



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan d'occupation des sols
(POS) en Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Bazailles (54)**

n°MRAe 2022AGE38

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 environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Bazailles (54) pour la révision de son POS en PLU. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 19 mai 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 la Meurthe et Moselle.

Par délégation, son président a rendu 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 commune de Bazailles est située dans le département de la Meurthe et Moselle (54), à 35 km à l'ouest de Thionville. Elle appartient à la communauté de communes Terre Lorraine du Longyonnais et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)² Nord 54. Elle compte 141 habitants en 2018. Le tissu urbain est découpé en deux parties : le village au centre du territoire et le Carreau de la mine, au sud de Bazailles, ancienne cité minière en partie reconvertie en zone mixte (activités/habitat). Le territoire est sujet à des risques naturels et anthropiques. Les plus significatifs sont le risque d'inondation, les aléas miniers et le risque de retrait-gonflement des argiles.

La commune souhaite accueillir 3 habitants supplémentaires et réaliser 58 nouveaux logements dont 50 au niveau du Carreau de la mine sur la partie ouest. La partie est du Carreau est classée en zone Uze pour une reconversion en zone d'activités locales.

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de l'Autorité environnementale n°MRAE 2019DKGE336 du 19 décembre 2019³ à la suite d'une saisine au titre d'une demande d'examen au cas par cas. Cette décision était notamment motivée par l'absence de justification relative à l'estimation du besoin en logements et aux possibilités de densification retenues, l'absence de précision concernant le projet de reconversion du Carreau de la mine (pollution des sols, nature du projet, risque d'inondation ...), l'absence de précision sur les aléas miniers présents.

Compte tenu des observations émises dans la décision du 19 décembre 2019 et de l'examen du présent dossier, les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont la production de nouveaux logements ainsi que la prise en compte des pollutions et du risque d'inondation au niveau du Carreau de la mine.

L'Ae relève en premier lieu que la période d'application du PLU n'est pas définie, ce qui rend difficile l'analyse du projet de PLU. Par ailleurs, les justifications apportées au dossier concernant l'estimation du besoin en nouveaux logements ne sont pas cohérentes et sont basées sur une hypothèse de desserrement des ménages qui n'est pas réaliste. Il en résulte que l'objectif de réaliser 58 logements en 10 ans est disproportionné eu égard à la dynamique démographique du territoire et incompatible avec les dispositions du SCoT Nord 54 actuel.

De plus, le potentiel de densification est sous estimé du fait de l'application d'un taux de rétention foncière⁴ élevé, sans justification, et d'un potentiel de logements vacants mobilisables qu'il convient de clarifier au vu des incohérences dans les chiffres présentés.

Enfin, quelques terrains sont considérés comme des dents creuses alors qu'ils constituent en réalité des extensions à l'urbanisation (secteur Belle croix à l'est du village) sans que ce secteur ne fasse l'objet d'un aménagement d'ensemble au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle⁵ que l'Ae considérerait pourtant pertinente.

Concernant le projet de reconversion de la chaudronnerie, située au Carreau de la mine, la vocation des 50 logements à construire n'est pas précisée, le dossier indique seulement une probabilité de logements seniors ou de convalescence. Si l'Ae souligne positivement la volonté de reconverter les sites déjà artificialisés, elle rappelle que cette reconversion doit être cohérente avec les dynamiques démographiques, compatible avec le SCoT Nord 54, mise en cohérence avec les équipements projetés et surtout, doit faire état de la compatibilité du sol avec les usages projetés.

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 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge336.pdf>

4 La conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.

5 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.

Au vu de ces éléments, la création d'une autre OAP sectorielle au niveau du Carreau de la mine permettrait de différer l'ouverture à urbanisation de cette zone en l'attente de précision sur la vocation du projet et sur la compatibilité du sol. Elle permettrait également de créer un aménagement d'ensemble cohérent avec les équipements projetés tout en tenant compte des différents risques en présence (chute de blocs et inondation).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Bazailles de :

- ***préciser la période choisie pour l'application de son PLU ;***
- ***justifier l'estimation du besoin en logements sur la base d'hypothèses démographiques réalistes (dessalement des ménages) et sans sous-estimer le potentiel de densification ;***
- ***créer une OAP sectorielle au lieu dit Belle croix pour les terrains situés en extension du tissu déjà bâti.***

Afin d'anticiper la reconversion de la chaudronnerie au Carreau de la mine, l'Ae recommande également de :

- ***créer une autre OAP sectorielle intégrant la chaudronnerie et les équipements projetés afin de définir un aménagement d'ensemble cohérent tenant compte des différents risques en présence ;***
- ***différer l'urbanisation de cette zone dans le temps, afin de la rendre compatible avec les dispositions du SCoT Nord 54, soit en revoquant la ventilation des logements du SCoT actuel entre les communes de la communauté de communes Terre Lorraine du Longyonnois dans une logique intercommunale, soit en attendant la révision du SCoT en cours, et afin de pouvoir prendre en compte le risque de pollution.***

Les autres recommandations 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 SRADDET⁶ 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 Est⁷ ») 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 (SRADDT⁸, SRCAE⁹, SRCE¹⁰, SRIT¹¹, SRI¹², PRPGD¹³).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁴ (PLU(i)¹⁵ ou CC¹⁶ à défaut de SCoT), PDU¹⁷, PCAET¹⁸, charte de PNR¹⁹, 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.

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

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

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

9 Schéma régional climat air énergie.

10 Schéma régional de cohérence écologique.

11 Schéma régional des infrastructures et des transports.

12 Schéma régional de l'intermodalité.

13 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

14 Schéma de cohérence territoriale.

15 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

16 Carte communale.

17 Plan de déplacements urbains.

18 Les plans climat-air-énergie territoriaux 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.

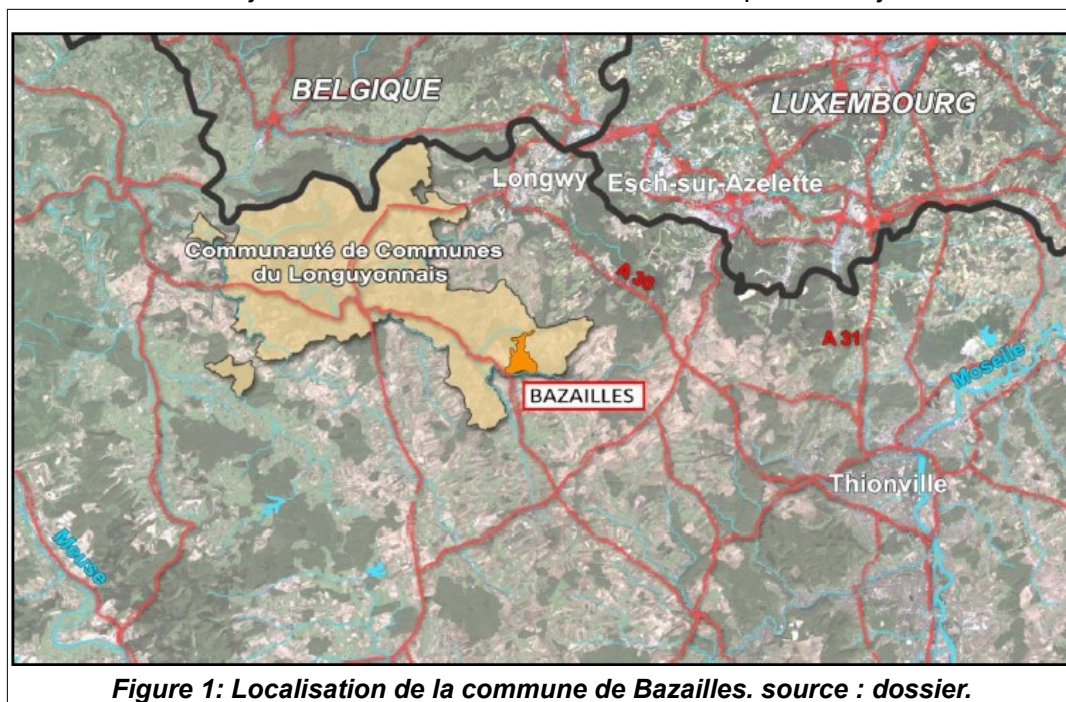
19 Parc naturel régional.-

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Bazailles est située dans le département de la Meurthe et Moselle (54), à l'extrémité nord du département, à 35 km à l'ouest de Thionville. Elle appartient à la communauté de communes Terre Lorraine du Longuyonnais et est couverte par le SCoT Nord 54 approuvé le 11 juin 2015, modifié le 02 juillet 2019, et en cours de révision depuis le 02 juin 2021.



Bazailles compte 141 habitants en 2019 (INSEE) et connaît une déprise démographique depuis les années 1999²⁰. Le taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2019 est de -0,8 %. La commune connaît également un vieillissement important de sa population. Le parc du logement est ancien avec 63,7 % des logements construits avant les années 1970 dont 42,5 % avant 1945. Le taux de vacance y est important puisqu'il atteint 17,9 % en 2019 (16 logements vacants).

Le territoire est marqué par des bassins miniers, des plateaux agricoles dominés par des champs ouverts, des vallées étroites et encaissées généralement couronnées de forêts et de boisements.

Sont recensés sur Bazailles :

- 3 ZNIEFF²¹ de type 1 et une ZNIEFF de type 2 ;
- 2 ENS²² « Vallon du Nanhoh » et « Vallon et marais de la Crusnes » ;
- 3 Zones humides remarquables identifiées par le SDAGE²³ ;

20 Le taux de variation annuel moyen est de -1,3 % pour la période 1999-2008 et de - 3,3 % sur la période 2008-2013.

21 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.

22 Espace naturel sensible : 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.

23 Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

- 2 Zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau identifiées par le SAGE²⁴ du bassin ferrifère.

Le tissu urbain est découpé en deux parties :

- le village au centre du territoire ;
- le Carreau de la mine, au sud de Bazailles, ancienne cité minière en partie reconvertie en zone mixte (activités/habitat) et située à proximité de Mercy-le-Bas.

Bazailles est concernée par divers risques naturels et anthropiques. Les plus significatifs sont le risque d'inondation par débordement de la Crusnes, les aléas miniers et le risque de retrait-gonflement des argiles.



Figure 2: Localisation du Carreau de la mine à Bazailles. Source : géoportail

1.2. Le projet de territoire

La commune souhaite accueillir 3 habitants supplémentaires mais sans préciser à quelle échéance. En effet, le dossier ne précise pas la période d'application du PLU retenu, ce qui rend les objectifs du PADD²⁵ peu opérationnels.

L'Ae recommande de préciser la période choisie pour l'application de son PLU.

Par ailleurs, la commune souhaite réaliser 58 logements supplémentaires dont 50 logements au Carreau de la mine, sur une ancienne chaudronnerie industrielle (classement en Um). Selon le dossier, aucune extension à l'urbanisation n'est prévue.

Le projet de PLU classe en zone Uze, la partie est du Carreau de la mine en vue de reconvertir la friche en zone d'activités économiques locales.

En termes d'équipement, la commune inscrit un emplacement réservé²⁶ de 0,25 ha pour la réalisation d'un aménagement urbain au niveau du Carreau de la mine.

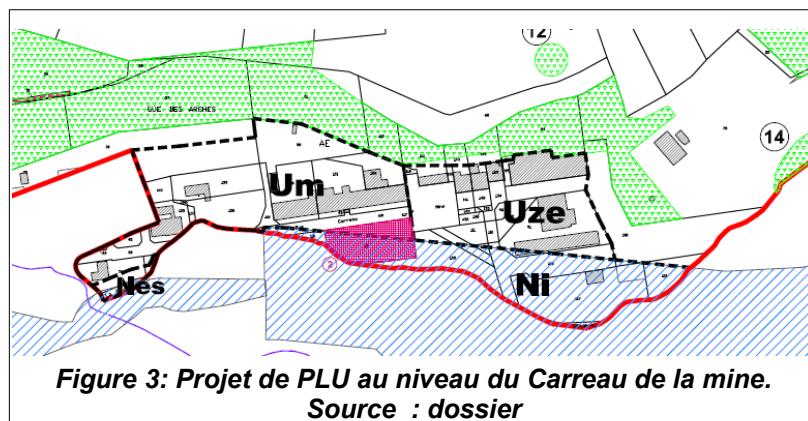


Figure 3: Projet de PLU au niveau du Carreau de la mine. Source : dossier

24 Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

25 Le projet d'aménagement et de développement durables (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.

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

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de l'Autorité environnementale n°MRAe 2019DKGE336 du 19 décembre 2019²⁷ à la suite d'une saisine au titre d'une demande d'examen au cas par cas. Cette décision était notamment motivée par :

- des prévisions démographiques modestes mais incohérentes avec le déclin démographique observé sur la période 2006-2015 (- 20 %) ;
- l'absence de justification quant à la production de logements nouveaux estimés et aux possibilités de densification au sein du village ;
- l'absence de précision concernant le projet de reconversion du Carreau de la mine plus particulièrement concernant la compatibilité du sol avec les usages futurs ainsi que l'absence :
 - de description du projet et de sa surface ;
 - d'analyse des incidences de l'urbanisation sur l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales ;
 - de prise en compte du risque inondation sur les zones Um et Uze ;
 - d'analyse sur la fragmentation des milieux naturels.
- l'absence de précision sur les aléas miniers présents à Bazailles ;
- l'absence d'étude sur la fragmentation des milieux de l'inscription des zones Uh, Um et Uze au niveau du Carreau de la mine.

La décision était destinée à souligner les points particuliers que le projet devait s'attacher à faire évoluer. C'est pourquoi le présent avis examine tout particulièrement leur prise en compte dans le rapport d'évaluation environnementale du projet.

Compte tenu des observations émises dans la décision du 19 décembre 2019 et de l'examen du présent dossier, les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont la production de nouveaux logements ainsi que la prise en compte des pollutions et du risque d'inondation au niveau du Carreau de la mine.

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

La commune de Bazailles est considérée comme un village dans l'armature urbaine du SCoT.

Le SCoT prescrit une densité de 15 logements par hectare et préconise pour la Communauté de communes Terre Lorraine du Longuyonnais la production de 1 800 logements pour la période 2014-2034 à répartir selon le poids démographique des communes dans le niveau de polarité de l'intercommunalité.

Concernant la production de logements, le dossier indique qu'*au prorata* du poids démographique de la commune dans l'EPCI²⁸, cela porte le nombre à environ 17 logements permis pour Bazailles. L'Ae prend acte de ce calcul.

Le dossier indique également que la réalisation des 50 logements en zone Um (Carreau de la mine) a été considérée « hors SCoT » dans la mesure où il s'agira « *très probablement de logements de convalescence* » sans plus de précision (logements seniors ?, maison de santé ?, logements collectifs?...).

L'Ae ne partage pas cette analyse dans la mesure où le projet n'est pas assez explicite sur la nature des logements qui doivent par ailleurs être comptabilisés dans le total des logements autorisés et, dans la mesure où l'EPCI n'a pas ventilé par commune la production de logements allouée par le SCoT, celle-ci se fonde sur le prorata démographique avec un plafond fixé à 17 logements. En conséquence et en l'état actuel des choses, la production de logements sur

²⁷ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge336.pdf>

²⁸ Établissement public de coopération intercommunal. En l'espèce la communauté de communes Terres lorraines du Longuyonnais.

Bazailles estimée au total à 58 apparaît incompatible avec les dispositions du SCoT Nord 54 sur le nombre de logements autorisés.

L'Ae rappelle sur ce sujet qu'elle a publié un cadrage préalable à la révision du SCoT²⁹, dans lequel elle demandait au syndicat mixte du SCoT de revoir à la baisse ses besoins en logements afin de tenir compte de la réalité démographique.

En l'absence de projet précis et compatible avec le SCoT actuel, la commune devrait différer la reconversion de la chaudronnerie et réfléchir à un projet global et cohérent avec la future armature urbaine du SCoT Nord 54 qui est en cours de révision (voir point 3.3.1 ci-après).

Le SCoT actuel prévoit une densité de 15 logements par ha. La zone Um est de 2,13 ha. Le dossier indique vouloir créer 50 logements soit une densité de 23 logements par ha, sachant qu'une partie de la zone Um comprend déjà quelques logements. Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point.

Le Carreau de la mine à Bazailles est fléché par le SCoT actuel comme une friche qui peut être reconvertie en zone d'activités locales. Le SCoT fixe des critères de qualité urbaine et environnementale (densité, performance énergétique, optimisation des voiries, préservation des paysages, de la Trame verte et bleue et de la biodiversité, préservation de la ressource en eau ...). Le règlement intègre la prise en compte de ces critères. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

Enfin, concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, le dossier indique ne pas ouvrir de zones d'extension à l'urbanisation. Pourtant, l'Ae relève qu'au vu du plan de zonage et bien que les surfaces concernées soient peu importantes (moins d'1 ha au total), quelques terrains en extension de l'urbanisation ont été inclus à tort dans l'enveloppe urbaine sans justification, ni comptabilisation de ces espaces dans les calculs de consommation d'espaces naturels et agricoles afin de respecter la trajectoire du SCoT qui est de diviser par deux cette consommation (voir point 3.3.1. ci-après).

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 les nouveaux SDAGE et PGRI Rhin Meuse 2022-2027 ont été respectivement approuvés le 18 et 21 mars 2022 et qu'il conviendrait donc que le dossier soit mis à jour sur ce point.**

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

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)

Le dossier indique prendre en compte les règles du SRADDET dans le PLU. Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, le dossier précise que les dents creuses représentent 1,5 ha, que seul 0,5 ha sera consommé en 10 ans, soit près de 40 % de réduction par rapport à la période (1990-2016) où 2,12 ha ont été consommés. L'Ae relève que cette réduction avoisine plutôt les 70 %, ce qui permet le respect de la règle n°16 du SRADDET de limitation de la consommation foncière en 2030.

Comme constaté précédemment, l'Ae relève toutefois que certaines parcelles considérées par le dossier comme des dents creuses sont en réalité des extensions à l'urbanisation (secteur Belle croix notamment) et qu'il conviendrait de les distinguer des véritables dents creuses qui sont des terrains non bâtis entre 2 espaces bâtis.

Les terrains ouverts à l'urbanisation devraient être inclus dans une OAP sectorielle qui fixe le rythme d'urbanisation afin d'être compatible avec la trajectoire fixée par la loi Climat et

29 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021age39.pdf>

Résilience du 22 août 2021 qui prévoit de diviser par 2 la consommation d'espaces en 2030, d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050 et que le SRADDET, puis le SCoT, puis le PLU devront intégrer par leur mise en compatibilité successive.

Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi Climat Résilience permettra d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après son entrée en vigueur.

L'Ae recommande de mettre en compatibilité directe, par anticipation, le PLU avec les règles du SRADDET et avec la loi Climat Résilience.

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

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

La commune souhaite accueillir 3 habitants supplémentaires et prendre comme hypothèse un desserrement des ménages passant d'un taux actuel annoncé de 1,6 personnes par ménage à un taux futur de 1,5 en 10 ans. Un potentiel de 58 logements est retenu, logements répartis, selon le dossier, de la manière suivante :

- 17 logements en dents creuses mais après application d'un coefficient de rétention foncière de 70 %, seuls 6 logements sont retenus ;
- 6 logements vacants à remettre sur le marché mais après application d'un coefficient de rétention de 20 %, seul 1 logement est retenu ;
- réhabilitation d'une grange en 3 logements mais après application d'un coefficient de rétention de 33 %, seul 1 logement est retenu ;
- reconversion de la chaudronnerie, au Carreau de la mine, pour la réalisation d'environ 50 logements destinés, *a priori*, à des logements de convalescence ou des logements seniors.

Au vu de ces éléments, l'Ae fait les remarques suivantes :

Sur l'estimation du besoin en logements

Aucune corrélation n'est faite entre les projections démographiques, la réduction de la taille des ménages et l'estimation du nombre de logements à produire, ce qui interroge l'Ae sur le besoin en logements finalement retenu. D'autant plus que le dossier ne précise pas avec certitude la destination des 50 logements à réaliser en reconversion de la chaudronnerie, au Carreau de la mine (logements seniors ?, maison de santé ?, logements collectifs ?) comme indiqué précédemment.

De plus, l'hypothèse de desserrement des ménages retenue n'est pas réaliste au regard des estimations de l'INSEE qui font état de 2,14 personnes par ménage en 2019, et non 1,6 personnes par ménage. Ainsi, même en retenant le taux de 2,14 au lieu de 1,6, l'estimation du besoin en logements, en incluant la reconversion de la chaudronnerie, apparaît disproportionnée et non justifiée. En effet, en retenant un taux actuel de 2,14 personnes par ménages et un taux futur d'1,5 personne par ménage, l'Ae calcule que le nombre de logements requis pour le desserrement serait au maximum de 30³⁰, et non pas 58.

L'Ae signale par ailleurs qu'une baisse du taux de 2,14 à 1,5 en 10 ans n'est pas réaliste et doit pour le moins être justifiée. Le taux d'1,5 conduit par ailleurs à une forte surestimation du besoin en logements. Par exemple, une baisse de taux de 2,14 à 2 conduirait à un besoin de seulement + 6 logements pour le desserrement des ménages³¹.

30 En 2019 : 141 habitants / 2,14 = 66 logements existants.
Dans 10 ans : (141 habitants + 3 supplémentaires) / 1,5 = 96 logements.
Donc le besoin s'établit à 96-66 = +30 logements et non pas + 58.

L'Ae recommande de justifier l'estimation du besoin en logements retenue au regard des tendances démographiques des dernières années et en réévaluant l'hypothèse de desserrement des ménages présentée.

Sur la remise sur le marché de logements vacants

Le dossier est incohérent sur le nombre de logements vacants à remettre sur le marché. En effet, d'une part le PADD indique une vacance de 5 % alors que les données INSEE font état d'un taux de vacance en 2019 de 17,8 % (soit 16 logements).

D'autre part, le dossier se base sur une étude communale de 2019 qui relève 9 logements vacants, mais dans le dossier seuls 6 logements vacants apparaissent.

De plus, le coefficient de rétention de 20 % appliqué aux 6 logements vacants est erroné puisque ce serait environ 5 logements et non pas 1 qui devraient être retenus comme potentiel mobilisable.

Enfin, l'Ae regrette que le dossier ne joigne pas l'étude communale sur la vacance. **L'Ae rappelle que l'importance du parc vacant actuel dégrade l'aspect et l'attractivité des villes et villages.**

L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres sur le nombre de logements vacants et de réévaluer leur potentiel mobilisable.

Sur le comblement des dents creuses

Le dossier ne justifie pas le taux très élevé de rétention foncière appliqué (70 %) pour la mobilisation des dents creuses. Il ne précise pas non plus les critères retenus pour leur mobilisation (périmètre de réciprocity agricole³², continuités écologiques, topographie, absence de réseaux, espaces verts...). En l'absence de ces éléments justificatifs, le potentiel de densification apparaît fortement sous-estimé.

L'Ae relève à nouveau que certains terrains identifiés en dents creuses constituent en réalité des extensions à l'urbanisation (principalement au sein du secteur Est du village au lieu dit Belle croix), il conviendrait que ce secteur fasse l'objet d'une OAP afin de déterminer un aménagement d'ensemble cohérent et de fixer un rythme d'artificialisation compatible avec la trajectoire du SCoT et du SRADDET (voir point 2.2.).

L'Ae recommande de :

- ***justifier le taux de rétention foncière appliqué en densification et de revoir les possibilités de densification ;***
- ***créer une OAP sectorielle au lieu dit Belle Croix qui fixe le rythme d'urbanisation des terrains pour les secteurs Uh situés en extension de l'urbanisation.***

Sur le renouvellement urbain

L'Ae relève que l'application d'un coefficient de rétention foncière de 33 % sur 3 logements à réhabiliter conduit à mobiliser 2 logements et non 1 comme l'indique le dossier. Par ailleurs, elle s'est demandée pourquoi ne compter qu'un seul logement alors la grange réhabilitée peut en créer 3.

L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres du dossier concernant la mobilisation des logements à réhabiliter.

31 Dans 10 ans pour un taux de 2 au lieu de 1,5 : $(141 \text{ habitants} + 3 \text{ supplémentaires}) / 2 = 72 \text{ logements}$, donc un besoin de $72 - 66 = + 6 \text{ logements}$ seulement.

32 Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

La commune soutient le projet de reconversion de la chaudronnerie située au Carreau de la mine que le dossier ne précise pas. Il indique seulement que ce projet fonctionnerait en complémentarité avec les services et commerces qui se trouvent sur la commune voisine de Mercy-le-Bas et qu'ainsi, il ne doit pas être inclus dans les prévisions de logements du SCoT.

L'Ae ne comprend ce raisonnement. En effet, si elle souligne positivement la volonté de reconverter les sites déjà artificialisés, elle rappelle que cette reconversion doit être cohérente avec les dynamiques démographiques et économiques du seul territoire de la commune de Bazailles et compatible avec le SCoT Nord 54 (voir point 2.1. ci-avant). Ou alors, il faudrait élaborer un PLU intercommunal sur lequel serait justifié le calcul des besoins.

De plus, un équipement public est prévu à proximité du site sans précision (emplacement réservé n°2). *A minima* sans PLU intercommunal, une autre OAP sectorielle sur le Carreau de la mine permettrait de différer l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en l'attente de précisions sur la nature du projet, et de créer un aménagement d'ensemble cohérent entre logements et équipements projetés eu égard aux besoins résidentiels des communes de Bazailles et Mercy-le-bas, besoins qui restent cependant à clarifier.

Par ailleurs, le dossier ne précise pas l'état de pollution du site, ni de la compatibilité des usages du sol avec l'usage d'habitat projeté (voir point 3.3.2. ci-après).

Afin d'anticiper la reconversion de cette friche, l'Ae recommande à la commune de :

- ***créer une autre OAP sectorielle au Carreau de la mine intégrant la zone Um et l'emplacement réservé n°2 afin de définir un aménagement d'ensemble cohérent ;***
- ***différer l'urbanisation de cette zone dans le temps, afin de la rendre compatible avec les dispositions du SCoT Nord 54, soit en revoyant la ventilation des logements du SCoT actuel entre les communes de la communauté de communes Terre Lorraine du Longyonnois dans une logique intercommunale, soit en attendant la révision du SCoT en cours, et afin de pouvoir prendre en compte le risque de pollution.***

3.1.2. Les zones d'activités

La partie est du Carreau de la mine est classée en zone Uze afin de reconverter une partie de la friche en zone d'activités économiques locales. Aucune extension de la zone n'est prévue, au contraire, le projet de PLU opère une réduction de 12,32 ha des zones destinées à l'activité économique par rapport au précédent document en vigueur et qui sont reclassées en zones naturelles et agricoles. L'Ae souligne positivement ces points.

3.1.3. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue pour les équipements. Ceux existants sont inscrits en zone urbaine (Uh, Um). Le dossier inscrit néanmoins un emplacement réservé de 2 525 m² pour la réalisation d'un aménagement urbain en zone naturelle inondable (voir point 3.3.1. ci-après), sans préciser sa nature.

L'Ae rappelle que si cet emplacement réservé entraîne à terme une artificialisation des sols, il devrait être inclus dans les calculs de consommation d'espaces. Il en est de même concernant l'emplacement réservé n°1 portant sur la création d'un sentier rural pour le passage des engins agricoles sur 797 m² (voirie perméables ou non ?).

L'Ae recommande de préciser le type d'aménagement prévu en emplacement réservé, vis-à-vis de l'artificialisation des sols qu'ils sont susceptibles de générer et le cas échéant, d'intégrer leur superficie dans les calculs de consommation d'espaces.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

Les zones Natura 2000

Bazailles n'est pas couverte par un site Natura 2000³³. Le dossier analyse les impacts potentiels du PLU avec les sites les plus proches et conclut à l'absence d'incidences significatives sur leur état de conservation. Compte tenu de l'éloignement du site Natura 2000 à 13,4 km et des espèces qui le caractérisent, l'Ae partage cette conclusion.

Les milieux naturels remarquables et/ou protégés

Les milieux naturels les plus remarquables sont protégés par un zonage adapté :

- Nes pour les milieux remarquables (ZNIEFF de type 1, ENS, Zone humides remarquables) dans lequel « *toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations participant à la valorisation du site naturel protégé* » ;
- Nf pour les parcelles forestières privées du nord-ouest de Bazailles qui sont également classées en espaces boisés classés³⁴ ;
- N pour les autres milieux naturels (dont les ZNIEFF de type 2) où la constructibilité est limitée à la création ou l'extension des exploitations forestières et des équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

De plus, les milieux les plus sensibles font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme avec des prescriptions différentes en fonction des différents milieux identifiés (zone humide, milieux boisés et éléments ponctuels et/ou linéaires (haies, bosquets) ...).

Enfin des reculs inconstructibles depuis les lisières forestières (30 m) ainsi que les ripisylves (10 m) de part et d'autres des rives des cours d'eau sont prévus au règlement.

L'Ae souligne positivement ces points.

La nature ordinaire

La nature plus ordinaire est classée en zone naturelle de jardin (Nj). Toutefois le règlement, en y autorisant les annexes d'habitation en plus des abris de jardin et à bois, ne garantit pas son maintien.

L'Ae recommande de ne pas autoriser les annexes d'habitation au sein des zones naturelles de jardin (Nj), mais seulement les abris de jardin et à bois dans les conditions maximales de surface indiquées dans le projet de PLU (30 m² maximum cumulés par unité foncière).

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est correctement déclinée à l'échelle de Bazailles. Les continuités écologiques sont préservées par un zonage et des protections spécifiques adaptées listées

33 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).

34 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

précédemment. Le Carreau de la mine (zones Uze et Um) localisé à proximité de continuités écologiques est déjà bâti. Le projet de PLU en souhaitant réhabiliter ce site n'altérera pas davantage ces continuités.



Figure 4 : photo aérienne du Carreau de la mine (zone Uze et Um). Source : dossier

3.2.2. Les zones agricoles

Les surfaces agricoles sont classées en zones agricole A et les terrains situés au sein de périmètres de protection des captages d'eau potable sont classés en zone AC (voir point 3.4. ci-après). L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

En revanche, le dossier fait apparaître des exploitations agricoles au sein du village pour lesquelles des périmètres de protection (recul des constructions) s'imposent au titre du règlement sanitaire départemental. L'Ae regrette que ces reculs ne figurent pas sur le règlement graphique du PLU.

L'Ae recommande d'intégrer dans le règlement graphique les reculs liés aux exploitations agricoles situées au sein du village.

3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques naturels

Le risque d'inondation

Bazailles est concernée par l'atlas des zones inondables de la Crusnes. Le règlement graphique fait apparaître ce risque. Les terrains concernés sont classés en zone naturelle du PLU (N, Ni, Np) et le règlement limite la constructibilité aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sous réserve du libre écoulement des eaux ou le cas échéant, sous réserve de prévoir les mesures de compensation adaptées.

Seul l'emplacement réservé n°2 est situé au sein d'une zone inondable et ce sans justification ni mesure de compensation.

L'Ae recommande de justifier l'inscription de l'emplacement réservé n°2, destiné à des équipements publics, au sein d'une zone inondable, d'éviter autant que possible des aménagements au sein d'une zone à risque et le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation adaptées.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le village de Bazailles est concerné par un aléa fort. L'aléa est de niveau moyen au niveau du Carreau de la mine. Le règlement renvoie aux dispositions de prévention à mettre en œuvre. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le risque d'exposition au radon

La commune présente un risque d'exposition au radon de catégorie 2 (moyen)³⁵. Pourtant le règlement affirme que la commune est concernée par un risque de catégorie 1 (faible). Le règlement définit le risque mais ne prévoit pas de mesures de prévention pour limiter l'exposition des populations.

L'Ae recommande de rectifier l'erreur concernant le risque d'exposition au radon au sein du règlement et de renvoyer aux informations nécessaires à la prévention de ce risque³⁶.

Le risque de chute de bloc

La commune de Bazailles est concernée par des aléas de chute de masses rocheuses. Le règlement indique que les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Toutefois, ce risque ne figure pas au règlement graphique du PLU alors qu'il concerne la zone urbaine Um et la zone d'activités UZe.

L'Ae rappelle que les articles R.151-13 et suivants du code de l'urbanisme disposent que, dans l'ensemble des zones du PLU, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie 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.

L'Ae recommande de faire figurer l'aléa de chute de bloc au règlement graphique du PLU.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

La commune de Bazailles n'est pas concernée par des risques technologiques particuliers.

La pollution des sols

Les sites potentiellement pollués³⁷ connus sont situés en dehors des zones d'habitations.

Concernant le projet de reconversion de la chaudronnerie en logements, le PADD précise que « *la reconversion du Carreau de la mine ne pourra être effective qu'en levant les risques de pollution et en s'assurant d'un bon fonctionnement de la prise en charge des eaux pluviales et usées* ».

Toutefois, le dossier ne justifie pas de la compatibilité du sol avec les usages projetés et permettant de classer ce site en zone urbaine (Um). En l'absence de cette garantie, le PLU doit conditionner l'ouverture à urbanisation de la friche à la prise en compte des pollutions.

L'Ae recommande à la commune de s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés en conditionnant l'ouverture de l'urbanisation à des études de pollution des sols, à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-2 du code de l'environnement).

35 [Selon le site géorisques](#)

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

37 Sur la base de données BASIAS.

Le risque minier

Bazailles est concernée par des aléas miniers ferrifères. Le règlement fait référence à une zone d'aléa minier fer identifiée à titre informatif. Ces secteurs ne sont pas classés en zones urbaines du PLU. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

La décision d'examen au cas au cas fait état d'une ressource en eau suffisante pour alimenter les nouvelles populations et les annexes sanitaires sont jointes au PLU.

Le PLU prévoit un zonage spécifique pour les zones naturelles Nc et agricoles Ac localisées au sein du périmètre de protection du captage d'eau potable de la source de la Brasserie n°1. Les zones Um et Uze, ainsi que l'emplacement réservé n°2, sont également situés au sein du périmètre de protection éloignée de ce captage. Le règlement renvoie au respect de l'arrêté de protection de ce captage. Toutefois, le dossier ne joint pas cet arrêté au présent PLU.

L'Ae recommande de joindre l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2003 relatif à la protection du captage d'eau potable de la source de la Brasserie n°1.

Le système d'assainissement

La commune est intégralement gérée en assainissement individuel. Le schéma d'assainissement et les annexes sanitaires sont joints au PLU. Le règlement précise que les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes à la réglementation en vigueur. Toutefois, le dossier ne précise pas l'état de conformité des dispositifs d'assainissement individuel.

L'Ae recommande de préciser l'état de conformité des dispositifs d'assainissement individuels.

La gestion des eaux pluviales

Le règlement privilégie l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique. De plus, il impose :

- pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, l'aménagement d'une cuve pour recueillir les eaux de pluie d'une capacité de 1 m³ ;
- pour tous les aménagements projetés de plus de 600 m² qu'un volume suffisant de stockage par hectare imperméabilisé soit prévu (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ainsi qu'un débit de rejet limité (3 L/s/ha).

Si l'Ae souligne positivement ces dispositions, elle regrette que le PLU ne prévoit pas de coefficient d'imperméabilisation maximale des sols permettant de garantir la réservation d'une surface suffisante d'infiltration des eaux pluviales, en complément des dispositifs de stockage prévus.

L'Ae recommande de prévoir des coefficients d'imperméabilisation maximale des sols afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en complément des dispositifs de stockage prévus.

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

Le PADD vise à relier les villages proches de Bazailles par des cheminements doux (marche et vélo) et sécurisés. Toutefois, aucune mesure ne permet de réaliser cet objectif.

L'Ae recommande de mettre en cohérence le PADD et les autres pièces du PLU sur la réalisation des cheminements doux inter-villages.

Le règlement prévoit des dispositions particulières relatives à la performance énergétique des bâtiments (possibilités de débord sur l'emprise publique pour des travaux d'isolation par l'extérieur) et recommande une conception bioclimatique³⁸ pour les bâtiments neufs. L'Ae souligne positivement ce point.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le PLU identifie au règlement 4 éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (un monument aux morts, un calvaire, une fontaine et un lavoir) et fixe des prescriptions adaptées à leur préservation. Le paysage est préservé indirectement par la protection des milieux remarquables, ordinaires et des continuités écologiques. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs de suivi du PLU sont pertinents mais ne contiennent pas de valeur de départ (T0), ni de résultats et ils ne présentent pas non plus la fréquence du suivi permettant d'appréhender concrètement l'évolution du PLU dans le temps.

L'Ae recommande d'ajouter une valeur de départ (T0) et de résultats aux indicateurs de suivi ainsi que leur rythme d'actualisation pour assurer l'effectivité du PLU dans le temps.

3.8. Le résumé non technique

L'Ae n'a pas de remarque particulière concernant le résumé non technique.

METZ, le 20 juillet 2022

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

38 Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Il repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie. https://www.actu-environnement.com/ae/dictionnaire_environnement/definition/batiment-bioclimatique.php4