



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Bayon (54)
porté par la communauté de communes Meuse Mortagne Moselle**

n°MRAe 2024AGE31

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 de l'article R.122-17 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle (CC3M), compétente en la matière, sur le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bayon (54). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 22 janvier 2024. Conformément à l'article R.122-21 du code de l'environnement, 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 du même article, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de 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 Bayon est située en Meurthe-et-Moselle (54) et fait partie de la Communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle (CC3M), compétente en matière d'urbanisme. La commune est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud 54 approuvé le 14 décembre 2013, en cours de révision, pour lequel l'Autorité environnementale (Ae) a émis un avis le 27 mars 2024².

La modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU), sur laquelle porte le présent avis, a de multiples objets. Il s'agit d'une part de procéder à des ajustements des règlements écrit (27 points au total) et graphique³, de permettre la construction de piscines et annexes en secteur naturel et d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU.

Les points 1 à 22 et 25 à 27 sur le réajustement du règlement et sur le zonage ne soulèvent pas de remarques particulières de la part de l'Ae, étant sans incidences sur l'environnement.

L'Ae s'interroge tout d'abord sur la procédure de modification qui a été retenue par la CC3M pour la délimitation de 2 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)⁴, sous-secteurs Nj1, pour permettre la construction de piscines. La réduction d'une protection édictée « *en raison de la qualité paysagère présente sur site et d'interdire les constructions dans ces zones*⁵ » relèverait, *a priori*, de la procédure de révision⁶ suivant les dispositions du code de l'urbanisme. De plus, l'Ae rappelle que c'est à titre exceptionnel que le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL. Ils doivent notamment être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone N, ce qui n'est pas le cas avec la construction de piscines.

La modification partielle de la zone 2AU a pour objet de : redéfinir partiellement son classement sur 3 ha en classant un terrain communal et des « dents creuses » en zone UB ; une « dent creuse » en zone UC ; l'allée du château bordée de marronniers et l'espace boisé classé en zone N doublé d'une protection au titre des éléments remarquables du paysage⁷ ; un espace de jardin le long de l'allée en zone Nj ; une partie d'une parcelle utilisée pour l'activité équestre spécialisée dans l'équithérapie⁸ en zone agricole et enfin 3 parcelles d'une superficie de 1,63 ha en zone 1AUa. La collectivité prévoit d'y réaliser 29 logements⁹ à l'horizon 2030.

L'Ae relève que le dossier ne justifie pas du besoin de logements supplémentaires d'autant plus que la commune de Bayon fait face à une décroissance démographique depuis 2014 (taux de variation annuel de - 0,6 % entre 2015 et 2020¹⁰) et que l'augmentation continue du nombre de logements principaux est corrélée à une augmentation de la vacance déjà très élevée (16,8 %).

L'étude d'incidences Natura 2000¹¹ conclut à juste titre à l'absence d'incidence négative sur les espèces ayant désigné le site Natura 2000, Zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Moselle, secteur Chatel-Tonnoy ».

L'expertise écologique signale que les habitats de plusieurs espèces seront détruits : il s'agit

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024age29.pdf>

3 Suppression de l'emplacement réservé n°4 et ajustement de la limite constructible entre la zone UB et une zone 2AU (à la suite d'une requête formulée auprès du tribunal administratif de Strasbourg).

4 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 PLU doit justifier du caractère exceptionnel et de la taille limitée des STECAL.

5 Page 148 du rapport de présentation du PLU de Bayon. Source site internet de la commune de Bayon.

6 Éventuellement dans le cadre d'un examen conjoint si la révision a pour objet unique « de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » sans porter aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (article L. 151-34 du code de l'urbanisme).

7 Article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Source DREAL.

8 L'équithérapie est une prise en charge thérapeutique, non conventionnelle et complémentaire aux soins médicaux. Elle prend en considération le patient dans son entité physique et psychologique, et utilise le cheval comme médiateur et partenaire thérapeutique afin d'atteindre des objectifs fixés en fonction de la spécialité du thérapeute ainsi que des besoins du patient. Source Wikipédia.

9 Pour primo-accédants, familiaux, seniors ou collectifs. Source dossier.

10 Source Insee.

11 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 zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

notamment de l'espèce de mammifère « Écureuil roux » et de l'espèce de reptile « Lézard des murailles », toutes deux protégées au niveau national (hors espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000). L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

Le dossier comporte une expertise zone humide sur le secteur 2AU qui conclut à l'absence de zone humide. Les 2 sous-secteurs Nj1 identifiés en zone à dominante humide n'ont en revanche pas été expertisés. Les risques naturels et anthropiques sur le territoire communal ont été bien pris en compte à l'exception du risque inondation par remontée de nappes qui touche la zone 2AU.

Dans un contexte de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource en eau, l'Ae déplore le choix de la collectivité de modifier des dispositions sur la gestion des eaux pluviales. Elles nécessitent d'être revues en imposant, pour toutes les zones du PLU, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Elle regrette aussi la décision de la CC3M de réduire, voire supprimer, les obligations de création d'espaces verts, de plantations d'arbres au niveau des aires de stationnement ou la création d'écrans boisés (arbres, haies) qui facilitent l'infiltration des eaux pluviales, augmentent les capacités de séquestration carbone et participent à la création d'îlots de fraîcheur. L'Ae relève pour tous ces sujets que le projet de modification n°4 du PLU n'aborde pas la question de l'adaptation au changement climatique.

L'analyse de compatibilité avec les documents d'ordre supérieur n'a pas été menée au niveau du SCoT Sud 54. En revanche, le dossier comprend une analyse de compatibilité avec les règles du SRADDET et les orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027. Le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière¹², d'optimisation du potentiel foncier mobilisable¹³ et de la production de logements¹⁴ prévus au SRADDET nécessitent d'être mieux pris en compte.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont la consommation d'espaces naturels et agricoles, la préservation des espèces protégées, la gestion des eaux pluviales et l'adaptation au changement climatique.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la CC3M de :

- ***justifier les besoins en logements supplémentaires et agir en priorité sur la vacance des logements avant d'envisager l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ;***
- ***retirer l'inscription des 2 STECAL Nj1 visant à permettre l'installation de piscines dans une zone à vocation naturelle ;***
- ***préserver de toute urbanisation l'ensemble de la zone 2AU compte-tenu de la vacance en logements qu'il convient de mobiliser en premier et des enjeux de biodiversité qui y sont identifiés et la reclasser en zone naturelle N ;***
- ***étendre à l'ensemble du PLU l'obligation d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et de maintenir les dispositions en faveur des espaces verts et des plantations dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique ;***
- ***se référer à l'outil de Météo France pour caractériser le changement climatique¹⁵ et mettre en œuvre des mesures d'adaptation au changement climatique, notamment en donnant suite aux recommandations de l'Ae.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

12 La règle n° 16 du SRADDET fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière (pour le résidentiel et les activités) par rapport à une période de référence de 10 ans.

13 Règle n°17 qui demande de démontrer la mobilisation prioritaire du potentiel foncier (dont les logements vacants et les dents creuses) avant toute extension urbaine.

14 Règle n°22 qui demande de mettre en cohérence les objectifs de production et de rénovation de logements avec l'ambition territoriale qui tiendra compte des réalités démographiques.

15 <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

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 SRADDET¹⁶ 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 Est¹⁷ ») 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, 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 (SRADDT¹⁸, SRCAE¹⁹, SRCE²⁰, SRIT²¹, SRI²², PRPGD²³).

Les autres documents de planification : SCoT²⁴ (PLU(i)²⁵ ou CC²⁶ à défaut de SCoT), PDU²⁷, PCAET²⁸, charte de PNR²⁹, 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.

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

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

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

19 Schéma régional climat air énergie.

20 Schéma régional de cohérence écologique.

21 Schéma régional des infrastructures et des transports.

22 Schéma régional de l'intermodalité.

23 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

24 Schéma de cohérence territoriale.

25 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

26 Carte communale.

27 Plan de déplacements urbains.

28 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.

29 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

La commune de Bayon est située dans le département de la Meurthe-et-Moselle (54). Elle se situe à environ 30 km au sud de Nancy. La commune compte 1 557 habitants en 2019³⁰ et appartient à la Communauté de communes Meurthe Mortagne Moselle (CC3M)³¹, compétente en matière d'urbanisme.

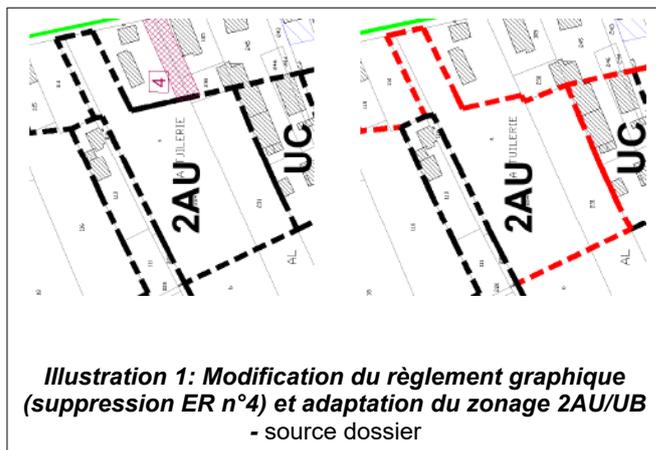
Bayon est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 02 avril 2015 qui a fait l'objet de 3 modifications simplifiées non soumises à évaluation environnementale. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud 54 dont le projet de révision a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (Ae) en date du 27 mars 2024³².

La présente procédure de modification n°4 a pour objet de faire évoluer les règlements écrit et graphique sur les points suivants :

1. des ajustements :

- du règlement ;
 - les points 1 à 11 concernent des régularisations et réécritures de certaines règles pour une meilleure compréhension ;
 - les points 12 à 20 visent à apporter de la souplesse à certaines règles pour faciliter le renouvellement urbain et la densité et assurer un bon fonctionnement urbain ;
 - les points 21 et 22 ont pour but d'apporter de la souplesse à certaines règles pour apporter plus de diversité architecturale sans compromettre la qualité urbaine et patrimoniale ;
 - les points 23 à 25 ont pour objet la réécriture de l'article pour les espaces libres et plantations et espaces boisés classés pour laisser plus de souplesse tout en prenant soin d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales ;
 - les points 26 et 27 visent à apporter une souplesse de certaines règles pour faciliter les projets dans l'enveloppe urbaine ;
- du zonage à la suite d'une requête déposée au tribunal administratif de Strasbourg :

- la levée de l'emplacement réservé n°4 permettant l'accès à la zone 2AU dont l'urbanisation à court terme n'est pas prévue et qui reste accessible par la parcelle 224 ;
- l'ajustement de la limite constructible entre la zone UB et 2AU de façon à prendre la totalité de la parcelle AL230 située en zone UB ;



2. l'étude des possibilités de construction des annexes et piscines à l'arrière des constructions d'habitation :

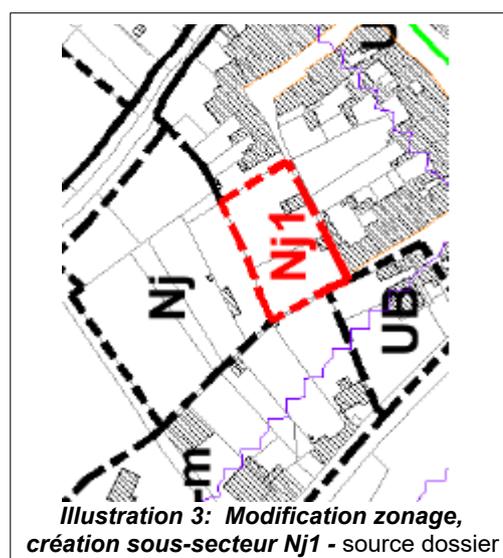
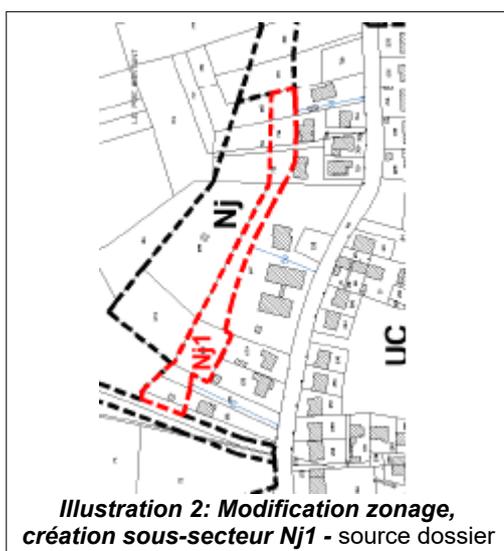
- par la création de 2 sous-secteurs Nj1 de 0,45 ha et 0,21 ha au sein d'un secteur Nj,

30 1 535 habitants, Insee 2021.

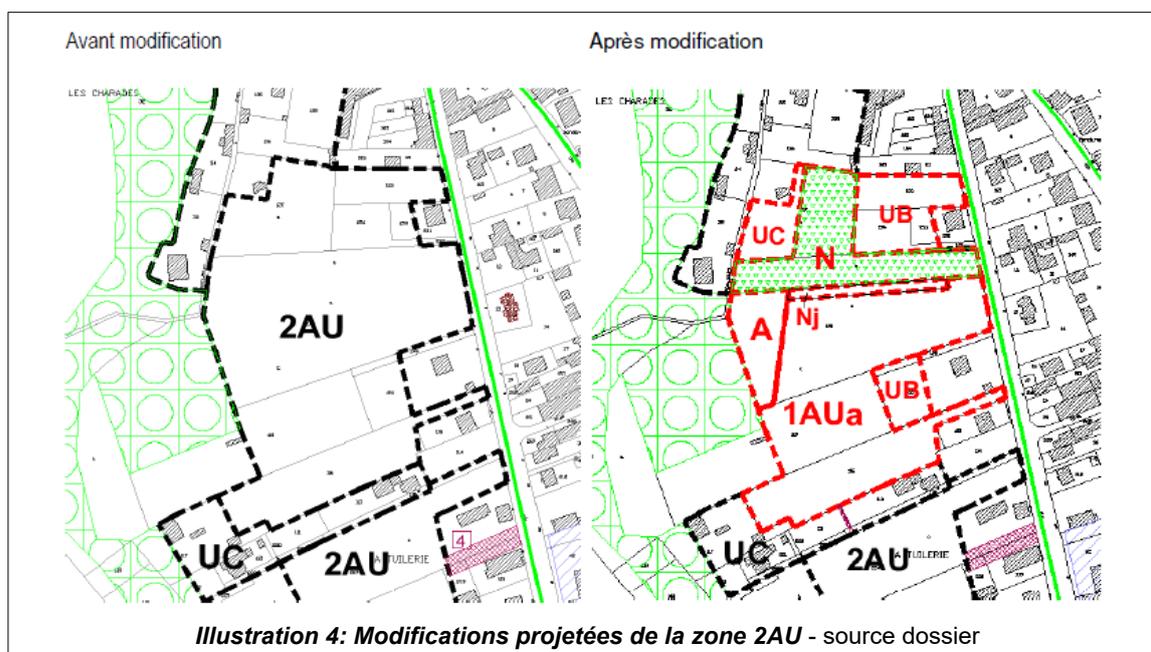
31 37 communes et 16 508 habitants en 2021.

32 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024age29.pdf>

permettant la création de piscines, abris de jardin et serres dont l'emprise au sol cumulée ne devra pas excéder 35 m² par unité foncière ;



3. l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU :
- par l'intégration de 2 parcelles dont 1 communale en secteur UB ;
 - par la création d'un secteur UC ;
 - par la création d'un secteur A où les constructions sont interdites ;
 - par la création d'une zone N doublée d'une prescription au titre des éléments remarquables paysagers (ERP) ;
 - par la création d'une zone Nj permettant d'assurer un recul sécuritaire par rapport à l'alignement d'arbres ;
 - par la création d'une zone 1AUa de 1,63 ha pour permettre un aménagement à destination résidentielle (29 logements³³).



33 Pour primo-accédants, familiaux, seniors ou collectifs. Source dossier.

Le présent avis abordera principalement l'impact environnemental des points 2 et 3 ci-avant ainsi que quelques dispositions du point 1 sur le réajustement du règlement. Il s'agit :

- du point 23 qui prévoit de :
 - ajouter une règle pour limiter l'imperméabilisation des sols sur les surfaces de stationnement en réglementant les surfaces de plus de 50 m²³⁴;
 - supprimer les mentions imposant la plantation d'un minimum d'arbres pour le stationnement et imposant des écrans boisés pour les aires de stationnement de plus de 400 m², le traitement paysager restant obligatoire³⁵ ;
 - remplacer toute la règle en zone UE par une règle permettant principalement de porter attention à l'imperméabilisation des sols sur les surfaces de stationnement, surfaces libres de toute construction et accès individuels ;
 - supprimer l'obligation de réaliser un espace vert public d'environ 10 % de la surface de l'opération afin de favoriser la densité et de permettre plus facilement de dédier ce pourcentage d'espaces verts dans l'aménagement de dispositifs alternatifs à la gestion de l'eau pluviale comme les noues³⁶ ;
- du point 24 qui prévoit d'ajouter une règle en zone 1AU concernant la gestion alternative des eaux pluviales en priorité sur la parcelle au lieu du recueil des eaux pluviales dans le réseau.

Les autres dispositions du point 1 sur le réajustement du règlement et sur le zonage à la suite de la requête déposée auprès du tribunal administratif ne soulèvent pas de remarques particulières de la part de l'Ae, étant sans incidences sur l'environnement.

L'Ae s'interroge sur la procédure de modification qui a été retenue par la CC3M. La délimitation de 2 sous-secteur Nj1 pour permettre la construction de piscines conduit à réduire une protection édictée « *en raison de la qualité paysagère présente sur site et d'interdire les constructions dans ces zones* »³⁷. Selon les dispositions³⁸ du code de l'urbanisme, « *réduire protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* » relèverait de la procédure de révision³⁹.

L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer le choix de la procédure, selon les dispositions du code de l'urbanisme.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation des espèces protégées ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- l'adaptation au changement climatique.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

La commune est couverte par le SCoT Sud 54 approuvé le 14 décembre 2013 où elle est identifiée comme bourg-centre au sein de l'armature urbaine. L'Ae note que le dossier présente une synthèse de la prise en compte des principaux enjeux environnementaux du SCoT par le PLU.

L'Ae estime que cette analyse de compatibilité aurait dû porter sur le contenu de la modification n°4 vis-à-vis des orientations et objectifs du SCoT Sud 54. Une analyse prenant en compte le contenu du SCoT en cours de révision par anticipation serait également utile.

34 Zones UA, UB, UC, UD et 1AU.

35 Zones UA, UB, UC et UD.

36 Zones UA, UB, UC, UD, 1AU.

37 Page 148 du rapport de présentation du PLU de Bayon. Source site internet de la commune de Bayon.

38 L. 153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

39 Éventuellement dans le cadre d'un examen conjoint si la révision a pour objet unique « de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » sans porter aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (article L. 151-34 du code de l'urbanisme).

L'Ae recommande à la collectivité de réaliser une analyse de compatibilité des modifications projetées avec les orientations et objectifs du Document d'orientation et d'objectifs (DOO)⁴⁰ du SCoT qui la concernent directement.

Bien que couverte par un SCoT, le dossier de modification n°4 du PLU comporte une analyse de compatibilité avec :

- les règles du SRADDET Grand Est, approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 approuvé le 18 mars 2022 ;
- le PGRI Rhin-Meuse approuvé le 21 mars 2022.

Le dossier conclut à la compatibilité du projet de modification avec ces documents. L'Ae ne partage pas cette conclusion, notamment en ce qui concerne le SRADDET, sur l'optimisation du potentiel foncier mobilisable⁴¹ et l'optimisation de la production de logements⁴².

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses).

Selon le site « Mon diagnostic artificialisation »⁴³, une consommation de 4,99 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Bayon. La consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne devrait ainsi pas excéder 2,50 ha (= 50 % de 4,99 ha). L'Ae attire l'attention de la collectivité sur le projet de modification du PLU qui porte déjà sur une consommation de 2,28 ha⁴⁴ d'espaces naturels (prairies, arbres, jardins) classés actuellement en zone 2AU.

3. Analyse par thématiques environnementales de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

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

La modification de la zone 2AU a pour objet de :

1. classer un terrain communal, des « dents creuses » et jardins privés en zone UB (0,49 ha) ;
2. classer une « dent creuse » à l'ouest en zone UC (0,16 ha) ;
3. préserver l'allée du château bordée de marronniers ainsi que l'espace boisé classé en zone N doublé d'une inscription graphique au titre des éléments remarquables du paysage⁴⁵ ;
4. créer une zone Nj (espace de jardins) le long de l'allée et des espaces boisés ;
5. classer en zone A une partie d'une parcelle utilisée pour l'activité équestre spécialisée dans l'équithérapie⁴⁶ ;
6. classer 3 parcelles en zone 1AUa de 1,63 ha afin de l'ouvrir à l'urbanisation pour y réaliser un programme de typologie variée de 29 logements⁴⁷ à l'horizon 2030.

40 Le DOO du SCoT contient les orientations qui traduisent les objectifs du PADD et que doivent prendre en compte les autres documents de planification, tels que les plans locaux d'urbanisme.

41 Règle n°17 qui demande de démontrer la mobilisation prioritaire du potentiel foncier (dont les logements vacants et les dents creuses) avant toute extension urbaine.

42 Règle n°22 qui demande de mettre en cohérence les objectifs de production et de rénovation de logements avec l'ambition territoriale qui tiendra compte des réalités démographiques.

43 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

44 UB (0,49 ha), UC (0,16 ha), 1AUa (1,63 ha).

45 Article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Source DREAL.

46 L'équithérapie est une prise en charge thérapeutique, non conventionnelle et complémentaire aux soins médicaux. Elle prend en considération le patient dans son entité physique et psychologique, et utilise le cheval comme médiateur et partenaire thérapeutique afin d'atteindre des objectifs fixés en fonction de la spécialité du thérapeute ainsi que des besoins du patient. Source Wikipédia.

47 Pour primo-accédants, familiaux, seniors ou collectifs. Source dossier.



Illustration 5: Vue aérienne du secteur 1AU "Bords hauts de la Moselle" – source dossier (OAP n°1)

En préambule, l'Ae signale que la notion de « dent creuse » correspond à un terrain vierge de faible superficie inséré dans un tissu urbain bâti. Ce qui n'est pas le cas pour tous les terrains identifiés comme tels par la CC3M (voir illustrations n°4 et n°5 ci-avant).

Sur les points 1, 2 et 6 visant à permettre la réalisation de constructions, l'Ae relève que le dossier ne justifie pas du besoin de logements supplémentaires. L'Ae constate que la commune avec une population de 1 557 habitants en 2019, présente une décroissance démographique depuis 2014⁴⁸. Selon l'Insee, avec 1 535 habitants en 2021, la commune voit son taux de variation annuel s'établir à - 0,6 % pour la période 2015-2021.

Elle présente par ailleurs une relative stabilité dans le nombre de personnes par ménage : 2,26 en 2014 et 2,23 en 2020.

En ce qui concerne la vacance des logements, selon l'Insee, en 2020, Bayon présente un taux très élevé de vacance de 16,8 % (126 logements vacants sur un total de 751 logements). L'Ae relève une progression constante du nombre de logements vacants corrélée à l'augmentation du nombre de logements et à la baisse du taux d'occupation des résidences principales.

	2009	2014	2020
Nombre total de logements	660	734	751
% de résidences principales	89 %	87,1 %	81,8 %
% de résidences secondaires	1,1 %	0,9 %	1,5 %
% de logements vacants	9,9 %	12 %	16,8 %

Illustration 6: Évolution de la répartition des logements à Bayon entre 2014 et 2020 – source Insee et DREAL

Elle attire l'attention de la commune sur le fait qu'un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la commune. De plus remettre sur le marché des logements vacants a pour objectif de répondre en partie aux besoins en production de logements ; il ne s'agit donc pas selon l'Ae d'augmenter ces besoins en créant des logements vacants supplémentaires.

Avec l'hypothèse d'un taux de 6 % habituellement admis comme un taux permettant une bonne

48 1 606 habitants. Source Insee.

rotation des logements, l'Ae constate que le nombre de logements vacants serait ramené à 45 en 2020⁴⁹, permettant de remettre sur le marché 81 logements.

L'Ae signale le guide « *vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir* »⁵⁰ édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV).

Le renforcement de la résorption de la vacance des logements pourrait peut-être s'appuyer utilement sur la démarche en cours « Petites Villes de Demain » et l'opération de revitalisation du territoire (ORT).

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **justifier les besoins en logements supplémentaires compte-tenu de la décroissance démographique à laquelle elle fait face depuis 2014 ;**
- **agir en priorité sur le marché des logements vacants (règles n°17 et 22 du SRADDET) avant d'envisager d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ;**
- **ne pas ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation compte-tenu de ce qui précède et la reclasser en zone naturelle N.**

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

3.2.1. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Outre la question de la procédure pour permettre la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité paysagère permettant, selon le rapport de présentation du PLU, de préserver l'identité de l'auréole villageoise de la commune, 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 PLU doit justifier du caractère exceptionnel et de la taille limitée des STECAL, ce qui n'est pas le cas dans le dossier. Elle rappelle par ailleurs que le règlement de chaque STECAL doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2 STECAL Nj1, d'une superficie totale de 0,66 ha, sont prévus pour permettre l'implantation d'annexes à l'arrière de constructions d'habitation. Il s'agit essentiellement d'y permettre la réalisation de piscines, ainsi que les abris de jardin et serres jusqu'à 35 m² d'emprise au sol par unité foncière. Ils étaient auparavant classés en zone Nj qui permet la réalisation d'abris de jardin et de serres jusqu'à 20 m² d'emprise au sol⁵¹.

Le dossier ne justifie pas du caractère exceptionnel et limité des STECAL ni du besoin d'autoriser des piscines d'une emprise au sol jusqu'à 35 m² en zone naturelle qui n'apparaît pas compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone N.

L'Ae recommande à la collectivité de retirer l'inscription des 2 STECAL Nj1 visant à permettre l'installation de piscine dans une zone à vocation naturelle.

3.2.2. Les zones et espaces naturels

Le dossier répertorie l'ensemble des espaces naturels (protégés et référencés) présents sur le territoire. Il comprend une expertise écologique sur l'emprise de la zone 2AU concernée par les modifications de zonage. Selon cette expertise, le secteur est occupé par des espaces agricoles plus ou moins en friche, des boisements naturels et ornementaux.

Sur le contenu de la modification de la zone 2AU, les points suivants ne soulèvent pas de

49 751 logements x 6 % = 45,06 logements vacants. En 2020, Bayon compte 126 logements vacants : 126-45 = 81 logements. Source DREAL.

50 https://adefpat.fr/uploads/2022/11/Guide-Vacance-des-logements_.pdf

51 La présente modification du règlement prévoit d'inclure les serres.

remarques particulières de la part de l'Ae :

- le point 3 concernant la délimitation de l'allée menant au château et des espaces boisés en zone naturelle N doublés d'un classement au titre de l'article L.151-23⁵² du code de l'urbanisme est souligné positivement par l'Ae ;
- le point 4 sur la délimitation d'un secteur Nj.

La zone Natura 2000⁵³

Le projet de modification de la zone 2AU est au contact du site Natura 2000, Zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Moselle, secteur Chatel-Tonnoy ». Le dossier comprend une étude d'incidences de qualité, qui conclut à l'absence d'incidence négative sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 ; compte-tenu du retrait conservé au niveau du projet de modification (200 m) par rapport à la Moselle laissant un corridor suffisant pour la faune et la flore. L'Ae n'a pas de remarques particulières à formuler.

Les espèces protégées

L'expertise écologique signale que des habitats particuliers dont ceux de 2 espèces protégées au niveau national (hors espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000) seront détruits. Il s'agit des habitats de l'espèce de mammifère « Écureuil roux » et de l'espèce de reptile « Lézard des murailles ».

Le dossier propose en mesures d'accompagnement la création d'*hibernacula*⁵⁴ dans les espaces verts et ou le maintien du muret avec l'alignement d'arbres pour le Lézard des murailles. Pour l'Écureuil roux, une reconstitution d'une haie en limite ouest intégrant des noisetiers, noyers, pins, châtaigniers et arbres fruitiers à baies pourrait constituer un habitat favorable à cette espèce.

Le dossier précise qu'une demande de dérogation relative à la destruction d'habitats d'espèces protégées sera à réaliser et que les mesures d'accompagnement devront être validées par la DREAL.

Le dossier signale par ailleurs la destruction probable d'habitats de chauve-souris et d'oiseaux. Le dossier propose en tant que mesure d'évitement de prévoir l'abattage d'arbres hors période de nidification soit entre le 30 septembre et le 15 mars.



Illustration 7: Écureuil roux - photo Inventaire national du patrimoine naturel (INPN)



Illustration 8: Lézard des murailles - photo INPN

52 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

53 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 zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

54 Un hibernaculum est un moyen de reconstituer un habitat naturel pour la faune en permettant le développement d'une micro-faune locale : petits mammifères comme le hérisson, lézard des murailles, grenouilles, crapauds, insectes... Il fournit un ensemble de services à ces nombreuses espèces : abri, zone de thermorégulation, nourriture, lieu de reproduction, d'hivernage...

L'Ae précise que les mesures proposées ne constituent pas des mesures d'évitement et d'accompagnement mais des mesures de réduction et de compensation, s'agissant d'intervenir lors de la période de moindre sensibilité pour les espèces et de recréer des habitats détruits.

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats d'espèces protégées nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

L'Ae signale que le remplacement d'une haie ancienne par une nouvelle ne conserve ni la biodiversité qu'elle hébergeait, ni la qualité et la quantité des services qu'elle rendait. Il est essentiel d'agir en faveur de la préservation des haies anciennes.

L'Ae rappelle que, le linéaire de haies ayant très fortement diminué ces dernières décennies, une action nationale est en cours pour d'abord protéger les haies existantes, car elles présentent les meilleures fonctions écologiques et agronomiques (stockage de l'eau et du carbone, abri d'une riche biodiversité, protection vis-à-vis de l'érosion et du vent...) et seulement ensuite implanter de nouvelles haies dont le bénéfice écologique viendra progressivement.

L'Ae recommande de :

- **compte-tenu des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, éviter toute urbanisation du secteur et classer l'ensemble du secteur concerné en zone naturelle N à protéger ;**
- **maintenir les haies existantes pour maintenir l'ensemble des fonctions qu'elles assurent.**

Les zones humides

Le dossier comporte le résultat d'une expertise zone humide sur le secteur 2AU qui conclut au regard des critères floristiques et pédologiques à l'absence de zone humide.

L'Ae relève cependant que cette expertise n'a pas été étendue aux 2 sous-secteurs Nj1 qui sont identifiés en zones à dominante humide.

L'Ae rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁵⁵ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière. Elle rappelle également que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une expertise zone humide sur les deux sous-secteurs Nj1 qui ont vocation à accueillir des piscines, abris de jardins et serres et, en fonction des résultats, de mettre en œuvre la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC), en privilégiant l'évitement.

3.2.3. Les zones agricoles

Le point 5 portant sur le classement en zone A d'une partie d'une parcelle utilisée pour l'activité équestre spécialisée dans l'équithérapie soulève de la part de l'Ae les remarques suivantes :

- la proximité d'activités équestres avec des zones d'habitation est susceptible d'entraîner des conflits de voisinage compte-tenu des nuisances olfactives et sonores qu'elle peut générer ;
- l'Ae rappelle à la collectivité les dispositions de l'article L. 412-8 du code de l'urbanisme qui dispose que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute

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

formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions d'urbanisme de la zone dans laquelle elles s'implantent. L'implantation de cette carrière équestre en zone 2AU est contraire aux dispositions du règlement. Ce dernier limite explicitement les occupations et utilisation du sol admises, seules celles liées aux équipements d'infrastructure ou les équipements publics sont autorisées. Ce qui n'est pas le cas de la carrière équestre à vocation agricole.

3.3. Les risques et nuisances

Le dossier identifie bien les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire de Bayon. Les risques ci-après nécessitent une vigilance particulière de la part de la collectivité.

Le risque inondation par remontées de nappe

Selon la cartographie du BRGM⁵⁶ disponible sur le site georisques.gouv.fr, le secteur 2AU est concerné par le phénomène d'inondation par remontée de nappe. Le dossier n'identifie pas ce risque.

L'Ae recommande de compléter le dossier par la cartographie du risque « remontée de nappe » présent sur le territoire, et de compléter le règlement écrit par des dispositions pouvant prévenir ce risque (comme l'interdiction de sous-sol, par exemple).

3.4. La gestion des eaux pluviales et la prise en compte du changement climatique

L'Ae s'interroge sur la portée de la formulation utilisée dans le projet de modification du règlement écrit (point 23) qui dispose que « *les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales* ». Cette disposition vient en remplacement de celle qui imposait l'infiltration des eaux pluviales. L'Ae invite la collectivité à préciser ce qu'elle entend par « *porter attention à l'infiltration des eaux pluviales* » dont la formulation ne présente aucun caractère obligatoire.

Elle note que le point 24 de la modification du règlement écrit prévoit de privilégier la technique de l'infiltration même partielle uniquement au niveau du secteur 1AUa (à la suite de la modification de la zone 2AU).

L'Ae s'étonne que l'ensemble des zones ne soit pas concerné par cette obligation. L'Ae rappelle la nécessité d'infiltrer les eaux pluviales à la source afin de recharger les nappes phréatiques dans un contexte de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource en eau.

Par ailleurs, l'Ae déplore le choix de la collectivité de réduire voire supprimer les obligations de création d'espaces verts, de plantations d'arbres au niveau des aires de stationnement ou la création d'écrans boisés (arbres, haies).

Enfin, l'Ae relève pour tous ces sujets que le projet de modification n°4 du PLU n'aborde pas la question de l'adaptation au changement climatique.

L'Ae recommande à la CC3M d'imposer :

- ***la gestion intégrée des eaux pluviales à la source sauf en cas d'impossibilité technique dans toutes les zones du document d'urbanisme ;***
- ***un traitement paysager et la plantation d'arbres au niveau des espaces et aires de stationnement, un pourcentage d'espaces verts afin d'une part de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et d'autre part d'augmenter les capacités de séquestration carbone de la commune dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique ;***

⁵⁶ 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.

- ***se référer à l'outil de Météo France pour caractériser le changement climatique⁵⁷ et mettre en œuvre des mesures d'adaptation au changement climatique, notamment en donnant suite aux recommandations de l'Ae.***

3.5. Le résumé non technique

Un résumé non technique est présent dans le dossier. Il permet une bonne compréhension des enjeux environnementaux par le plus grand nombre.

METZ, le 10 avril 2024

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

Jean-Philippe MORETAU

57 <https://meteofrance.com/climadiag-commune>