

Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques des Communes sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Communauté de Communes
Bouzonvillois Trois Frontières

Nom de la Commune : BOUZONVILLE

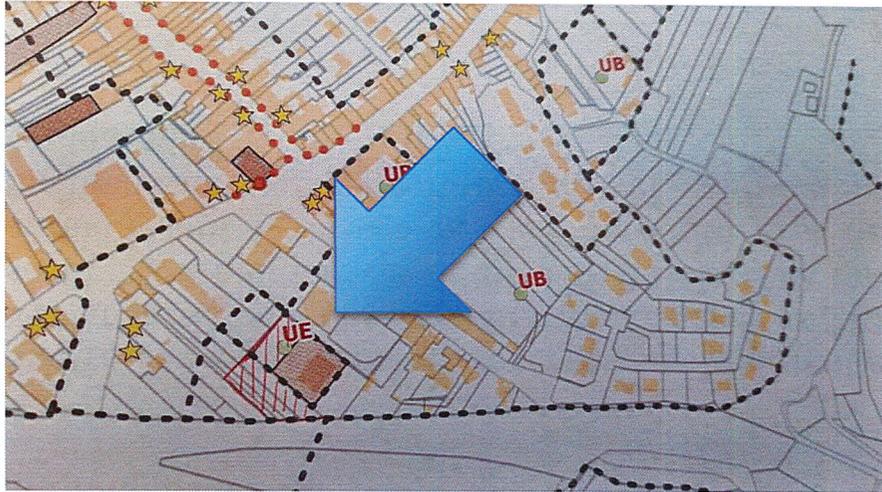
Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

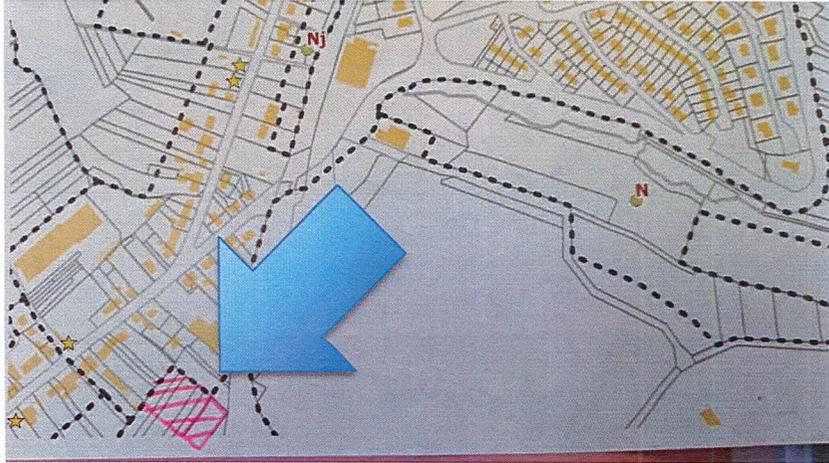
Comment faire ?

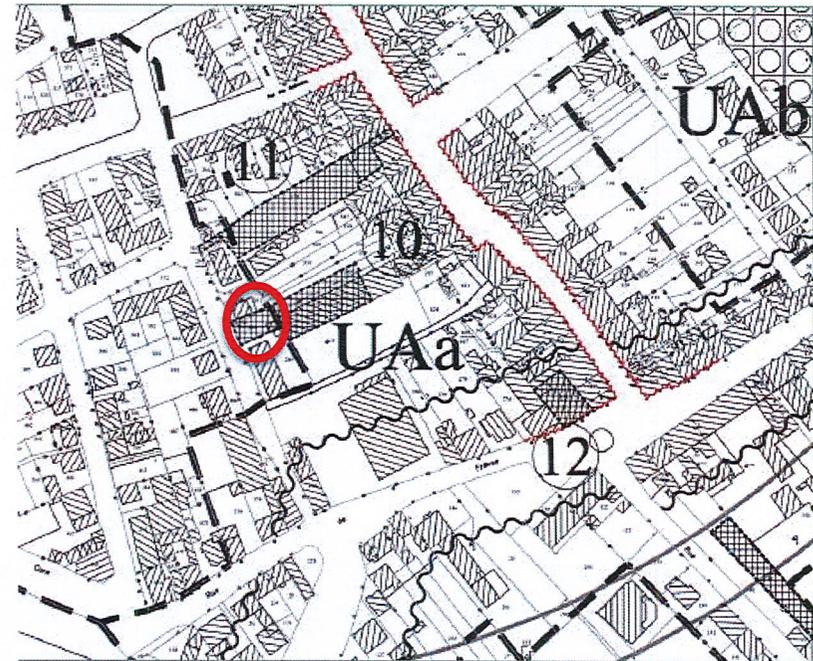
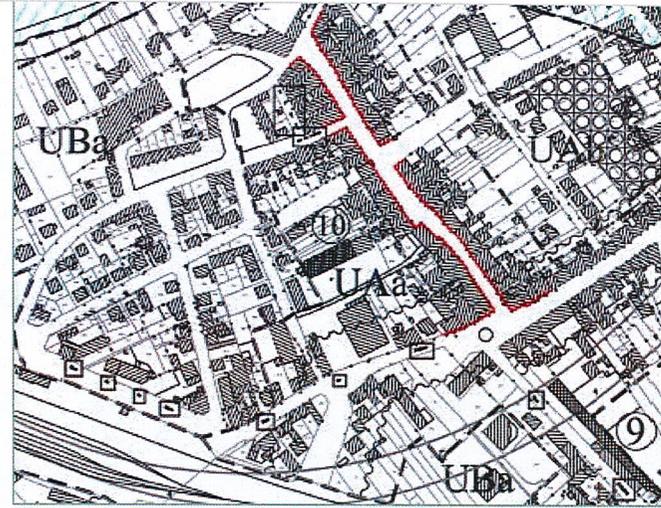
- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

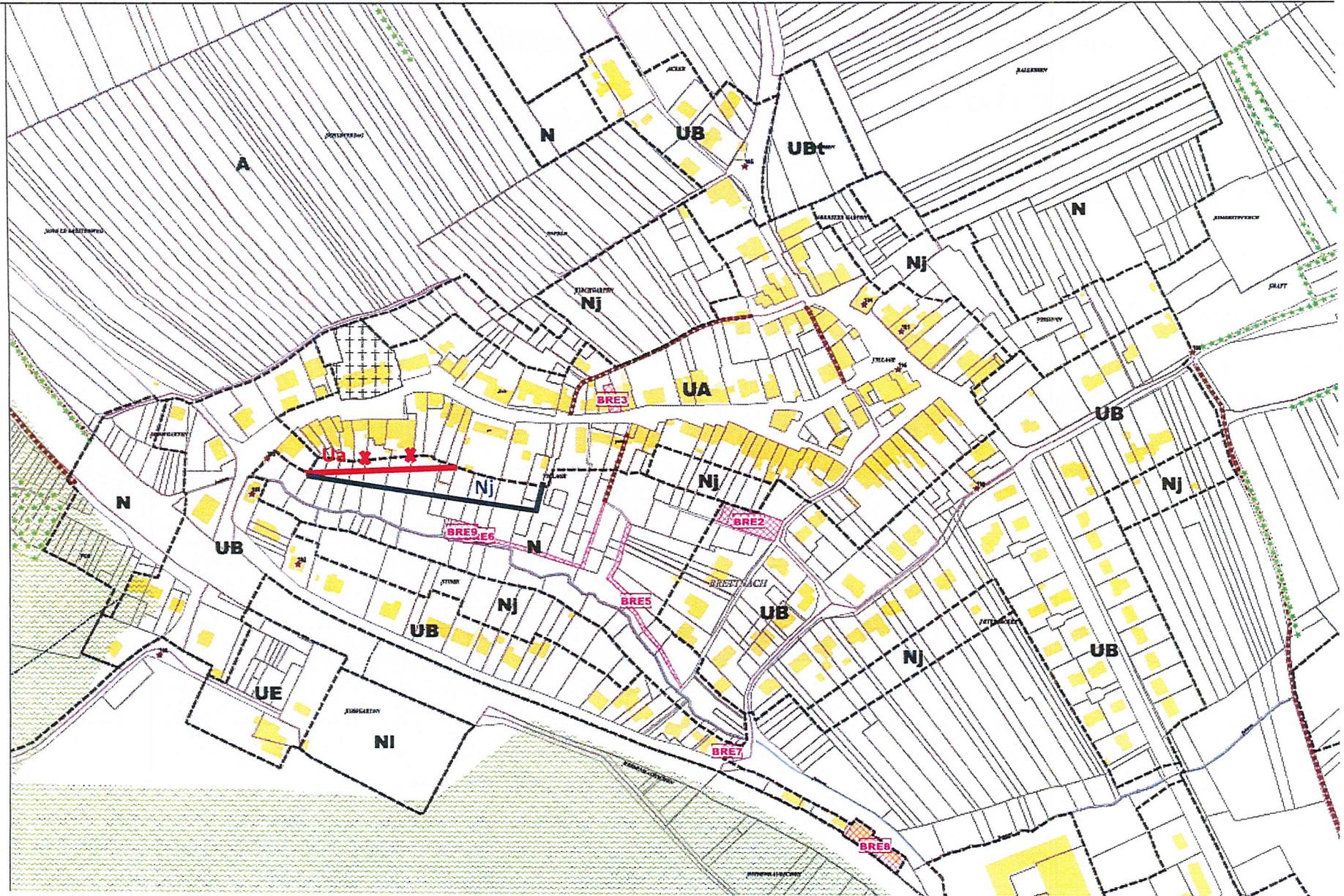
Pour toute question : franck.dailly@ccb3f.fr

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Règlement graphique	Règle de recul des constructions liée notamment à la forêt et affectant les espaces urbains	Une erreur s'est glissée dans le règlement graphique du PLUI
Zonage		Mettre des emplacements réservés sur la parcelle 310 et sur le fond des parcelles 37, 229, 315 et 316 section 2 à hauteur de celles 310, 311 et 312 qui accueilleront la future maison de santé afin de faciliter une extension future de cet équipement comme suit :

		
<p>Zonage</p>		<p>Afin de mettre en œuvre le projet de réhabilitation et d'extension du bâtiment « Le Patio » en maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une modification du zonage de la parcelle 000.2.312 en zone UE (au lieu de UB actuellement) - une dérogation à la limite de retrait de 50 m à la zone N afin de rendre la parcelle 000.2.312 constructible, au motif que la voie ferrée peut servir de zone tampon entre la forêt et la future extension. <p>L'emplacement réservé « BOU7 » sera maintenu.</p>
<p>Zonage</p>		<p>Afin de mettre en œuvre un éventuel projet d'aire de camping-car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une modification du zonage des parcelles 301 section 6 et 83 section 21 en zone NL (au lieu de N actuellement).

Zonage		<p>Mise en œuvre d'une OAP sur le quartier des Pierres Hautes</p>
Zonage		<p>Etendre la zone UB afin de permettre l'extension future du magasin LIDL sur les parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 47 section 16 - 46 section 16 - 45 section 16 - 44 section 16 - 43 section 16 - 42 section 16 <p>Au niveau de la parcelle 13 section 16, comme suit :</p> 
Zonage		<p>Mettre un emplacement réservé sur les parcelles 289 et 290 section 1 pour la création d'un parking dans le prolongement de celui le long de l'impasse du porche comme suit :</p>





Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Communauté Communes Bouzonvillois Trois Frontières

Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : franck.dailly@ccb3f.fr

COMMUNE DE FREISTROFF

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Zonage : Guiching Annexe de FREISTROFF	Règlement graphique	Section 10 Parcelles 146 et 149 (actuellement indiquées en zone agricole sur la carte du PLUI) ont toutes les deux fait l'objet d'un permis de construire n° PC 057 235 23 N0004 en date du 18.09.2023. Il faudrait que ces parcelles soient remises en zone constructible.

Freistroff le 16 avril 2025





**PRÉFET
DE LA MOSELLE**

Liberté
Égalité
Fraternité

dossier n° PC 05/ 23b 23 Nu004

date de dépôt : 05 juin 2023

demandeur : Monsieur LECOMTE Christophe
pour : construire une maison individuelle, une
piscine et un pool house

adresse terrain : 6 RUE Ste-Croix, à Freistroff
(57320)

Commune de Freistroff

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de l'État

Le maire de Freistroff,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 05 juin 2023 par Monsieur LECOMTE Christophe demeurant 16A RUE de Metz, Freistroff (57320), Madame TOMAS Amélie demeurant 16 A RUE de Metz, Freistroff (57320);

Vu l'objet de la demande :

- pour construire une maison individuelle, une piscine et un pool house ;
- sur un terrain situé 6 RUE Ste-Croix, à Freistroff (57320) ;
- pour une surface de plancher créée de 280 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le règlement national d'urbanisme et notamment les articles R 111-1 et suivants ;

Vu le porter à connaissance « mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols » du 19 novembre 2020 et la cartographie des zones exposées consultable sur le site www.georisques.gouv.fr, qui classe le terrain en aléa moyen ;

Vu la DP057235N0001 accordée le 21/03/2023 pour division foncière ;

Vu les pièces fournies le 06/07/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Chambre d'Agriculture de la Moselle en date du 21/07/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Maire en date du 05/06/2023 ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires ;

Considérant que le projet objet de la demande est situé à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole soumise au régime des installations classées, et ne respecte pas les règles d'éloignement requises ;

Considérant qu'en application de l'article L.111-3 du code rural, il peut être dérogé à ces règles après avis de la chambre d'agriculture

ARRÊTE

Article 1

Une dérogation aux dispositions de l'article L.111-3 du code rural est accordée.

Article 2

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 3.

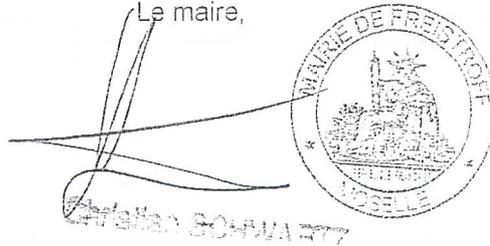
Article 3

Le demandeur doit respecter les prescriptions jointes en annexe émises par la Chambre d'Agriculture.

A Freistroff,

Le 17-09-2023

Le maire,



Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt
de la demande de permis : 07-06-2023

Retrait-gonflement des argiles : le demandeur est informé que le projet est assujéti aux dispositions des articles L112-22 à L112-25 du CCH – code de la construction et de l'habitation.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

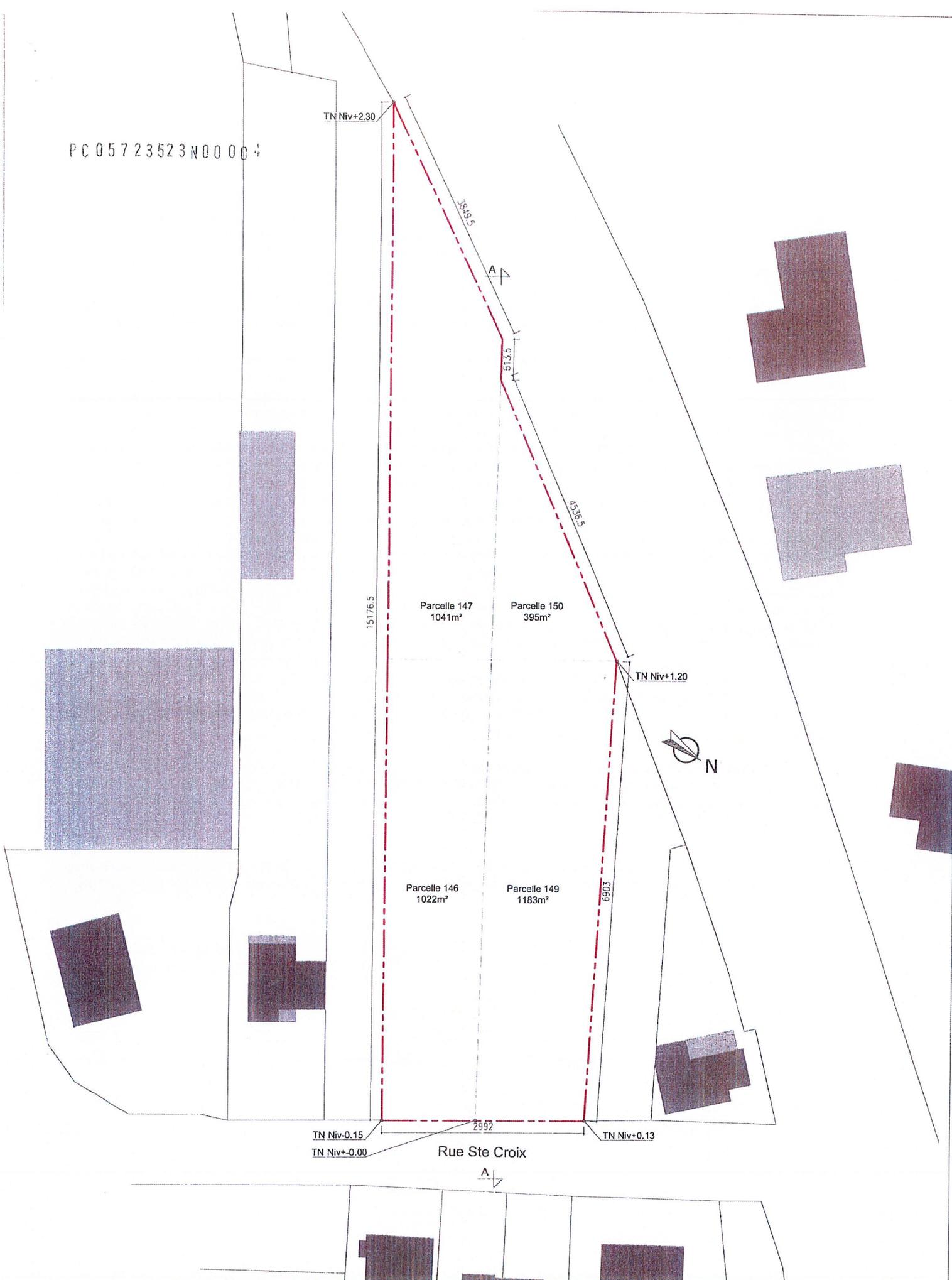
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

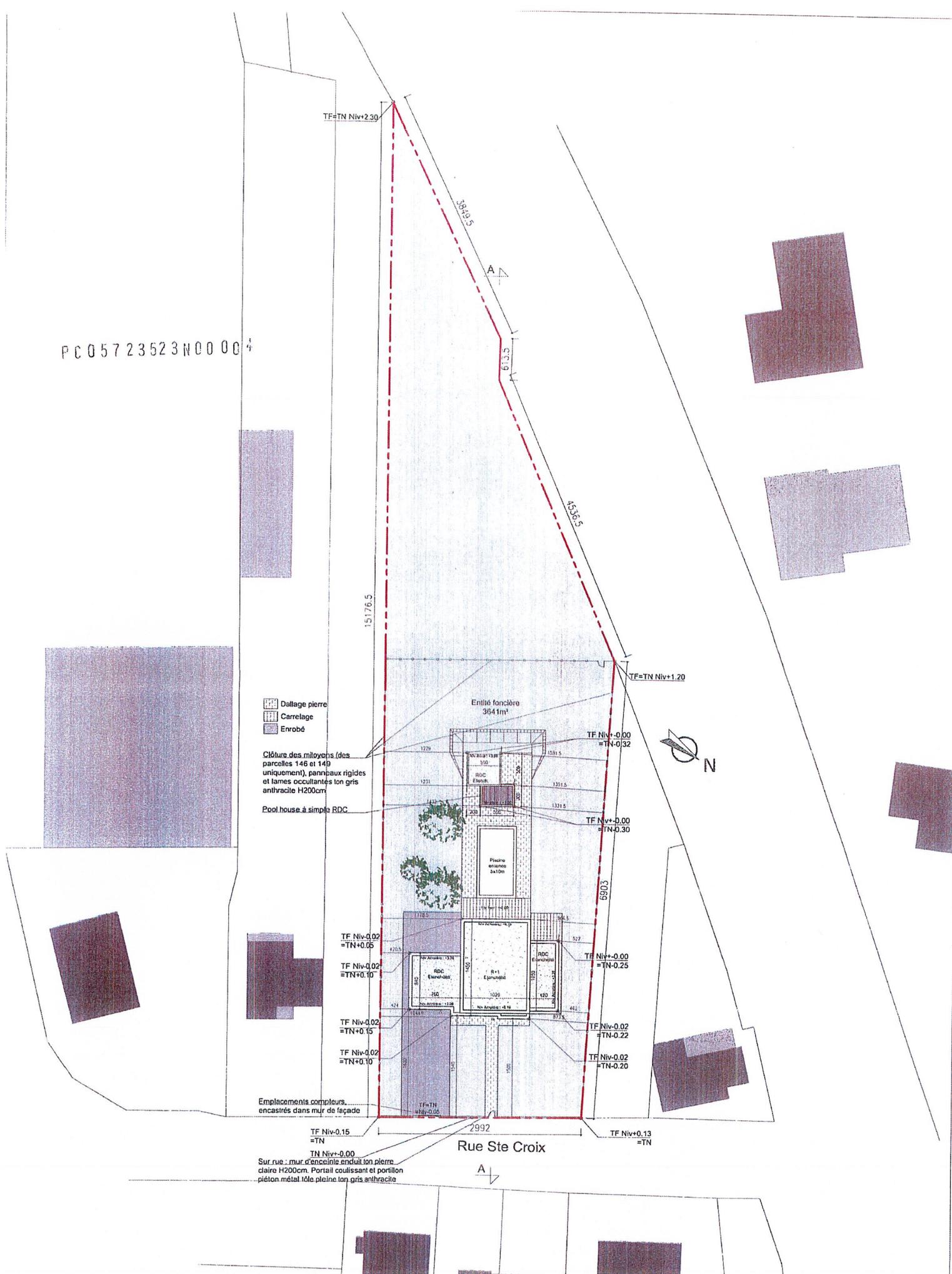
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

PC 057 23523 N00 00 4



PCMI2 Plan de masse partiel - Existant	Maître d'ouvrage	Maître d'oeuvre	03 Juillet 2023	
Construction d'une maison individuelle 6 rue Ste Croix 57 320 FREISTROFF	Amélie TOMAS et Christophe LECOMTE 16A Rue de Metz 57 320 FREISTROFF	SARL Schatzlé - Weitling Zone Ecoparc - bât. Océanis 35 Rue Haroun Tazieff 54 320 Maxéville Tél : 03 83 28 22 25 - Fax : 03 83 28 51 45	Pièces complémentaires PC 057 235 23 N0004 1/500 PC	

PC05723523N0000



PCMI2 Plan de masse - Projet	Maître d'ouvrage	Maître d'oeuvre	03 Juillet 2023	
Construction d'une maison individuelle 3 rue Ste Croix 57 320 FREISTROFF	Amélie TOMAS et Christophe LECOMTE 16A Rue de Metz 57 320 FREISTROFF	SARL Schatzlé - Weiting Zone Ecoparc - bât. Océanis 35 Rue Haroun Tazieff 54 320 Maxéville Tél : 03 83 28 22 25 - Fax : 03 83 28 51 45	Pièces complémentaires PC 057 235 23 N0004	
			1/500	PC

Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques des Communes sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Nom de la Commune : LAUNSTROFF

Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : franck.daily@ccb3f.fr

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Zonage Launstroff Centre	Graphique	Parcelle 20 section 7, par réciprocité, remettre en partie en zone U, tenir compte du permis de construire n°057388 25 00001 qui a été accordé en face.
Zonage Launstroff Centre	Graphique	Parcelle 27 section 4 passe en Nj uniquement à l'arrière de la parcelle 185, l'autre partie reste en UA
Zonage Launstroff Centre	Graphique	Parcelle 185 section 4 à mettre entièrement en 1AU
Zonage Launstroff Centre	Graphique	La parcelle 194 section 4 qui est actuellement Ub 1Au et Ua passe en 1Au dans sa totalité

Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques des Communes sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Communauté de Communes
Bouzonvillois Trois Frontières

Nom de la Commune : RUSTROFF

Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : franck.daily@ccb3f.fr

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Graphique et écrit	Création d'une zone N - PV (Naturelle photovoltaïque)	Intégrer une zone N PV (photovoltaïque partiellement) sur les parcelles communales S10 N°13 et S8 N°64 (graphique et écrit voir plan)
Graphique	Emplacement réservé en plus	Rajouter un emplacement réservé , la parcelle S1 N°35 afin de faire la continuité avec l'autre emplacement réservé et ainsi pouvoir créer une voie publique (voir plan).
ECRIT	Règles de Recul	Les règles de recul liées à la forêt et figurant dans le règlement graphique doivent être reprises dans la partie du village de Rustroff afin de ne pas affecter les zones constructibles.

Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques des Communes sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Communauté de Communes
Bouzonvillois Trois Frontières

Nom de la Commune : A compléter SCHWER DORFF

Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : franck.dailly@ccb3f.fr

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Règlement graphique	Règle de recul des constructions liée à la forêt	Lever la règle
Zone UB derrière l'habitation de Mr BRETTNACHER Marc	Zonage UB	Rectifier la zone UB à l'arrière de la maison pour se baser sur les limites de zone des parcelles voisines (PJ Annexe 1)
Emplacement réservé SCH1		La commune demande de réduire cette zone à 4mètres de largeur et de créer la même zone en parallèle de l'autre côté du chemin rural (PJ Annexe 2)

Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques des Communes sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Nom de la Commune : A compléter

SIERCK LES BAINS

Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : franck.dailly@ccb3f.fr

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Règlement	Article UA7 - Stationnement	Page 63 et 64 : pour les constructions à sous-destination Logement + hébergement + logements locatifs aidés situés à moins de 500m d'une gare, les relaxations en nombre de places de parking interfèrent avec le règlement graphique de Sierck. Pour les 4 cas énoncés, la distance doit être ramené à 200m. Par simplification, nous serions favorables à faire disparaître ces mesures de distance par rapport à une gare si cela n'occasionne pas des difficultés dans d'autres Communes.
Règlement	Article UA7 - Stationnement	Page 64 : logements dont l'accès principal est ouvert sur une venelle repérée sur le règlement graphique par le symbole ***** et pour lesquels la configuration parcellaire ne le permet pas, sont dispensés de créer des emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public. Il faut rajouter la phrase : Cette disposition n'est applicable que pour la création d'un seul logement supplémentaire dans la bâtisse.

Règlement	Article UB7 – Stationnement	Page 79 et 80 : pour les constructions à sous-destination Logement + hébergement + logements locatifs aidés situés à moins de 500m d'une gare, les relaxations en nombre de places de parking interfèrent avec le règlement graphique de Sierck. Pour les 4 cas énoncés, la distance doit être ramené à 200m. Par simplification, nous serions favorables à faire disparaître ces mesures de distance par rapport à une gare si cela n'occasionne pas des difficultés dans d'autres Communes.
Règlement	Titre I Disposition applicables à toute les zones 2.4 Lisière forestière	Page 34 : Cette règle est à retirer
Règlement	GENERALITES INTRODUCTION II Division du territoire en zones et secteurs 1. Les zones urbaines	Page 9 : Dans l'énumération des zones UB., il faut rajouter : le secteur UBd à Sierck les bains avec des règles particulières « voirie »
Règlement	CHAPITRE III – Règlement applicable à la zone UB	Page 68 : Dans l'énumération des zones UB., il faut rajouter : le secteur UBd à Sierck les bains avec des règles particulières « voirie »
Règlement	GENERALITE Introduction Article 5.7.1 Eléments patrimoniaux	Page 38 : Ce paragraphe « Le règlement graphique identifie des éléments patrimoniaux à conserver, à valoriser ou à requalifier » n'est pas assez visible ! C'est le seul renvoi dans le règlement qui impose l'usage de l'annexe règlement graphique. Il faut le faire ressortir par une calligraphie en gras
Plan de zonage / Règlement graphique	Sierck les bains	Page 154 : Retirer 200 m2 zone UB de la parcelle n°47 section 5 derrière la maison Wechtler et les affecter à la parcelle n° 49 section 5 afin de permettre la construction d'un garage (voir plan fourni en pièce jointe)
Plan de zonage / Règlement graphique	Sierck les bains	Page 153 : Intégration d'un emplacement réservé SLB5 sur la partie NJ de la parcelle n°70 section 3 destiné à un parc /espace vert (environ 45 ares) au bénéfice de la Commune.
Plan de zonage / Règlement graphique Annexe Eléments patrimoniaux à préserver	Sierck les bains Sierck les bains	Page 153 : L'emplacement réservé SLB4 (ancien Norma) a été retiré du tableau récapitulatif, mais pas le zonage rose SLB4 Page 98 à 189 : quelques adresses sont à corriger ! Les fiches sont reprises du PLU actuel en l'état ! Peut on rectifier ces fiches sans surcharge manuelle ? Il est d'ailleurs fait référence dans l'encadré tête de page ! Si la reprise des fiches est possible le travail de correction sera fourni ultérieurement.

Règlement graphique	Planche Sierck les bains Nord Ouest page 154	identifier les parcelles n°120, 121, 122 section 1 en zonage NJ en lieu et place de UAb.
Règlement graphique	Planches Sierck les bains Nord-Est page 153 Nord-Ouest page 154	Mettre les zones agricoles de la rive gauche en zone Aa en zone Av.

Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Phase d'arrêt du PLUI

Remarques sur le document arrêté par le Conseil Communautaire.



Commune de Waldwisse

Le tableau ci-dessous doit permettre de recenser vos remarques sur le projet de PLUI arrêté le 30 janvier 2025.

Comment faire ?

- 1- Indiquer la pièce du PLUI sur laquelle porte votre contribution/remarque dans la colonne 1.
- 2- Préciser la règle (écrite ou graphique) qui est à modifier dans la colonne 2.
- 3- Indiquer votre proposition dans la colonne 3.

Pour toute question : franck.dailly@ccb3f.fr

Pièces du PLUI (1)	Règle concernée (2)	Proposition (3)
Règlement graphique	Plan de zonage et OAP	Suppression de la zone 1 au située derrière l'église et remplacée par par une zone Ue de plus petite taille (cf. schéma ci-joint).

Département de Moselle



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

D

Communauté de communes Bouzonvillois - Trois Frontières



Règlement graphique
Planche au 1/2000e
Waldwisse Est

Document conforme à celui annexé
à la délibération du Conseil Communautaire

en date du 30 janvier 2025

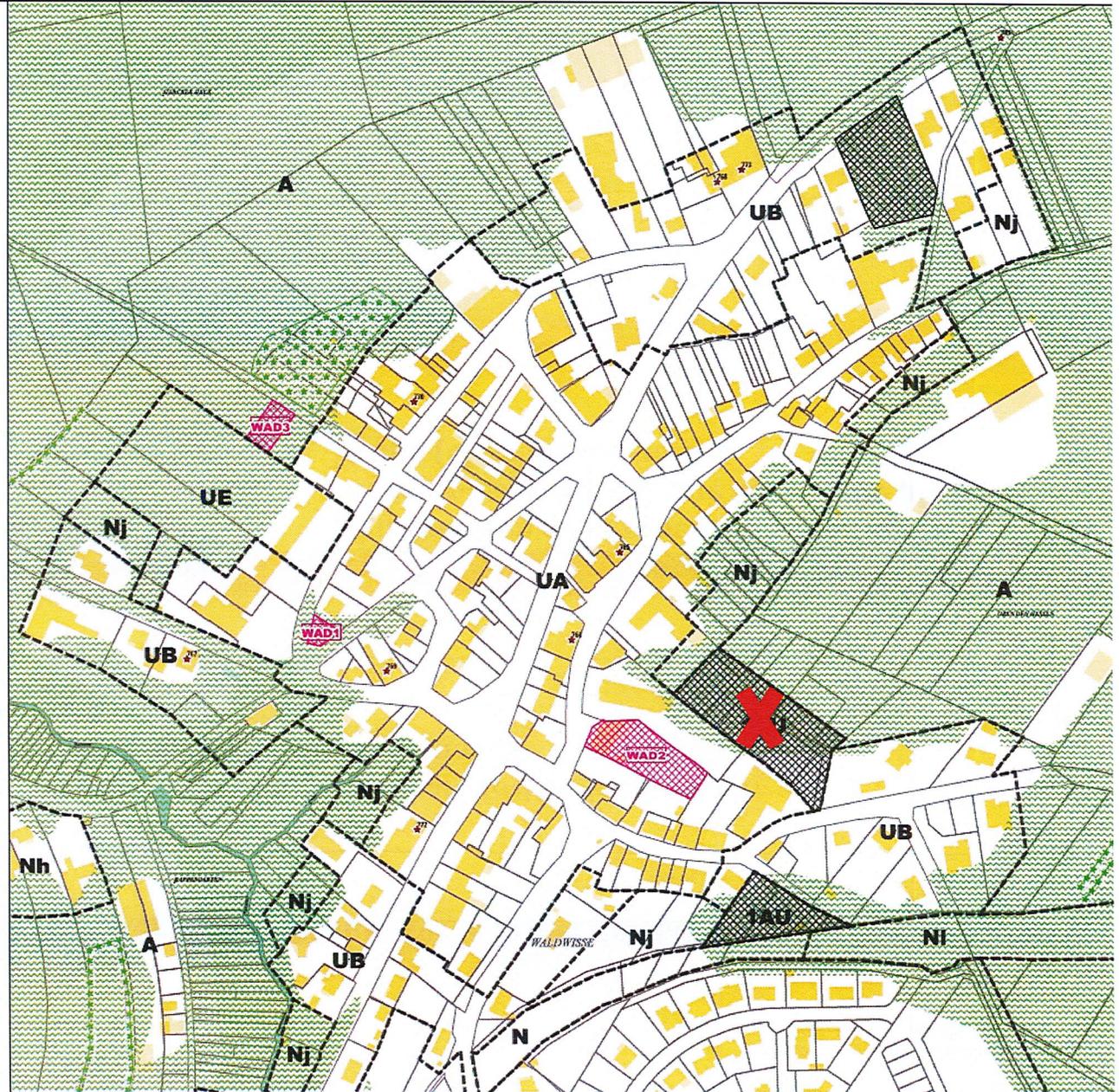
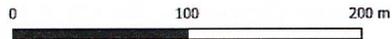
arrêtant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Armel Chabane, le Président

24/01/2025



Echelle: 1/2000e



Proposition : l'ER n°4 a été acquis qui permet d'accéder à une parcelle communale offrant la possibilité de proposer un espace de stationnement pour l'église et le cimetière.

