PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Affaire suivie par : Frédéric THORNER
tél : 03 83 91 40 31
ddt-amej-pat@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Nancy, le 18 JUIN 2025

Le préfet de Meurthe-et-Moselle

à

Monsieur le Président
de la Communauté de Communes
Mad et Moselle
2 bis rue Henri Poulet
54470 THIAUCOURT-REGNIEVILLE

Objet : Avis sur le projet de PLUi arrêté

Votre communauté de communes a arrêté son projet de PLUi le 6 mars 2025, transmis à mes services le 20 mars 2025. Vous trouverez en annexe l'avis détaillé des services de l'État sur ce projet.

Je souhaite en premier lieu saluer la qualité et la complétude du diagnostic, en particulier concernant les zones humides et l'identification des capacités de production de logements en renouvellement urbain. Il permet une déclinaison réglementaire cohérente et opérationnelle sur ces sujets.

Cependant, d'autres aspects, notamment relatifs à la définition des objectifs et leurs traductions réglementaires, essentiels au regard de la sécurité juridique du document, méritent d'être ajustés ou plus justifiés.

L'objectif de croissance démographique du PLUi à l'horizon 2034 est de +400 à 600 habitants par rapport à 2015. Néanmoins, le territoire a connu une baisse de population sur la première moitié de ce pas de temps (-500 habitants de 2015 à 2024). Ce sont donc en réalité plus de 1 000 habitants que le projet vise d'accueillir dans la décennie 2025-2034. En calquant les objectifs de votre projet de PLUi sur ceux du SCoTAM sans tenir compte de la dynamique démographique réelle du territoire, la démographie passe d'une baisse observée de -0,5 % par an, à une prévision de +0,62 % par an.

Lors des différents échanges au titre de l'association, l'État a, à plusieurs reprises, attiré votre attention sur l'écart d'une telle ambition avec la situation de votre territoire : cela correspond à tripler le rythme de croissance démographique annuel prévu au SCoT, lui-même fixé sur des bases estimées en 2015, et qui avaient été reprises sans ajustement lors de l'intégration de la CC Mad et Moselle dans le périmètre du SCoTAM. Les perspectives démographiques sont donc basées sur la dynamique de l'agglomération

messine. Il est essentiel que votre document d'urbanisme puisse s'appuyer sur des perspectives davantage justifiées.

Le projet démographique ambitieux conduit,par cohérence, à un besoin surdimensionné en logements, d'autant que les chiffres retenus pour le desserrement des ménages sont majorés de manière injustifiée. Ainsi, le PLUi prévoit la construction de plus de 1 000 logements entre 2024 et 2035, alors que seulement 340 ont été réalisés au cours de la décennie précédente. Sur ce sujet également, l'État vous a incité à apporter davantage de robustesse dans l'argumentation afin d'établir des objectifs de production de logements adaptés à la trajectoire du territoire.

Comme je le soulignais en préambule, le diagnostic est de qualité et a permis d'établir une étude des capacités de renouvellement urbain très complète. Pour autant, en majorant les besoins en logements et en prenant une hypothèse contestable concernant le taux de rétention en renouvellement urbain, la production de logements se reporte nécessairement sur des espaces en extension urbaine, entraînant une consommation d'espaces. Un tel scénario est susceptible de générer des difficultés à produire du logement en renouvellement urbain, et conduire à une augmentation de la vacance.

Bien consciente que l'exercice d'élaboration d'un PLUi est complexe et nécessite d'emporter l'adhésion de l'ensemble des communes constitutives de l'EPCI, je vous invite tout de même à mener un travail d'évolution des secteurs prévus pour être ouverts à l'urbanisation. Je constate en effet que certaines communes disposent d'une enveloppe foncière ouverte à l'urbanisation qui est conséquente au regard de sa consommation d'espaces passée. Ces ajustements par commune permettront d'inscrire davantage votre PLUi dans une trajectoire de modération de la consommation foncière, telle qu'inscrite à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

En l'état actuel, j'exprime un avis réservé au projet de PLUi. Cet avis deviendra pleinement favorable dès lors que le projet aura revisité un ensemble de zones prévues en extension en les réduisant, les supprimant ou les requalifiant selon les cas en 2AU. Vous trouverez à cet égard en annexe des suggestions de priorisation par commune.

Je vous invite à me faire part des évolutions prévues en préalable à l'enquête publique, de manière à ce que cet engagement complète le présent avis au sein du dossier mis à l'enquête publique, et assure ainsi une pleine information du public.

Le préfet,

Françoise SOULIMAN

Place des Ducs de Bar
C.O. n°60025
54035 Nancy Cedex
Tél : 03.83.91.40.00
Mél : ddt-amej-pat@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Annexe détaillée à l'avis de synthèse

I. DÉMOGRAPHIE

La dynamique démographique observée sur le territoire de Mad et Moselle est une baisse régulière de la population depuis 2009 d'environ -0,3 % par an, allant jusqu'à **-0,5 % par an entre 2015 et 2021.**

1999	2009	2014	2015	2020	2021
18162	19830	19792	19669	19202	19143

L'ambition démographique retenue dans le SCoTAM, déterminée en 2015 avant l'intégration de Mad et Moselle dans son périmètre, est de **+0,21 % par an.** Cette ambition n'a pas été revue en cohérence avec la dynamique du nouveau territoire intégré, et ce taux de croissance significatif a été appliqué de manière automatique pour déterminer les objectifs de la CC Mad et Moselle.

L'objectif d'accueil de 400 à 600 habitants supplémentaires entre 2015 et 2034 du PADD ne tient pas compte de la perte de 500 habitants entre 2015 et 2024. Cet objectif n'est donc pas justifié au regard de la dynamique démographique du territoire. L'affichage d'une croissance de +0,15 % par an dans le projet de PLUi est inapproprié, et doit être modifié.

Plus encore, le territoire ayant connu une baisse de population sur la première moitié de ce pas de temps (-500 habitants de 2015 à 2024), ce sont donc en réalité environ 1000 habitants qui seraient à accueillir entre 2025 et 2034. Cela porte l'ambition de croissance démographique du projet de PLUi à **+0,62 % par an sur la période 2025-2034, soit plus de trois fois l'ambition de l'agglomération messine traduite dans le SCoT, lui-même discutable.**

Aucun élément du dossier ne permet d'expliquer un tel changement de dynamique démographique pour le territoire de Mad et Moselle. De plus, la dynamique en baisse des dix dernières années ne peut être expliquée par un manque d'opportunité de construire. En effet, en plus des très nombreuses possibilités de construction en renouvellement urbain qui ont été identifiées dans le PLUi, ce sont 66,8 ha en extension qui sont ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur, depuis une douzaine d'années en moyenne.

L'ambition du territoire de renouer avec une croissance démographique est parfaitement légitime, mais celle-ci doit être alignée avec la dynamique du territoire, et ne peut en aucun cas être supérieure à celle du SCoTAM, initialement calée sur le territoire de l'agglomération messine. Le projet doit être redimensionné autour d'une croissance réaliste, proportionnée aux besoins du territoire.

II. BESOINS EN LOGEMENTS

Les zones ouvertes dans les documents d'urbanisme en vigueur, et les capacités de production en renouvellement urbain, ont permis la construction de **339 logements entre 2015 et 2024, soit 34 par an**.

Le projet de PLUi, sans tenir compte de la dynamique des dix dernières années, prévoit la construction de **1050 logements entre 2025 et 2034, soit 105 par an.** Cela revient à réaliser 25 % de

l'objectif sur le premier pas de temps (2015-2024), et 75 % sur le second (2025-2034), sans que cela ne soit expliqué par les données du diagnostic ou les projets connus sur le territoire.

Le rythme annuel de construction prévu par le SCoTAM pour la CCMM est lui-même de **68 logements par an, rythme en rapport** avec l'ambition de croissance annuelle (+0,21 % de population par an). Les objectifs non réalisés par le passé n'ont pas de sens à être reportés sur l'avenir.

Le niveau de production de logements est en outre à corréler avec les objectifs démographiques qui, comme indiqué plus haut, sont à revoir.

S'ajoute le fait que les besoins en logements exprimés dans le projet sont biaisés par des chiffres du desserrement des ménages erronés.

En effet, la source de donnée utilisée par la collectivité est une étude prospective datant de 2011, et qui traite du SCoTAM avant l'intégration de la CCMM dans son périmètre : *« SCoT de l'Agglomération Messine, se rendre attractif pour relancer la dynamique démographique »*.

Le besoin en production de logements calculé dans le projet est présenté ainsi :

- 269 logements sont nécessaires pour répondre l'objectif d'accueil de 600 habitants, en projetant 2,23 personnes par ménage en 2034,
- 1 114 logements sont nécessaires pour répondre au desserrement des ménages qui passerait de 2,55 personnes par ménage en 2015 à 2,23 en 2034.

En l'absence d'étude spécifique à ce sujet, la donnée la plus récente et la plus précise à prendre en compte pour ce phénomène est celle de l'INSEE spécifique à la CCMM :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,17	3,04	2,89	2,84	2,74	2,54	2,43	2,29

Bien que le rythme de desserrement soit similaire dans les deux cas, le fait d'appliquer un taux de réduction sur une valeur initiale plus élevée (2,55) augmente très significativement le besoin en logement.

En appliquant les taux d'évolution de la taille des ménages retenus par la collectivité (-0,015 par an du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2021 et 2034), la taille des ménages sera de 2,1 personnes en 2034. On obtient le besoin en logements suivant :

- 286 logements pour répondre à l'accueil de 600 habitants supplémentaires (objectif à réévaluer)
- 757 logements pour répondre au desserrement des ménages qui passerait de 2,29 personnes par ménage en 2021 à 2,1 en 2034.

Par ce biais, le besoin en production de logements est donc surévalué d'environ 340 logements.

Les capacités en renouvellement urbain étant fixes, cette surévaluation entraîne nécessairement un besoin en extension supplémentaire.

Les calculs des besoins en logements liés au desserrement des ménages sont donc à corriger, besoins qui représentent dans le projet actuel plus de 80 % des besoins totaux calculés, en prenant les données de l'INSEE ci-dessus.

Concernant les capacités en renouvellement au sein des tissus urbains, il est important de souligner la qualité de l'étude qui a été réalisée.

Toutefois, les taux de rétention qui sont appliqués sur ces capacités, initialement déterminés en concertation lors de l'élaboration du projet, ont été revus à la hausse lors de l'arrêt du projet, sans qu'aucun élément complémentaire de diagnostic ne puisse justifier ces modifications. Le taux de rétention appliqué sur les dents creuses mobilisables est par exemple passé de 40 % à 60 %.

L'ambition de remobilisation du parc vacant a également baissé par rapport à la version concertée avant arrêt : elle affirmait la volonté des élus de résorption de 13 % du parc vacant, soit 73 logements. Le taux de rétention de 90 % appliqué rapporte à présent ce nombre à 57.

Ces changements, en augmentant le besoin en logements en extension, conduisent à justifier l'ouverture de zones AU. Les taux de rétention appliqués sur le renouvellement urbain déterminés par le diagnostic et la concertation méritent d'être réintégrés.

Les données qui ont été modifiées dans la justification des choix du rapport de présentation n'ont d'ailleurs pas été mises à jour dans le diagnostic, révélant une incohérence entre les choix d'aménagement et les données territoriales.

Les objectifs démographiques et de construction de logements devraient en principe justifier les besoins en extension. Or le raisonnement adopté a été inverse, de manière à être en adéquation avec les surfaces ouvertes en extension. Par conséquent, les objectifs définis ne permettent donc pas d'atteindre l'objectif général d'équilibre territorial de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Au regard des éléments ci-dessus, et de la jurisprudence récente annulant un PLUi pour manque de justification de son projet démographique et de la production de logements correspondant (CAA de NANTES, 5e chambre, 26/03/2024, 22NT03863), l'ambition démographique et les besoins en logements sont à revoir à la baisse, et en cohérence avec les éléments du diagnostic.

III. CONSOMMATION D'ESPACE (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

Le projet de PLUi ne s'inscrit pas dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'ambition politique lors de la prescription d'élaboration du PLUi affichait pourtant bien cet objectif. Cela étant, comme précisé page 83 du rapport de présentation, le PLUi de Mad et Moselle n'est pas réglementairement obligé d'intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience avant 2028, ou tant que ces objectifs n'ont pas été intégrés et territorialisés dans le SCoT.

Cependant, l'interprétation de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, faite en page 83 du rapport de présentation est réductrice. En effet, même en présence d'un SCoT, les objectifs de modération de la consommation d'espace doivent être justifiés au regard de la dynamique démographique : *« [Le rapport de présentation] justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale* ***et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*** *»*

Le projet de PLUi est pourtant justifié au seul regard du SCoTAM, qui ne tient pas compte de la dynamique du territoire, ni de la loi Climat et Résilience. Au final, le projet n'apporte aucune justification quant à une modération de la consommation d'espaces.

Le projet de PLUi fait le bilan de la consommation passée :

- L'analyse des fichiers fonciers est jugée à juste titre trop imprécise pour être employée à l'échelle de la communauté de communes, en particulier du fait de données plus précises disponibles. La consommation calculée par cette méthodologie est donc donnée à titre indicatif, et au regard de la justification vis-à-vis du SCoTAM. Il en ressort une consommation de **75,45 ha entre 2015 et 2024.**

- Le mode d'occupation des sols de Géo Grand Est (OCSGE2) est la donnée la plus précise disponible en l'absence d'étude spécifique sur le territoire, celle-ci est préconisée par les services de l'État en Meurthe-et-Moselle pour l'analyse de la consommation dans le cadre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle nécessite toutefois d'être affinée afin d'éliminer les principaux biais induits par la méthode de photo-interprétation automatique.

  Dans la mesure où le projet de PLUi ne s'inscrit pas dans une trajectoire ZAN, et qu'une étude spécifique et plus précise a été réalisée, l'analyse de l'OCSGE2 est également donnée à titre indicatif. La donnée brute, sans correction des biais donne une consommation de **100 ha entre 2010 et 2021.**

- Le portail de l'artificialisation du CEREMA, outil recommandé au niveau national en l'absence d'étude plus précise, indique une consommation de 35,9 ha sur la période 2011-2020.

- L'étude réalisée par la CCMM, résultat d'une photo-interprétation et de discussion avec les élus, complétée par les connaissances sur les permis de construire délivrés, indique quant à elle une consommation de **12 ha pour la période 2015-2024** (page 121 et 122 du rapport de présentation). C'est donc relativement à cette consommation avérée que le PLUi doit justifier une modération de la consommation d'espaces, conformément à l'article L151-4.

Le projet de PLUi permet pourtant une consommation de 29 ha entre 2025 et 2034. Bien que ce chiffre soit compatible avec le SCoTAM, il ne constitue en aucun cas une modération de la consommation d'espaces.

La consommation devra également être limitée en améliorant les densités des opérations, aussi bien en extension qu'en densification. De nombreuses OAP n'imposent pas de densité minimale et conduisent à des opérations qui sont parfois en dessous des 10 logements par hectare. La densité devra être en particulier augmentée dans les polarités, où il est possible de cibler des espaces pour des typologies collectives ou semi-collectives et ainsi répondre aux enjeux du chapitre suivant.

Ce décompte effectué par le projet néglige en outre un certain nombre de zones Ud et 1AUd qui sont considérées comme de la densification du tissu urbain, mais engendrent malgré tout une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers effective. Ces zones sont ciblées dans les remarques par communes présentées au chapitre IX de la présente annexe.

Afin de pouvoir justifier d'une modération de la consommation d'espaces, le projet doit fermer à l'urbanisation un grand nombre de zones en extension, en les reclassant en zone A ou N, et éventuellement en 2AU, en cohérence avec un objectif de production de logement corrélé à la dynamique démographique réelle. L'ouverture des zones d'urbanisation en extension qui seront retenues devra enfin être phasée dans le temps de manière à ne pas entraver les dynamiques, nécessaires et bien envisagées, de renouvellement urbain.

IV. MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ ET QUALITÉ DE L'HABITAT

Le nombre élevé de logements vacants de plus de deux ans justifierait un objectif plus élevé de lutte contre la vacance, ainsi que la mise en place de dispositifs permettant d'y parvenir. Un des enjeux identifiés par l'étude pré-opérationnelle de la convention de Pacte territorial de la CCMM, signée le 30 janvier 2025, consiste à concentrer les moyens de l'EPCI vers les communes les plus concernées par la vacance de longue durée, la dégradation du bâti, et le mal-logement (notamment Gorze et Thiaucourt-Regniéville).

Les taux de rétention élevés, et l'ouverture de plus de zones en extension que nécessaire pour répondre au besoin, vont à l'encontre de cet objectif et portent atteinte aux dispositifs mis en œuvre.

Si la CCMM paraît consciente de l'enjeu de proposer une offre diversifiée répondant notamment au besoin de logements de petites tailles, lié au desserrement des ménages ainsi qu'à la prédominance de grands logements dans le parc actuel, cela se traduit assez peu dans ses orientations. Les OAP sectorielles ne précisent pas la typologie de logements, et les densités préconisées correspondent plus à de grandes résidences pavillonnaires avec jardin qu'à de petits logements répondant au besoin identifié.

Une majorité d'OAP préconise des formes urbaines similaires à celles du tissu environnant. Cette disposition mérite d'être retirée de la plupart d'entre elles, afin de permettre une diversification du bâti, conformément aux objectifs que la collectivité s'est fixée et aux enjeux contemporains de consommation du foncier.

Ainsi, afin de répondre à l'objectif de diversification des types de logements, il est nécessaire de cibler, dans les OAP les plus adaptées, des zones d'implantation de logements plus petits, en semi-collectif par exemple. Les densités et les dispositions de ces OAP sont à adapter en conséquence.

De nombreuses OAP proposent des voies en impasse. Ce type d'urbanisme enferme les nouveaux quartiers sur eux-mêmes, alors qu'il convient de compléter et continuer les trames viaires présentes pour créer des quartiers qui viennent composer avec l'existant, et non en rupture. Ce dysfonctionnement a bien été relevé sur les lotissements récents. Il convient donc de ne pas poursuivre ou développer des quartiers en impasse.

D'ailleurs, ces propositions ne répondent pas aux objectifs fixés dans le PADD, qui indique vouloir « *Concevoir de nouveaux quartiers et de nouvelles habitations de manière à bien tisser des liens avec les habitations* » (Ambition n°2 – Objectif 6.2). Plusieurs zones justifieraient ainsi de ne pas être ouvertes à l'urbanisation, par défaut de pouvoir s'intégrer au tissu viaire existant. Les zones concernées ont été identifiées dans les remarques par communes, chapitre IX.

Par ailleurs, les OAP thématiques apportent des éléments intéressants sur les aspects qualitatifs de l'habitat. Cependant, comme elles ne sont pas suffisamment précises et prescriptives pour justifier le refus d'une demande d'autorisation d'urbanisme qui ne s'inscrirait pas en cohérence avec leur contenu, elles s'apparentent davantage à des recommandations qu'à de véritables orientations d'aménagement.

La référence, dans le règlement, au nuancier du CAUE doit être affinée en fonction des zones et des périodes de constructions. En effet, le nuancier du CAUE de Meurthe-et-Moselle a été conçu pour l'ensemble du département, avec par exemple des références au grès des Vosges, spécifiquement pour certains territoires du sud du département, ou pour certaines périodes de construction, comme le bleu ou le vert réservés aux constructions de style art déco. En l'occurrence, ces couleurs ne sont pas adaptées au territoire de la CC Mad-et-Moselle.

V. PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

La Trame Verte et Bleue (TVB) est très bien abordée dans l'état initial de l'environnement, dans le PADD, et dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. L'analyse de la TVB a été réalisée aux échelles du SRCE Lorraine, intégré au SRADDET, et du SCoTAM. Afin que l'analyse soit totalement multiscalaire, une analyse plus fine à l'échelle de la Communauté de communes aurait été utile. L'évaluation environnementale reprend globalement les points de l'OAP TVB.

Cependant, la « *Trame Noire* », thématique certes récente, n'est pas évoquée dans les documents du PLUi en dehors de la partie sur la sous-trame chiroptères dans l'OAP TVB. À l'échelle d'un PLUi, il serait utile de prendre en compte cette thématique et de la détailler dans l'ensemble des documents.

L'état initial cartographie les ZNIEFF (type I et II), les sites Natura 2000, les sites du Conservatoire d'espaces naturels de Lorraine, les Espaces naturels sensibles, les Sites naturels classés et inscrits ainsi que les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB). Bien que ces sites soient cartographiés, il convient de les lister également, à l'image des sites Natura 2000 qui le sont déjà.

L'état initial de l'environnement n'est pas à jour concernant les orientations du SDAGE. Il devra être mis à jour en tenant compte du SDAGE Rhin-Meuse 2022 – 2027.

L'étude des zones humides portée par le Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) a été finalisée en 2024-2025, et étendue à l'ensemble des communes de la CCMM. **L'état initial de l'environnement doit être complété avec les données de cette étude, et les zones humides identifiées devront être prises en compte dans les pièces réglementaires du PLUi.**

Certains alignements d'arbres le long des voies ouvertes à la circulation publique (par exemple sur le banc communal de Corny-sur-Moselle) ne sont pas cartographiés comme des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Ces alignements méritent de faire l'objet d'une protection au travers des dispositions du PLUi.

Le chapitre de l'évaluation environnementale spécifique dédié aux mesures ERC ne comporte pas les mesures ERC proposées et retenues dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En outre, elles restent à détailler pour chacune d'entre elles.

L'évaluation des incidences repose principalement sur les enjeux majeurs environnementaux soulevés dans l'état initial de l'environnement, mais aussi sur les enjeux pour lesquels il est attendu que le PLUi limite les effets négatifs. Elle est faite également sur les OAP, de manière plus ou moins détaillée selon le niveau d'enjeu environnemental. Elle est à étendre aux objectifs du PADD, notamment ceux de l'ambition n°1.

En application de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de faire apparaître dans les documents d'urbanisme les terrains relevant du régime forestier. En effet, toute occupation sur ces terrains est soumise obligatoirement à l'avis de l'Office National des Forêts, afin de vérifier la compatibilité des installations envisagées avec la gestion des forêts prévue par l'aménagement forestier (cf. article R 214-19 du Code Forestier).

Compte tenu de la protection forte assurée par le Régime Forestier, il est fortement recommandé d'intégrer la totalité de ces espaces en zone N.

Pour ce faire, le périmètre des forêts est disponible sur le site internet de l'ONF à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/forets-publiques.

VI. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les plans de zonage n'intègrent que partiellement les zones de risque, en n'incluant pas les zones d'aléa faible exposées au risque mouvement de terrain ou inondation. **L'ensemble des risques doit figurer sur les plans, et non pas uniquement certaines gammes d'aléa ; la situation porterait d'ailleurs le pétitionnaire à confusion.**

Il n'est pas fait référence aux événements récents concernant les arrêtés de catastrophe naturelles (sécheresse 2020, 2021, 2022 et inondation 2021, 2024), présentés dans le rapport de présentation (p.14) et dans le cahier thématique, partie état initial de l'environnement. Il serait intéressant de compléter cette information avec l'historique des arrêtés de catastrophe naturelle (données disponibles sur Géorisques https://www.georisques.gouv.fr pour l'ensemble des risques).

La partie A.2 du règlement écrit devra être complétée sur la prise en compte du risque de transport de matières dangereuses (canalisations), ainsi que sur la partie traitant des ICPE, avec un renvoi vers la carte des cahiers thématiques à ce sujet.

Prévention du risque mouvement de terrain :

Le cahier thématique (partie état initial de l'environnement) prend en compte le risque mouvement de terrain (p. 158). Dans la carte p. 160, il convient toutefois de préciser que le PPR Mouvements de terrain est celui de la commune de Waville, et non « *PPRmt 54* ».

Dans le règlement écrit, fin de page 13, il convient d'indiquer que « *les secteurs soumis à l'aléa faible à fort doivent faire l'objet d'une grande vigilance [...]* ». De plus, il faut préciser à l'attention des pétitionnaires les principes suivants :

- en zone naturelle : les secteurs soumis à un aléa ou concernés par un mouvement de terrain avéré seront en principe inconstructibles.
- en zone bâtie : les secteurs d'aléa faible voire moyen ou concerné par un mouvement de terrain avéré de faible ampleur, pourront être rendus constructibles sous conditions.

Page 35 du règlement écrit, dans le paragraphe « *Assainissement des eaux pluviales* », il convient d'ajouter que des dispositions spécifiques pourront être prises dans les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain, en aléa moyen à fort.

En zone N, dans les espaces à préserver afin de prévenir les risques, il ne doit pas être permis les changements de destination pour de nouveaux logements (p. 147). Il conviendra également de faire figurer les zones impactées par l'aléa faible au risque mouvement de terrain sur les plans de zonage.

Prévention du risque de chute de blocs :

Le cahier thématique (partie état initial de l'environnement) ne prend pas suffisamment en compte le risque chute de blocs (p. 158 à 167) : il convient d'en faire une rubrique spécifique, y compris au sein du règlement écrit, et non liée au risque de mouvement de terrain. Par ailleurs, il serait pertinent d'ajouter une cartographie indiquant le niveau d'aléa chute de blocs présent sur les communes concernées.

P. 167, concernant les risques liés à la falaise surplombant le village de Bouillonville, il convient de préciser qu'un PPR chute de blocs a été prescrit le 17 mars 2021.

La liste des communes concernées par le risque de chute de bloc est inexacte (dans le cahier thématique état initial de l'environnement page 158 et dans le règlement écrit page 13).

Les secteurs soumis au risque de chute de blocs ne sont pas indiqués sur les plans du projet de PLUi, que ce soit sur les plans de zonage, ou sur les annexes informatives risques. Ces documents seront à compléter.

Prévention du risque d'inondation :

Pour une meilleure compréhension du risque inondation, il semble opportun d'ajouter une cartographie de l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire de l'EPCI. Il est également utile de faire apparaître les cours d'eau sur l'annexe Risques naturels. Le règlement graphique doit également être complété en faisant apparaître les zones soumises à l'aléa faible.

En l'absence de PPRi, l'article R151-42-4° du CU sécurise désormais la possibilité pour le PLU(i) de définir dans le règlement écrit des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion (uniquement ces risques). Il sera ainsi possible d'indiquer dans le règlement que les premiers niveaux aménagés des constructions concernées par le risque inondation seront situés au-dessus de la cote de crue de référence et que tout autre niveau situé en dessous de cette cote de crue sera dit non aménageable pour l'habitation et toute activité.

Les différents documents font état du PGRI approuvé en 2015. Il conviendra de le remplacer par le PGRi 2022-2027, document actuellement en vigueur.

Le règlement écrit du PLUi précise à la page 12 l'interdiction de construire en zone d'aléa fort, conformément à la disposition O3.1-D3 du PGRI (PGRI 2016-2021, disposition 21 modifiée).

En revanche il ne précise pas que selon la disposition O3.5-D1 (PGRI 2016-2021, disposition 27 modifiée), le premier niveau de plancher sera implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité (de 30 cm).

VII. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCE

Le rapport de présentation identifie un potentiel au sein des zones d'activité existantes de 9,3 ha, auxquels s'ajoute la base de Chambley qui offre plus de 73 ha de foncier à vocations industrielles, logistiques, artisanat non-commercial, entrepôt et tertiaire. Cette étude est incomplète, et ne tient pas compte notamment du foncier disponible dans les zones UXI de Bernécourt, Bayonville, Puxieux et Ancy.

Au cours des dix dernières années, 1,7 ha de ce potentiel ont été consommés sur le territoire de la CC Mad et Moselle. Le besoin en foncier à destination d'activités économiques n'a d'ailleurs pas été évalué dans le document.

L'étude de densification des zones d'activité économique ne permet donc pas de justifier l'ouverture ou l'extension de zones d'activités, **comme l'impose l'article L151-5 du Code de l'urbanisme**. A moins de pouvoir justifier d'un besoin avéré et de l'impossibilité d'implantation dans le potentiel existant, l**es zones 1AUX et UXIe doivent être fermées à l'urbanisation.**

Dans son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le SCoT définit les localisations préférentielles des commerces. La polarité de Mars-la-tour a été identifiée pour développer un nouveau commerce de proximité.

Le PLUi définit une zone 1AUXC avec une OAP dans cette commune mais délimite également une zone 1AUXC sans OAP à Chambley, qui n'est pas compatible avec le ScoTAM (le ScoTAM ne définit qu'une seule nouvelle zone pour la CCMM). **Il est nécessaire de reclasser l'un de ces deux secteurs en A ou N.**

VIII. AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Gestion de l'eau

La compétence « *eau et assainissement* » a été transférée à la CCMM au 1er janvier 2025. Par conséquent, la CCMM est aujourd'hui gestionnaire des réseaux et des stations sur son territoire, à l'exception des communes d'Ancy-Dornot et Novéant-sur-Moselle, raccordées à la station de Metz.

La station de Jouy-aux-Arches a une capacité nominale de 2 000 Equivalent Habitants (EH). Or, 4 OAP sont prévues sur la commune, dont 3 concernent de l'habitat. Des travaux sur le réseau sont nécessaires afin de permettre le raccordement de ces opérations à la station. **En l'état actuel, le service police de l'eau n'autorisera pas de nouveau raccordement.**

Une OAP est prévue sur le secteur de Gorze, où le réseau pose aussi problème et des travaux sont nécessaires sur ce système d'assainissement afin de retrouver un fonctionnement normal.

Il est impératif que les projets d'urbanisation soient en adéquation avec les capacités des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. Les zones citées ci-dessus devront être fermées à l'urbanisation, ou a minima conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à leur réalisation. C'est le cas notamment pour Corny-sur-Moselle, dont un grand nombre de logements est prévu alors que la population dépasse déjà la capacité nominale de la station de 1800 EH.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement précise que, pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir le traitement des eaux si nécessaire.

Il conviendra de préciser que dans la région Grand-Est, il existe une doctrine concernant la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales, la GIEP, publiée en février 2020 et disponible sur le site de l'agence de l'eau Rhin-Meuse. Tout projet doit être en cohérence avec cette doctrine.

Afin de respecter le SDAGE approuvé le 18 mars 2022, le règlement doit prévoir, pour tout nouveau projet, l'infiltration d'une pluie décennale sur place et la capacité à stocker la pluie trentennale au minimum.

Cohérence du règlement

D'une manière générale, le découpage des zones en secteurs UA et UB, est cohérent avec l'histoire de l'urbanisation du territoire et les formes urbaines. La déclinaison en secteurs UAA, UAB, UAC permet de prendre en compte des particularités locales dans le règlement.

L'ajout de règlement différencié, numéroté par commune (exemple : UBA-16), apparaît alors comme superflu, et complexifie la lecture et l'application du règlement. D'autant plus qu'un certain nombre de ces sous-secteurs sont identiques, voire non réglementés.

De ce fait, mais également à travers les limites de zones qui s'arrêtent aux limites des bancs communaux, le document pourrait s'apparenter à une addition de projets communaux et non à une démarche intercommunale. Des exemples de ces incohérences de zonages sont relevés dans les remarques par communes figurant plus bas dans la présente annexe, notamment pour les communes de Beaumont et Essey-et-Maizerais, ou encore sur le site de la base de Chambley. Il conviendra de s'assurer que l'ensemble des sous-secteurs sont bien réglementés, et différents les uns des autres, et d'harmoniser le zonage afin de corriger les incohérences liées à l'assemblage des zonages communaux.

Qualité architecturale

Un paragraphe dédié à l'implantation des panneaux solaires en toiture devrait être intégré dans le chapitre des règles générales du règlement, de manière à privilégier l'implantation des panneaux sur la totalité de la toiture d'un bâtiment annexe ou d'une dépendance, ou si ce n'est pas possible sur une seule ligne au plus près de l'égout de toiture, non visible du domaine public.

Concernant les linéaires de façade à préservation renforcée, et les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19, il est nécessaire de s'assurer qu'aucune construction avec des fenêtres plus larges que hautes (souvent le cas pour les constructions des années 1950-60) n'est présente dans ces catégories. Pour ces linéaires et bâtiments repérés, si des panneaux solaires sont autorisés, ils devront être de la couleur de la toiture.

Concernant les points de vue, à la page 30 du règlement, il faut ajouter « *installation* » (pour les éoliennes), en plus des constructions qui ne devront pas faire obstacle à la préservation de ces points de vue.

Pour la zone UA et tous ses secteurs :

- La référence au bac acier n'est pas adaptée pour les constructions principales. Le règlement devrait plutôt indiquer que les toitures doivent avoir l'aspect de la tuile terre cuite de couleur rouge.
- Les fenêtres à deux vantaux doivent être maintenues à deux vantaux.
- Si le bardage bois peut être autorisé, il doit être réservé aux extensions contemporaines ou aux annexes.

Règlement écrit

Zones A et Ac :

Concernant la possibilité de construction d'habitation (maison de gardiennage), il serait utile, en cohérence avec la jurisprudence, de préciser que cette dernière est à limiter aux seules activités agricoles nécessitant une surveillance rapprochée (vélage).

Zone N :

Le règlement (p.151) prévoit une emprise au sol maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à une activité forestière de 100 m^2. Or, ce type de construction ne peut être autorisé en zone N. En effet, l'activité forestière ne nécessite pas une

surveillance rapprochée et permanente et ne saurait justifier une dérogation à l'inconstructibilité de la zone naturelle. **Cette possibilité de construire est à supprimer.**

Mobilité

La CC Mad et Moselle, en tant qu'AOM, a élaboré un plan de développement des mobilités douces en décembre 2020, composé de 15 fiches action principalement axées sur le développement de la pratique cyclable.

Or le développement de cette pratique ne peut s'envisager sans penser notamment à la question du stationnement des vélos. Le document évoque dans la partie OAP thématique en page 23 l'opportunité de créer du stationnement vélo, mais ne se fixe pas d'objectifs opérationnels (emplacement, nombre de places). Il en va de même pour la création des aires de covoiturage/autopartage : le nombre de places de covoiturage n'est pas mentionné.

Il est également question d'encourager le recours aux modes doux sur la zone Actisud, mais aucun détail n'est apporté sur ce qui est prévu d'être concrètement réalisé sur ce point, alors que la zone commerciale n'est actuellement pas adaptée à ce mode de déplacement.

IX. REMARQUES PAR COMMUNES

Ancy-Dornot

Certains jardins sont en zone U alors que d'autre en Nj ou Ncv. Il conviendra d'harmoniser le zonage ou d'apporter les justifications à ces différences de traitement d'espaces ayant la même vocation. Idem à Dornot, où un jardin en UAB est couvert par une trame de protection alors que le jardin jouxtant est en UBA ouvert.

La zone 2AU est pleinement déconnectée du village, d'autant plus qu 'elle en est séparée par un cours d'eau. Débuter une nouvelle urbanisation du village au-delà d'un cours d'eau est inapproprié. Cette zone mérite d'être reclassée en N.

La zone UXI comporte une parcelle non bâtie qu'il conviendra de reclasser en N, ou de prendre en compte dans l'étude de densification des ZAE.

La zone UBA-1 au Nord-Ouest (secteur Climonts, rue du Goulot) comporte plusieurs parcelles en extension, alors qu'il reste plusieurs dents creuses dans ce secteur d'extension récente. Les parcelles à l'Est du chemin de Climonts devront être reclassées en A ou N, et le reste du secteur devrait faire l'objet d'une OAP de manière à garantir une densité minimale et à prévoir sa mobilisation avant toute extension d'urbanisation.

La bande inconstructible liée au cours d'eau devra être portée à 10 mètres de part et d'autre des berges le long du secteur ci-dessus : rien ne justifie l'adaptation de cette règle générale, d'autant plus que les parcelles ne sont pas construites.

<u>- OAP « les arches » :</u>

Ce secteur en extension mériterait d'être en partie fermé pour éviter ce qui relève d'un urbanisme en second rang de la rue des Quarrés.

Cette zone est concernée par un risque mouvement de terrain qui doit être mentionné dans l'OAP.

La mention de forme urbaine comparable à celle du tissu existant doit être supprimée de l'OAP pour favoriser la diversité de l'habitat.

- OAP « rue des jardins » :

Ce secteur en extension sur des espaces naturels constitue une impasse dont la seule liaison n'est pas tournée vers le village. Il crée également une enclave Ncv.

Par ailleurs la partie destinée à de l'habitat intermédiaire doit être réduite pour tenir compte du cours d'eau qui la longe au Sud-Ouest, la rendant difficilement réalisable.

Cette zone, sans densité imposée, ne permettant pas réellement de faire de la diversité d'habitat, et incohérente avec la forme urbaine, mérite d'être fermée.

Le périmètre de l'OAP est par ailleurs plus large que la zone 1AU, et prévoit un parking en zone N.

- OAP « La Gloriette » :

Cette parcelle est concernée par un risque inondation qui doit être mentionné dans l'OAP. Cette dernière devra également tenir compte de la bande inconstructible liée au cours d'eau.

- OAP « Rue de la Paule »

Ce secteur pourrait être phasé et ainsi repoussé à plus long terme, de manière à favoriser la récupération de vacance et le renouvellement urbain dans ce bourg.

Arnaville

La zone UBB en extension à côté de l'église devrait faire l'objet d'une OAP , et être comptabilisée en consommation d'espace : elle a en effet les caractéristiques, juridiquement, d'une extension.

Arry

Les fonds de parcelle au Sud de la zone 1AU devraient être en Nj

- OAP « Au Goutet » :

Ce secteur est en extension sur des espaces naturels de vergers et jardins, par ailleurs protégés. Son emplacement est déconnecté du tissu urbain et l'OAP ne permet pas de liaison viaire cohérente, créant un quartier enclavé.

Au regard de ces éléments et du fort potentiel en renouvellement de la commune, cette zone mérite d'être reclassée en N.

Bayonville-sur-Mad

La parcelle en extension UBA à l'extrémité Est du village constitue en fait une extension et mérite d'être reclassée en N. A minima, il faut réduire la zone UBA le long du rupt de Mad, et cette parcelle doit être comptabilisée en extension et faire l'objet d'orientations sur l'entrée du village et sa connexion sur la D952.

Les parcelles non bâties de la zone UXI ne sont pas prises en compte dans l'étude de densification des ZAE.

- OAP « Rue du Châtelet » :

Ce secteur destiné à de l'habitat, situé entre le cimetière et la zone d'activité de la scierie, aux abords de la voie ferrée, est déconnecté du village par cette dernière. Il est aujourd'hui occupé par des jardins maraîchers, usage en vigueur qui semble d'ailleurs bien plus approprié que de l'habitat.

Il est par ailleurs concerné par la protection des abords de cours d'eau.

Ce secteur mérite d'être fermé à l'urbanisation.

Beaumont

Au regard des très nombreuses dents creuses mobilisables, la zone 2AU devrait être reclassée en A. Son ouverture dans un délai de 6 ans n'est pas justifiée par un besoin avéré.

La zone U doit être réduite de manière à être plus proche des bâtiments, au profit de la zone Nj, de manière cohérente avec le reste du document intercommunal.

La zone UBe ne pouvant accueillir qu'un seul logement, elle devrait être réduite en profondeur. Idéalement une OAP permettrait de phaser cette opération pour permettre de combler les nombreuses dents creuses du village en priorité, et de définir les orientations d'entrée de village.

La zone UXI de Ceres Energie est tronquée à la limite communale plutôt que d'intégrer l'ensemble de l'installation. Il en est de même pour les zones UXI de Ciolli qui devraient être d'un seul tenant, et pour les zones A qui n'ont pas à être interrompues au niveau de la limite communale. De plus, la parcelle ZA4 est en A sur le banc communal de Beaumont, et en N sur le banc communal de Seicheprey, sans que des éléments de terrain ne le justifient.

Bernécourt

La zone UAB-6-1 au Nord constitue en fait une extension, et isolée du centre bourg. Elle doit être fermée à l'urbanisation.

La zone UAP-6 doit être réduite au seul bâti existant, ou a minima faire l'objet d'une trame de protection.

Les jardins et cœurs d'îlots doivent être reclassés en Nj, en particulier dans la zone UAB-6 à l'Ouest du ruisseau de Grosrouvres.

Les parcelles ZO4, 7 et 49 constituent des extensions qui devraient faire l'objet d'une OAP et être comptabilisés en extension.

Dans le reste du secteur cadastral ZO, la zone U doit être réduite dans le fonds de parcelles au profit de la zone Nj. La parcelle ZO1 est en extension.

La zone 1AUXI ne peut être ouverte que s'il a été étudié la possibilité de s'implanter dans les zones d'activité existantes sur le territoire. La zone UXI comporte une parcelle non bâtie qui devrait figurer dans l'étude de densification des ZAE.

- OAP « Rue de Nancy » :

Une zone humide a été identifiée sur la zone UBe-6, elle doit apparaître sur le plan de zonage. La densité préconisée dans l'OAP est insuffisante. Cette zone entièrement boisée mérite d'être fermée à l'urbanisation.

- OAP « rue du Parier » :

Cette OAP est entièrement déconnectée du tissu urbain, entre l'espace naturel du ruisseau et des espaces agricoles. Elle est incohérente dans la forme urbaine du village. La densité préconisée est trop faible.

L'OAP indique des espaces verts existants à maintenir mais ne localise pas l'alignement d'arbres le long de la rue du Parier, qu'il conviendra de protéger.

Au regard des capacités en renouvellement et en extension déjà présentes à Bernécourt, cette zone mérite d'être fermée à l'urbanisation.

Bouillonville

Il conviendra de préciser dans les différentes pièces du document qu'un PPR chute de blocs a été prescrit le 17 mars 2021 concernant les risques liés à la falaise surplombant le village.

Chambley-Bussières

Les parcelles ZM220 à 222 à l'Est du lotissement pourraient être reclassées en A ou N. En cas contraire, elles doivent à minima être comptabilisées en extension.

Le bâtiment isolé au Sud-Est de Bussières, en face de l'exploitation agricole (parcelle ZL37), doit être reclassé en zone N ou A. Il n'est pas dans l'enveloppe urbaine et est probablement le résultat d'un permis pour nécessité agricole.

- OAP « Rue de Taintelainville à Gorze » :

Le projet renforce un lotissement qui est déjà identifié comme étant en rupture avec le tissu villageois de Chambley, et ce sans pour autant améliorer les liens entre ces deux entités urbaines. Il semble constituer une phase d'un projet plus global, qu'il conviendra de justifier, notamment par rapport aux circulations et aux connexions avec la trame historique. L'utilisation de placette de retournement n'est envisageable que si la trame viaire est amenée à se poursuivre et se raccorder au réseau historique à court ou moyen terme. Néanmoins cette éventualité n'est pas abordée dans le document.

Cette zone mérite d'être reclassée à minima en 2AU, voire en A.

- OAP « La Quennesire » :

Cette zone en extension vient agrandir un lotissement et est pleinement déconnectée du village, sans bouclage viaire possible, ni aucune autre solution de déplacement que la voiture. Cette zone dont l'ouverture ne correspond à aucun besoin, et viendrait fortement impacter les objectifs de renouvellement urbain, doit être en A.

Charey

- OAP « Derrière la cour » :

Ce projet propose d'offrir des arrières de maisons comme entrée de ville. Dans ce contexte, il sera nécessaire de s'assurer de la réalisation des aménagements paysagers imposés dans l'OAP et de maintenir la double haie existante. Dans cette optique, il serait intéressant d'étendre la zone 1AU et son OAP jusqu'à la grande rue.

Corny-sur-Moselle

La commune dispose, en plus de son fort potentiel de renouvellement urbain, de 5 secteurs d'OAP comptabilisant un total de 91 logements à construire sur plus de 6 ha. Dans une optique de redimensionnement du projet démographique, ce potentiel devra être fortement réduit. Les zones en extension devront donc être fermées à l'urbanisation, et certains cœurs d'îlots reclassés en 2AU, de manière à favoriser les opérations de renouvellement urbain.

Pour mémoire, la dynamique de construction sur cette commune, et comme rappelée par le tableau page 131 du rapport de présentation, est réelle : ce sont 68 logements qui ont été construits à Corny de 2015 à 2022.

Par ailleurs, la consommation d'espaces est une métrique transitoire permettant d'atteindre à terme des objectifs de limitation de l'artificialisation. Afin de pouvoir justifier d'une maîtrise de l'artificialisation à long terme, la consommation d'espaces doit être basée sur des critères compatibles avec ceux déterminants l'artificialisation.

Or, le seuil retenu pour déterminer cette dernière est de 2 500 m^2 (0,25 ha). Les opérations en cœurs d'îlots doivent donc être comptabilisés en consommation d'espaces, la rue du Colombelle pouvant éventuellement faire exception.

Ce sont au total plus de 5ha qui devraient être comptabilisés dans la consommation d'espaces du PLUi sur cette commune.

De par sa polarité et sa proximité avec l'agglomération messine, Corny fait partie des rares communes de la CCMM ayant une attractivité suffisante pour permettre une diversification de l'habitat et une densité plus importante. Les OAP devraient être revues dans ce sens pour répondre à l'objectif que s'est fixé la collectivité.

La zone U devra globalement être réduite sur les fonds de parcelles, au profit de la zone Nj. En particulier rue du Colombelle, au bout de la rue du jeu de quilles et rue de la Moselle.

Les cœurs d'îlot non bâtis sont protégés par des zones N, Nj, ou encore par une trame. Certains ne sont pas protégés. Ils doivent faire l'objet d'une protection plus systématique et les outils doivent être harmonisés s'ils poursuivent le même objectif, sinon les choix opérés doivent être expliqués.

Le secteur UBA-10, rue sous la Coté, constituerait en fait une extension. Il mérite d'être reclassé en A ou N. Les parcelles le long de cette rue doivent être encadrées par une OAP, ou fermées à l'urbanisation.

- OAP « rue d'Augny » :

Ce secteur à OAP de taille importante mérite d'être reclassé en 2AU afin de ne pas entraver les objectifs de renouvellement urbain. Il doit également être comptabilisé en consommation d'espaces.

- OAP « Rue d'Auche » :

Ce secteur à OAP de taille importante mérite d'être reclassé en 2AU afin de ne pas entraver les objectifs de renouvellement urbain. Il doit également être comptabilisé en consommation d'espaces.

- OAP « Sentiers des sabrés au gravier » :

Cette zone est vaste et s'étend en second rang de la rue d'Auche : elle constitue une consommation d'espaces. Pour préserver le caractère naturel de la zone, elle devrait être réduite en profondeur pour s'arrêter au niveau du premier espace de stationnement, avec un principe de bouclage sur la rue de Metz, via la parcelle cadastrée section 3 n° 8.

- OAP « Rue du Colombelle » :

Cette OAP pourrait prévoir des logements collectifs de manière à répondre aux objectifs de diversification de l'habitat. Elle devra également prendre en compte les éléments paysagers à conserver, qui sont protégés par ailleurs sur le reste de la parcelle.

- OAP « Rue des Longines » :

Cette zone 1AU est déconnectée du tissu urbain et enclave des espaces naturels et agricoles. Un cours d'eau et une source sont identifiés à proximité. Elle mérite d'être reclassée en N ou A.

Dampvitoux

Le jardin jouxtant la zone 1AU doit être reclassé en Nj pour éviter que la parcelle soit imperméabilisée sur sa seconde moitié également.

- OAP « Grande rue » :

Le schéma propose un urbanisme en impasse et en partie en second rang, ce qui ne correspond aux formes urbaines traditionnelles du village, ce qui constitue pourtant un attendu figurant dans l'OAP.

Dommartin-la-Chaussée

Le micro-zonage UAC-12-1 est potentiellement un obstacle à la mobilisation de la dent creuse. Il semble nécessaire de justifier pourquoi cet abri de jardin doit impérativement être à un pan et de s'assurer que le règlement n'empêche pas la réalisation des projets de renouvellement urbain. D'autres outils comme la protection des éléments patrimoniaux pourraient se révéler plus appropriés.

- OAP « Grande rue » :

L'OAP propose un urbanisme qui étire la silhouette du village, vers le Sud. De plus la zone semble éloignée de l'enveloppe urbaine. Si cette urbanisation est acceptable, il convient de la limiter comme cela est indiqué dans le diagnostic. Une opération d'ensemble serait plus appropriée à la réalisation de 3 logements sur cet espace.

Essey-et-Maizerais

Au Val Haie Poirot, deux secteurs U cohabitent (UE-13 et UE-16), et un bâtiment est coupé en deux à la limite communale. Bien que ces secteurs aient des règlements identiques, cela complique l'instruction et la lecture du règlement. Ce choix de réglementation ne peut pas être justifié par des spécificités locales puisqu'il s'agit d'un seul secteur, ni par des volontés politiques communales, puisque les règlements sont communs à l'échelle de l'EPCI. La logique de réflexion intercommunale de l'aménagement du territoire doit surmonter ce type d'attendu manifestement très local.

La zone UBA le long de la rue Raymond Poincaré devra être réduite dans la profondeur au profit de la zone Nj, de manière à éviter les constructions en fond de parcelles sur les dents creuses.

La zone UXI « Devant le clos » pourrait exclure la partie concernée par une trame de protection.

La trame de protection des zones humides au Nord du chemin de Ville exclut les stockages de bois et les garages. Cette particularité doit être corrigée, ou dûment justifiée.

- OAP « Rue de Vadepré » :

Ce projet, en confortant une impasse plutôt qu'en recherchant un bouclage avec la rue du moulin, ne répond pas aux intentions du PADD et des OAP. Cette OAP très peu dense pourrait prévoir des typologies variées plutôt que d'imposer des morphologies comparables à celles du tissu existant.

Elle devrait être phasée à plus long terme, de manière à favoriser les projets en densification, comme la zone UAA-13.

- OAP « Rue du Château » :

Une densité plus importante et une typologie de semi-collectif semblerait plus adaptée. Par ailleurs, en cohérence avec le reste de la rue, il serait intéressant d'instaurer un alignement des façades.

Euvezin

La zone 2AU, en second rang du cimetière et son parking, ne comporte en outre pas d'accès vers les deux rues principales du village. Elle mérite d'être reclassée en A ou N.

Fey-en-Haye

La parcelle ZA40, classée UBA-15 route de Verdun, est consommatrice d'espace agricole et ne se situe pas dans la forme urbaine de Fey-en-Haye. La commune comportant déjà de bonnes capacités de renouvellement urbain, il serait préférable de reclasser cette espace en A ou N. A minima, cette zone doit être classée Ue, et faire l'objet d'une OAP, en particulier pour la densité, le traitement paysager et les transitions avec les espaces agricoles.

Les jardins des parcelles B242 et 243 doivent être reclassés en Nj plutôt que U.

Les jardins des parcelles B190, 192, 223 et ZC4 devraient être classés en zone Nj plutôt que Ap.

- OAP « Rue du Bois le Prêtre » :

Cette zone en extension sur des espaces agricoles est dans le prolongement logique du village, mais ne devra être mobilisée qu'après le potentiel en renouvellement urbain. Elle mérite d'être reclassée en 2AU.

Flirey

La zone UXI semble intégrer des jardins et une habitation. Plus largement, seule la parcelle ZA22 peut correspondre à un usage d'activité. Son périmètre doit être revu ou dûment justifié.

La zone UXIe se trouve donc discontinue de l'activité, séparé par des zones à destination d'habitat. Elle est à proscrire et doit être reclassée en A ou N. En l'absence de justification au regard du potentiel existant et à l'échelle intercommunale, cette zone ne peut pas être ouverte à l'urbanisation.

- OAP « Les Douaires » :

Le projet ne doit pas proposer d'impasse ; s'il ne peut être raccordé à la RD 904, il créera un quartier isolé sans « liens avec les habitations existantes ». Par ailleurs, une attention particulière devra être portée à la réalisation des aménagements des espaces verts afin de masquer les arrières des nouvelles constructions, depuis l'entrée de ville.

Cette zone, en réalité de 1,8 ha après retranchement des surfaces paysagères, n'affiche que 22 logements, soit une densité de seulement 12 logements par hectare, contrairement à ce qui est indiqué.

Cette zone isolée, incohérente avec la forme urbaine du village, déconnectée et trop peu dense doit être reclassée en zone A ou N.

Gorze

La commune est concernée par des problèmes sur le système d'assainissement, des travaux sont nécessaires afin de pouvoir ouvrir des zones à l'urbanisation.

La commune dispose d'un très grand potentiel en dent creuse qu'il faut mobiliser en priorité. À cette fin, il est recommandé de faire des OAP pour les plus grandes d'entre elles, comme sur les parcelles 153 et 206 de la section 8, rue de Novéant.

La zone 2AUd, bien qu'en densification, constitue de la consommation d'espaces. Le fond de parcelle attenant au Sud-Ouest de cette zone devra y être intégré, ou classé Nj.

La zone UBA doit être réduite au bâti existant de part et d'autre du cours d'eau de la Gorzia, et la protection des berges portée à 10 mètres de part et d'autre de la rive à cet endroit. La zone doit également être réduite et à l'extrémité Est, chemin Font des Allemands, au profit de la zone Nj.

Une zone Nj doit être ajoutée entre les zones UE de l'école et UAB, sur les jardins de la rue de l'église.

Les parcelles non construites au Nord de la rue de l'Abbaye doivent être reclassées en A ou N. A minima, la zone UAB doit être réduite en profondeur et les espaces ouverts à l'urbanisation être comptabilisés en extension.

La zone UXI devra être réduite au seul bâti existant en raison de la protection du cours d'eau « La Gorzia ». Les extensions sont à proscrire.

- OAP « Rue du général de Gaulle » :

Au regard des très nombreuses dents creuses, y compris dans la rue du général de Gaulle, et du potentiel en cœurs d'îlot à long terme, cette zone mérite d'être fermée à l'urbanisation en la reclassant en zone N.

Hagéville

- OAP « Les grands champs » :

L'intégralité de l'OAP, à l'exception du bâti existant sur la parcelle A61, devrait être considérée comme de la consommation d'espaces. La densité affichée de 12 logements par hectare n'est en outre pas suffisante.

Cependant, au regard des capacités en renouvellement urbain de la commune, et de ses besoins, relatifs à sa population de 110 habitants, cette zone permettant l'accueil de 14 logements mérite d'être fermée en majeure partie et reclassée en A ou N. Seules les parcelles de part et d'autre de la rue de la Fontaine peuvent être maintenues, avec une OAP.

Hamonville

- OAP « Rue de Boucq » :

Bien qu'en extension sur des espaces agricoles, cette zone vient compléter de manière logique la forme urbaine du village. Il serait intéressant d'envisager une densité supérieure et une typologie de logements plus petits, avec du semi-collectif.

L'OAP doit également prévoir les aménagements paysagers d'entrée de village.

Hannonville-Suzémont

La zone de protection des zones humides a été réduite dans la version arrêtée du document, par rapport à des documents antérieurs communiqués dans le cadre de l'association de l'État. Ce changement, à moins qu'il ne soit justifié par un élément de diagnostic complémentaire, est à rectifier pour revenir à zone de protection antérieure.

La commune dispose d'un très fort potentiel en dents creuses, constitué de parcelles facilement mobilisables dans la grand rue et la rue nationale, et d'un grand cœur d'îlot. Ce potentiel devra être mobilisé avant l'extension prévue sur un espace naturel de verger en entrée de village.

- OAP « Rue Nationale » :

Cet espace est constitué d'un verger traditionnel lorrain en sortie de village, qu'il conviendra de préserver. La zone 1AU mérite donc d'être fermée à l'urbanisation, ou à minima reclassée en 2AU pour déjà permettre le comblement des dents creuses avant l'arrachage du verger.

Jaulny

Les principales opportunités pour le logement à Jaulny sont les dents creuses rue du capitaine Astier, et dans l'extension récente, regrettable, de la grande rue (UBB-21). Il serait intéressant d'y instaurer des OAP afin de favoriser une densité plus importante et de phaser les opérations.

Les parcelles ZB51 et 52 devraient être en zone NJ.

Jouy-aux-Arches

Des travaux sur le réseau d'assainissement sont nécessaires, en l'état actuel, le service police de l'eau n'autorisera pas de nouveau raccordement. Les secteurs d'OAP doivent en conséquence être reclassés en 2AU, ou a minima leur réalisation conditionnée à la mise en conformité du réseau.

La zone UBB-22, rue du bassin romain, au Sud des arches, est en extension (près de 1 ha) et constitue de la consommation d'espace. Elle ne prévoit pas de bouclage avec le lotissement du bassin romain, perpétuant un urbanisme en impasse. Cette zone mérite d'être reclassée en N.

La zone citée ci-dessus, et les OAP, représentent environ 3 ha de surfaces qui doivent en fait être comptabilisées en consommation d'espaces.

La zone N, sinon la trame de protection des cœurs d'îlots, doit être étendue ou créée sur l'ensemble des jardins et fonds de parcelles. C'est particulièrement le cas entre la Grand rue et la rue Claude Debussy, et entre la Grand rue et la Moselle.

La zone UE rue du Pâquis doit être réduite sur la partie Nord, le long de la voirie et du ruisseau de Vricholle.

- OAP « Chemin d'Auché » :

Cette OAP de plus de 0,8 ha doit en fait être comptabilisée en consommation d'espace.

Cette zone est propice à accueillir des logements collectifs. Afin de répondre aux objectifs de diversification de l'habitat, l'OAP devra prévoir une densité plus importante. Il est impératif de supprimer la mention de morphologie comparable et harmonieuse avec celle du tissu existant, car cela empêche l'application des autres orientations.

Afin de permettre les opérations de renouvellement urbain en priorité, cette OAP devra être phasée à plus long terme, voire être classée en 2AU.

- OAP « Chemin des jardins » :

Du fait d'une trame de protection, la partie zonée 1AUd-22-1 ne peut pas être construite du côté de la rue Notre-Dame et ne peut pas s'inscrire dans l'alignement du bâti existant. Sa mobilisation du côté du chemin des fonds de parcelles de la rue Notre-Dame engendrera donc une consommation d'espace.

Cette OAP, qui s'inscrit dans une zone paysagère de coteaux, mériterait d'être reclassée en N. Elle mérite à minima d'être classée en 2AU.

- OAP « ZAE Actisud » :

La zone UXLz est une « zone non-commerciale, à visée récréative et de loisirs ». Par conséquent, elle ne doit pas autoriser les constructions à usage agricole. Elle pourrait également exclure la trame de protection paysagère de son périmètre, ou préciser les conditions nécessaires à sa préservation.

- OAP « Grand Rue » :

Cette OAP intègre une zone 1AUd-22, de près de 1 ha, qui ne peut être considérée comme de la densification. Elle devra être comptabilisée en consommation d'espaces.

Cette zone est propice à l'accueil de logements collectifs. Afin de répondre aux objectifs de diversification de l'habitat, l'OAP doit prévoir une densité plus importante et permettre des typologies collectives. Les orientations sont actuellement contradictoires avec le schéma. Il est impératif de supprimer la mention de morphologie comparable et harmonieuse avec celle du tissu existant.

Afin d'éviter les impasses et la placette de retournement, il est fortement conseillé de prévoir un bouclage avec la rue des Mairys, à l'aide par exemple d'un emplacement réservé.

Limey-Remenauville

En l'absence de justification, la zone UXIe devra être reclassée (Cf chapitre VII).

Les fonds de parcelles des extensions récentes rue et chemin du Toupot devraient être reclassés en Nj, N ou A afin de le préserver de toute construction. Idem pour la zone UBA à l'extrémité Est du village.

Le verger rue de saint-Pierre doit être soit protégé de l'urbanisation, soit comptabilisé en potentiel de densification.

Lironville

En l'absence de justification, la zone 1AUXI devra être reclassée (Cf chapitre VII).

- OAP « Zone d'activité »

L'OAP donne des indications quant aux formes urbaines à promouvoir sur le site. Néanmoins, vu le contexte hétérogène, notamment concernant l'implantation et les sens de faîtage des constructions voisines, ces indications sont trop vagues pour orienter le porteur de projet vers un projet qualitatif.

Mamey

La priorité de production de logements à Mamey devrait être le comblement des très nombreuses dents creuses, en particulier rue Carême Noël, et dans la zone UBA à l'Ouest, accolée à la zone 1AU.

Cette dernière résulte d'un urbanisme en second rang non maitrisé. Il serait intéressant d'y instaurer une OAP afin de combler ces espaces efficacement et avec une densité plus importante que ce qui s'est fait au coup par coup.

- OAP « Rue Paul Blaise » :

L'OAP propose de prolonger l'urbanisation du village le long du GRS, ce qui constitue une impasse pour les déplacements motorisés. Le projet propose également une urbanisation en second rang avec une nouvelle impasse interne au projet, alors que le diagnostic note bien que l'urbanisation en second rang est consommatrice de ressources et de réseau. En conséquence, cette OAP ne semble pas répondre aux objectifs annoncés dans le PADD.

Cette zone est par ailleurs très enclavée, et la rue Paul Blaise mène à un chemin forestier. Elle devrait être reclassée en N, ou a minima en 2AU.

Mandres-aux-Quatre-Tours

Le ruisseau traversant Mandres du Nord au Sud doit être pris en compte dans la zone U par une trame de protection.

Le périmètre des différentes zones U doit être restreint plus proche des bâtiments, et les jardins classés en Nj, en particulier rue des prés et chemin de l'olivette. La place des marronniers pourrait faire l'objet d'une trame de protection des espaces verts.

- OAP « Rue de la maisonnette »

Mandres est un village-rue typique orienté du Nord au Sud. Son extension 1AU par l'Est à la perpendiculaire de la rue principale ne s'inscrit pas dans la forme urbaine traditionnelle.

Bien que proche de l'habitat existant, cette zone est discontinue avec le tissu urbain et reflète une opportunité foncière plutôt qu'un aménagement logique et justifié du territoire. Il conviendra de la reclasser en N ou A. A minima, elle devra être classée en 2AU.

Mars-la-Tour

Les très grandes capacités en renouvellement urbain de Mars-la-Tour ne permettent pas de justifier l'ouverture d'autant de surface en extension et/ou consommatrices d'espaces.

La zone humide identifiée derrière le cimetière mériterait d'être reclassée en N.

La parcelle C484, classée UE, est en fait une extension. Elle mérite d'être reclassée en A ou N.

La parcelle ZD112, au Nord de la rue de Metz dans la zone UBA, mérite d'être reclassée en A ou N. Elle constitue une extension en second rang.

Il semblerait que le lotissement de la rue des Roses, classé UBC, soit encore en train de s'étendre sur la parcelle ZE 230, classée en A. Si cet aménagement de la parcelle a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, la parcelle doit être classée en U ou AU et comporter une OAP, afin notamment de garantir la densité et le principe de liaison du quartier sur la rue de Tronville.

- OAP « Rue du pré » :

Le lotissement a encore une grande capacité d'accueil de logements et son extension n'est pas justifiée par un besoin avéré. Cette zone, qui viendra presque créer une enclave avec une exploitation agricole, est à proscrire. Elle mérite d'être reclassée en A.

- OAP « Rue de Tronville à rue de Metz » :

Si le projet de densification est intéressant, il crée toutefois une impasse et des constructions en second rang, ce qui n'est pas favorable à un fonctionnement urbain fluide. Le projet mériterait d'être revu pour ne pas créer d'impasse.

- OAP « Rue George Thiebaux » :

L'OAP devrait préciser qu'un maximum d'arbres existants sont à préserver. Il est d'ailleurs regrettable d'urbaniser l'espace de verger au Sud de la zone. Par ailleurs, la gestion du stationnement de la salle des fêtes n'est pas renseignée.

Notons que la partie Sud de la rue, en UBA, comporte au moins 8 dents creuses à combler avant d'envisager toute extension sur des vergers.

Il est donc très fortement conseillé de reclasser la partie destinée à de l'habitat hors gendarmerie, zonée UBe, en N.

Le projet de salle des fêtes est déconnecté du tissu urbain.

- OAP « zone commerciale » :

L'ouverture de cette zone 1AUXC devra être dûment justifiée au regard des orientations du SCoTAM, et en lien avec la zone 1AUXC de Chambley (Cf chapitre VII).

Novéant-sur-Moselle

La parcelle 02-253 (0,35 ha), mérite d'être reclassée en A. Si elle est maintenue ouverte, elle devra impérativement être réduite à une bande d'implantation sur la rue des Alliés et proscrire toute extension donnant sur la rue de Clou.

Les parcelles 02-263 à 266 peuvent être retravaillées de manière à empêcher l'urbanisation en second rang et à permettre le changement de destination ou la démolition du bâtiment le plus proche de la route. Une OAP est également envisageable.

- OAP « Chantereine » :

Cette OAP est propice à la diversification des typologies d'habitat et prévoit de l'habitat collectif. Il serait intéressant d'y augmenter la densité imposée, actuellement à seulement 20 logements par hectare.

Au regard des capacités en densification de la commune et des autres projets de création de logements, il semble nécessaire de phaser cette opération à plus long terme, voire de la classer en 2AU.

- OAP « Îlot de la Dalle » :

Les orientations sur les formes urbaines préconisées sont incompatibles avec la programmation de la zone et doivent être revues. En particulier, la mention de morphologie comparable et harmonieuse avec celle du tissu existant doit être supprimée.

Onville

Le ruisseau de Pisevache qui traverse le village du Nord au Sud et se jette dans le Rupt de Mad doit être pris en compte par une trame de protection, y compris s'il est busé dans la partie urbaine.

- OAP « Route nationale » :

Le périmètre de cette OAP doit figurer au plan de zonage.

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain, et sur la partie sud-est, par un aléa inondation faible (AZI Rupt-de-Mad). Les aménagements devront respecter les précautions liées à ces risques. Notamment, les constructions devront faire l'objet d'études géotechniques spécifiques, et l'infiltration à la parcelle ne sera pas forcément possible sur toute la surface.

Pannes

La petite zone UBe au Nord, le long de la D904, semble difficilement accessible depuis cette dernière. La construction d'une maison à cet endroit remet en cause l'aménagement d'entrée de ville qui a été réalisé. Cette parcelle devrait être reclassée.

La parcelle de jardin AB223 en zone UAB doit être reclassée en Nj, ou en 1AU, être comptabilisée en consommation d'espaces, et faire l'objet d'une OAP vu sa surface.

Les parcelles ZL45 et AB347 chemin de Lamarche sont en extension vers un axe encore non urbanisé. Elles doivent être reclassées en Nj afin de ne pas créer d'urbanisme en second rang et de maintenir la forme de village-rue. Il en est de même pour la zone UBe chemin de la croix.

- OAP « Rue de l'orme » :

Ce projet propose de poursuivre l'urbanisation linéaire, de part et d'autre de la rue de l'Orme. Si, dans ce cas, la situation est acceptable, elle ne doit pas se poursuivre au-delà. Cette OAP accentue la proximité de l'habitat avec les activités agricoles et peut engendrer des problèmes de réciprocité.

Tout ou partie de cette zone mériterait d'être reclassée en 2AU, et le reste phasé à plus long terme.

Prény

Les zones U s'étendent plus en profondeur que dans la plupart des autres communes du territoire ; il conviendra de la réduire au profit de la zone Nj ou Ncv. C'est notamment le cas rue des Trois Maisons (parcelles ZN797 à 803 par exemple, ou encore ZN1481), et rue de Prény (0D36 à 41).

- OAP « Clos des Mirabelliers » :

L'OAP propose l'urbanisation d'un verger en entrée de village. La configuration de la parcelle implique la création d'une impasse pour permettre la construction de 4 logements. Il serait regrettable de supprimer un verger pour créer un urbanisme non connecté au tissu existant.

Elle est par ailleurs concernée par un risque mouvement de terrain, environ 60 % de la surface étant exposée en aléa moyen. Conserver en constructibilité une zone d'aléa moyen est inapproprié.

Il est donc conseillé de reclasser cette zone en 2AU, ou de la phaser à plus long terme. L'OAP pourrait également prévoir une plus forte densité (actuellement 12 logements par hectare), et permettre une plus grande diversité de bâti.

Puxieux

La zone UAA-32 doit être réduite au plus près du bâti au Nord de la Grande rue, de manière à ne pas permettre l'urbanisation des fonds de parcelles depuis le chemin reliant le rue du Gué à la D952.

Certains éléments remarquables comme l'alignement d'arbres de la rue Morez mériteraient d'être protégés.

La zone UXI doit être réduite à l'existant. À minima, les espaces libres doivent être comptabilisés dans l'étude de densification des ZAE.

- OAP « Rue du Gué » :

Les orientations sur l'aménagement urbain doivent être revues de manière à permettre une meilleure densité et une plus grande diversité des formes urbaines, et ce dans le sens de l'objectif de mixité sociale de l'OAP.

La zone 1AU-32 semble avoir déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. Elle devrait être comptabilisée dans les logements déjà réalisés depuis 2015.

La zone 1AU-32a devrait être phasée à plus long terme, ou classée en 2AU.

La zone 1AU-32b est en second rang, ce qui ne correspond pas au développement en « village rue » comme indiqué dans l'OAP. Cette zone devrait être classée en A.

Rembercourt-sur-Mad

- OAP « Au dessus du chemin » :

Cette OAP est concernée par un risque mouvement de terrain, aléa moyen, sur l'intégralité de sa surface. Sa mobilisation est donc inappropriée.

L'urbanisation sur ce coteau boisé imposerait en outre des orientations d'intégration paysagères supplémentaires à intégrer à l'OAP.

- OAP « Chemin de Vieville » :

Cette OAP est concernée par le risque mouvement de terrain, l'intégralité de la surface est exposée à un aléa faible.

Il est risqué d'agrandir ce hameau situé de l'autre côté de la voie ferrée. L'accès piéton à la passerelle devra d'ailleurs être amélioré et pérennisé.

Rezonville-Vionville

Faute de pouvoir être justifiée par l'étude de densification des ZAE, la zone UXIe doit être fermée.

L'îlot de jardins et maraîchage au cœur du village de Rezonville, entre la rue de la croisette et la route de Gorze, devrait soit être protégé par une trame ou une zone, soit faire l'objet d'une OAP pour garantir la cohérence de son aménagement.

Au même endroit, plus vers le Nord, le zonage doit tenir compte du cours d'eau et de la zone humide, y compris en zone urbanisée. Le périmètre de la zone doit être adapté en conséquence.

En l'absence de projet identifié, il conviendra de restreindre la zone UE aux équipements existants.

La zone 2AU à Rezonville est déconnectée de l'enveloppe urbaine et mérite d'être reclassée en A ou N. Elle est par ailleurs identifiée par erreur en tant que secteur d'OAP.

La zone UAB au Sud-Ouest, rue des Jardins, doit se limiter à l'enveloppe urbaine plutôt que d'intégrer une parcelle en extension.

Saint-Baussant

Concernant le site de la SFDM, il conviendra de s'assurer que le zonage UE-35 correspond bien aux besoins actuels, ou à l'éventuelle reconversion du site.

D'importants espaces libres de construction sont en zone U dans l'ensemble du village. Ces espaces doivent faire l'objet de protections adaptées à leurs caractéristiques, sinon leur aménagement doit être encadré par des OAP pour garantir la cohérence et la densité des projets. Les capacités en densification et renouvellement urbain sont actuellement très fortement sous-estimées. Le nombre de logements possible au sein des zones U est tel qu'il ne permet pas de justifier d'un besoin en extension.

Les parcelles AA76 à 116, au Sud de la rue du Moulin présentent très probablement un caractère humide et sont occupés par des formations végétales qu'il conviendra de protéger. Elles devraient être classées en N, tout comme les parcelles AA10 et 11 attenantes.

Les parcelles AA86 à 92, en plein cœur du village, devraient faire l'objet d'une OAP.

Les parcelles AA29 et 46 doivent être exclues de la zone U. Seule la bande le long de la rue de la Louvière peut être maintenue urbanisable.

- OAP « La Douar » :

La parcelle AA73, par sa taille et son usage actuel, doit être comptabilisée en consommation d'espace. Elle doit être mobilisée en priorité dans le phasage de l'OAP, mais après le comblement des principales dents creuses. La zone classée UBe-35 devrait être fermée à l'urbanisation jusqu'à réalisation de la première phase.

La densité pourrait en outre être augmentée.

- OAP « Le Château » :

Cette zone se situe dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole voisine. Il n'en est pas tenu compte dans l'OAP.

Elle devrait également être comptabilisée en consommation d'espaces. Idéalement cette zone pourrait être réduite à une bande d'implantation le long de la rue de la Renommière et de la place de l'église.

Saint-Julien-lès-Gorze

Les deux zones UBA au Sud du village devraient être encadrés par des OAP afin de garantir la densité des opérations sur les nombreuses parcelles non bâties qu'elles comportent. La zone U devrait être réduite en profondeur sur les parcelles ZA45 à 47 pour éviter l'urbanisme en second rang.

Seicheprey

Faute de pouvoir être justifiée par l'étude de densification des ZAE, la zone 1AUXI doit être fermée.

La zone de Ceres Energie est tronquée à la limite communale, en UXI à Beaumont, et en A à Seicheprey. Les zones UXI de Ciolli Frères devraient être d'un seul tenant. Les zones A sont également morcelées au niveau des limites communales. Ces incohérences de zonage par discontinuité d'une commune à l'autre contredisent l'approche intercommunale portée par un PLUi, et doivent être corrigées.

La maison isolée au Nord devrait être en A ou N plutôt que UBA. Cela ne l'empêchera pas de construire des extensions et évitera que d'autres logements isolés voient le jour sur ce terrain.

La zone UBA au Sud pourrait faire l'objet d'une OAP pour garantir une densité minimale.

La zone U devrait être réduite en profondeur sur la parcelle AA61.

- OAP « Rue de la forêt » :

Au regard des capacités de densification du village, en particulier dans sa partie sud qui comprend des parcelles facilement mobilisables, les zones d'extension périphériques sont à proscrire. Cette zone mérite d'être classée en A, ou a minima en 2AU.

- OAP « Route de Richecourt » :

Cette parcelle en dehors du tissu urbain ne peut pas être considérée comme de la densification. Ces espaces doivent être reclassés en A ou N.

Sponville

Les parcelles en extension dans la zone UBA (ZH19 à 23 ; ZC39 à 41) doivent être reclassées en A. A minima, elles devraient être comptabilisées en consommation d'espaces et faire l'objet d'une OAP pour améliorer la densité des projets.

Thiaucourt-Regniéville

Un cheminement piéton et autre modes doux pourrait être envisagé sur la RD3C, afin de reconnecter le carrefour, le collège et les extensions récentes au centre-bourg.

La zone UBe-39 le long de cette même route est donc déconnectée du village et ne semble pas propice au développement résidentiel. Cette zone devrait être fermée à l'urbanisation en A, ou a minima reclassée en 2AU. Si elle est maintenue, elle devra impérativement intégrer les parcelles non bâties attenantes de la zone UBB-39, et faire l'objet d'une OAP.

La zone UBA-39-1 qui correspond à un cœur d'îlot mérite d'être reclassée en N.

La trame de protection des boisements doit être réinstaurée sur la parcelle AK248.

La zone UBA-39 Rue de verdun comporte trop d'extensions et de grandes dents creuses pour ne pas faire l'objet d'une OAP. La zone U devra être limitée au plus proche du bâti existant.

- OAP « Rue saint-Nicolas » :

Le projet renforce un lotissement en rupture avec le tissu villageois. Le nouveau projet devrait a minima se raccorder aux différentes voies en impasse de la rue Saint-Nicolas, ne pas créer de nouvelles impasses et préserver les éléments naturels présents sur le site.

Cette zone déconnectée des accès et services du village s'inscrit en continuité d'extensions récentes sans lien avec la forme et l'architecture de Thiaucourt. Ce type d'extension accroît la dépendance à la voiture individuelle et favorise les commerces de périphérie plutôt que ceux du centre-bourg. Par ailleurs, son positionnement créé une enclave agricole incohérente.

Cette zone 1AU venant s'ajouter à de très fortes capacités de renouvellement urbain et à une zone d'extension UBe, elle mérite d'être reclassée en A.

Tronville

Les parcelles en UBA au Nord de la Grand rue, en face de l'OAP, doivent faire elles-mêmes l'objet d'une OAP. Il en est de même pour la grande dent creuse à côté du cimetière, vu sa surface.

Les secteurs UBe devraient être reclassés ou phasés de manière à combler les espaces en densification en premier.

- OAP « Grande rue » :

Cette OAP propose un urbanisme en impasse, en opposition avec les orientations du PLUi.

Elle est par ailleurs située sur un terrain de football, espace naturel, en périphérie de la trame urbaine, et donc en extension. Elle devrait être a minima classée en 1AU et comptabilisée en consommation d'espaces, mais au regard des capacités de renouvellement urbain du village, il conviendra de la reclasser en A ou N.

Vandelainville

La zone UE partagée avec Onville devrait être d'un seul tenant.

- OAP « Route nationale » :

Cette OAP est concernée sur toute sa surface par le risque mouvement de terrain, aléa faible à moyen. Conserver en constructibilité une zone d'aléa moyen est inapproprié.

L'OAP devrait proposer un système de contre-allée plutôt qu'une impasse.

L'opération ne prévoit que 10 logements sur 0,82 ha, ce qui n'est pas suffisant, même en comparaison avec la densité du village. Cette zone entièrement boisée devrait par ailleurs être comptabilisée en consommation d'espaces.

Il est recommandé de ne conserver qu'une bande d'implantation le long de la D952, dense, qui viendrait relier le village au bâti diffus existant. Le Nord de la zone devrait être reclassé en N.

- OAP « Rue de la Taye » :

Zone concernée par le risque mouvement de terrain, l'intégralité de la surface étant exposée à un aléa moyen. Rendre constructible cette zone est inappropriée, pour des questions de risques comme de coûts.

Viéville-en-Haye

La zone doit être réduite à l'arrière des parcelles au Sud de la Grande Rue, au profit de la zone Nj, de manière à éviter l'urbanisme en second rang depuis le chemin des Chenevières.

La zone UBA est en extension, en second rang et sans accès. Elle mérite d'être réduite aux seules constructions existantes. Les parcelles ZB81 et 82 doivent être classés A ou N.

Vilcey-sur-Trey

- OAP « Route de Villers » :

L'urbanisation en impasse est à proscrire, et en cohérence avec le reste du PLUi.

Cette OAP est concernée par le risque mouvement de terrain, l'intégralité de la surface étant exposée en aléa faible à moyen. Conserver en constructibilité une zone d'aléa moyen est inapproprié.

Sur le plan de l'artificialisation des sols, il semble plus cohérent de mobiliser les espaces actuellement occupés par les équipements sportifs pour de l'habitat, plutôt que d'ouvrir une zone 1AU en extension.

Cette zone en extension de faible densité mériterait d'être reclassée en 2AU.

Villecey-sur-Mad

Les parcelles ZD 243 et 264 à 266 sont en extension et consommatrices d'espaces. Elles doivent à minima faire à l'objet d'une OAP avec une densité qui correspond à de l'extension. Elles seraient idéalement reclassées en 2AU.

La parcelle ZD 390 doit soit être reclassée en N ou comporter une trame de protection, soit faire l'objet d'une OAP.

Le cœur d'îlot entre les rues de la paix, de l'ancienne gare et le chemin d'Onville doit être protégé de l'urbanisation par une trame de protection, ou une zone N.

Les parcelles ZD140 et ZD375 constituent en fait de l'extension urbaine.

- OAP « Chemin le Champ tout Blanc » :

Cette OAP est concernée par le risque mouvement de terrain, la partie sud de la surface étant exposée à un aléa faible. Il est utile de rappeler que les projets seront dès lors soumis à prescriptions, engendrant des coûts pour prendre en compte le risque.

La zone UBe intégrée à l'OAP devrait être comptabilisée en consommation d'espaces.

Au regard des très nombreuses dents creuses, facilement mobilisables à court terme, il conviendra de fermer à l'urbanisation l'ensemble des surfaces en extension. Une zone 2AU pourrait être maintenue entre le chemin de saint Martin et le chemin le champ tout blanc (actuellement UBA).

Waville

Les jardins au Sud de la D952 devraient être classés en Nj plutôt que UBA-45.

Il serait intéressant de faire une OAP sur la zone UBA au Nord, car elle comporte des dents creuses importantes.

- OAP « Équipement sportif » :

Cette OAP, contrairement à ce que son nom indique, est destinée à la construction d'une salle communale.

L'emplacement de cette salle communale semble inadapté. Les accès en mode doux ne sont pas aménagés et il n'y a pas suffisamment de parking à proximité. Le site est éloigné du centre du village. La première localisation qui avait été identifiée dans l'élaboration du PLUi, et présentée à l'État dans le cadre de l'association préalable, semble plus cohérente.

L'ouverture de cette zone discontinue du tissu urbain, et située sur un espace agricole entre la rue du Viaduc et le Rupt de Mad, n'est pas souhaitable.

Xammes

La parcelle zonée UBe-46 au Nord-Est constitue une extension incohérente avec la forme du village. Elle s'étend le long d'une route qui ne fait encore l'objet d'aucune construction et fait face à des espaces agricoles. Il est fortement recommandé de la reclasser en A ou N.

- OAP « Grande rue » :

Les parcelles ZT 1 et 2 doivent être soustraites de la zone 1AU. Les bâtiments en face n'ont pas une vocation d'habitat et cela évitera de devoir requalifier l'entrée de village. Cela rapporterait en outre le nombre de logements à construire à un nombre plus proche des besoins réels du village.

Xonville

Les parcelles zonées UBA au Nord de la route de Chambley (A179, 182 et 183), si elles sont mobilisables, doivent être comptabilisés en extension et faire l'objet d'une OAP. Sinon, elles doivent être reclassées en N.

- OAP « Route de Sponville » :

Cette OAP est située en face d'une exploitation agricole susceptible de créer des nuisances pour l'habitat.

Base de Chambley

Le zonage doit impérativement être harmonisé pour améliorer la lecture et l'instruction. Les zones du même secteur et sous-secteur adjacentes devront être d'un seul tenant, en s'affranchissant des limites communales.

Les règlements des différentes zones U, bien que limitant les constructions à certaines activités spécifiques, sont susceptibles d'engendrer une consommation d'espace et une artificialisation des sols importante.