, infiltration des eaux pluviales, ...) constituent une ressource d'intérêt général et un capital à préserver.

Le PLUi s'est attaché à mettre en place des zones de protection en classant des secteurs en zone agricole A et en zone naturelle et forestière N et en inscrivant des trames graphiques.

- Les espaces naturels et forestiers

Des éléments paysagers à protéger sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi pour chaque commune.

Les boisements présents sur le territoire (45 forêts communales, 3 forêts domaniales, 3 forêts militaires) sont classés en zone N ou Ns (espaces naturels sensibles). Ils bénéficient également pour la plupart d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue qui garantit une prise en compte des enjeux forestiers de ces espaces. Le maintien de la fonctionnalité des continuités forestières est aussi préservé lors d'aménagements futurs.

Le recul de 50 mètres par rapport aux lisières de la totalité des boisements repérés sur le règlement graphique est imposé (repris dans le règlement écrit page 34). Sa bonne application garantira la préservation des lisières forestières et la prise en compte des risques liés à la proximité de boisements, notamment celui d'incendie.

Réserve :

La représentation et la légende de la forêt soumise au régime forestier ne font pas partie des servitudes d'utilité publique et doivent être retirées du plan et de la liste des servitudes ; Il convient de matérialiser ces secteurs dans les annexes (article R151-53 du code de l'urbanisme).

Recommandations :

Afin de préserver certains boisements et forêts, il conviendra de compléter le classement en zone N au niveau du règlement graphique par les parcelles suivantes :

- Anzeling : section 03 parcelle 77, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Bibiche : section 07 parcelle 20, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Brettnach : section 0H parcelle 1, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Colmen : section 0H parcelle 53, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Dalstein : section 04 parcelle 4 pp, forêt communale classée en zone A ;
- Freistroff : section 12 parcelle 57, forêt domaniale classée en zone A ;
- Grindorff-Bizing : section 12 parcelles 20 pp, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;

- Halstroff : section 03 parcelle 67, forêt domaniale classée en zone A ;
- Heining-lès-Bouzonville : section 06 parcelle 97, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Hestroff : section 0N parcelles 52, forêt communale classée en zone A ;
- Kirsch-lès-Sierck : section 23 parcelle 5, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Launstroff : section 13 parcelle 26, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A ;
- Schwerdorff : section 10 parcelle 35, la partie boisée de cette parcelle est en forêt communale et classée en zone UE ;
- Waldwisse : section 0D parcelle 794, parcelle boisée (forêt communale) classée en zone A.

- Les espaces agricoles

Le territoire recensait 202 exploitations en 2020 contre 286 en 2010. Un projet alimentaire de territoire est porté par la communauté de communes, il est labellisé depuis 2024 en niveau 2 opérationnel qui se décline en plusieurs axes : la restauration collective, la justice sociale, l'éducation à l'alimentation, l'économie alimentaire et la participation citoyenne.

Le PLUi présente des orientations sur le développement du secteur agricole et propose des outils de planification foncière, tels que les zones agricoles protégées (ZAP) et les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PPEAN), afin de garantir la protection des terres agricoles et de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

3 - La préservation de la biodiversité

L'état initial liste et cartographie les ZNIEFF de type I et II, les sites Natura 2000, les sites du Conservatoire d'espaces naturels de Lorraine, les Espaces Naturels Sensibles, et les Sites naturels classés et inscrits.

Le PLUi prévoit une classification des haies en "éléments paysagers et écologiques remarquables linéaires" qui leur confère un niveau de protection maximal (page 148 tome 3 du rapport de présentation). Outre les bosquets, leurs localisations sont matérialisées dans le règlement graphique sous l'appellation "élément paysager identifié".

Recommandation :

Les alignements d'arbres relevant de l'article L350-3 du code de l'environnement sont à considérer clairement comme des "éléments paysagers et écologiques remarquables linéaires" et à distinguer des haies et de la ripisylve. Ils sont en outre à prendre en compte dans le PADD.

Concernant la Trame Verte et Bleue, le projet de PLUi décrit son territoire de manière exhaustive, identifie clairement les enjeux qui y sont liés et fournit une analyse des incidences du document sur cette thématique bien détaillée dans son ensemble.

L'élaboration du PLUi est soumise à évaluation environnementale, et de ce fait à évaluation des incidences Natura 2000 dont le contenu est défini par l'article R414-23 du code de l'environnement. Le rapport de présentation comporte une carte localisant les sites Natura 2000 inclus dans le périmètre du PLUi et ceux à proximité, y compris transfrontaliers (allemands et luxembourgeois). Une description et une analyse sont faites pour chacun de ces sites.

Recommandations:

Si l'analyse réalisée pour chacun des sites Natura 2000 français est satisfaisante (pages 98 à 138, tome 3), en revanche il convient de solliciter l'avis des autorités allemandes et luxembourgeoises pour vérifier la recevabilité de l'analyse faite sur leurs sites.

Pour une parfaite complétude de l'évaluation des incidences Natura 2000, il est possible d'ajouter une conclusion formelle précisant l'absence d'incidences ou non du projet sur les objectifs de conservation du réseau Natura 2000 local.

4 - La préservation et la gestion de la ressource en eau

- Gestion des eaux pluviales

Les prescriptions inscrites dans les documents sont compatibles avec la réglementation en vigueur et le SDAGE.

- Milieux aquatiques et zones humides

Après un inventaire des zones humides réalisé par le Syndicat des Eaux Vives des 3 Nied sur l'ensemble du territoire de la CCB3F, les résultats ont déterminé les éléments suivants :

- Les zones humides probables représentent 15 411 ha, soit 45.6% de l'ensemble du territoire de la CCB3F. Parmi ces zones humides :
 - leur présence est certaine sur les 2 633 ha des zones (7% du territoire) ;
 - leur présence est fortement probable sur les 5 752 ha des zones (17% du territoire)
 - leur présence est éventuelle sur les 7 025 ha des zones (20% du territoire).

Sur le territoire, 54% (1 262,7 hectares) de zones urbanisées se sont développées sur des zones probablement humides. Ce développement peut menacer l'équilibre écologique du territoire puisque les zones humides jouent un rôle dans la préservation de l'environnement : pour l'atténuation des catastrophes naturelles, sur la séquestration du carbone ou en faveur de la santé humaine.

Réserve :

Afin de respecter l'orientation T3 – 07.4.4. et la disposition T3 – 07.4.4. – D1 du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, les délimitations de l'OAP sectorielle 2.60 - n°3 située à Rettel, dont la superficie totale est de 5,71 hectares, devront être modifiées car elles impactent 1 374 m² de zones humides.

Recommandations :

Le PLUi aborde l'orientation T3-O7 du SDAGE Rhin-Meuse relative à la nécessité de préserver les zones humides, à la page 45 dans le tome 3 du rapport de présentation, mais en matière de vérification de la compatibilité de cette orientation avec le PLUi, il n'est fait mention que du cas des zones humides identifiées en zones naturelles ou agricoles et de la définition des futures zones d'urbanisation (AU) en dehors de ces zones et de la compensation en cas de dégradation.

Il est conseillé d'aborder également les zones humides en zone déjà urbanisée (zones U) pouvant être impactées, en précisant qu'elles doivent être préservées.

Des précisions doivent être apportées en matière de compensation, en mentionnant qu'en cas de projet de construction dans une zone potentiellement humide (qu'elle soit située en zone U, ou AU, ou autre), une étude préalable de zone humide devra être réalisée au préalable et qu'en cas de présence avérée de zone humide, la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) devra être déroulée par le porteur du projet. Il s'agira d'éviter en premier lieu d'impacter des zones humides, et dans l'impossibilité d'éviter, de réduire les impacts, et en cas de présence d'impacts résiduels malgré les mesures de réduction, des compensations recevables devront être proposées et basées sur le principe de l'équivalence en terme de fonctionnalité globale et localisées dans le même bassin versant de la masse d'eau concernée.

Règlement : le lexique page 22 du règlement fait mention de la présence de zones humides du SAGE du bassin ferrifère alors que le PLUi n'est pas concerné par ce SAGE. Le principe énoncé ci-dessus devrait également être mentionné à l'article 2 du règlement écrit : « Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires », éviter en premier lieu d'impacter des zones humides, si impossibilité d'éviter, réduire les impacts, et en cas de présence d'impacts résiduels malgré les mesures de réduction, des compensations recevables devront être proposées et basées

sur le principe de l'équivalence en terme de fonctionnalité globale et localisées dans le même bassin versant de la masse d'eau concernée.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte et bleue :

Elle doit préciser que les zones humides dites remarquables inscrites au SDAGE Rhin-Meuse ne doivent formellement pas être impactées par des projets de construction.

Il convient de rappeler également dans le PLUi qu'en cas de compensation d'impacts sur une zone humide ordinaire, cette compensation ne doit pas simplement être traitée sous l'angle surfacique, mais aussi par le biais du déroulement de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) et qu'en cas d'impacts résiduels, il sera alors nécessaire de présenter une compensation basée sur le principe de l'équivalence en terme de fonctionnalité globale et localisée dans le même bassin versant de la masse d'eau concernée.

5 – La préservation du patrimoine naturel et bâti

- Le patrimoine naturel

Des éléments de paysage à préserver pour motif écologique, ainsi que des éléments patrimoniaux à préserver sont clairement identifiés dans l'OAP TVB et repris dans le PADD.

De manière générale dans l'approche paysagère, le paysage de l'ensemble du territoire est décrit de manière exhaustive. Il est correctement pris en compte dans l'ensemble des documents.

- Le patrimoine bâti

La collectivité souhaite mettre en place des Plans Délimités des Abords (PDA) afin d'adapter les périmètres de protection des abords des monuments historiques sur les communes de Bouzonville, Freistroff, Manderen-Ritzing, Sierck-lès-Bains et Rettel. Cette démarche, réalisée en concertation avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Moselle (UDAP), devrait donner lieu à une enquête publique conjointe à celle du PLUi. Dans ce contexte, l'analyse des dispositions du projet de PLUi a fait l'objet d'une attention particulière de l'UDAP sur les espaces dont le zonage correspond aux périmètres pressentis des futurs PDA.

Il apparaît que les espaces protégés au titre des futurs PDA sont positionnés sur plusieurs types de zonages du PLUi : Ua, Ub, UE, Nj,.... en fonction des communes.

Recommandations :

Au sein des périmètres de PDA, l'accord de l'ABF devra être recueilli sur tous les projets (disparition des simples avis). Cet accord sera évalué sur la base d'un standard d'attentes architecturales et urbaines, dont le champ est nettement plus large que celui des prescriptions figurant dans le règlement proposé sur ces différentes zones (pour mémoire, plusieurs fiches conseils ont été transmises pour illustrer la nature des attentes) : par exemple, le règlement pourrait évoquer le maintien de la qualité des menuiseries des portes et des fenêtres du bâti ancien et des matériaux traditionnels (tuiles en terre cuite...).

L'intercommunalité est invitée à prendre en compte les autres remarques figurant dans l'avis de l'UDAP.

- Les entrées de ville

L'article R151-6 du code de l'urbanisme complète les attendus des « OAP sectorielles » en y introduisant un objectif d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces secteurs, notamment en entrée de ville.

Cette problématique est prise en compte dans les OAP sectorielles, comme par exemple celles concernant Apach, Bouzonville, Chémery-les-deux, Rettel, Rustroff, Sierck-les-Bains, Waldwisse .

- Les immeubles militaires

L'État-major de la zone de défense de Metz rappelle la présence des immeubles militaires suivants :

Nom de l'immeuble	Commune
Ouvrage du Michelsberg – abri de Bilmette	Chémery les Deux, Dalstein, Ebersviller et Menskirch
Ouvrage du Mont des Welsches	Menskirch (en partie sur le ban de la commune)
Ouvrage d'Anzeling	Hestroff
Dépôt de Hombourg-Budange	Ebersviller (en partie sur le ban de la commune)

Les servitudes AR5 liées aux ouvrages du Michelsberg et du Mont des Welsches sont en cours d'abrogation. L'ouvrage du Michelsberg fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire consentie à l'association «ouvrage du Michelsberg 22 juin 1940, aucun projet d'intérêt général n'y est envisagé.

6 – L'habitat

La communauté de communes ne dispose pas d'un plan local de l'habitat (PLH) précisant son programme en matière d'habitat.

L'analyse du parc de logements à partir des données 2021 du recensement de l'INSEE a montré que le parc vacant représentait 1142 unités, soit un taux de vacance de 9,8 %. Ce taux est en augmentation depuis plus de 20 ans.

Cette part donne une possibilité d'offre de logements de l'ordre de 320 logements environ pour redescendre à un taux de 7%, marqueur d'un marché équilibré. Selon les données LOVAC (croisement des Fichiers fonciers, effectué par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), il y a 1 546 logements vacants sur le territoire. 786 logements sont vacants depuis plus de 2 ans en 2022.

Même si la CCB3F a mené une étude de la vacance en 2022 et s'est notamment engagée dans le programme « Zéro logement vacant ». Comme évoqué page 3 du présent document, le PLUi ne retient que 272 logements vacants à récupérer.

Recommandations :

Une reconquête de la vacance du parc privé reste à préciser sur l'ensemble du territoire.
Le parc de logement social est faible (1,8 % du parc) et son taux de vacance est quasiment nul (1 %).
Ces faibles taux révèlent un besoin important de logements sociaux et la nécessité de diversifier le parc de logements pour permettre de loger des ménages modestes.
L'intercommunalité devra poursuivre l'effort de développement de logements sociaux, d'accompagnement du renouvellement de l'offre privée en logement (les centres anciens de Sierck-les-Bains et de Bouzonville), ainsi que les anciennes cités militaires des Pierres hautes à Bouzonville et de Bel Air à Hastroff et les centres villages.
Les projets de reconquête de friches devront se confirmer. En effet, la commune de Bouzonville dispose de 4 friches, dont 2 avec projets et 2 sans projet.

7 - La transition énergétique

- Le plan climat air énergie territorial (PCAET)

Le PLUi de la CCB3F intègre bien les cinq actions du PCAET qui a vocation à se décliner dans le document pour promouvoir la durabilité et la transition énergétique. Il met en œuvre un Plan de Mobilité Simplifié pour améliorer la mobilité en développant un réseau cyclable entre les vallées de la Canner, de la Moselle, de la Nied et de la Sarre, tout en favorisant les pistes cyclables et les bornes de recharge pour véhicules électriques.

En matière de gestion foncière, le PLUi vise à maîtriser le foncier et à désartificialiser des zones pour préserver les espaces naturels et les continuités écologiques, tout en réhabilitant les bâtiments collectifs et les friches industrielles.

Le PLUi priorise également les énergies renouvelables, y compris l'éolien, et encourage l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'habitat, tout en développant des réseaux locaux de chaleur pour lutter contre le réchauffement climatique.

Enfin, il met en place des aménagements paysagers et des mesures compensatoires pour les éléments naturels détruits, tout en favorisant la transition écologique.

- Les énergies renouvelables

La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables vise à mobiliser prioritairement les espaces déjà artificialisés et les friches pour développer les énergies renouvelables. Pour concilier souveraineté énergétique et souveraineté alimentaire, elle encadre à la fois l'agrivoltaïsme et l'installation des projets photovoltaïques sur les terrains agricoles et forestiers de façon à ce que les projets de ce type puissent se développer de façon raisonnée et encadrée.

Le PADD et le règlement prennent en compte ces dispositions et déclarent dans l'orientation n°18 du PADD « permettre l'adaptation et l'évolution du territoire au regard des défis climatiques et des développements des énergies renouvelables ». Pour ce faire, le PLUi intègre un certain nombre de dispositifs réglementaires précisés page 29 et déclinés dans le règlement écrit.

8 - La mobilité et les déplacements

Le PLUi prend en compte les enjeux de mobilité au sein de son projet dans l'orientation n°19 du PADD sur l'accompagnement des communes dans la réponse et l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux de mobilité.

Le PLUi apporte des réponses concrètes et réglementaires à un certain nombre de sujets liés à la mobilité :

- réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « mobilité » définissant des dispositions et orientations à mettre en œuvre pour améliorer la mobilité sur le territoire
- dans le règlement du PLUi, réglementation du stationnement automobile, véhicules hybrides et électriques, deux roues etc....
- sur le document graphique, identification d'emplacements réservés du règlement pour la création de voirie et cheminements piétonniers
- sur le règlement graphique, préservation de cheminements.

L'OAP mobilité reprend les grands objectifs et projets du plan de mobilité simplifiée (PDMS) de la collectivité. Elle propose également, page 7, un tableau d'aide à la décision du type d'aménagement cyclable à réaliser selon certains critères (vitesse, trafic motorisé en unités de véhicules particulier par jour, etc.)

Le développement de la marche est un objectif mis en avant dans cette OAP thématique.

Le PLUi de la CCB3F a défini 193 emplacements réservés sur son territoire répartis sur 37 communes pour une superficie totale de 70,2 ha. 21 emplacements soit 11 % sont destinés à l'aménagement de

liaisons douces ; 33 sont destinés au stationnement. Les autres emplacements sont destinés à des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, à des espaces verts ou nécessaires à des continuités écologiques.

Recommandations :

De nombreux emplacements réservés sont prévus pour la réalisation de cheminement piétons, permettant ainsi le développement de la marche. Il serait intéressant de regrouper sur un même plan les chemins existants et en projet et ceux prévus en emplacements réservés pour avoir une vision d'ensemble et permettre une meilleure liaison des déplacements piétons.

La commune de Rettel prévoit 2 secteurs en extension à proximité d'un équipement sportif, il serait opportun de prévoir un cheminement piéton permettant une liaison douce.

Un des objectifs de l'OAP mobilité est de « favoriser la densité de logements autour des gares dans un périmètre de 500 mètres ». Cet objectif est louable mais il serait souhaitable de mettre en place un outil réglementaire pour le mettre en œuvre de manière opérationnelle.

Sur le contour du territoire de la CCB3F, le domaine public fluvial (DPF) est constitué par les emprises de la Moselle naturelle ainsi que des surfaces terrestres bordant les voies d'eau sur des largeurs variables.

Recommandations :

Une indication des largeurs de la servitude EL3 sur les plans permettrait d'avoir une connaissance plus précise de l'emprise des servitudes de halage et de marchepied par rapport aux bords de la Moselle. Ces indications concernent les communes dites « mouillées ».

Lors de la consultation de porter à connaissance, VNF préconisait que le document d'urbanisme mette en avant l'intérêt du développement de la voie d'eau en matière de tourisme, de développement durable et de transport. De même, la voie d'eau devra être considérée en tant que réseau fluvial, en intégrant la vocation dédiée au transport de marchandises et à la plaisance, favorisant le mode de transport économe en énergie et moins polluant, alternatif à la route.

Le PLUi pourra prendre en compte ces politiques notamment en inscrivant la préservation des bords d'eau.

9 - Le développement commercial

Le PADD prévoit de limiter les extensions des zones commerciales périphériques, notamment, dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire.

Recommandations :

Le projet de PLUi pourrait aller plus loin en complétant cet objectif par l'interdiction de création de nouvelles zones commerciales dans le PADD.

En plus de l'interdiction de changement de destination pour les rez-de-chaussées des constructions implantées le long des voies concernées par la prescription « linéaire commercial protégé » la vocation commerciale pourrait être mieux encadrée dans le règlement.

10 - Les risques

- Le risque d'inondations par débordement de cours d'eau

13 communes sont concernées par le risque inondations par débordement de cours d'eau.

4 communes sont exposées au risque d'inondation par débordement de la Moselle et sont couvertes par un plan de prévention du risque inondation (Apach, Rettel, Rustroff et Sierck-les-Bains).

Réserves :

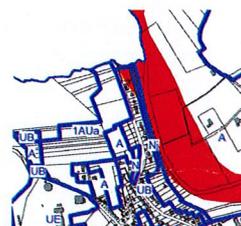
Règlement écrit

Les dispositions de l'article 2.1.2 page 32 du règlement écrit fixent le premier niveau habitable d'une construction au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Il conviendra d'ajouter une marge de sécurité de 30 cm à cette cote des plus hautes eaux, conformément aux dispositions du PGRI en vigueur sur le bassin Rhin-Meuse. Cette marge de sécurité, définie au PGRI à 30 cm en l'absence d'études spécifiques, doit permettre de prendre en compte les phénomènes de remous et les incertitudes des modèles mathématiques, mais aussi l'évolution prévisible des cotes de référence liée aux effets du changement climatique.

De plus, le règlement écrit du PLUi doit compléter ses dispositions par l'interdiction de construire en zone d'aléa fort, conformément à la disposition O3.1-D3 du PGRI : « les secteurs déjà urbanisés ne doivent pas s'étendre en zone d'aléas forts, qui doivent être impérativement rendus inconstructibles ».

Règlement graphique

- Anzeling : bien que la zone bâtie ne soit pas exposée au risque d'inondation, l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) est à reporter sur le règlement graphique.
- Apach : l'emprise réglementée du PPRi est à reporter sur le règlement graphique par une trame, ou des hachures. Des zones bâties sont concernées par la réglementation du PPRi en vigueur.
- Bouzonville : l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) doit être reportée sur le règlement graphique. Des zones bâties sont exposées à un aléa fort. Une partie de la zone Ub est exposée à un aléa fort. Elle doit être réduite (dernière parcelle cadastrale).



- Filstroff : l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) doit être reportée sur le règlement graphique. Des zones bâties sont exposées à un aléa fort.
- Freistroff : l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) doit être reportée sur le règlement graphique.
- Guerstling : l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) doit être reportée sur le règlement graphique.

Une partie de la zone UA est exposée à un aléa fort. Elle doit être réduite.



- Rémelfang : l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) doit être reportée sur le règlement graphique. Une partie de la zone UB est exposée à un aléa fort. Elle doit être réduite.



- Rettel : l'emprise réglementée du PPRi est à reporter sur le règlement graphique par une trame, ou des hachures. Des zones bâties sont concernées par la réglementation du PPRi en vigueur.
- Rustroff : l'emprise réglementée du PPRi est à reporter sur le règlement graphique par une trame, ou des hachures.
- Sierck-les-Bains : l'emprise réglementée du PPRi, ainsi que les emprises inondables du PAC du 30 avril 2019 sont à reporter sur le règlement graphique par une trame, ou des hachures.
- Vaudreching : l'emprise inondable de l'AZI de la Nied réunie (étude SOGREAH de 2003) doit être reportée sur le règlement graphique.

Recommandations :

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation devra être modifié et complété en précisant que les révisions des PPRi des communes de Apach, Rettel et Rustroff sont approuvées. La révision du PPRi de Apach a été approuvée le 7 juin 2022, celle de Rettel a été approuvée le 13 septembre 2023 et celle de Rustroff a été approuvée le 14 février 2022.

Seule la révision du PPRi de Sierck-Les-Bains, prescrite le 20 mars 2018, n'a pas encore aboutie. Bien que la révision du PPRi ne soit pas encore achevée, le tome 2 du rapport de présentation devra prendre en compte la nouvelle cartographie des zones inondables pour la crue de référence établie par la nouvelle modélisation hydraulique de la Moselle de Custines à la frontière franco-germano-luxembourgeoise réalisée par le Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) Est avec le logiciel MASCARET et portée à la connaissance des communes le 30 avril 2019.

De plus, les pluies intenses de mai 2024 ont généré du ruissellement et des débordements de cours d'eau qui ont engendré des dégâts importants. Ainsi, 30 communes ont été reconnues en état de catastrophe naturelle. 21 d'entre elles ne disposent d'aucun document réglementaire ou étude relative aux inondations (plan de prévention des risques inondations, atlas des zones inondables, recueil des zones inondées). Dans 5 de ces 30 communes, plus de 50 bâtiments ont été touchés par les eaux. Les communes les plus touchées sont Bouzonville (200 biens), Ebersviller (170 biens) et Holling (80 biens).

Bien que ce phénomène de pluie intense fût exceptionnel, il pourrait se reproduire et engendrer des débordements de cours d'eau mais aussi la concentration des ruissellements dans des vallons secs, ce qui explique que des zones bâties non traversées par des cours d'eau ont été impactées sur la commune de Laumesfeld par exemple.

Réserves :

Il est primordial que les données recueillies lors de l'épisode de mai 2024 soient prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La préservation des zones inondables non encore bâties dans le lit majeur de la Nied et des affluents est un enjeu pour l'avenir. De manière analogue, il s'agit de ne pas construire de nouveaux bâtiments dans les couloirs de ruissellement (vallons secs, zones de rupture de pente et d'accumulation d'eau).

Pour ce faire, l'avis de chaque maire pourra être recueilli, aidé des témoignages des habitants touchés si besoin.

- L'aléa de retrait ou gonflement des argiles

Le risque est précisé au tome 2 dans le rapport de présentation, pages 111 et 112, et rappelé en introduction du règlement de chaque zone.

L'arrêté du 22 juillet 2020 définit les zones exposées au phénomène selon trois niveaux : faible, moyen ou fort.

Recommandations :

Les nouvelles connaissances de ce risque ont fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) aux communes de Moselle le 19 novembre 2020. Ce PAC pourra être cité et annexé au projet de PLUi. Sa terminologie (exposition forte, moyenne ou faible) sera retenue.

Conformément à l'article L 132-3 du code de l'urbanisme, les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. A défaut d'annexer ce PAC au dossier du PLUi, ce dernier devra, a minima, préciser que ces informations sont consultables en mairie ou dans les locaux de la communauté de communes Bouzonvillois, ou encore téléchargeables sur le site internet de la préfecture de la Moselle.

De plus, la cartographie du phénomène pourra définir les aléas.

- Le risque cavité souterraine

Recommandations :

Le rapport de présentation devra être modifié car le recensement des cavités hors mines a été réalisé par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) en 2010 et non en 2016, il est mis à jour en fonction des connaissances nouvelles.

Les zones d'aléas devront être reportées sur les règlements graphiques des communes concernées (le rayon de la zone d'aléa centrée sur la cavité est égal à la précision de son positionnement augmentée d'une zone d'influence forfaitaire de 50 mètres).

Il convient de s'assurer, comme le mentionne le rapport de présentation (tome 2 à la page 111), que le développement de l'urbanisation est prévu hors des zones d'aléa.

11- Les observations sur les pièces du projet de PLU

Réserves :

Les avis des services GRT Gaz, RESEDA, Sigéo prestataire RTE, ministère des armées, ONF, VNF, UDAP et AIR LIQUIDE sont joints pour prise en compte des observations.

La liste actualisée des servitudes, jointe au présent avis, est à intégrer dans le projet de PLUi.

En application des articles R151-51 et suivants du code de l'urbanisme, les annexes devront être complétées par :

- les plans de prévention des risques naturels liés aux inondations (PPRNI) pour les communes de Apach, Rettel et Rustroff devront être annexés au PLUi. Ces PPRNI sont disponibles sur le site internet de la préfecture de la Moselle à l'adresse suivante : https://mc.moselle.gouv.fr/ppr_naturels_miniers.html
- les bois ou forêts relevant du régime forestier
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- RD3 de Freistroff à Bouzonville traversant les communes de Rémelfang et Vaudreching (3 hors agglomération et 4 en agglomération)
- RD654 de Koenigsmacker à Apach traversant les communes de Hunting, Rettel, Sierck-les-Bains et Rustroff (3 hors agglomération et 4 en agglomération).
- le cas échéant, le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en

application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l' article 1635 quater N du code général des impôts.

- le cas échéant, s'il a été fait utilisation du sursis à statuer, les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L424-1
- le cas échéant, les périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable, les périmètres à l'intérieur desquels les travaux de ravalement sont soumis à autorisation et les périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué.