

## Réponse à l'avis de la MRAe du Grand Est

*Boulay, le 23 avril 2024*

### **Note de lecture**

*La MRAe, pour Mission Régionale de l'Autorité environnementale, a transmis un avis sur le projet de PLUi proposé par la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois (CCHPB) avant sa soumission à enquête publique qui aura lieu du 21 mai au 24 juin 2024. Cet avis, tout comme la présente réponse de l'intercommunalité, feront partie du dossier soumis à l'enquête publique.*

*Cette première réponse représente un avis intermédiaire de la CCHPB qui vise à apporter des compléments d'informations à la population dans le cadre de l'enquête publique. Ces premiers éléments de réponse, qui pourront être complétés dans le cadre du mémoire qui sera établi en réponse au procès-verbal de synthèse des observations émises dans le cadre de l'enquête, ne préjuge en rien des positions que la CCHPB pourra être conduite à adopter au regard de l'ensemble des avis exprimés et des résultats de l'enquête publique.*

***La présente réponse s'organise autour des six principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale dans son avis. Il est rappelé ici que le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCHPB est une avancée majeure dans l'organisation et la structuration de son territoire, permettant une harmonisation des politiques menées en matière de logement et de préservation de l'environnement notamment.***

### **Pour la démographie, l'évaluation du nombre de logements à produire et les surfaces à**

### **Urbaniser, l'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- ***Revoir son ambition démographique à la baisse au vu des tendances passées de l'évolution de la population et de réévaluer en conséquence les besoins en logements et respecter les limites fixées par le SCoTAM.***

**CCHPB :** Le projet de PLUi comprend une croissance démographique de 10% entre 2015 et 2032, période de référence du SCoTAM. Ce chiffre est considéré comme trop haut par l'Ae au regard des évolutions récentes. Pourtant, entre 1999 et 2014 la population de la CCHPB est passée de 20 180 habitants à 23 242 habitants, soit une croissance démographique de +15% en 16 années. Le chiffre d'une croissance potentielle à +10% en 18 années (2015-2032) n'est pas disproportionné.

Concernant le nombre de logements potentiellement réalisables, le SCoTAM fixe un objectif à 1 840 logements pour la CCHPB. Le PLUi arrêté en comporte 2 025 soit 10% de plus. Il est rappelé que le PLUi se doit d'être compatible avec le SCoTAM et qu'un écart de 10% doit être considéré comme tel. Une récente circulaire ministérielle du 31/01/2024 sur la trajectoire de sobriété foncière indique que la compatibilité s'entend jusque 20%.

Il n'y a pas lieu de respecter strictement le nombre de logements fixés par le SCoTAM, sachant que le compte foncier maximal est respecté. Pour les activités, l'enveloppe de 14 ha n'est pas dépassée. Pour l'habitat, le SCoTAM fixe 74 ha maximum là où le PLU projette 48 ha (+15 ha déjà consommés depuis 2015) soit 11 hectares de moins que le maximum. Cela

montre que le PLUi anticipe autant qu'il le peut la loi Climat & Résilience en respectant le Code de l'urbanisme.

- ***Revoir à la hausse la remise sur le marché de logements vacants afin de s'approcher d'un taux de vacance de l'ordre de 6-7 % en 2032 qui permet une fluidité suffisante du marché du logement.***

**CCHPB :** Selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : « *La vacance dite frictionnelle ou de courte durée (< 2 ans) est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %* ».

Selon les fichiers fonciers, l'intercommunalité compte 11 133 logements en 2023 dont :

- 475 vacants depuis moins de 2 années soit 4,2 % (vacance frictionnelle)
- 579 vacants depuis plus de 2 années soit 5,2% (vacance structurelle)

Sachant que le taux de vacance global est de 9,4% donc supérieur à 7%, le PLUi se fixe un objectif de résorption de 10% du parc vacant depuis plus de deux années (cf : rapport de présentation page 91), ceci conformément à ce que demande le SCoTAM (cf : page 70 du DOO). En conclusion, le PLUi arrêté comprend bien un objectif de reconquête de la vacance dans le dossier arrêté, comme le demande le SCoTAM. Il est bien entendu que l'Ae apprécierait que cet objectif soit réhaussé.

La communauté de communes précise que le nombre de logements vacants (plus de deux ans) sur Boulay est significativement surévalué en raison du retard pris par la démolition et la reconstruction des immeubles de la rue des Tours et de la rue Charles de Villers. Les logements de ces deux immeubles présentent un taux de vacance très élevé depuis plus de 10 ans et ont été vidés complètement ces 5 dernières années pour procéder à leur démolition et leur reconstruction. Cette reconstruction est à ce jour presque achevée. Il s'agit de 70 logements.

Par ailleurs, l'étude de requalification du centre-bourg de Boulay réalisée en 2020, a mise en évidence une vacance structurelle présente sur le centre-ville ancien de Boulay en raison de l'inadéquation entre la demande et l'offre de logements dans ce secteur. Cette vacance tire son origine de multiples facteurs qui se cumulent souvent (accessibilité, stationnement, absence d'espaces extérieurs en raison de la très forte densité de logements, vétusté des bâtiments). Une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) est en cours de conventionnement avec l'État pour tenter d'y remédier. Sur le reste du territoire intercommunal, la communauté de communes a également souhaité mettre en place un outil opérationnel pour accompagner et inciter la rénovation et à l'accessibilité des logements vacants et inadaptés par le biais d'une OPAH simple en cours de validation par l'État.

- ***Revoir à la baisse les surfaces en extension urbaine AU pour l'habitat, en fonction des besoins en logements recalculés sur la base d'une projection démographique revue à la baisse ; pour ne pas avoir à y revenir à court terme, les inscrire par anticipation dans les seuils fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ; sinon, s'inscrire au maximum dans les objectifs fixés par le SCoTAM en vigueur.***

**CCHPB :** Comme évoqué précédemment, le scénario démographique retenu par les élus n'est pas disproportionné au regard des évolutions passées.

Il est même inférieur à la projection OMPHALE réalisée par l'INSEE en 2017 sur les intercommunalités Houve-Pays-Boulogeois, Warndt et Bouzonvillois (sachant que la CCHPB est la plus dynamique des trois en matière de démographie). Cette institution indique dans son scénario haut, une croissance de population de 12,8% d'ici 2040 sur les 3 EPCI.

Deux autres intercommunalités sont incluses dans les calculs car la méthode de projections OMPHALE nécessite des échantillons de 50 000 habitants au minimum. Il est rappelé ici que l'INSEE est un organisme public directement rattaché au ministère de l'Économie.

Les élus de la CCHPB ont anticipé autant que possible les attentes de la Climat et Résilience dans leur premier PLUi dont l'élaboration a débuté en 2018. Ils ont fixé un objectif de réduction de l'artificialisation des sols après avoir analysé le potentiel dans l'existant. Conformément à la loi, le présent PLUi sera révisé le 22/02/2028 pour intégrer la trajectoire de sobriété foncière de la loi Climat territorialisée par le SRADDET et le SCoTAM.

Le PLUi arrêté s'inscrit d'ores et déjà dans les objectifs fixés par le SCoTAM puisque le foncier économique mobilisé ne dépasse pas l'enveloppe maximale alors que l'enveloppe habitat est même créditrice de 11 hectares : seuls 63 hectares sur les 74 possibles sont inscrits soit une économie de 15%. À ce titre, les élus ont déjà anticipé autant qu'ils le pouvaient les futures réductions de zones à urbaniser qui seront appliquées d'ici le 22/02/2028.

**Pour la préservation des espaces sensibles au plan environnemental, l'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- ***Étendre l'analyse des incidences à tous les sites Natura 2000 concernés par le rayon de 20 km, y compris transfrontaliers, avec évaluation des effets du PLUi sur les habitats et espèces ayant justifié leur désignation.***

**CCHPB :** Une cartographie identifie l'ensemble des sites Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour de la CCHPB, y compris sur le territoire allemand. Conformément à l'article R414-23 du code de l'environnement, cette analyse est proportionnée aux enjeux et à l'importance du document et identifie les sites Natura 2000 connectés fonctionnellement via la Trame Verte et Bleue définissant ainsi le périmètre de l'étude. Les deux sites présents sur le territoire ont été analysés, ainsi que les deux sites situés à proximité (Nied et Westl. Berus).

L'évaluation des incidences Natura 2000 sera complétée pour intégrer cette analyse du périmètre d'étude avec une cartographie justificative présentant la Trame Verte et Bleue et l'ensemble des sites présents dans un rayon de 20 km.

- ***Définir des mesures Éviter, Réduire, Compenser, sachant que la mise en œuvre de mesures compensatoires dans le cadre d'une évaluation des incidences Natura 2000 sera soumise à l'approbation de la commission européenne.***

**CCHPB :** L'identification des mesures prises pour supprimer et réduire les effets dommageables sera améliorée et complétée autant que possible à ce stade de la planification et en l'état des connaissances connues. La démarche ERC est bien engagée dans l'e règlement et l'OAP thématique sur les réservoirs de biodiversité qui inclut les sites Natura 2000. Les orientations concernées pourront préciser les enjeux Natura 2000 concernés afin de renforcer l'importance de leur bonne application.

La démarche itérative permettant d'aboutir à 48 ha de zones à urbaniser sera expliquée sachant que les élus avaient initialement demandé nettement plus en phase avec ce qui existe dans les documents communaux. La démarche d'Évitement, Réduction, Compensation a bien a été appliquée aux besoins en extension urbaine.

- ***Préciser la présence ou non de zone humide sur l'ensemble des sites de projet en respectant les critères de définition et de délimitation des zones humides (pédologie et flore), les préserver ainsi que leurs aires d'alimentation et le cas échéant, dérouler la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) en conséquence.***

**CCHPB :** les zones humides ont été prises en compte dans la construction du projet et plus particulièrement dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de manière à identifier les secteurs réellement concernés par la présence de zones humides plus ou moins importantes du fait de leur taille et de leur localisation (cf : rapport de présentation, page 102). Les zones à urbaniser, encadrées par des OAP sectorielles ont fait l'objet de prospections de terrain aux niveaux floristiques et pédologiques afin de vérifier la présence ou non de zone humide (juin-octobre 2021, juillet 2022, janvier et février 2023).

Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments. L'inventaire réalisée par l'Établissement public d'aménagement et de gestion de l'eau (EPAGE) des Eaux Vives des 3 Nied a permis de cibler les secteurs d'OAP où des prospections étaient nécessaires. En revanche, l'inventaire de l'EPAGE est difficilement transposable tel quel dans le PLUi, les échelles d'analyse étant différentes. Les zones de projet ont vu leur périmètre retravaillés pour préserver les zones humides et d'autres ont intégré des dispositions particulières dans les OAP sectorielles. Enfin, le PLUi arrêté protège bien les zones humides remarquables du SDAGE.

À la demande du commissaire enquêteur, il sera versé à l'enquête les études « zones humides » qui ont été réalisées sur les zones à urbaniser à enjeux, identifiées dans le cadre du PLUi et ce préalablement à l'arrêt du PLUi. Il est rappelé que les rencontres avec les responsables de l'EPAGE des Eaux Vives des 3 Nied ont permis de préciser que l'étude menée par cet Établissement était un outil d'aide à la décision des élus et ne se substituait en rien aux études à réaliser au stade des projets. Il a été précisé qu'il s'agissait de zones potentielles qui nécessitaient de pousser les investigations dans le cadre des projets envisagés sur ces secteurs.

**Pour la prévention des risques et des nuisances, l'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- ***Ne pas étendre l'urbanisation dans les zones à risque de remontée de nappe d'eau souterraine qui ne sont pas sous l'obligation de pompage de rabattement de la part de l'État (compte tenu***

***des contraintes techniques et financières consécutives à l'urbanisation de ces secteurs qui nécessiteront des mesures permanentes) ou mettre en œuvre s'il est démontré qu'un autre choix de site n'est pas possible, à l'instar des zones pour lesquelles l'État a l'obligation de mettre en œuvre ces pompages, des pompages de même nature en cohérence avec ceux prévus par l'État pour supprimer les conséquences de ce phénomène.***

**CCHPB :** Dans l'attente du PPR annoncé par les services de l'État, un simple rappel au pétitionnaire est prévu dans le règlement concernant l'aléa lié aux remontées de nappes. Les incidences du croisement de l'aléa remontées de nappe seront complétées en particulier dans le bassin houiller afin d'identifier les zones ouvertes à l'urbanisation touchées par l'aléa et une recommandation de prise en compte du risque sera intégrée aux OAP sectorielles concernées.

Il est rappelé que le porté à connaissance transmis par l'État dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'a aucune valeur normative. Seul un PPR dont l'élaboration dépend de l'État est opposable. Ce PPR est annoncé depuis plusieurs années mais n'a toujours pas été prescrit.

Rappelons que dans un litige à propos de la remontée de nappe qui opposait la commune de Falck à l'État sur ce point, le Tribunal Administratif de Strasbourg (12/10/2017) reprenant l'argumentation de la Cour Administrative d'Appel (03/07/2017) opposant également la Commune de Falck et l'État a rappelé que « considérant que contrairement à ce que soutient le Préfet, un tel document (porté à connaissance), prévu à l'article L. 132-2 précité du code de l'urbanisme a uniquement pour objet d'informer les communes du cadre législatif et réglementaire à respecter, des projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration et de leur transmettre l'ensemble des études techniques dont l'autorité compétente de l'État dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme, que le Préfet ne peut légalement définir, dans le cadre d'un tel document, en l'absence d'un plan de prévention des risques opposable à la commune, des prescriptions interdisant ou limitant le droit à construire dans certaines zones figurant dans un document cartographique annexé audit « porté à connaissance », qu'en l'espèce, aucun plan de prévention des risques naturels n'a été élaboré ni prescrit, qu'il résulte des dispositions des articles L. 132-2 et R132-1 du code de l'urbanisme que le porté à connaissance est dépourvu de portée normative, qu'aucune autre disposition législative ou réglementaire ne lui confère une telle portée, que par suite le moyen tiré de ce que la décision en litige ne respecte pas le porté à connaissance applicable sur la commune ne peut qu'être écarté. »

- *Cartographier le risque de coulée de boue afin de s'assurer que le projet de développement du PLUi n'est pas de nature à accentuer ce risque.*

**CCHPB :** Il n'existe pas aujourd'hui de données cartographiées sur le risque coulée de boue du territoire permettant de croiser les projets du PLUi avec l'aléa. Le Code de l'urbanisme n'impose pas de réaliser une telle cartographie dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi. Ce sujet pourra être intégré lors d'une future évolution du PLUi. Il est étonnant que d'autres collectivités qui élaborent des PLUi n'aient pas fait l'objet de cette remarque de l'Ae alors qu'elles sont aussi potentiellement concernées.

Toutefois, si un organisme public est en mesure de fournir les données SIG relatives à ce risque, elles pourront être intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation.

**Pour la protection de la ressource en eau et l'assainissement, l'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- **Assurer la cohérence du règlement du PLUi avec les interdictions figurant dans les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de captage d'eau potable.**

**CCHPB :** Les vérifications nécessaires seront réalisées pour assurer la cohérence dans le règlement écrit sur les trois communes concernées : Dalem, Obervisse et Coume, Falck et Merten

- **Compléter la notice « assainissement » par un état complet des systèmes d'assainissement et le cas échéant, le phasage des travaux restant à mener pour pallier leurs éventuels dysfonctionnements.**

**CCHPB :** Il est proposé de compléter l'annexe sanitaire « Partie assainissement – L'épuration des eaux usées » avec les éléments suivants :

STEP	Évaluation de la conformité annuelle du système d'assainissement (2022)	Type de réseau	Études en cours
Boulay	Conforme	Majoritairement unitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à jour du Diagnostic Permanent</li> <li>• Étude de diagnostic complémentaire avec mise à jour du plan d'action dans le cadre d'une démarche visant à réduire les substances dangereuses : station de BOULAY</li> </ul>
Dalem	Conforme	Majoritairement unitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place du Diagnostic Permanent</li> <li>• Étude de finalisation du schéma directeur d'assainissement du système de Falck, Dalem et Hargarten-aux-mines</li> </ul>
Halling les Boulay	Conforme	Majoritairement séparatif	
Merten	Non-conforme	Majoritairement unitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place du Diagnostic Permanent</li> </ul>
Narbéfontaine	Conforme	Majoritairement Unitaire	

STEP	Évaluation de la conformité annuelle du système d'assainissement (2022)	Type de réseau	Études en cours
Téterchen	Conforme	Majoritairement unitaire	
Velving	Conforme	Majoritairement unitaire	
Voelfling les Bouzonville	Conforme	Majoritairement unitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Étude diagnostique du système d'assainissement de la station d'épuration de Voelfling-lès-Bouzonville.</li> </ul>

Le système d'assainissement de Merten est jugé non-conforme en raison des déversements au niveau du déversoir d'orage en tête de station et du défaut structurel de canal de mesure de débit des eaux traitées (cf. courrier du 29 juin 2023 émanant du service Police de l'Eau de la DDT de la Moselle). Les travaux de mise en conformité de ces dysfonctionnement sont à l'étude.

Concernant l'emplacement réservé B5-2 relatif à l'extension de la station d'épuration, celui-ci est situé au voisinage de la station d'épuration de Boulay. Ces terrains sont des propriétés privées. La zone industrielle est en expansion et pour cela, la Communauté de Communes souhaite préserver une emprise foncière si une extension de la station d'épuration, que ce soit pour la file de traitement d'eau ou des boues, s'avèrerait nécessaire dans le futur. Il s'agit de la constitution d'une réservation foncière permettant dans un secteur où d'autres équipements sont présents (déchetterie...) d'envisager des extensions.

- **Garantir que le surplus des rejets d'eaux usées issus du développement résidentiel et touristique soit en capacité d'être traité.**

**CCHPB :** Il est proposé de compléter l'annexe sanitaire « Partie assainissement – Bilan et prospective » concernant l'adéquation des systèmes d'assainissement avec les besoins.

Le tableau ci-après présente une synthèse des capacités des STEP traitant les effluents, ainsi que les charges traitées.

STEP	Capacité de traitement EH	Population raccordée	Population projetée augmentation de 10%	Saturation prévisible
Boulay	13583	12262	13488	2032
Dalem	5333	4266	4693	Après 2032
Gomelange	1600	1433	1576	2032

STEP	Capacité de traitement EH	Population raccordée	Population projetée augmentation de 10%	Saturation prévisible
Halling les Boulay	230	120	132	Après 2033
Merten	4450	2803	3083	Après 2032
Narbéfontaine	285	151	166	Après 2032
Téterchen	1100	758	834	Après 2032
Velving	250	204	224	Après 2032
Voelfling les Bouzonville	1800	1162	1278	Après 2032

Il apparaît que les capacités de traitements des stations d'épuration de BOULAY et GOMELANGE seraient atteintes à l'horizon de 2032-2035.

La Communauté de Communes reste attentive sur les capacités hydraulique et organique des ouvrages d'épuration qui seront atteintes en fonction des secteurs. Le cas échéant des études de faisabilité devront être menées pour limiter l'apport d'eau claire et augmenter la capacité organique. Dans le cadre des études en cours, compte-tenu des perspectives démographiques, des caractéristiques des STEP existantes et de leur impact sur le milieu récepteur, le schéma d'évolution des stations d'épuration des eaux usées retenu s'établit comme suit :

2024	Finalisation du schéma directeur d'assainissement du système de Dalem, Falck et Hargarten
2024	Mise en place du diagnostic permanent sur les agglomérations d'assainissement du Dalem et Merten
2024	Démarrage de la procédure de révision des zonages d'assainissement
2026	Démarrage des travaux selon la programmation du schéma directeur d'assainissement du système de Dalem, Falck et Hargarten.
2026-2027	Étude de faisabilité – extension de la capacité de traitement de la STEP de Boulay et Gomelange en fonction du bilan de l'évolution des raccordements à date.

- **Joindre les zonages d'assainissement réglementaires, conditionner la poursuite de l'urbanisation à la mise en conformité des performances des dispositifs d'assainissement.**

**CCHPB :** Les zones d'assainissement seront annexés au PLUi dans le cadre d'une future mise à jour de ses annexes. La priorité est désormais de les réviser et/ou de les élaborer pour les 37 communes en cohérence avec le contenu du PLUi qui sera approuvé. Dans tous les cas, au stade de chaque permis d'aménager, permis de construire ou opération d'aménagement, les services d'assainissement de la CCHPB sont consultés par les services instructeurs. Ils vérifient la capacité des dispositifs d'assainissement à traiter les rejets d'eaux usées générés par l'opération. Par ailleurs, sur chaque permis d'aménager ou opération d'aménagement générant un rejet d'eaux usées dans le réseau public d'assainissement, un porté à connaissance est transmis à la DDT pour validation ainsi qu'au pétitionnaire.



Les projets d'urbanisme sont donc systématiquement conditionnés à la capacité et à la conformité du système d'assainissement existant ou à venir (traitement et collecte) qu'ils soit d'ailleurs autonome ou collectif.

**Pour la préservation du paysage, l'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- *protéger, en tant qu'élément remarquable paysager au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des arbres d'alignements situés sur une emprise publique et compléter l'OAP thématique « Développer la nature en ville et valoriser le patrimoine urbain » par une disposition visant à préserver ces plantations et à les renforcer.*

**CCHPB :** L'intercommunalité s'étonne de cette demande de l'Ae et rappelle que ce sont aux élus de décider des protections à apporter ou non, dans le dossier de PLUi. Sur les alignements d'arbres, le dossier est déjà très ambitieux avec 124 kilomètres de linéaires de haies et/ou alignements d'arbres protégés.

Une orientation sur la prise en compte de la végétation existante dans les projets existe : « Urbaniser en favorisant la conservation des éléments naturels existants ». Elle pourra être renforcée et cibler plus spécifiquement les arbres d'alignement situés sur une emprise publique pour tenir compte des avis exprimés.

**Pour l'adaptation au changement climatique, l'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :**

- *se référer à l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour caractériser le changement climatique et mettre en œuvre des mesures d'adaptation au changement climatique, notamment en donnant suite aux recommandations faites par l'Ae dans le présent avis.*

**CCHPB :** Lors de la prescription de son PLUi en 2018, l'intercommunalité s'est également lancée dans l'élaboration d'un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) dont les diagnostics ont été menés en parallèle. Les principaux résultats du diagnostic du PCAET sont présentés dans le PLUi dans son État Initial de l'Environnement qui cadre le contexte climatique dès son préambule. Les données de Météo France ont été utilisées via le portail Drias – les futurs du climat (projections climatiques régionalisées).

L'articulation entre le PCAET et le PLUi est par ailleurs décrite dans le rapport environnemental (page 127 et suivantes) et permet de comprendre la manière dont les enjeux climatiques ont été pris en compte.