



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis délibéré sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la Communauté de communes Orne Lorraine Confluences (54)**

n°MRAe 2022AGE34

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes Orne Lorraine Confluences (54) pour l'élaboration de son PLUiH. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 25 mars 2022. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de Meurthe et Moselle.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 23 juin 2022, en présence de Patrick Weingertner et André Van Compernelle, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, Christine Mesurolle et Georges Tempez membres permanents et Yann Thiébaud, chargé de mission et membre de la MRAE, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La Communauté de communes Orne Lorraine Confluences (CCOLC) est située dans le Nord du département de la Meurthe et Moselle (54). Limitrophe avec le département de la Meuse (55) à l'Ouest et de la Moselle (57) à l'Est, elle compte 41 communes et 53 076 habitants en 2018 (INSEE) sur une superficie de 393 km<sup>2</sup>. La CCOLC est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)<sup>2</sup> Nord 54 approuvé le 11 juin 2015 et en cours de révision depuis le 02 juin 2021.

La CCOLC connaît une légère baisse démographique sur la période 2013-2018, avec un taux de variation annuel moyen de - 0,1 %. Le parc du logement est vieillissant avec une vacance importante de 10,9 %<sup>3</sup>. En 2018, 67,4 % du territoire est occupé par des espaces agricoles, 21,2 % par des forêts, 9,8 % par des espaces artificialisés et 1 % par des surfaces en eau. Le territoire est sujet à de nombreux risques naturels et anthropiques (inondation, mouvement de terrain, chute de blocs, sols pollués, risques technologiques et miniers...). Sur 2018-2034, la CCOLC souhaite accueillir 5 000 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 9,4 % sur la période ; elle évalue son besoin en logements neufs à environ 4 602 pour accueillir la nouvelle population et permettre le desserrement des ménages déjà présents. Le dossier retient 2 419 logements en secteur déjà urbanisé (remise sur le marché de logements vacants ; comblement de « dents creuses » ; renouvellement urbain) et 2 183 logements en extension d'urbanisation sur 104 ha.

Par ailleurs, la CCOLC retient un besoin de 131 ha pour développer des zones d'activités économiques existantes et 13 ha pour développer des équipements de services et de loisirs.

Ainsi, au total, selon le dossier, le PLUiH prévoit de consommer 247,7 ha d'espaces naturels et agricoles sur la période 2022-2034, dont 104,4 ha sur des espaces identifiés comme « friches ». L'Ae relève également la création de « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL)<sup>4</sup> pour du loisir et l'inscription de plusieurs emplacements réservés<sup>5</sup> pour la réalisation de voiries, stationnements ou équipements sur des milieux naturels et agricoles, qui représentent au total plus de 143 ha, non intégrés à tort, dans le calcul de la consommation d'espace.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation des milieux naturels et du patrimoine bâti ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques.

L'Ae relève que certaines zones prévues être ouvertes à l'urbanisation sont situées dans des espaces identifiés comme continuités écologiques, au sein du site Natura 2000<sup>6</sup> - ZPS « **Jarny Mars-la-Tour** », dans des secteurs sujets à risques miniers ou technologiques, au sein de périmètre de protection de captage d'eau potable et ce, sans justification, alors que le dossier conclut à « une consommation résiduelle de zone d'intérêt écologique » sans quantification. Elle regrette que le PLUiH ne privilégie pas l'évitement de ces secteurs à enjeux à l'aide de scénarios alternatifs de localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation.

2 Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

3 INSEE 2018.

4 A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme.

5 Un emplacement réservé est une surface destinée à des projets précis d'intérêt général.

6 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

**Ainsi, l'Ae considère que le processus d'évaluation environnementale n'est pas abouti puisque les choix finalement retenus n'ont pas été réévalués afin d'éviter au maximum les impacts du projet de PLUiH sur l'environnement et la santé humaine.**

Les projections démographiques, bien que compatibles avec le SCoT, ne sont pas cohérentes avec la tendance démographique des 20 dernières années<sup>7</sup>. Ces projections induisent une surestimation des besoins en logements et donc de la consommation d'espaces. De plus, le dossier ne présente pas la méthode pour estimer les besoins en logements, ni les critères retenus pour mobiliser ou non des « dents creuses ». Les besoins d'extension pour les activités économiques ne sont pas non plus justifiés au regard de la perte d'emplois observée sur la période 2013-2018 (- 8,6 %) et de la création de 2/3 des emplois prévue par le SCoT au sein du tissu déjà bâti. Les surfaces nécessaires au développement des équipements ne sont pas non plus justifiées.

Enfin, en matière de préservation des espaces naturels et agricoles, l'Ae déplore que le projet du PLUiH ne s'inscrive pas du tout dans la trajectoire du SCoT et du SRADDET<sup>8</sup> que la loi Climat-résilience vient de renforcer en 2021, qui prévoit la division par 2 de la consommation d'espaces sur la période 2022-2034 par rapport à la période 2011-2021. Au contraire, le projet l'augmente de façon importante (+ 44 ha, voire au-delà en incluant des surfaces non comptabilisées à tort).

Le dossier relativise la consommation d'espaces en indiquant que sur les 247,7 ha inscrits, 104,4 ha sont des « friches ». Toutefois, le dossier ne précise pas leur nature (friches en partie artificialisées, friches de milieux naturels non exploités et qui peuvent présenter une richesse écologique importante).

Le PLUiH préserve en revanche et de manière adaptée la nature ordinaire, les cours d'eau et les milieux boisés. Il propose une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>9</sup> spécifique « trame verte et bleue » pour protéger les continuités écologiques. Concernant les milieux remarquables (site Natura 2000, zones humides remarquables ...), cette OAP thématique les inclut dans un réservoir de biodiversité spécifique (réservoir de biodiversité du SCoT) où la constructibilité est strictement limitée. Mais l'Ae relève l'incohérence et l'inapplicabilité de ces dispositions puisque le PLUiH inscrit en même temps des surfaces importantes de zones à urbaniser au sein de ce réservoir.

**In fine, la consommation d'espaces indiquée dans le dossier est très largement minimisée (il y manque des surfaces à urbaniser) et beaucoup trop importante, en totale contradiction avec les objectifs nationaux et régionaux de limiter fortement le rythme d'artificialisation des sols pour préserver le climat, la biodiversité, l'agriculture, la ressource en eau...**

L'Ae souligne que baisser les besoins en surface permettrait d'éviter d'urbaniser des secteurs à forts enjeux (biodiversité, risques naturels et technologiques, protection de la ressource en eau...).

Enfin, si les risques sont pris en compte dans le règlement écrit, ils ne le sont pas dans le règlement graphique où aucune trame « risque » ne figure contrairement à ce qu'affirme le dossier.

**En conclusion, l'évaluation environnementale du PLUiH est insuffisante et incomplète. Elle ne permet pas à l'Ae d'apprécier l'impact environnemental et sanitaire du projet du PLUiH. L'Ae estime que le dossier ne peut pas être mis à l'enquête publique en l'état et demande au pétitionnaire de revoir son projet et de la saisir à nouveau pour un nouvel avis sur la base d'un dossier amélioré.**

7 Selon l'INSEE, le taux de variation annuel moyen de la population est de :

- 0,3 % entre 1999 et 2008
- 0 % entre 2008 et 2013
- - 0,1 % entre 2013 et 2018.

8 La règle n°16 du SRADDET vise – 50 % à horizon 2030 et – 75 % à horizon 2050.

9 Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

**Pour aider la Communautés de communes Orne Lorraine Confluences dans l'élaboration de son nouveau dossier et afin d'anticiper les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avec lequel le SRADDET, puis le SCoT devront être mis en compatibilité, l'Ae lui recommande de :**

- ***prendre en compte le SRADDET de façon anticipée et de se mettre en relation avec le syndicat mixte du SCoT Nord 54 pour prendre en compte au mieux les orientations du SCoT dont la révision est en préparation et ainsi, limiter la nécessité de réviser le PLUiH peu de temps après sa finalisation ;***
- ***prendre en considération les recommandations qui se trouvent dans l'avis détaillé ci-après.***

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>10</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>11</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>12</sup>, SRCAE<sup>13</sup>, SRCE<sup>14</sup>, SRIT<sup>15</sup>, SRI<sup>16</sup>, PRPGD<sup>17</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>18</sup> (PLU(i)<sup>19</sup> ou CC<sup>20</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>21</sup>, PCAET<sup>22</sup>, charte de PNR<sup>23</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

10 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

11 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

12 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

13 Schéma régional climat air énergie.

14 Schéma régional de cohérence écologique.

15 Schéma régional des infrastructures et des transports.

16 Schéma régional de l'intermodalité.

17 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

18 Schéma de cohérence territoriale.

19 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

20 Carte communale.

21 Plan de déplacements urbains.

22 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

23 Parc naturel régional.

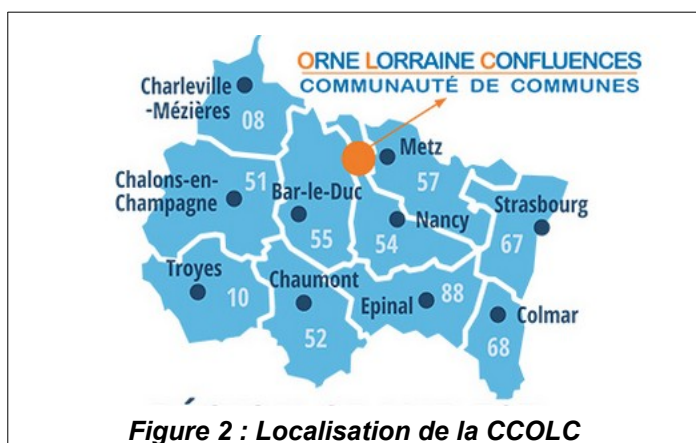
## B – AVIS DÉTAILLÉ POUR LE PROJET DE PLUiH

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

La Communauté de communes Orne Lorraine Confluences (CCOLC) est située dans le Nord du département de la Meurthe et Moselle (54). Elle est limitrophe avec le département de la Meuse (55) à l'Ouest et de la Moselle (57) à l'Est. Elle comprend 41 communes et compte près de 53 076 habitants en 2018 (INSEE) sur une superficie de 392,8 km<sup>2</sup>.

La CCOLC est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)<sup>24</sup> Nord 54 approuvé le 11 juin 2015 et en cours de révision depuis le 02 juin 2021.



Le territoire est bien desservi par les transports routiers (routes départementales, autoroute A4) et ferroviaires (3 gares de voyageurs et une gare de triage de marchandises). Les déplacements sont essentiellement liés au Sillon mosellan et à l'agglomération messine (60 % des flux vers l'extérieur du territoire se font vers l'agglomération messine).

La CCOLC connaît une légère baisse démographique, sur la période 2013-2018, avec un taux de variation annuel moyen de - 0,1 % alors qu'il était nul sur la période 2008-2013, voire positif sur la période 1999-2003 (0,3 %). Le solde migratoire est la cause de cette baisse bien qu'il se réduise progressivement depuis 1968. Un léger vieillissement de la population est également à observer. Par ailleurs, le parc du logement est vieillissant avec 61 % des logements construits avant 1970 et 20 % construits entre 1970 et 1990, rendant ainsi le parc « énergivore ». La part des logements vacants sur le territoire est élevée puisqu'elle atteint 10,9 % en 2018 (INSEE)<sup>25</sup>.

La CCOLC est située entre les côtes de Meuse et de Moselle, avec la plaine de Woëvre à l'Ouest, le plateau du Pays Haut et des vallées encaissées à l'Est. En 2018, 67,4 % du territoire est occupé par des espaces agricoles, 21,2 % par des forêts, 9,8 % par des espaces artificialisés (habitat, économie, réseaux de transport) et 1 % par des surfaces en eau (cours d'eaux et milieux associés).

24 Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

25 La vacance dite « frictionnelle » correspondant à la rotation naturelle des logements est estimée entre 6 et 8 % en moyenne en France métropolitaine. « Le taux de vacance dépassant ces pourcentages est dit excédentaire. Ce chiffre est valable pour les agglomérations avec un taux de rotation rapide sur les logements ; il est beaucoup plus faible pour les marchés peu tendus. Ce qui est le cas ici.

Sont recensés sur la CCOLC :

- 1 Zone de protection spéciale (ZPS) « Jarny Mars-la-Tour »<sup>26</sup> ;
- 9 ZNIEFF<sup>27</sup> de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 ;
- 7 espaces naturels sensibles (ENS)<sup>28</sup> concernant des milieux humides ;
- environ 6 267 ha de zones humides ;

Les communes de Ville-sur-Yvron et Bruville appartiennent au périmètre du Parc naturel régional (PNR)<sup>29</sup> de Lorraine. La commune de Jarny a le statut de ville porte du Parc.

Le territoire est sujet à de nombreux risques naturels et anthropiques (inondation, mouvement de terrain, chute de blocs, sols pollués, risques technologiques et miniers...).

## 1.2. Le projet de territoire

La CCOLC entend, à travers les orientations de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)<sup>30</sup>, assurer un « *développement urbain cohérent et économe en espace* ». Elle souhaite accueillir 5 000 habitants supplémentaires par rapport à 2018 pour atteindre 58 000 habitants en 2034. Pour accueillir cette population et faire face au desserrement des ménages, elle prévoit de créer 4 602 nouveaux logements :

- 2 419 en densification (comblement de dents creuses, réhabilitation du bâti, réduction du taux de vacance du logement à 6 %)
- 2 183 en extension de l'urbanisation. Les logements en extension seront répartis sur une superficie de 104 ha dont 22 ha sur des espaces identifiés dans le dossier comme « *friches* ».

Au sein d'un programme d'orientations et d'actions (POA), la CCOLC entend diversifier et moderniser son parc de logements notamment son parc de logements sociaux et lutter contre la précarité énergétique.

Par ailleurs, elle souhaite maintenir et dynamiser l'activité économique. Ainsi, elle prévoit de réaliser 2/3 des emplois dans les tissus urbains, de développer les zones d'activités existantes sur 131 ha dont 82,4 ha sur des espaces identifiés dans le dossier comme « *friches* ».

Afin de conforter et développer les équipements existants, la CCOLC inscrit 13 ha pour l'aménagement de zones d'équipements, de services et de loisirs.

Le dossier n'identifie pas les 104 ha d'espaces considérés comme « *friches* », il ne précise pas leur état (friche industrielle, zone agricole non cultivée ...), ni leur classement dans les documents d'urbanisme en vigueur ainsi que dans le projet zonage du PLUiH (zone agricole, naturelle, à urbaniser) ; enfin, il ne décrit pas la compatibilité des usages du sol sur ces friches par rapport à la destination projetée (certaines pollutions des sols, par exemple, présentent des dangers sanitaires). Un atlas précis des friches du territoire permettrait d'avoir une vision d'ensemble de

26 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

27 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

28 Zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent.

29 Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet qui vise à assurer durablement la préservation, la gestion et le développement harmonieux de son territoire. Ce projet s'incarne dans une charte qui propose un état des lieux du territoire, les objectifs à atteindre et les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.

30 Le PADD fixe les objectifs notamment des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports, de développement économique, touristique et culturel, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.



leur localisation au regard de l'urbanisation existante, des risques de pollution et de clarifier la consommation d'espaces souhaitée. À défaut, ces friches ne peuvent pas être déduites de la consommation d'espaces (voir point 2.2).

*In fine*, le PADD inscrit 247,7 ha de zones d'extension sur des milieux naturels et agricoles correspondant à la somme des besoins exprimés ci-avant. .

La préservation des milieux naturels et du patrimoine bâti est également un objectif du PADD.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation des milieux naturels et du patrimoine bâti ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques.

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

#### Le SCoT Nord 54

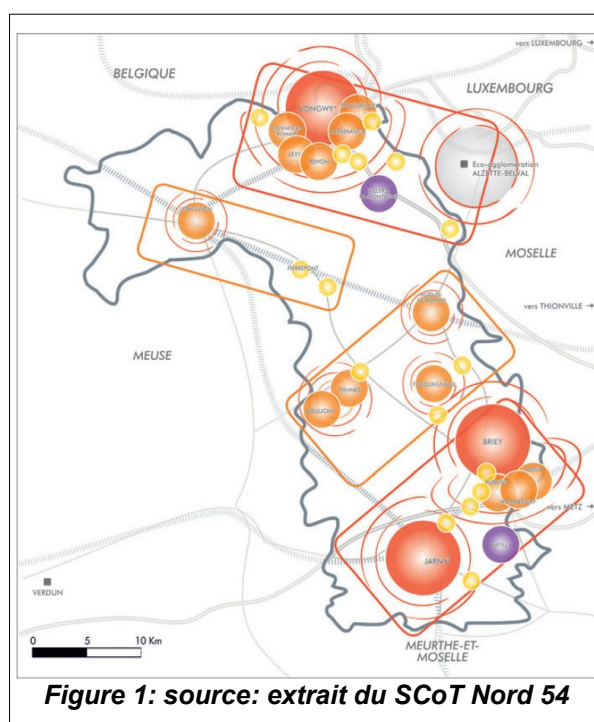
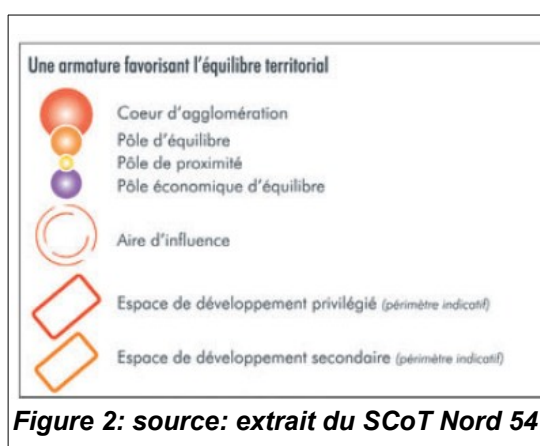
Le SCoT Nord 54, approuvé en 2015, est en cours de révision et va devoir intégrer les orientations de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ainsi que celles du SRADDET Grand Est.

L'Ae regrette que le calendrier d'élaboration du PLUiH conduise ce dernier à s'appuyer sur un SCoT déjà ancien qui doit prochainement évoluer profondément, notamment en limitant fortement les surfaces à urbaniser.

**Afin d'anticiper la nécessaire mise en compatibilité du PLUiH avec le futur SCoT révisé et la limitation, voire la réduction significative des surfaces à urbaniser, l'Ae considère comme prudent d'anticiper, en appuyant d'ores et déjà le PLUiH sur les orientations de la loi Climat et Résilience de 2021 et celles du SRADDET de 2020** (voir ci-après le point 2.2).

Créer de nombreuses zones à urbaniser dans le PLUiH et avoir l'obligation de les retirer après la révision du SCoT pourrait être un exercice difficile.

Le SCoT Nord 54 dans sa version de juin 2015 comprend 116 communes regroupées en 4 intercommunalités. La CCOLC est située au sud du SCoT. Les objectifs démographiques, de production de logements, de développement des activités et équipements sont répartis dans le SCoT en fonction de l'armature qu'il définit.



En l'espèce, le territoire de la CCOLC est considéré comme un espace privilégié de développement économique avec l'armature urbaine suivante : 2 « Cœurs d'agglomération » regroupant au total 4 communes et 26 villages.

Le dossier précise que le SCoT est compatible avec la charte du PNR de Lorraine et la Directive territoriale d'aménagement (DTA) des bassins miniers Nord lorrains<sup>31</sup> et que par conséquent l'articulation entre ces documents et le PLUiH ne sera pas présentée. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le SCoT entend accueillir 18 000 habitants supplémentaires sur la période 2015-2035, dont 14 000 de 2021 à 2035. Le projet de PLUiH fixe un objectif de 5 000 habitants supplémentaires, à l'horizon 2034 par rapport à 2018, soit 28 % des objectifs démographiques du SCoT sans que le dossier ne justifie la cohérence de cet objectif par rapport à l'équilibre territorial du SCoT. De plus, l'Ae rappelle que sur la période 2013-2018, le taux de variation annuel moyen de la population sur le territoire est négatif (- 0,1 %) et que le taux de variation annuel moyen prévu par le PLUiH de +0,59 % de 2018 à 2034<sup>32</sup> est donc élevé en comparaison. Ce taux élevé conduit à une consommation d'espaces excessive (voir point 3.2.1.).

**L'Ae recommande de baisser les objectifs démographiques pour les accorder de façon progressive aux tendances constatées jusqu' alors.**

Pour la CCOLC, le SCoT prévoit la production de 5 535 nouveaux logements pour la période 2021-2035 dont 2 275 dans les cœurs d'agglomération, 2 000 dans les pôles d'équilibre, 770 dans les pôles de proximité et 490 dans les villages. Le projet de PLUiH prévoit la réalisation de 4 602 logements sur la période 2022-2034 ; il respecte le volume plafond et la répartition selon l'armature urbaine donnés dans le SCoT de 2015 et est donc compatible avec ses orientations.

Afin de réduire la consommation d'espaces de 50 % sur la période 2015-2035, le SCoT fixe plusieurs objectifs de densification pour l'habitat :

- des densités moyennes brutes minimales à respecter pour l'ensemble des opérations de construction qu'elles soient en zone d'extension ou dans le tissu déjà bâti à savoir, 30 logements par ha dans les cœurs d'agglomération, 25 dans les pôles d'équilibre, 20 dans les pôles de proximité et 15 dans les villages ;
- une majoration de 30 % de la densité minimale, dans les secteurs situés dans un rayon de 500 m à proximité des gares identifiées comme « *pôle de centralité* » à savoir les quartiers gare de Conflans-Jarny, Homécourt et Joeuf ;
- l'identification des dents creuses au sein des documents d'urbanisme. Le SCoT ne propose pas de définition du tissu déjà bâti, ni des critères de mobilisation des dents creuses ;
- la réduction de la vacance du logement à 7 %;
- viser en priorité la reconversion des friches.

Le projet de PLUiH ne respecte qu'en partie ces critères dont les densités minimales du SCoT, puisqu'il ne prévoit pas dans le règlement écrit la majoration des 30 % dans un rayon de 500 m à proximité des gares pour les zones urbaines. Seule l'OAP<sup>33</sup> sectorielle à Homécourt prévoit un secteur UD à proximité de la gare où la densité est majoré de 30 % avec 37 logements minimum par ha.

**L'Ae recommande d'inscrire dans le règlement du projet de PLUiH, la majoration de 30 % des densités de logements par hectare dans un rayon de 500 m autour des gares de Homécourt, Conflans-Jarny et Joeuf afin d'être compatible avec le SCoT Nord 54.**

Concernant l'économie, le SCoT autorise 77 ha d'extension pour les zones d'activités économiques (ZAE) qu'il identifie et dispose que les deux tiers des emplois devront être localisés au sein des tissus déjà bâtis. Il identifie 9 friches à réhabiliter pour les ZAE sans préciser leur

31 <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/directive-territoriale-d-amenagement-des-bassins-a16939.html>

32 Estimation du taux de variation annuel moyen à partir de 53 076 habitants en 2018 et + 5000 en 2034 sur une période de 16 ans.

33 Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

superficie. Enfin, il fixe des critères à respecter au sein des ZAE en fonction de leur importance (zone stratégique, intermédiaire, locale). Il s'agit de critères de qualité urbaine, de desserte numérique, de qualité environnementale, de préservation de la ressource en eau, etc.

Concernant, le développement commercial, le SCoT précise qu'il doit être opéré en priorité dans les centres-villes et les cœurs de village. Il identifie, sur le territoire de la CCOLC, une zone d'aménagement commercial structurante à Conflans-en-Jarnisy sans toutefois lui affecter un potentiel d'extension.

Le projet de PLUiH inscrit 48,4 ha de zones d'extension et la réhabilitation de 82,4 ha de friches pour des activités économiques. La nature des friches n'est pas précisée (artificialisées ? agricoles ? dans ce dernier cas, elles pourraient correspondre à des zones d'extension). Ce qui semble compatible avec le SCoT qui ne fixe pas d'enveloppe foncière pour la reconversion de friches. Toutefois, l'Ae déplore que le dossier ne justifie pas le besoin de 130,8 ha pour le développement des zones d'activités économiques, alors que le SCoT prévoit la réalisation des 2/3 des emplois dans le tissu urbain et que la CCOLC connaît une perte d'emplois s'élevant à - 8,6 % sur la période 2013-2018 selon le dossier (voir point 3.2.2.). Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones d'activités économiques est créée dans le PLUiH reprenant les critères fixés par le SCoT.

Concernant les équipements, le SCoT prévoit de préserver et renforcer les équipements majeurs (hôpitaux, enseignement supérieur...), de conforter et diversifier l'offre de services intermédiaires (services administratif, éducation du secondaire ...) et de maintenir et consolider les services de proximité dans une logique de réseau... Le projet de PLUiH est compatible avec ces dispositions (voir point 3.2.3.).

Concernant l'environnement, le SCoT prévoit des critères spécifiques de préservation des continuités écologiques, l'identification et la protection des zones humides prioritaires, l'intégration des enjeux air-climat-énergie, la préservation paysages, le maintien des coupures et couronnes vertes. Le projet de PLUiH est compatible avec ces dispositions à l'exception du maintien des coupures vertes (voir point 3.3. et 3.7.).

#### Le SDAGE Rhin Meuse, le PGRI Rhin Meuse et le SAGE du bassin ferrifère

Le dossier analyse sa compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse (2016-2021) et le PGRI Rhin Meuse (2016-2021). L'Ae n'a pas de remarques particulières mais **rappelle que le nouveau SDAGE 2022-2027 et le nouveau PGRI Rhin Meuse 2022-2027 ont été respectivement approuvés le 18 et 21 mars 2022 et qu'il conviendrait que le dossier se mette à jour sur ce point.**

L'Ae n'a pas de remarque particulière concernant la compatibilité du PLUiH avec les objectifs de protection définis par le SAGE du bassin ferrifère approuvé le 27 mars 2015.

#### Plan climat air énergie territorial (PCAET)

Le dossier indique prendre en compte le PCET du PNR de Lorraine (2 communes concernées) et du Pays de Brie. Ce n'est pas suffisant dans la mesure où la LOI n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique en France a modifié l'article L.229-26 du code de l'environnement et **prévoit la mise en place d'un PCAET pour les EPCI<sup>34</sup> à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, avant le 31 décembre 2016 ou dans un délai de 2 ans à compter de leur création ou de la date à laquelle ils dépassent le seuil de 20 000 habitants.**

Ainsi, même si le PLUiH contient des informations sur les enjeux Air-Climat-Énergie et prévoit des dispositions favorables au développement des énergies renouvelables (voir point 3.6.), l'Ae signale que le champ d'un PCET est plus restreint que celui d'un PCAET et regrette que la

34 Établissement public de coopération intercommunale.

CCOLC n'ait pas prescrit l'élaboration d'un PCAET concomitamment au PLUiH afin de coordonner les politiques publiques en matière de planification territoriale et de transition énergétique.

**L'Ae invite la CCOLC à lui demander un cadrage pour l'élaboration de son PCAET.**

### Les Plans d'exposition au bruit des aérodromes (PEB)

Le dossier analyse la prise en compte du PEB<sup>35</sup> de l'aérodrome de Doncourt-les-Conflans, approuvé le 9 juin 1975 et révisé en 2016. Celui-ci concerne les communes de Doncourt-les-Conflans, Jarny, Giraumont et Jouaville. Les zones d'extensions du PLUiH pour l'habitat sont en dehors des zones de bruit du PEB.

Le dossier indique que la commune de Béchamps est concernée par l'avant-projet du PEB de l'aérodrome d'Etain-Rouvres, prescrit le 4 juin 2019. Des constructions sont autorisées mais soumises à obligation d'isolation acoustique dans les secteurs déjà bâtis. Aucune zone d'extension n'est prévue sur cette commune.

Le règlement tient compte de ces PEB et les annexe au PLUiH. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ces points.

### Les autres documents

Le dossier fait état de la prise en compte de divers documents tels que le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux ou le Schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

## **2.2. La prise en compte du SRADDET approuvé**

Le dossier indique que « *Le SCoT en cours de révision devra prendre en compte les objectifs de la stratégie du SRADDET, avec un rapport de « prise en compte » et les règles générales du fascicule, avec un rapport de « compatibilité » Le PLUiH prendra en compte le SRADDET au travers du SCoT le moment venu.* »

**L'Ae rappelle que le SCoT est actuellement en cours de révision et qu'anticiper la prise en compte des règles du SRADDET sans attendre l'approbation du nouveau SCoT permettra à la CCOLC de ne pas faire évoluer son document peu de temps après son entrée en vigueur.**

D'abord, l'Ae relève que la consommation d'espace est largement sous-estimée puisqu'il manque au moins 143 ha : les emplacements réservés localisés sur des espaces naturels et agricoles, des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL)<sup>36</sup> prévus pour du loisir (NL) et des zones d'extension classées en zone urbaine (voir point 3.2.).

De plus, l'Ae relève que le projet de PLUiH est en contradiction avec la règle n°16 du SRADDET<sup>37</sup>. En effet, le dossier, tout en affirmant la volonté d'un développement économe en espace, indique pour la période 2022-2034, une consommation de 247,7 ha, soit un rythme de 20,6 ha/an. L'Ae relève que ce rythme de consommation est 4 fois supérieur à ce que prescrit la règle n°16 du SRADDET, puisque le bilan de la consommation d'espaces pour la période 2011-2020 est de 100 ha, soit 10 ha par an, engendrant ainsi une consommation maximale autorisée de 5 ha par an ; soit 50 ha sur les 10 prochaines années. Le dossier n'apporte pas de justification à cet écart important. L'Ae rappelle d'ailleurs que la consommation de 247,7 ha donnée par le dossier est sous-estimée d'au moins 143 ha et se rapprocherait plutôt de 390 ha (voir paragraphe précédent).

35 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme opposable aux tiers qui vise à organiser l'urbanisation proche des aérodromes en préservant l'activité aéroportuaire.

36 A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme.

37 Règle 16 SRADDET : Définir à l'échelle du SCoT - à défaut de SCoT, à l'échelle du PLU(i) - les conditions permettant de réduire la consommation foncière\* d'au moins 50% à horizon 2030 et tendre vers 75% en 2050. Cette trajectoire, propre à chaque territoire, s'appuiera sur une période de référence de 10 ans à préciser et justifier par le document de planification et sur une analyse de la consommation réelle du foncier

**L'Ae rappelle également que la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme d'artificialisation et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050.**

Le dossier relativise cette consommation d'espaces en indiquant que sur les 247,7 ha, 104,4 ha sont situés sur des espaces identifiés comme « friches ». Même si le principe de reconverter des friches s'accorde avec l'objectif de limiter la consommation d'espace, (règle n°17 du SRADDET), l'Ae considère qu'elle ne dispose pas des informations lui permettant d'apprécier cette affirmation: notamment distinguer les friches artificialisées (activités industrielles, minières ...) de celles qui sont constituées de milieux naturels non exploités et qui peuvent présenter une richesse écologique importante. Cette distinction est indispensable, car seules les friches artificialisées peuvent être déduites des calculs de consommation d'espaces, car considérées comme porteuses de densification. De même, préciser leur localisation au regard des centres urbains, les risques de pollution et leur destination (habitat, activité économique, équipements...) sont des informations nécessaires pour apprécier l'impact environnemental et sanitaire de leur urbanisation. Tous ces éléments manquent dans le dossier présenté.

En conclusion, au vu de la prépondérance des friches, du potentiel important de densification du tissu bâti, de la disponibilité foncière dans les zones d'activités existantes et de la baisse démographique et économique lors des dernières années (voir point 3.2.), selon l'estimation faite par l'Ae à partir des éléments du dossier, celle-ci s'étonne que le PLUiH ouvre à l'urbanisation au moins 286 ha d'espaces naturels et agricoles<sup>38</sup> en sus des 104 ha d'espaces qualifiés de « friches ». La CCOLC doit réévaluer ses besoins afin de s'aligner sur la trajectoire SRADDET et doit réduire considérablement ces zones ouvertes à l'urbanisation.

**L'Ae recommande de :**

- **inclure dans les calculs de consommation d'espaces naturels et agricoles en l'ensemble des dispositifs concourant à cette consommation (STECAL, emplacement réservés ...) et en excluant les seules friches artificialisées ;**
- **réduire considérablement sa consommation d'espaces afin de respecter la trajectoire fixée par le SRADDET, ainsi que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et qui tend vers le « zéro artificialisation nette des sols » à horizon 2050 ;**
- **présenter un état des lieux détaillé des espaces identifiés comme « friches » en indiquant la nature de la friche (activités industrielles, activités minières, espaces non cultivés...), sa localisation, ses risques de pollution, sa destination envisagée et ses possibilités de reconversion ;**

**Les autres recommandations sur la consommation d'espaces figurent au point 3.2.**

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1. Remarques générales**

Le diagnostic est complet, de bonne qualité avec des données précises et actualisées.

Si le volet « justifications des choix » du dossier montre bien la cohérence entre les différentes pièces du PLUiH (diagnostic, PADD, OAP, règlement), il ne présente pas de justifications quant aux objectifs démographiques affichés, aux estimations des besoins en nouveaux logements, ou encore aux espaces nécessaires pour les extensions à l'urbanisation sur plus de 247 ha.

De plus, l'Ae regrette que le dossier n'analyse pas les impacts de chaque zone à urbaniser sur l'environnement (description des habitats, croisement avec les inventaires de type zones humides, trame verte et bleue ...) ainsi que sur la santé humaine (zones à urbaniser situées au sein de

38 286 ha = les 143 ha indiqués dans le dossier (247,7 ha – 104 ha de « friches ») + les 143 ha non comptabilisés (STECAL, ...)

secteurs à risques, sols pollués...) en proposant des scénarios alternatifs de localisation et en privilégiant l'évitement des secteurs à risques<sup>39</sup> ou à enjeu<sup>40</sup>.

Cela a pour conséquence que la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) proposée s'apparente davantage à des mesures de réduction et de compensation, alors qu'elles ne doivent venir qu'après les mesures d'évitement (voir point 3.3.1.).

**Ainsi, l'Ae considère que le processus d'évaluation environnementale n'est pas abouti puisque les choix retenus dans le projet n'ont pas été réévalués afin d'éviter au maximum les impacts du projet de PLUiH sur l'environnement et la santé humaine.**

**L'Ae recommande de :**

- **justifier les choix retenus concernant les objectifs démographiques, la production de logements et la consommation d'espaces toutes destinations confondues ;**
- **réévaluer ces choix au regard de scénarios alternatifs, notamment sur la localisation des zones à urbaniser, afin de retenir le projet le moins impactant pour l'environnement et la santé humaine, en déclinant correctement la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) .**

### **3.2. La consommation d'espaces et la préservation des sols**

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation est prévu pour l'ensemble des zones (habitat, économie, équipement). Il planifie le rythme d'artificialisation des sols en listant les zones urbaines (UD, UX...) et à urbaniser (AU, AUx, 2AU...) qui seront ouvertes à court terme (0-3 ans), à moyen terme (3-6 ans) et à long terme (plus de 6 ans).

L'Ae s'étonne que le dossier ne relève pas comme incidence négative sur l'environnement la consommation d'espaces agricoles et naturels envisagés qui pourrait s'élever en 2034 à 390 ha comme indiqué précédemment.

**L'Ae recommande d'intégrer comme incidence négative sur l'environnement la consommation d'espaces naturels et agricoles.**

#### **3.2.1. L'habitat**

Au préalable, l'Ae constate que les chiffres liés au besoin en logements varient selon les pièces du dossier, ce qui complexifie la compréhension du dossier et la validation de valeurs de références.

L'Ae souligne également que le PLUiH vaut Programme local de l'habitat (PLH) et doit donc présenter un caractère opérationnel plus marqué et plus précis qu'un simple PLU sur les questions d'habitat, ainsi qu'un dispositif de suivi spécifique plus serré, puisque le volet habitat doit être révisé dans les 6 ans. Ce volet habitat spécifique fait l'objet du programme d'orientations et d'actions (POA) décrit ci-après.

#### Programme d'orientations et d'actions (POA)

Le projet comporte un programme d'orientations et d'actions (POA) détaillant les objectifs de la CCOLC pour l'habitat privé et social. Il comporte 5 orientations déclinées en 15 actions.

Les principales actions du POA sont :

- assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité en menant une stratégie foncière et en développant des outils de maîtrise ;
- poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien par un plan de mobilisation de la vacance, le déploiement d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)<sup>41</sup>, la modernisation du parc social pour l'adapter au parcours

39 Éléments exigés par l'article R.151-3,4° et 5° du code de l'urbanisme.

40 Exemple : secteur de captages d'eau potable

41 <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-qu'une-operation-programmee/>

résidentiel, la valorisation des cités ouvrières et de lutter contre la précarité énergétique du logement ;

- assurer le développement diversifié de logements aidés en locatif et en accession par une offre de logements sociaux adaptés aux besoins, une offre en accession à un niveau de prix plus abordable, des traitements spécifiques pour le public vulnérable, l'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap, l'adaptation du dispositif d'accueil des jeunes, le traitement des besoins d'accueil des gens du voyage ;
- assurer la gouvernance du PLUiH par un pilotage et une animation ainsi que par l'organisation d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

En termes d'objectifs chiffrés, le POA, prévoit :

- la remise sur le marché de 925 logements vacants sur 12 ans (soit environ 77 par an) en priorité au sein des cœurs d'agglomération et pôles d'équilibre, pour lesquels les taux de vacance sont les plus élevés (supérieurs à 8 %) ;
- la réalisation de 1 760 logements entre 2022 et 2027, soit 293 logements par an, ce qui correspond au rythme de production de logements constaté sur la période 2007-2012, selon le dossier. Puis, 2 842 logements sur la période 2028-2034, soit 474 logements par an. L'Ae relève que la production de logements sera nettement supérieure dans la deuxième phase du PLUiH (un différentiel de 180 logements par an), soit 62 % du besoin identifié et ce, sans justification. Ainsi, l'Ae estime que les besoins en logements sur la période du PLUiH, toute phase confondue, est disproportionnée.

Ces logements nouveaux comprennent :

- 1 100 logements locatifs aidés à l'horizon 2034 dont 30 % pour les cœurs d'agglomération, 10 % pour les pôles de proximité et 5 % pour les villages. Ce qui est compatible avec le SCoT ;
- 460 logements en accession ;
- de 1 380 à 1 840 logements d'1 à 3 pièces dont 530 à 700 sur la période 2022-2027.

Ce raisonnement est également applicable au besoin en logements locatifs aidés identifiés<sup>42</sup>.

Le POA identifie, par action, les objectifs retenus, le contenu de l'action, le maître d'ouvrage et les partenaires concernés, les coûts et financements, le calendrier prévisionnel et des indicateurs de suivi. Si l'Ae note la mise en place de ces actions, elle regrette que les indicateurs de suivi ne soient pas aussi complets que ceux prévus pour le suivi du PLUiH en général, alors que ce projet vaut programme local de l'habitat (PLH). (Voir point 3.8. sur les indicateurs).

### Définition des besoins en logements

La CCOLC estime son besoin en logements supplémentaires sur la période 2022-2034 à 4 602 dont selon le dossier

- environ 1 900 pour tenir compte du desserrement des ménages
- environ 2 500 pour accueillir les populations nouvelles.

Le dossier ne précise pas quelle est la finalité des 202 logements restants.

Le besoin d'environ 2 500 logements pour accueillir les populations nouvelles apparaît surestimé ; en effet, d'une part, les objectifs démographiques sont sur-estimés par rapport aux tendances passées (voir point 2.1.), d'autre part, l'hypothèse de 2 personnes par logement, faible et peu réaliste, conduit à surestimer aussi le besoin de logements (la taille des ménages était de 2,21 personnes par résidence principale en 2018 ; de 2,27 en 2013 ; de 2,32 en 2008 ; l'Ae constate donc que le rythme de diminution de la taille des ménages ces dernières années est plus lent que l'hypothèse du PLUiH).

Concernant le besoin d'environ 1 900 logements lié au desserrement des ménages déjà

42 Production de 388 logements locatifs aidés sur la période 2023-2028 (35 %) et 712 sur la période 2028-2034 (65 %).

présents sur le territoire, l'Ae regrette que le dossier ne présente pas les hypothèses retenues pour arriver à ce résultat. Mais si la taille des ménages à terme est également de 2 personnes pour les habitants déjà présents, l'Ae en déduit que ce besoin en logements sera également surestimé.

Par ailleurs, le dossier indique que 467 logements sont en cours de réalisation sur le territoire. Pour autant, le dossier ne déduit pas ces logements du besoin, ce qui surestime une fois de plus le volume de production de logements du PLUiH ainsi que la consommation d'espaces naturels et agricoles.

**In fine, l'estimation des besoins en logements apparaît surestimée et induit des besoins non justifiés de consommation d'espaces.**

La baisse de ces besoins permettrait d'éviter des extensions urbaines dans les secteurs où les enjeux environnementaux sont importants (cf points 3.3 à 3.7).

#### La remise sur le marché de logements vacants

Le tableau ci-dessous, issu des données INSEE, montre l'évolution comparée du parc de logements et de celui des logements vacants sur la période 2008/2018 : on remarque que le nombre de logements vacants augmente en 10 ans de façon plus importante (+1090) que le nombre de résidences principales (+1003).

Année	Résidences principales	Logements vacants
2008	22639	1829
2018	23642	2919

Le dossier indique que la vacance du logement sur la CCOLC (10,9 % en 2018) est structurelle<sup>43</sup> et doit ainsi être en partie résorbée.

La communauté de communes prévoit la remise sur le marché de 925 logements à l'horizon 2034 afin d'abaisser la vacance autour de 6,5 %. Elle attire l'attention de la collectivité sur l'importance de maintenir un taux de vacance autour des 6 % dans la mesure où un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité des communes. Elle alerte sur le fait qu'en cas de faible augmentation démographique, la création de nouveaux logements génère de la vacance supplémentaire et un risque de désertification des centres des bourgs.

#### Les zones urbaines (UA, UB, UC, UD))

Le dossier indique qu'en complément de la remise sur le marché des logements vacants, il existe « un potentiel de près de 950 logements dans les dents creuses actuellement classées en zone urbaine. Si l'on ajoute les bâtiments qui pourraient être potentiellement transformés en logements et les friches sur Joeuf, cela représente un potentiel de 2 419 logements, ce qui correspond à 54 % des besoins en logements ciblés dans le projet de PLUiH ».

Au sein de ces dents creuses, la même densité de logements par ha qu'en extension sera appliquée à savoir celles prévues par le SCoT (voir point 2.1.). L'Ae relève cette volonté de densification elle regrette que le dossier ne précise pas les critères et destinations retenus pour mobiliser les dents creuses (logements ? commerces ? espace libre ? continuités écologiques ? contrainte topographique ? îlot ou trame de fraîcheur ?...) et ne les localise pas. Une analyse détaillée par commune aurait permis une meilleure appropriation des potentiels de densification et aurait facilité les justifications quant à l'ouverture de zones d'extension à l'urbanisation. Il en est de même concernant les possibilités de renouvellement urbain.

43 La vacance dite « structurelle » concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif). Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résolvable.



Le projet de PLUiH ne traite pas de façon spécifique les abords de gares, contrairement au SCoT qui prévoit une densification spécifique pour faciliter les déplacements en train et faire de ces gares de « pôles de centralité ». Ainsi, le dossier ne fait pas le point sur la densité autour des 3 gares et sur les possibilités de production de logements supplémentaires possibles dans leur proximité (Joeuf, Jarny-Conflans et Homécourt).

#### Les zones d'extension urbaine (AU)

Si le besoin en logements est de 4 602 et le potentiel de densification de 2 419 logements, l'Ae en déduit un besoin de 2 183 logements répartis sur 104 ha en extension de l'urbanisation existante. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixent une densité de logements par ha qui respectent celles prévues par le SCoT.

L'enveloppe foncière allouée aux extensions urbaines est sous-estimée, car elle ne retient pas certains secteurs classés en zone urbaine (U) alors qu'ils relèvent pourtant, au regard de leur positionnement, de zones d'extension à l'urbanisation. Il s'agit par exemple, la zone UD « quartier Gare » à Homécourt, la zone UD « Hagny champs » à Giraumont, la zone UD « rue de l'aérodrome » à Doncourt-les-Conflans.

#### **L'Ae recommande à la CCOLC de :**

- **mettre en cohérence tous les chiffres qui concourent in fine au calcul de consommation d'espaces ;**
- **présenter les hypothèses retenues pour définir le besoin en logements et son phasage dans le temps par rapport au Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POA) ;**
- **déduire du besoin en logements les constructions en cours de réalisation ;**
- **préciser les critères retenus pour l'identification du potentiel de densification ainsi que la localisation des « dents creuses » en milieu urbain et les critères définissant leur destination ;**
- **faire l'examen des abords des 3 gares du territoire et la présentation du potentiel de production de logements supplémentaires.**
- **justifier le besoin de 104 ha pour la création de logements et leur répartition dans l'armature urbaine ;**
- **inclure dans les calculs de consommation d'espaces les terrains classés en zone urbaine mais qui relèvent d'extension à l'urbanisation.**

**En conclusion, l'Ae recommande de réduire ses projections démographiques ainsi que son besoin en logements afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricole pour s'aligner sur la tendance des dix dernières années et en s'inscrivant dans la trajectoire du SCoT et du SRADDET.**

**La réduction du besoin en logements doit permettre d'éviter d'ouvrir des zones à l'urbanisation dans des secteurs présentant des enjeux environnementaux (voir points 3.3. à 3.7.).**

#### **3.2.2. Les zones d'activités**

Le dossier présente un bilan des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire. Elles sont inscrites en zone UX du PLUiH, représentent 327,6 ha dont 88 ha encore disponibles pour densifier les zones existantes. L'Ae relève que la surface disponible est importante. Représentant près de 27 % du foncier économique, elle ne permet pas de justifier de créer de nouvelles zones sans argumentation solide et précise.

La CCOLC prévoit de développer les ZAE existantes par l'inscription de 130,8 ha en extension

(AUX) dont 82,4 ha sur des espaces identifiés comme « friche ». L'Ae regrette que le dossier ne justifie pas de ce besoin d'extension alors qu'un potentiel significatif de densification est possible, que 2/3 des emplois devront être créés au sein du tissu bâti comme le demande le SCoT, et que le territoire connaît un déclin d'emploi sur la période 2013-2018 (- 8,6 %). L'Ae estime ainsi que l'enveloppe foncière allouée au développement des ZAE, bien que compatible avec les possibilités données par le SCoT, est disproportionnée en l'absence de justifications sérieuses.

Afin, de permettre la réalisation de 2/3 des nouveaux emplois au sein du tissu bâti, le règlement graphique est assorti d'une trame spécifique visant à protéger les linéaires commerciaux.

Afin de développer les énergies renouvelables des zones spécifiques au développement du photovoltaïque sont inscrites en zonage destiné à l'économie – 1AUXs - sur 68,5 ha essentiellement sur d'anciennes friches minières (comprises dans les 82,4 ha de friches mentionnées ci-avant). L'Ae s'interroge sur la localisation de ce type d'équipement entre les communes de Joeuf et Homécourt alors qu'une coupure verte est inscrite dans le SCoT entre ces deux communes et que cet équipement risque d'impacter fortement le paysage compte tenu des grandes superficies concernées (voir point 3.7.).

***L'Ae recommande de justifier le besoin d'extension des zones d'activités économiques au regard de la dynamique économique passée, de l'objectif de créer 2/3 des emplois au sein du tissu bâti et du potentiel de reconversion des friches afin de réduire les zones d'extension à destination des activités économiques.***

Une OAP spécifique aux ZAE est proposée avec des critères qualitatifs à respecter en termes d'environnement, paysage, énergie, accessibilité, etc...

### **3.2.3. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)**

#### *Les zones d'équipements et de services urbaines (UE)*

La CCOLC souhaite renforcer les équipements existants en fonction du rôle des communes dans l'armature urbaine mais le dossier n'évoque pas les possibilités de densification des zones de loisirs existantes.

***L'Ae recommande de justifier les nouveaux besoins des zones d'équipements et services.***

L'Ae attire l'attention de la CCOLC sur l'emplacement réservé n°54 à Homécourt destiné à la réalisation d'équipement publics en zone UXa sur 1,9 ha. Or le règlement de la zone UXa interdit les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

***L'Ae recommande de préciser la destination de l'emplacement réservé n°54 et de vérifier sa compatibilité par rapport à la destination de la zone UXa.***

#### *Les zones d'équipements et de services d'extension urbaine (AUE, AUL, NL)*

Le dossier inscrit 13 ha de zone d'extension pour des équipements de services et de loisirs. Toutefois, cette estimation est sous-estimée, car elle ne tient pas compte :

- des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL) non aménagés pour du loisir. En effet, le PLUiH inscrit 120,2 ha de STECAL « NI » et précise que ceux existants représentent 27,2 ha. Soit 93 ha de nouveaux STECAL pour des équipements de loisirs. **L'Ae relève que le caractère exceptionnel et limité n'est pas du tout respecté.**
- plus de 50 ha d'emplacements réservés sur des milieux naturels et agricoles pour de la voirie<sup>44</sup>, du stationnement voire parfois de l'habitat<sup>45</sup>.

44 L'Ae n'a pas retenu les emplacements réservés portés par d'autres collectivités ou leurs groupements pour des projets d'envergures tels que la liaison RD137 et RD643 par le Conseil Départemental 54 sur 137 ha ou la déviation de la commune d'Avril sur 13 ha.

45 Le dossier inscrit 11,5 ha en emplacements réservés pour de l'habitat, sur la commune Les Baroches..

***L'Ae recommande d'intégrer les emplacements réservés situés sur des espaces agricoles ou naturels et qui ont vocation à artificialiser les sols (voirie, équipements publics non défini, cimetières ...) ainsi que les STECAL NL non aménagés dans les calculs de consommation d'espaces.***

**L'Ae rappelle que la délimitation d'un STECAL doit respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. À ce titre, le PLUiH doit justifier du caractère exceptionnel et de la taille limitée des STECAL, ce qui n'est pas le cas dans le dossier.**

***L'Ae recommande de justifier du caractère exceptionnel et de la taille limitée des STECAL et de respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.***

### **3.3. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

#### **3.3.1. Les zones naturelles**

##### *Les zones Natura 2000*

Le dossier indique que 56,5 % de la zone de protection spéciale (ZPS) « Jarny Mars-la-Tour » est située sur le territoire de la CCOLC. Le diagnostic décrit les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site. Il précise que le PLUiH est susceptible d'interagir avec le site Natura 2000 :

- de manière directe par des zones agricoles ou naturelles autorisant certains aménagements, des extensions à l'urbanisation ou des emplacements réservés autorisés au sein du site Natura 2000 ;
- de manière indirecte par des projets d'aménagement induisant une perte d'habitats et de populations d'espèces d'intérêt communautaire à proximité immédiate du site Natura 2000 ainsi que par une augmentation prévisible de la fréquentation des milieux naturels.

Le dossier indique que 70 % de la ZPS est classée en zone agricole (A) du PLUiH, 14 % en zone agricole protégée (Apay), 12 % en zone naturelle (N), 2,5 % en zone urbaine déjà bâti et 0,23 % de zones à urbaniser (AU) soit 11 ha.

Le règlement écrit prévoit que « *Dans les secteurs Natura 2000, les constructions, occupations, utilisations et aménagements/travaux sont autorisés à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000* ».

La ZPS est également incluse dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » en tant que réservoir de biodiversité du SCoT au sein duquel sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause leur fonctionnalité.

Le dossier conclut que le projet de PLUiH respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

L'Ae s'interroge sur l'applicabilité et la cohérence de telles dispositions dans la mesure où sont admis, au sein de la ZPS, 11 ha de zones à urbaniser ainsi que des constructions/aménagements en lien avec l'activité agricole et l'installation de production d'énergie renouvelable (en zone A) (voir point 3.3.2.) et ce, sans analyse de leurs incidences potentielles sur l'état de conservation du site Natura 2000.

**Elle considère qu'en l'état des informations dont elle dispose, les aménagements et constructions autorisés au sein de la ZPS, notamment 11 ha à destination d'habitat, sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'état de conservation du site.**

***L'Ae recommande de mettre en cohérence les pièces du dossier et de prendre des mesures plus strictes pour préserver le site Natura 2000 « Jarny Mars-la-Tour » afin de garantir le bon état de conservation des espèces et habitats ayant justifié la désignation du site. La CCOLC doit procéder à une évaluation complète des incidences du PLUiH sur la ZPS « Jarny Mars-la-Tour ».***

**Dans le cas où une incidence serait avérée, l'Ae rappelle que le pétitionnaire a l'obligation**

**d'informer la Commission Européenne et de présenter un dossier dont le projet est motivé par des raisons d'intérêt général, et qui comprend des justifications détaillées de l'absence de solutions alternatives et présente la mise en place de mesures compensatoires.**

#### Les zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et les espaces naturels sensibles (ENS)

Le dossier indique que la majorité des ZNIEFF sont classées en Espaces naturels sensibles (ENS). Les ZNIEFFs de type 1 sont incluses dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » et la ZNIEFF de type 2 est classée comme continuité écologique de type forêt (voir paragraphe ci-après sur la trame verte et bleue).

#### Les zones humides

Les zones humides identifiées au sein du SAGE du bassin ferrifère sont classées comme réservoir de biodiversité du SCoT au sein de l'OAP thématique « trame verte et bleue ». Les autres milieux humides avérés sont classés comme continuités écologiques au sein de cette OAP (voir paragraphe ci-après sur la trame verte et bleue).

Concernant les zones à dominante humide, très nombreuses sur le territoire, l'Ae regrette que le dossier ne précise pas les zones ouvertes à l'urbanisation qui seraient situées au sein de telles zones. Par conséquent, aucune analyse n'est produite sur le caractère humide ou non de ces terrains avec, le cas échéant, l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC).

**L'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non des zones à urbaniser identifiées comme « zone à dominante humide » et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides.**

**L'Ae rappelle qu'elle a publié des « points de vue de la MRAe Grand Est » qui précisent ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides.**

#### Les espaces boisés

Les milieux forestiers sont classés en zone naturelle (N), en zone de verger (Nv) ou en zone de jardin (Nj) où la constructibilité est strictement limitée. Ils sont également inclus dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » en tant que continuité forestière (voir paragraphe ci-après sur la trame verte et bleue).

Par ailleurs les haies et arbres sont identifiés au règlement graphique comme éléments écologiques à préserver (voir paragraphe ci-après sur la trame verte et bleue) et un recul de 30 m est imposé depuis les lisières forestières. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

#### Les cours d'eau et leur ripisylve

Les cours d'eaux et leurs milieux associés sont classés en tant que continuités écologiques (voir paragraphe ci-après sur la trame verte et bleue).

Par ailleurs, le règlement écrit impose un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau permanent ou intermittent à l'exception des aménagements, travaux et opérations ayant pour but l'entretien, la valorisation et le renforcement écologique des cours d'eau et de ses berges. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

#### La nature ordinaire

Les jardins sont classés en zone Nj et les vergers sont classés en zone Nv. Au sein du règlement de la zone N (dont Nj et Nv) toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf des constructions particulières (exploitations forestières, etc.) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, le règlement identifie les éléments à protéger pour des motifs écologiques et prévoit que

la destruction de ces éléments est interdite sauf en cas de risque pour la sécurité publique. Il précise que les haies identifiées doivent être conservées et maintenues avec quelques exceptions pour des motifs limitativement énumérés (accès à une parcelle, recomposition écologique, etc.).

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés sont inscrits pour l'aménagement d'espaces verts ou la plantation de haies. Un cahier des recommandations en annexe au règlement fixe la liste des essences locales à privilégier ainsi que la liste des espèces exotiques envahissantes à éviter.

### La trame verte et bleue

La déclinaison locale de la trame verte et bleue est détaillée et complète. Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique spécifique est créée ; elle figure au règlement graphique du PLUiH comme trame spécifique.

Au sein de cette OAP sont décrites précisément les différentes continuités écologiques en fonction de leur typologie (milieux forestiers, humides, thermophile...), de leur fonctionnement et de leur mode de gestion.

L'OAP distingue les réservoirs de biodiversité du SCoT, au sein duquel la constructibilité est strictement limitée<sup>46</sup>, des autres continuités où des aménagements sont possibles. Elle précise qu'en cas d'aménagement ou de construction sur des continuités, l'OAP propose des mesures différenciées selon la typologie des continuités. En résumé, il s'agit de mettre en place des dispositifs garantissant le maintien de la fonctionnalité de la continuité : créer des clôtures perméables, végétaliser les limites de propriétés, créer des transitions entre l'espace urbain et l'espace agricole/naturel et végétaliser les stationnements. L'OAP précise les mesures de réduction et de compensation en cas de destruction d'un élément de la trame verte et bleue, il s'agit par exemple de compenser la destruction à 120 % voire 200 % selon la continuité altérée, au sein du périmètre du projet ou à proximité directe.

Si l'Ae relève la déclinaison de la trame verte et bleue et la mise en place de mesures de réduction et de compensation au sein du PLUiH, elle rappelle que la priorité doit être donnée à la séquence « éviter ».

Or, le PLUiH inscrit des zones constructibles notamment des zones à urbaniser (AU) au sein de ces continuités et ce sans justification ni proposition de scénarios alternatifs de localisation. Il ne peut donc pas être affirmé que le PLUiH n'aura qu'une incidence résiduelle sur les milieux naturels.

***L'Ae recommande d'éviter de localiser des zones constructibles au sein de continuités écologiques, en proposant des scénarios alternatifs de localisation.***

### **3.3.2. Les zones agricoles**

Le diagnostic indique que les espaces agricoles représentent 67,4 % du territoire, soit près de 26 700 ha, pour 151 exploitations agricoles.

Le règlement de la zone agricole (A) interdit toute occupation et toute autorisation du sol à l'exception de celles spécifiquement admises. Parmi ces exceptions, majoritairement liées à l'activité agricole, figurent, néanmoins, les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec une utilisation agricole du terrain sur lequel ils seraient implantés.

L'Ae regrette que le dossier n'ait pas préalablement identifié les espaces préférentiels de localisation de ce type d'installation au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine (distance par rapport aux habitations, paysage, biodiversité...).

Le règlement prévoit des dispositions permettant une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles (voir point 3.7.).

46 Sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause leur fonctionnalité.

### 3.4. Les risques et nuisances

Au préalable, l'Ae rappelle que les articles R.151-13 et suivants du code de l'urbanisme disposent que, dans l'ensemble des zones du PLUiH, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales, voire interdites, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

En l'espèce, le règlement graphique ne comporte pas de trame spécifique, indiquant la présence des risques naturels, miniers et technologiques, contrairement à ce qu'indique le règlement écrit. Cette trame doit également faire figurer les risques naturels et technologiques qui ne seraient pas soumis à un plan de prévention des risques.

***L'Ae recommande d'indiquer au règlement graphique une trame spécifique indiquant la présence de risques naturels, miniers et technologiques, qu'ils soient ou non couverts par des plans de prévention des risques.***

Le règlement du PLUiH renvoie au règlement des différents plans de prévention des risques (PPR) pour les secteurs constructibles concernés et prévoit, pour les secteurs non couverts par un PPR, un principe général d'interdiction des constructions, occupations et utilisations du sol, sauf cas énumérés en fonction du risque (voir paragraphes ci-après).

#### 3.4.1. Les risques naturels

##### Le risque d'inondation

Le dossier indique que 14 communes sont couvertes par des plans de prévention du risque d'inondation (PPRi)<sup>47</sup> par débordement de cours d'eau. 3 communes sont couvertes par un atlas des zones inondables ou une carte des zones inondées. Il précise qu'au printemps 2016, les communes de Abbéville-les-Conflans, Béchamp, Fléville-Lixières et Mouaville ont fait remonter la présence de zones inondables non cartographiées. L'Ae regrette que les atlas ou cartographies de zones inondables/inondées ne soient pas annexées au présent PLUiH.

***L'Ae recommande d'annexer au PLUiH les différents atlas ou cartographies des zones inondables ou inondées et de reporter ces informations dans le règlement graphique.***

Les exceptions au principe général d'interdiction des constructions, occupations et utilisations du sol pour les secteurs non couverts par un PPRi sont limitativement énumérées et adaptées à la prise en compte du risque. .

Des zones à urbaniser semblent partiellement situées au sein de zones inondables sans que le dossier ne justifie ces ouvertures via des scénarios alternatifs de localisation.

***L'Ae rappelle que même si le règlement du PPRi autorise sous conditions des constructions, il convient en premier lieu d'éviter l'ouverture de zones à urbaniser au sein de secteurs présentant des risques.***

***L'Ae recommande de justifier la localisation d'une zone à urbaniser au sein d'un secteur soumis à des risques inondation au travers de scénarios alternatifs de localisation et d'éviter autant que possible d'ouvrir à l'urbanisation des zones dans des périmètres présentant de risque.***

47 Plan de prévention des risques d'inondation

Le plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions priment sur toute autre considération.

Les plan de prévention des risques naturels (PPRN) définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes.

Leur objectif est de limiter l'impact, tant pour les vies humaines que pour les dommages aux divers bâtiments et activités, des risques naturels, principalement en limitant l'augmentation du bâti en zone à risques et en préservant des champs d'expansion de crues, ou aussi en prescrivant des mesures de renforcement du bâti existant.

### Les cavités souterraines

Le territoire comprend 63 cavités souterraines. Les dispositions générales du règlement imposent un principe d'interdiction générale des constructions et utilisations du sol à l'exception des cavités localisées « avec précision ». Pour celles-ci, les constructions, utilisations et occupations peuvent y être autorisées à condition qu'aucun risque ne soit avéré sur le terrain concerné. Le dossier ne fait pas figurer les cavités au règlement graphique (voir point 3.4.) et ne liste pas les cavités localisées « avec précision », ce qui rend ces dispositions peu applicables.

**L'Ae recommande de localiser les cavités au règlement graphique et de préciser celles délimitées « avec précision » pour rendre applicables les dispositions du règlement.**

### Le risque de mouvement de terrain et de chute de blocs

9 communes sont concernées par des risques de mouvement de terrain. Le dossier indique qu'une étude est en cours par le BRGM<sup>48</sup> sur la commune de Val de Briey pour affiner ce risque. 3 communes sont concernées par des aléas moyens à faibles de chutes de blocs.

Les dispositions générales du règlement disposent que :

- dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain, les défrichements sont interdits ;
- pour les risques de mouvements de terrain et chutes de blocs, identifiés en aléa faible à moyen, les constructions, occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées à condition d'évaluer le risque, de réaliser les travaux nécessaires à la stabilité du sol, à la conservation des constructions et, le cas échéant, à la conservation totale ou partielle de l'ouvrage souterrain dans la mesure où il ne s'agit pas d'établissement recevant du public ou d'un terrain de camping.

L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

### Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de retrait-gonflement des argiles. Les dispositions générales du règlement prévoient des prescriptions spécifiques pour les secteurs concernés par des glissements de terrain. La carte présentant ce risque est annexée au PLUiH. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

### Le risque d'exposition au radon

Le radon, issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est cancérigène pour l'Homme. L'arrêté du 27 juin 2018 et le code de la santé publique délimite les 3 types de zones à potentiel de radon du territoire français et fixe les mesures de prévention à prendre en compte<sup>49</sup>. Le code de la construction précise les règles de prévention à adopter, notamment pour la ventilation et l'aération des locaux.

Le dossier du PLUiH mentionne un risque lié au radon, avec plusieurs communes classées en catégorie 2 (risque moyen). Il conviendrait que le PLUiH annexe les informations relatives à ce risque afin d'informer la population sur ses conséquences.

**L'Ae recommande d'annexer au PLU les informations nécessaires à la prévention du risque lié au radon et de reporter ces informations dans le règlement graphique.**

## **3.4.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

### Les risques industriels

48 Le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) est l'établissement public français de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol. C'est le service géologique national français.

49 <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

La CCOLC est concernée par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)<sup>50</sup> autour de l'entreprise TITANOBEL (fabrication et distribution d'explosifs), classée site SEVESO seuil haut. 4 communes sont concernées. Le PPRT est annexé au PLUiH et les dispositions générales du règlement renvoient au règlement du PPRT. L'Ae relève qu'une des zones à urbaniser pour de l'habitat (1AU) est située au sein du PPRT, à Moutiers. Le règlement du PPRT y autorise les constructions sous conditions. Toutefois, le dossier ne justifie pas cette ouverture à urbanisation au sein d'un périmètre soumis à risque technologique au travers de scénarios alternatifs de localisation. L'Ae rappelle que même si le règlement du PPRT autorise sous conditions des constructions, il convient en premier lieu d'éviter l'ouverture de zones à urbaniser au sein de secteurs présentant des risques.

***L'Ae recommande de justifier la localisation d'une zone à urbaniser au sein d'un secteur soumis à des risques technologiques au travers de scénarios alternatifs de localisation et d'éviter autant que possible d'ouvrir à l'urbanisation des zones dans des périmètres présentant des risques technologiques.***

#### Le risque minier

L'exploitation du minerai de fer de Lorraine a impacté de manière significative la CCOLC. À la suite de la fermeture des mines, 3 Plans de prévention des risques miniers (PPRM)<sup>51</sup> ont été approuvés afin de sécuriser les personnes et les biens. Ils concernent 14 communes. Le diagnostic fait également état de 12 communes couvertes par des cartographies d'aléas miniers (aléas d'affaissement progressifs, et des mouvements résiduels). L'Ae regrette que ces cartes ne soient annexées au PLUiH.

***L'Ae recommande d'annexer les cartes d'aléas miniers au présent PLUiH et de reporter ces informations dans le règlement graphique.***

Les dispositions générales du règlement renvoient au règlement des PPRM et prévoient des dispositions spécifiques pour les aléas miniers hors PPRM (limitation aux travaux de maintien en l'état des constructions existantes dans les secteurs à fontis<sup>52</sup> ou effondrement brutal, autorisation des réhabilitations, changements de destination sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel, etc.). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

#### Les risques de pollution des sols

Le diagnostic présente les sites potentiellement pollués du territoire et les secteurs d'information sur les sols (SIS)<sup>53</sup> sont annexés au PLUiH.

Les dispositions générales du règlement, applicable à l'ensemble des zones, prévoient que « Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par le figuré suivant « site et sols pollués » sont interdits :

- *tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;*

50 Le PPRT doit permettre de maîtriser l'urbanisation autour des sites industriels à hauts risques (appelés également SEVESO seuil haut). Ces plans délimitent un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques et des mesures de prévention mises en œuvre.

51 La loi du 30 mars 1999 instaure les Plans de Prévention des Risques Minier consécutifs aux dommages liés à l'exploitation minière. Ils sont élaborés conformément au L.174-5 du code minier et dans les conditions prévues au L.562-1 à 562-7 du code de l'environnement. Le PPRM permet de définir les conditions de construction, d'occupation et d'utilisation des sols ainsi que les mesures relatives à l'aménagement, à l'utilisation ou à l'exploitation des biens existants. Leur objectif principal est d'assurer la sécurité des personnes, tout en permettant une vie locale acceptable et en limitant les risques pour les biens.

52 Apparition soudaine en surface d'un entonnoir de quelques mètres de rayon et quelques mètres de profondeur au maximum.

53 .La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose :

- au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol ;

- au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.

Les secteurs d'information sur les sols sont ensuite créés par arrêté préfectoral.



- *l'infiltration de l'eau pluviale ;*
- *les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles tels que les équipements, petite enfance, locaux d'enseignements, etc.*
- *les constructions à usage d'habitat. ».*

Sont néanmoins autorisés les constructions, aménagements, usages et activité sous réserve que des études et des travaux soient mis en œuvre préalablement, afin de prévenir tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site. L'Ae s'interroge sur son applicabilité dans la mesure où le règlement graphique ne fait pas apparaître le figuré « site et sols pollués ».

***L'Ae recommande d'intégrer au règlement graphique la trame « sites et sols pollués ».***

***L'Ae rappelle que si la reconversion de sites pollués permet de limiter la consommation d'espaces, il convient au préalable de vérifier la compatibilité du sol avec les usages projetés sur ces sites et le cas échéant de prendre les mesures de gestion requises par la réglementation (diagnostic de pollution, plan de gestion, analyse des risques résiduels...).***

#### *Le transport de matières dangereuses*

Les dispositions générales du règlement prévoient que dans les zones traversées par des canalisations de transports de gaz naturel, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les servitudes d'utilité publique (SUP)<sup>54</sup> définies par arrêté préfectoral.

Dans les zones traversées par d'autres canalisations de transport de matières dangereuses (oléoduc, transport de matière chimique) non concernées par une SUP, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être conformes à la réglementation en vigueur ». Les SUP figurent en annexe du PLUiH. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point à l'exception de l'absence de mention du risque au règlement graphique, comme souligné au début du paragraphe 3.3.4.

***L'Ae recommande de reporter les informations sur le transport de matières dangereuses dans le règlement graphique.***

#### *Les nuisances sonores*

Les dispositions générales du règlement prévoient qu' « à l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « périmètre de voisinage d'infrastructures de transports terrestre », les constructions devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et-Moselle ». Les arrêtés sont joints en annexe du PLUiH et les reculs sont identifiés dans le règlement graphique.

Par ailleurs, le projet de PLUiH intègre les dispositions relatives au PEB des aérodromes. (voir point 2.1.). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

### **3.5. La gestion de la ressource en eau**

#### *La ressource en eau potable*

Le dossier présente les différentes nappes phréatiques utilisées pour l'alimentation en eau potable. Le règlement prévoit des dispositions restrictives d'infiltration en cas de reconversion de friches polluées. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point mais rappelle qu'une analyse préalable de la compatibilité des sols avec l'usage projeté doit être produite.

Le dossier présente également les différentes sources d'eau potable ainsi que les capacités de stockage du territoire. Il conclut qu'au regard des évolutions démographiques et du

<sup>54</sup> La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-servitudes-d-utilite-publique-affectant-l-r621.html>

développement des activités, l'alimentation en eau potable, tant en quantité qu'en qualité, sera globalement assurée. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont joints en annexe du PLU en tant que servitude d'utilité publique (SUP). De plus, les arrêtés préfectoraux de protection des captages n'étant pas annexés au PLUiH, il n'est pas possible de connaître les autorisations ou restrictions au sein de ces périmètres.

L'Ae relève que le dossier ne justifie pas la localisation de plusieurs zones à urbaniser au sein de ces périmètres à enjeu, qui ont pour objectif de protéger la ressource en eau potable. Cet enjeu est d'autant plus sensible dans le cadre du réchauffement climatique. Les justifications devraient être apportées notamment au regard des limitations figurant dans les arrêtés préfectoraux (périmètre de protection éloignée ou rapprochée des captages d'eau potable, par exemple sur les communes de Moineville, Battilly, Jarny, etc.)

***L'Ae recommande d'annexer au PLUiH les arrêtés préfectoraux relatifs à la protection des captages d'eau potable, d'éviter autant que possible leur urbanisation et de justifier avec précision, le cas échéant, l'ouverture de zones à urbaniser en périmètre de protection rapprochée et / ou éloignée.***

#### Le système d'assainissement

Le diagnostic décrit les différents types d'assainissement sur le territoire à savoir un assainissement collectif combiné à un assainissement non collectif. Le dossier liste les 23 stations d'épuration traitant les eaux usées du territoire et les 3 nouvelles stations en projet.

Le règlement classe en zone UDa les secteurs soumis à un assainissement non collectif et prévoit le respect de la réglementation en vigueur. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

En revanche, le dossier ne précise pas si les stations sont conformes à la réglementation en vigueur et si leur capacité de traitement est suffisante pour permettre le développement intercommunal envisagé.

***L'Ae recommande de préciser l'état de conformité des stations d'épuration traitant les eaux usées du territoire et d'indiquer si leur capacité est suffisante pour absorber le surplus de charges entrantes lié au développement intercommunal envisagé et si elle ne l'est pas, ne pas ouvrir à l'urbanisation tant que la capacité n'est pas suffisante.***

***L'Ae recommande une vigilance particulière pour les rejets d'eaux usées de type non domestique qui pourraient être incompatibles avec les capacités des stations d'épuration traitant des eaux domestiques.***

#### La gestion des eaux pluviales

Les dispositions générales du règlement prévoient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle au plus près de l'endroit où elles tombent. Seule la part résiduelle des eaux pluviales ne pouvant pas être techniquement gérée à la parcelle sera rejetée dans le milieu naturel ou à défaut dans le réseau de collecte des eaux pluviales. De plus, il indique que la réduction de l'imperméabilisation des sols est à rechercher par tous les moyens et que pour la création de 1 à 4 places de stationnement, 100 % de la superficie correspondante devra être réalisée en surface perméable. Au-delà de 4 places, un minimum de 50 % des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables.

Par ailleurs, le règlement des zones d'activités (UX et AUX) dispose que 20 % des surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts. L'Ae regrette que ce coefficient ne soit pas repris pour les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat et des équipements et ce sans justification, alors qu'il est important de prévoir des îlots ou mieux encore, des trames de fraîcheur dans les villes et bourgs pour supporter les conséquences du changement climatique.

***L'Ae recommande d'intégrer des coefficients de perméabilité des sols au sein des zones urbaines et d'extension à destination d'habitat et d'équipement ou, à défaut, de justifier leur absence.***

Elle rappelle également la règle n°25 du SRADET relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

### **3.6. Le climat, l'air et l'énergie**

Le PADD a pour objectif de favoriser l'implantation d'énergies renouvelables, améliorer les performances énergétiques des logements, réduire les émissions de GES de 40 % en 2035 et de réduire la part de la voiture par le développement des transports en commun et des modes doux.

#### *Les mobilités et les transports*

Le diagnostic fait ressortir que 70 % des déplacements se font en voiture contre 3 % pour les transports en commun alors que 50 % des déplacements sont internes au territoire.

Afin de développer les modes doux, les OAP sectorielles prévoient la réalisation de cheminements cyclables et piétons. Plusieurs emplacements réservés sont également destinés à la création de liaisons cyclables et piétonnes.

Afin de développer l'utilisation des transports en commun, l'OAP du quartier gare à Homécourt majore de 30 % la densité de logement à l'hectare (voir point 2.1.).

L'Ae relève que les deux autres gares ne font pas l'objet d'OAP spécifiques alors que le SCoT a pour objectif de densifier autour des 3 gares du territoire. Le SCoT prévoyant que ces gares soient des pôles d'échanges intermodaux, cela nécessite probablement des aménagements des espaces publics pour faciliter la circulation des piétons, des vélos et des bus, ainsi que leur stationnement. Le dossier doit donc préciser les possibilités de densifier les deux autres pôles de centralités (voir partie 3.2.1 sur l'habitat). Ainsi, des OAP spécifiques pour les secteurs des gares permettraient de préciser à la fois les possibilités de densification en habitat et les aménagements d'espaces publics nécessaires pour le bon fonctionnement de ces pôles de transport intermodaux.

***L'Ae recommande de préciser les possibilités de densification des secteurs à proximité des gares de Conflans-Jarny et Joeuf et d'élaborer des OAP spécifiques, précisant les densités et les aménagements publics nécessaires pour faciliter l'intermodalité des transports à leurs abords et contribuer à développer l'usage du train.***

Pour réduire la consommation d'espaces et l'empreinte carbone territoriale, le règlement rend possible la mutualisation des places de stationnement et prévoit des places de stationnement pour les 2 roues ainsi que pour les véhicules hybrides.

#### *La qualité de l'air*

Le dossier présente un diagnostic de la qualité de l'air du territoire. Les objectifs de rénovation du parc du logement présenté dans le POA ainsi que le développement des modes doux (marche à pied et vélo) permettront d'améliorer la qualité de l'air sur le territoire et favoriseront la diminution des émissions de GES. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

#### *Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables*

Le dossier indique que le bâti ancien est à l'origine de 45 % de la consommation d'énergie et de 22 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire du fait de l'ancienneté du parc de logements (3/4 du parc de logements construits avant les premières réglementations thermiques). Il indique que la consommation énergétique finale du territoire est inférieure à 35 MWh par habitant.

L'Ae relève, cependant, qu'au vu de la carte présentée dans le dossier, ce n'est pas le cas pour plusieurs communes qui sont situées entre 35 et 200 MWh en moyenne par habitant<sup>55</sup>. L'Ae s'interroge sur l'importance de ces écarts.

***L'Ae recommande à la CCOLC d'expliquer ces écarts, notamment dans le cadre de l'élaboration de son PCAET.***

Pour rappel, dans la Région Grand Est, la consommation énergétique finale moyenne est de 34,5 MWh/habitant contre 26 MWh/habitant pour la moyenne nationale. Ainsi, la rénovation énergétique du bâti permettrait de limiter les consommations d'énergie afin de tendre davantage vers la moyenne nationale. Le projet de PLUiH par son POA promet un habitat moins consommateur en énergie (voir point 3.2.1.).

Le dossier présente les projets d'énergies renouvelables du territoire ainsi que les différents réseaux de distribution d'énergie existants. Le règlement identifie les zones d'extension « AUXs » pour le développement de centrales photovoltaïques sur 68,5 ha majoritairement localisés sur d'anciennes friches minières et autorise les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les zones agricoles (A) (voir point 3.3.2.). Si l'Ae souligne favorablement le principe de pré-identification de zones dédiées aux énergies renouvelables, ce qui n'est pas le cas pour le déploiement des éoliennes (voir point 3.3.2), le positionnement de ces installations mérite d'être mieux évalué au regard des enjeux environnementaux et paysagés (cf point 3.7).

La disposition du PLUiH octroyant aux constructions à énergie positive la possibilité d'un bonus de 25 % pour les règles de hauteur est à saluer.

L'Ae rappelle que le SRADDET met en priorité le développement de l'énergie solaire sur les toitures. À ce titre, elle considère que le PLUiH aurait pu aller plus loin dans la réflexion pour favoriser le développement de l'énergie solaire sur les toitures (thermique et photovoltaïque), en réalisant par exemple un cadastre solaire repérant les secteurs propices à cette énergie et qui pourrait être joint au PLUiH. Cela est d'autant plus utile que le territoire ne dispose pas encore de PCAET.

***L'Ae recommande de compléter le PLUiH avec des dispositions favorisant le développement de l'énergie solaire en toiture (thermique et photovoltaïque).***

#### *La prise en compte de changement climatique et la limitation des émissions de GES*

Le dossier liste les conséquences possibles du changement climatique sur le territoire et analyse ses incidences potentielles. L'Ae considère que le projet de PLUiH ne prend pas suffisamment en compte la problématique du réchauffement climatique dans la mesure où :

- il ne limite pas la consommation d'espaces naturels et agricoles, et donc diminue les capacités de stockage de carbone dans les sols ;
- il n'identifie pas les dents creuses à aménager en espaces verts et arborés pour créer des espaces de respiration et de rafraîchissement limitant les effets de canicules à venir ;
- il prévoit l'ouverture à urbanisation de zones, notamment d'habitat, dans des secteurs sujets à des risques naturels et technologiques dont la probabilité d'occurrence pourrait croître ;
- il prévoit de l'urbanisation sur des périmètres de captage d'eau potable, alors que la tension sur la ressource en eau va augmenter sous l'effet du changement climatique et que le besoin d'alimenter au mieux les nappes souterraines devient crucial.

L'Ae note la politique de réduction des émissions de GES par le développement des mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et la rénovation énergétique du bâti ancien.

55 Notamment les communes de Battilly, Moineville, Hatrize, Abbéville-les-Conflans, Béchamp, Gondrecourt-Aix, Val de Briey, Olley, Jeandelize, Boncourt.

### 3.7. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le dossier présente bien les unités paysagères du territoire et les enjeux de sa préservation à savoir :

- préserver les noyaux villageois anciens (aspect extérieur des constructions, alignements des façades, mise en valeur des espaces publics, etc.) ainsi que les caractéristiques des anciennes cités ouvrières (cohérence urbaine, rénovation et amélioration des performances énergétiques, etc.) ;
- identifier, protéger et valoriser le patrimoine historique (monuments historiques) et identitaire (lavoirs, calvaires, moulins...) ;
- préserver la qualité des entrées de ville ;
- maintenir et travailler les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles.

Le projet de PLUiH identifie au règlement graphique des règles architecturales particulières à respecter pour l'harmonie du bâti (hauteur, aspect, toiture, façades, etc.) ainsi que les éléments patrimoniaux à préserver assortis de prescriptions garantissant leur protection (interdiction de détruire ces éléments sauf pour des motifs de sécurité ou salubrité publique, conservation des murs en pierre sèche et des haies).

Des OAP spécifiques pour les entrées de ville permettent d'améliorer leur qualité et d'éviter une transition paysagère trop brutale entre les milieux urbains et agricoles.

Le règlement de la zone agricole (A) prévoit des prescriptions particulières d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage. De plus, les milieux agricoles les plus sensibles d'un point de vue paysager (ligne de crête, cône de vue ...) sont classés dans un sous secteur « Apay » où les exploitations agricoles et constructions sont interdites sauf extension de l'existant.

L'Ae note la prise en compte par le projet de PLUiH de la préservation du paysage. Elle relève toutefois que les zones d'extension dédiées aux équipements photovoltaïques entre Joeuf et Homécourt risque d'impacter fortement le paysage et de supprimer la coupure verte entre les 2 communes, coupure inscrite comme « à préserver » dans le SCoT.

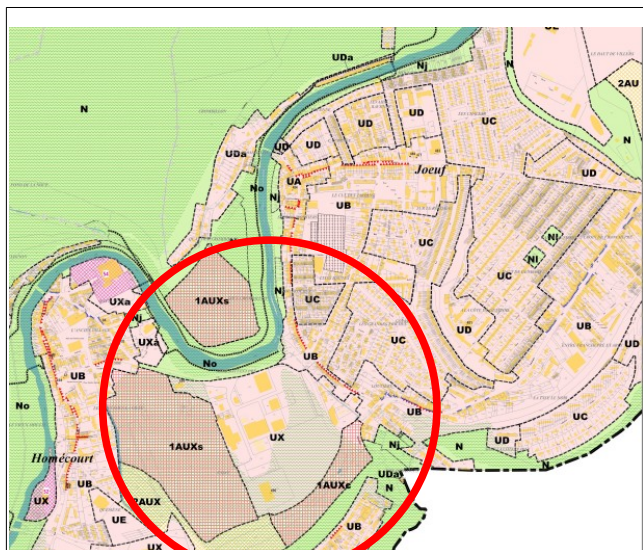


Figure 3: localisation des zones d'activités pour du photovoltaïque entre Joeuf et Homécourt.

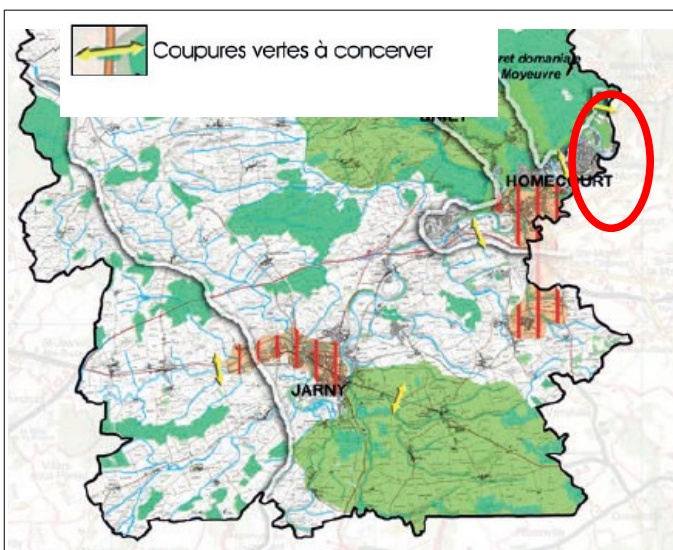


Figure 4: Extrait des objectifs du SCoT Nord 54

**L'Ae recommande de maintenir la coupure verte entre les communes de Joeuf et d'Homécourt en proposant des scénarios alternatifs de localisation des zones 1AUXs ou, à défaut, en les réduisant, afin d'être compatible avec le SCoT.**

### 3.8. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Le dossier présente des indicateurs de suivi pertinents associés à des valeurs de départ et de résultats, à la source de données utilisées pour mesurer l'état d'avancement des indicateurs. Le dossier fixe un rythme d'actualisation des indicateurs.

L'Ae regrette que les indicateurs retenus dans le Programme d'orientations et d'actions (volet habitat) ne soient pas aussi détaillés afin de pouvoir mesurer concrètement l'évolution du parc de logements dans le temps, alors que l'Ae rappelle que le PLUiH fait office de programme local de l'habitat, dont le caractère opérationnel nécessite des indicateurs précis et suivis à fréquence spécifique ainsi qu'une organisation pour décider rapidement de mesures correctrices le cas échéant.

**L'Ae recommande de compléter le dossier avec :**

- **des valeurs de départs et de résultats dans les indicateurs de suivi du POA ainsi que les sources de données nécessaires, le rythme d'actualisation des indicateurs ;**
- **l'organisation d'un suivi spécifique et fréquent des objectifs en matière de logement ainsi que de la mise en œuvre d'actions correctrices le cas échéant.**

### 3.9. Le résumé non technique

L'Ae n'a pas de remarques particulières sur le résumé non technique du dossier.

METZ, le 24 juin 2022

Pour la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
le président,

Jean-Philippe MORETAU