

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de Basse-Ham -57970

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Table des matières

1- Préambule	2
2- La consommation d'espaces agricoles	2
3- La gestion de la ressource en eau	8
4- La prise en compte des milieux naturels.....	10

1- Préambule

La commune a arrêté par délibération en date du 20 octobre 2022 le projet de révision allégé n°1 de son Plan Local d'Urbanisme. Ce dossier qui comprend notamment une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 24/04/21, a été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Le présent document constitue le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE n°MRAE 2023AGE2 rendu le 02 janvier 2023.

La MRAE émet un certain nombre d'avis et plusieurs recommandations. L'objet de ce mémoire en réponse est d'apporter les éléments nécessaires à une meilleure compréhension du projet communal. Les trois thèmes principaux abordés par la MRAE sont :

- La consommation d'espaces agricoles
- La prise en compte des milieux naturels
- La gestion de la ressource en eau

2- La consommation d'espaces agricoles

L'AE recommande de détailler son analyse de la compatibilité de la révision allégée avec l'objectif chiffré de production de logements défini par le SCOTAT en croisant ses besoins de développement avec ceux des autres centralités de la communauté d'agglomération

Le PLU approuvé le 24 avril 2021 prévoit dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) un objectif d'augmentation de la population fixé à 900 habitants. Il s'agit de pourvoir stabiliser la commune à hauteur d'un peu plus de 3100 habitants. Le besoin en logements a ainsi été évalué à 525, dont 100 liés au problème de desserrement des ménages.

Le SCOT prévoit dans ses objectifs de croissance démographique une augmentation de sa population d'environ 49.000 habitants sur la période 2020-2035 (par rapport à une population 2014 de 79.028 habitants). Le nombre de logements nouveaux à créer a été chiffré à environ 8.700 dont 56% devant être réalisés dans *l'enveloppe urbaine* afin de limiter la consommation d'espaces naturels. La seule répartition faite pour les communes au sein de la communauté d'agglomération est la suivante : 96% soit 8350 logements pour les centralités principales et les centralités relais, qui sont représentées par les communes de Thionville, Yutz, Manom, Terville, Kuntzig, Illange, Fontoy et Basse-Ham, le reste soit 4 % représentant 350 logements pour les autres communes de l'agglomération. Aucune répartition n'a à ce jour été faite entre les communes, et surtout pas au prorata de la population, tant les enjeux et les opportunités de développement étant parfois différentes. En effet, la commune de Basse-Ham dispose de spécificités propres qui doivent militer en faveur de son projet de développement : implantation d'entreprises et zone d'emploi importante, commerces de proximités, professionnels de santé sont autant de services offerts à la population. L'offre culturelle est également de qualité (médiathèque, théâtre, musique, ...) et les associations sportives très nombreuses (badminton, tennis, golf, voile, aviron, boudrome, gymnastique,...). La proximité avec les centralités principales permet de compléter efficacement ce dispositif.

Le SCOTAT et la communauté d'agglomération se sont par ailleurs engagées à suivre l'observation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat à travers un observatoire de l'habitat. Un rapport est établi annuellement et des rencontres ont lieu régulièrement entre les élus. C'est le moment où les données sont recueillies et croisées. Cela permet d'avoir une visibilité de l'ensemble de l'agglomération et comparer les chiffres à ceux attendus afin d'expliquer les écarts et éventuellement apporter les modifications nécessaires (en effet la majorité des projets sont connus plusieurs années à l'avance).

L'AE recommande de préciser si un nouveau PLH et un nouveau plan de mobilité sont en cours d'élaboration.

Le Plan Local de l'Habitat actuel est exécutoire depuis 2017 et une prorogation d'un an a été demandée pour permettre la réalisation du nouveau PLH. Les études ont démarré afin d'arrêter la stratégie Habitat de la communauté d'agglomération pour une nouvelle période de 6 ans courant de 2023 à 2029. L'enjeu principal du PLH est de loger tous les ménages, répondre à leurs besoins et fluidifier leurs parcours résidentiels dans un objectif de développement durable du territoire.

Le contexte juridique est particulièrement instable, le SRADET est en cours de modification et le SCOT a été annulé, suite à une décision du Tribunal Administratif de janvier 2023 (un appel a été formé par le SCOTAT contre cette décision). Si le principal motif retenu est celui de ne pas avoir assez justifié le besoin en logements recensé, alors même que toutes les études existent, notamment celles liées à la pression transfrontalière, force est de constater que les chiffres recueillis depuis viennent confirmer ces prévisions.

Il convient pour autant de continuer à travailler sur ces sujets car les besoins sont immenses et les difficultés pour arriver à produire du logement sont devenues tellement nombreuses que les études sont de plus en plus lourdes et longues, et les échecs de plus en plus nombreux. La pression s'accroît sur les ménages et les collectivités, la tension sur le marché est plus que jamais prégnante.

Une restitution du diagnostic a pu être organisée début avril 2023, qui donne les premiers résultats suivants :

- 80.927 habitants relevés sur la CAPFT en 2019
- Une croissance démographique positive de +0,3% entre 2013 et 2019 (soit du double de la croissance par rapport à la période 2008-2013)
- Un solde migratoire qui redevient positif (+0,2%/an)
- Une croissance démographique en-deçà des objectifs du PLH 2017-2023 (hypothèse de +0,97%/an attendue)

Ainsi, et pour les instances du PLH, les enjeux relevés autour de l'attractivité résidentielle et du peuplement sont désormais :

d'Accompagner la croissance démographique et le développement du territoire

- prévenir les déséquilibres sociaux territoriaux et les phénomènes de « spécialisation »
- mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire, aux thématiques connexes (transports, économie, services et équipements publics, ...)

- accompagner la dynamique de croissance démographique en tenant compte des spécificités communales

d’Etre attentif à la diversité de l’offre produite (types, gammes de prix, etc.) pour répondre aux besoins

- de la population locale et des nouveaux ménages souhaitant s’installer sur le territoire communautaire
- liés au desserrement des ménages
- des familles avec enfant(s)
- des ménages les plus modestes
- en termes de typologies, de prix de logement
- être attractif auprès des ménages au profil familial sur la ville centre

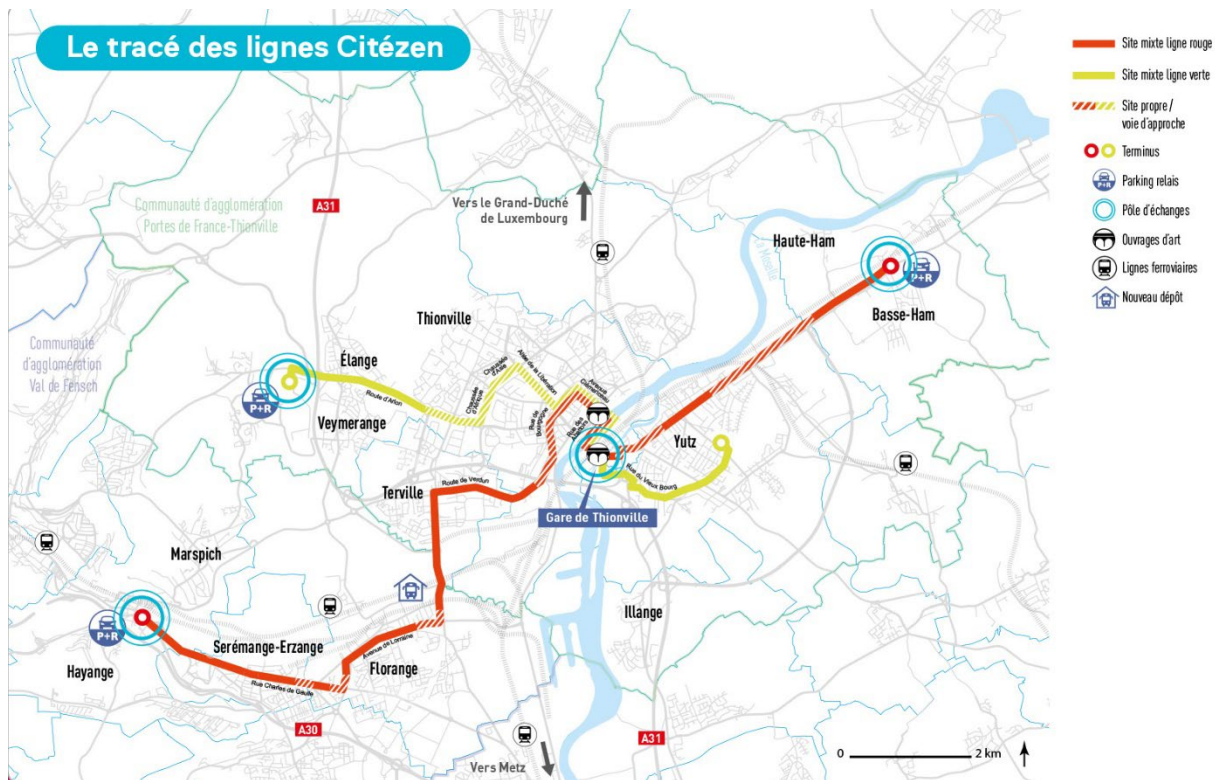
Il est important de préciser à ce stade, qu’afin de répondre complètement aux besoins recensés, le projet de lotissement sera réalisé en régie par la collectivité. Elle en a les capacités financières, les ressources humaines et l’expérience nécessaire. Des contacts ont été pris avec des opérateurs privés et des bailleurs sociaux afin que le programme imaginé par la commune soit réalisé conformément à ses objectifs : densité, typologie, mixité, coût et qualité environnementale. Il en va du succès de cette opération qui ne peut être menée sous la simple vision mercantile.

S’agissant du plan de mobilité, le Plan de Déplacement Urbain mis en œuvre par le SMITU pour la période 2015-2021 est toujours en vigueur et n’a pas encore fait l’objet d’une révision particulière.

Le scénario « nouvelles mobilités » est en phase d’application avec le démarrage en 2022 de la phase opérationnelle du CITEZEN qui consiste à réaliser deux nouvelles lignes de bus à haut niveau de service. Ce projet est composé de trois opérations distinctes mais complémentaires.

La première qui consiste à réaliser l’infrastructure voirie a débuté, les deux autres qui portent sur la construction d’un nouveau centre de maintenance et de trois Parkings-Relais le seront prochainement. En effet, une enquête publique est en cours pour valider la demande d’autorisation environnementale supplétive qui a été rendue nécessaire par les éléments nouveaux fournis à la fin des études techniques.

Basse-Ham profitera dans quelques années de ce nouveau service, avec un P+R du terminus de la ligne situé au cœur de la commune.



La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050.

Dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Rapport de Présentation du PLU de la commune approuvé en 2021, la modération de la consommation d'espaces naturels a été clairement indiqué, l'objectif est de limiter la consommation d'espaces naturels en extension urbaine à 4,2 Ha d'ici 2030.

Le dossier de révision allégé prévoit même une consommation réduite de plus de 40% de cet objectif, puisqu'il prévoit une opération d'aménagement à vocation habitat sur une surface limitée à 2,6Ha.

La Loi Climat Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses). Selon les données de consommation d'espace fournies par l'observatoire mis en place par l'Etat et le diagnostic établi par SPARTE (= outil basé sur les données d'observation préconisées dans l'article 192 de la loi Climat et Résilience), la consommation de 2011 à 2020 pour Basse-Ham représente une surface de 13,50Ha (*source : <https://sparte.beta.gouv.fr/project/9956/>*). Ainsi et pour respecter la tendance générale fixée par la loi, notre consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 6,75 Ha environ. **Nous sommes bien en deçà de cette limite.**

L'AE rappelle que la reconversion d'espaces artificialisés doit primer sur la consommation d'espaces agricoles et ceci également au titre de la maîtrise de l'étalement urbain... Elle recommande de présenter les différentes solutions de substitution raisonnables envisagées concernant la localisation de la zone 1AUP afin de justifier que la solution finalement retenue est la moins impactante pour l'environnement ... de mieux justifier la saturation des zones à urbaniser AU du PLU en vigueur

Les zones ouvertes à l'urbanisation n'offrent désormais plus aucune possibilité de construction. Toutes les maisons prévues au « Domaine du Port » ont été construites, les dernières parcelles restant sur le lotissement « Les Résidences du Golf » qui ne sont pas sur-construites font l'objet d'une demande de Permis de Construire en cours d'instruction (y compris la dernière parcelle sur laquelle va être réalisée une résidence de 30 appartements). S'agissant plus particulièrement de la zone 1AUB de la ZAC du Kickelsberg, la MRAE note un écart entre les chiffres figurant au PLU (= 220) et ceux indiqués dans le dossier de révision allégé (= 198). En effet, en 2021 le nombre exact d'appartements réalisés par les promoteurs n'était pas connu, les projets étant alors toujours à l'étude. Le dernier permis ayant été déposé (et commercialisé à plus de 50% selon le promoteur), on peut confirmer que le **nombre de logements sur cette zone 1AUB sera de 215** (118 parcelles libres de construction, 11 pavillons jumelés, 10 pavillons en bois jumelés, 3 résidences représentant 76 appartements).

La liste des permis est consultable en Mairie et l'ensemble de ces données aisément vérifiable.

Les quelques rares « dents creuses » identifiées dans le PLU n'ont toujours pas fait l'objet de demande de permis de construire. Elles pourraient représenter un peu plus d'une dizaine de logements. La commune a d'ailleurs racheter une ancienne bâtisse sur une parcelle d'environ 20 ares (rue de la Chapelle). Les études sont en cours mais les règles imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondation limite déjà les possibilités de construction.

La commune tient par ailleurs à rappeler qu'entre le moment où le principe de réaliser une opération d'aménagement est arrêté, et celui où le premier logement est livré, il se passe généralement une longue période de 6 à 10 ans. Les études portant sur le lotissement des Pommiers (zone 1AUP) ont débuté en 2019. Les études pré-opérationnelles sont achevées et devraient encore être affinées en fonction des contraintes supplémentaires apparues au fur et à mesure de leur avancée. A ce jour, une convention a été signée avec l'iNRAP afin de réaliser les pré-fouilles archéologiques qui ne débuteront qu'au printemps 2024. Dans ces conditions, un permis d'aménager pourrait au mieux être déposé à l'été 2023 et les travaux débutés à l'été 2024. Une livraison aux constructeurs ne se ferait qu'en 2025, et les premiers habitants accueillis dans la commune début 2027 !

De manière synthétique :

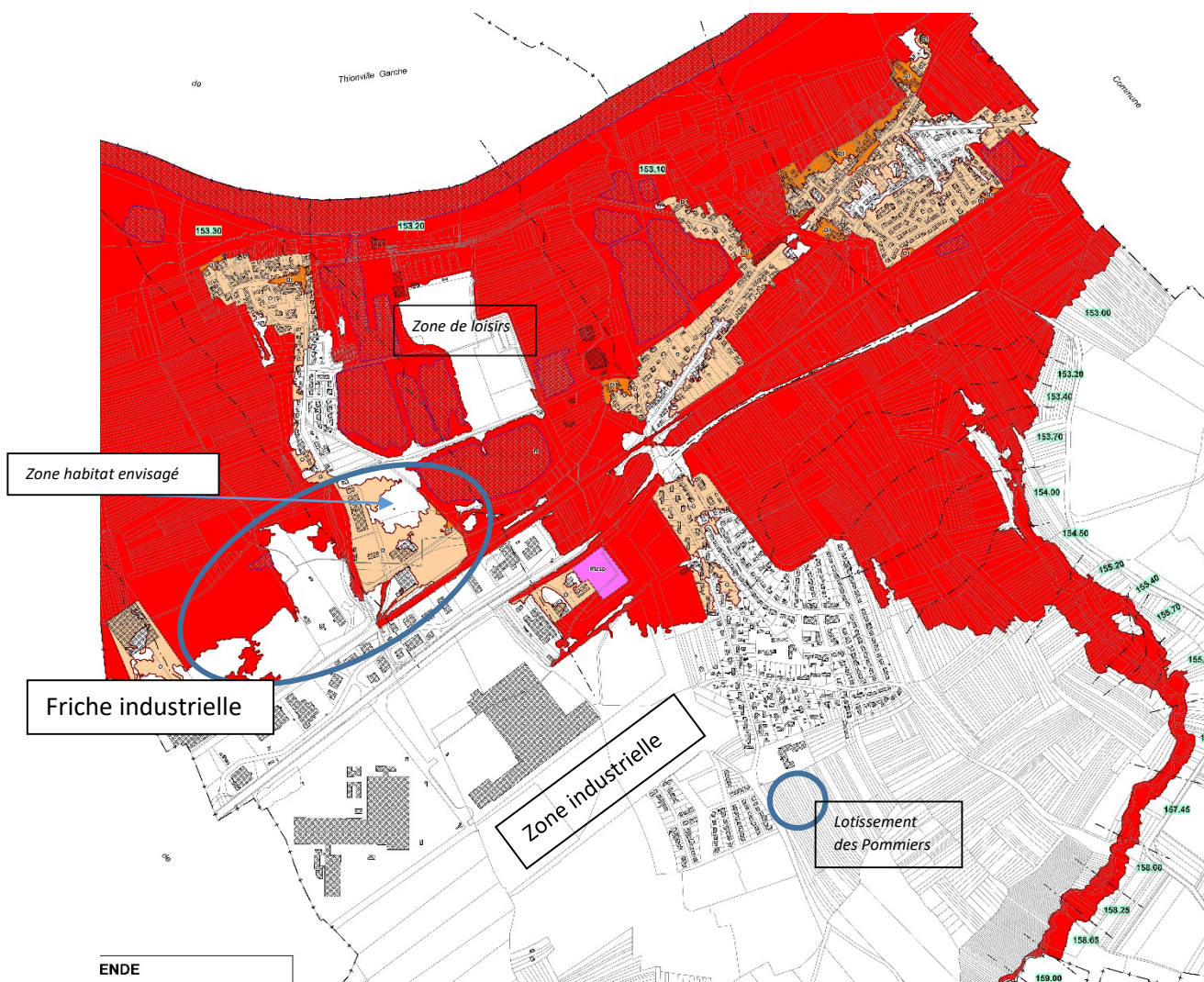
Périodes	de 2021 à 2023	2025	2027
Nombre de logements créés	21 (Domaine du Port) + 185 (Résidences du Golf)	+ 30 (Résidences du Golf)	65 (lotissement des Pommiers)
Cumul de logements créés	206	236	301

Soit en 7 ans, un peu plus de 50% des besoins évalués par la commune jusqu'en 2035. Le retard pris par la commune en terme d'offres de logements est en parti repris. C'était devenu une urgence tant le phénomène de desserrement des ménages commençait à se faire sentir (diminution de la population pour le même nombre de logements).

Dans le même temps, la commune étudie la possibilité de reconversion d'une friche industrielle. Une convention a été signée en 2021 avec l'EPFGE et la Région Grand Est. Les études réalisées à ce jour ont permis de définir un programme et la commune devrait pouvoir lancer la procédure de création de ZAC en 2023. Le périmètre porte sur une surface globale d'environ 30 Ha et le programme proposerait plusieurs types d'activité : économique, loisirs/nature, énergie verte et habitat. S'agissant de la possibilité de créer des logements, la surface n'a pu être précisée complètement. Le terrain est à la fois contraint par des problèmes de pollution mais également par le PPR Inondation qui s'y applique. Les études seront donc encore longues, l'issue incertaine pour un résultat finalement modeste puisque le nombre de logements pourrait être d'une trentaine seulement. Ceci est également lié au déménagement d'une entreprise encore implantée et à l'origine de la pollution (traitement de matériaux ferreux).

La carte ci-après permet de montrer les opportunités de développement qui s'offrent encore à la commune. Les zones colorées correspondent aux zones inondables définies par le PPR Inondation (en Rouge l'inconstructibilité totale).

En dehors du projet de friche industrielle, seul le secteur Sud de la commune reste encore constructible au regard du seul risque inondation. Ensuite, et afin d'éviter le mitage du ban communal et l'expansion des voiries, le développement proposé de l'habitat se concentre sur un secteur où existent toutes infrastructures (réseaux, services, ...).



3- La gestion de la ressource en eau

L'AE recommande de s'assurer que la ressource en eau est suffisante pour accueillir les populations nouvelles attendues

Si des arrêtés préfectoraux ont pu être pris dans le passé, notamment en 2023, afin de restreindre la consommation d'eau potable (arrosage, piscine, lavage, ...), il n'y a jamais eu de problème d'approvisionnement pour la population.

La fourniture d'eau potable est depuis deux ans de la compétence de la Communauté d'Agglomération Portes de France. Celle-ci a prévu pour les années à venir un important programme d'investissement destiné à sécuriser la production en eau potable. L'ancienne mine de Metzange et ses eaux d'exhaure constituent en effet un réservoir sur lequel pourra s'appuyer, dans un avenir proche (avant 2030), la communauté d'Agglomération pour atteindre l'autosuffisance de tout le bassin thionvillois.

Il est à noter que la commune de Basse-Ham dispose d'un réseau d'alimentation très récent et de rendements annuels supérieurs à 85%.

... de s'assurer de la capacité de la station d'épuration

L'assainissement est également de la compétence de la Communauté d'Agglomération. Celle-ci a confirmé par courrier que le projet mené par Basse-Ham pouvait être réalisé, compte tenu des capacités de traitement dont disposait encore la station d'épuration située à Manom.

La communauté d'agglomération s'est engagée dans une campagne de séparation des eaux de pluies qui venaient parasiter le fonctionnement de la station, afin notamment de se redonner encore quelques années de capacité supplémentaires.

Elle travaille dans le même temps à la construction d'une seconde station qui pourrait se faire sur la rive droite de la Moselle.

... et d'éviter autant que possible de rendre constructible des terrains situés au sein des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

A ce jour, aucune demande de Déclaration d'Utilité Publique de protection des points de captage existant sur Yutz et Basse-Ham n'a été déposée. Pour autant le projet est connu et la commune a pris en compte les données fournies par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Le projet de lotissement se situe dans un périmètre éloigné des puits de Basse-Ham et toutes les mesures seront prises pour respecter les règles qui s'appliquent dans ce type de situation (pas de cuves de fuel enterrées par exemple, ...). L'ARS a eu connaissance des projets de développement de la commune, et aucune incompatibilité n'a été relevée.

L'AE recommande d'inscrire dans le règlement de la zone 1AU_p un principe d'infiltration à la parcelle des eaux pluviales

Le principe d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est celui qui s'impose depuis trois ans maintenant sur la commune. Les constructeurs du lotissement « les Résidences du Golf » ont été les premiers à connaître cette obligation dans la commune. De nombreuses réunions de mise au point ont été nécessaires entre les différentes parties (constructeurs, commune de Basse-Ham, Communauté d'Agglomération et bureaux d'études) afin d'encadrer et faciliter la mise en œuvre de cette pratique nouvelle.

Cette obligation est inscrite dans le règlement du lotissement (Cf. article 1AU₈) et des abaques seront communiqués aux constructeurs afin que le procédé soit adapté à chaque parcelle. Les études de sols seront réalisées en conséquence. Les premières études de sols ont donné un niveau d'infiltration « moyen » pour ce site, mais sous certaines conditions techniques, l'infiltration pourra être réalisée.

4- La prise en compte des milieux naturels

La MRAe recommande d'actualiser l'étude faune-flore sur l'intégralité de la zone 1AUp ... et de vérifier la présence éventuelle d'espaces protégés au stade d'une autorisation ultérieure.

L'étude d'impact a été réalisée sur la majorité du site qui se présente en fait comme une seule et même entité : un pré d'un seul tenant comme indiqué sur la photo.



Le nécessaire sera néanmoins fait afin de confirmer la bonne prise en compte de la réglementation sur les espèces protégées et leurs habitats. Une étude complémentaire « diagnostic écologique » a d'ailleurs été confiée au bureau OTE et les premiers relevés ont été faits en tout début d'année (janvier 2023). Ils se poursuivront avec l'avancée des saisons : des campagnes sont prévues en avril, mai, juin et juillet/août. Des passages au détecteur d'ultrason sont prévus ainsi que des points d'écoute de l'avifaune.