

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOTICE DE PRÉSENTATION

RÉVISION ALLÉGÉE N°1



29A Rue de Sarrelouis
57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90
Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

**PLUi APPROUVÉ LE
12/12/2024**

par délibération du
Conseil Communautaire

Révision allégée
prescrite le 10/03/2026
en cours

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS

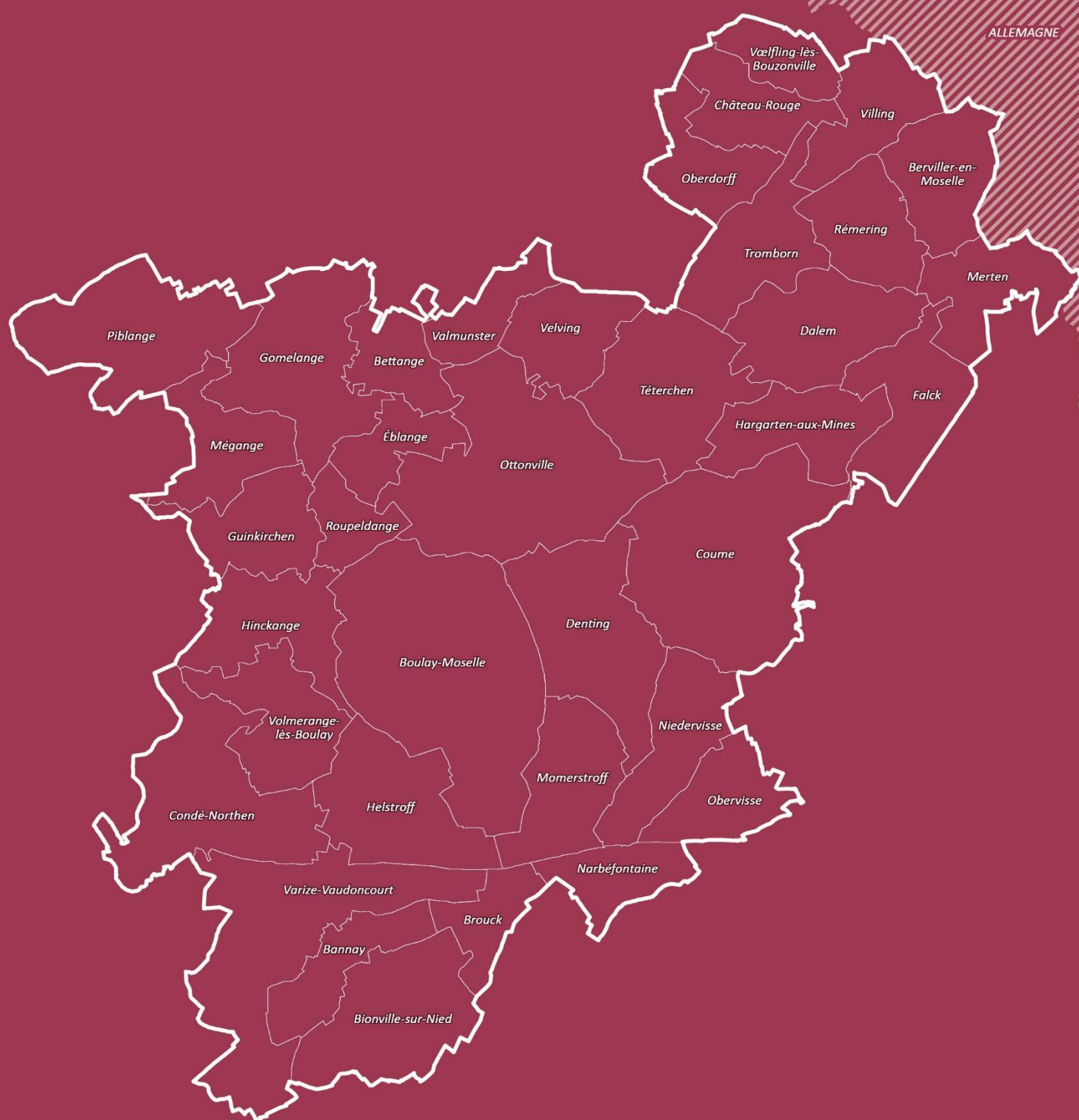


TABLE DES MATIÈRES

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE	4
1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CCHPB	4
1.2. JUSTIFICATIONS DE L'EMPLOI DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	4
A. Code de l'urbanisme	4
B. Évolutions envisagées	6
C. Choix de la procédure	6
2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUI	8
2.1. DESCRIPTION DU PROJET	8
2.2. L'OCCUPATION DU SOL	10
2.3. OBJET DES OBJECTIFS POURSUIVIS	11
2.4. ÉVOLUTIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES	12
3. LES JUSTIFICATIONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLUI	16
3.1. L'économie générale du projet	16
3.2. Les risques, les paysages et l'environnement	16
3.3. Les réseaux	19
3.4. Les espaces agricoles	19
3.5. La superficie des zones du PLUi	19

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

◆ La procédure

Ainsi, les principales étapes de la procédure de révision allégée d'un PLU sont les suivantes :

1. Engagement de la procédure à l'initiative du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes (compétent en matière de plan local d'urbanisme), par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mars 2026
 - Le Conseil Communautaire délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
 - Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
 - Une parution sur le panneau pocket de la CCHPB, sur le site internet et sur la page facebook pour informer le public de la réalisation de la révision allégée du PLU intercommunal.
 - Mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre de concertation au siège de l'intercommunalité et en mairie de Boulay-Moselle.
 - Mise à disposition d'un dossier numérique sur le site de l'intercommunalité : <https://www.paysboulageois.fr/> et d'un mail dédié pour recueillir les remarques : modification-plui@cchpb.net
 - Les dossiers papiers et numériques seront identiques. Ils seront alimentés au fur et à mesure de l'avancement de la révision allégée
2. Monsieur le Président de la Communauté de Communes établit la notice de la révision allégée et apporte les évolutions nécessaires aux pièces concernées dans le PLUi.
3. La procédure est concernée par l'article R104-33 qui impose de réaliser une demande au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) quant à la nécessité de réaliser ou non, une évaluation environnementale.
4. Le conseil communautaire prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale à la suite de l'avis conforme de la MRAe.
5. Le conseil communautaire arrête le projet de révision allégée du PLUi-H et tire simultanément le bilan de la concertation.
6. Organisation d'un examen conjoint avec l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7L. 132-7 et L. 132-9L. 132-9
7. Arrêté du Président de la Communauté de Communes organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
8. Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
 - Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Communauté de Communes. La commune dispose de quinze jours pour présenter ses observations.
 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes
9. La délibération approuvant la révision allégée devient exécutoire à compter de sa publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

B. Évolutions envisagées

Le projet de révision allégée comporte **1 point** qui vise à réaliser des adaptations réglementaires afin de favoriser l'aménagement de la zone industrielle.

Les évolutions souhaitées concernent le règlement graphique et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

Objet	Commune concernée	Pièce(s) du PLUi concerné(es)		
		Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
Réduction de deux zones naturelles au profit d'une zone UXI	Boulay-Moselle	Non	Oui	Oui
Plantation / préservation d'une haie	Boulay-Moselle	Non	Oui	Oui

La révision allégée du PLUi vise à faire évoluer le zonage au niveau de la zone industrielle de Boulay-Moselle. Cela concerne les parcelles d'entreprises présentes au sud de la rue du Général Rascas.

C. Choix de la procédure

Procédure	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
Révision générale L153-31	<u>La révision générale nécessaire si :</u> - Changement des orientations du PADD ; - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou N ; - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions significatives ; - Création d'une OAP secteur d'aménagement valant ZAC.	Non	La procédure engagée a un impact sur 1 des 5 points cités au L153-31 du Code de l'urbanisme, à savoir le 2 ^{ème} point. Seulement , conformément au L-153-34, ne portant pas « atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables » , une révision allégée avec un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées est possible.
Révision allégée L153-34	<u>Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, si :</u> - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	Oui	La procédure engagée a un impact sur le 1 ^{er} point de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.
Modification L153-41	<u>Le projet modification est soumis à enquête publique s'il a pour effet :</u> - De majorer les droits à construire de plus de 20 % ; - De diminuer les possibilités de construire ;	Non	La procédure engagée n'a aucun impact sur les 3 points cités au L153-41 du Code de l'urbanisme.

	- De réduire la surface d'une zone U ou AU.		
Modification simplifiée L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Non	Les évolutions envisagées n'entrent pas dans ce cadre.

La procédure retenue est la révision allégée avec un examen conjoint et une **enquête publique**.

La procédure est concernée par l'article R104-33 qui **impose de réaliser une demande au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** quant à la nécessité de réaliser ou non, une évaluation environnementale.

♦ **Article R104-33 :**

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

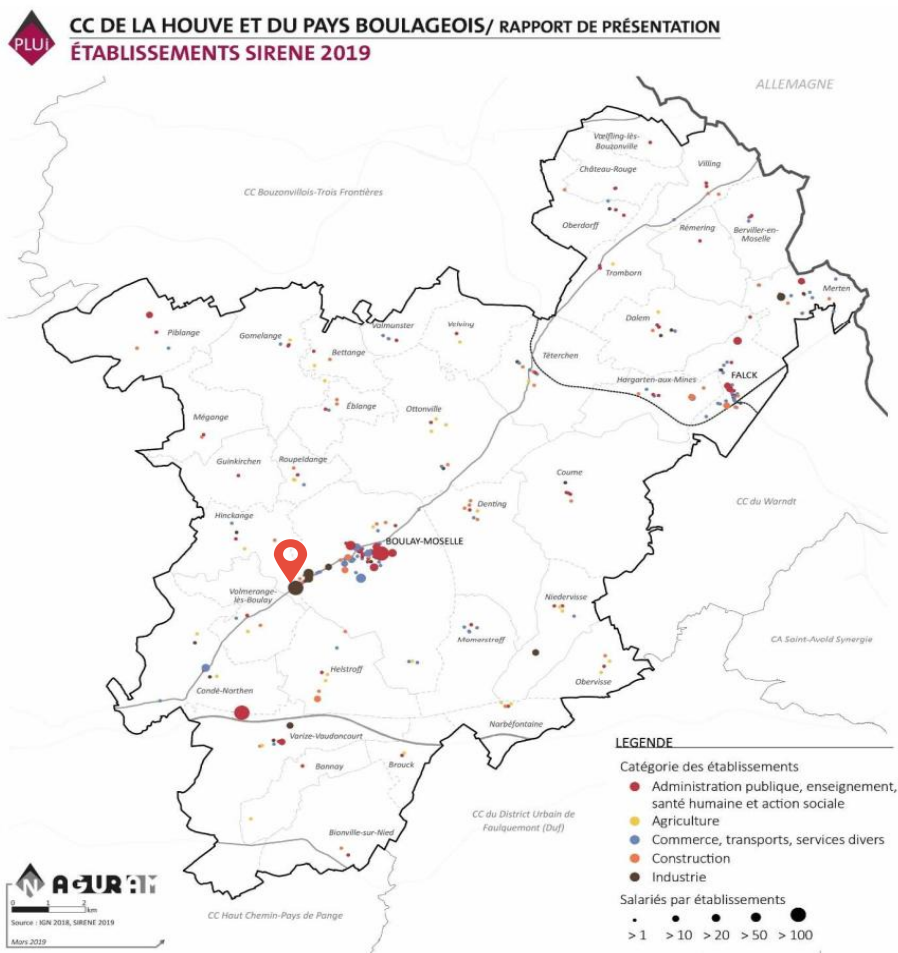
La communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois estime que les évolutions envisagées ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. À ce titre, elle engage une procédure de cas par cas auprès de la MRAe au titre du second alinéa de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme. Elle fera part de sa décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale **via une délibération** selon l'avis conforme rendu par la MRAe.

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUI

2.1. DESCRIPTION DU PROJET

La zone industrielle de Boulay-Moselle s'est développée au fil des années, dès 1960'. Elle est implantée route de Metz, à proximité immédiate de la zone artisanale, proche de l'autoroute A4 et à 20 minutes de Metz et Saint-Avold. D'une surface de 65 ha, elle accueille une quarantaine d'établissements de plus ou moins grande taille (dont une vingtaine avec des salariés) et 550 emplois. Ces entreprises contribuent à l'attractivité économique de la commune et du territoire en faisant de celle-ci un pôle d'emplois majeur pour l'intercommunalité.

C'est pourquoi, forte de ce tissu économique dense et dynamique, la CCHBP avait décidé dans le PLUi de poursuivre l'accueil d'activité au niveau de la polarité principale de l'intercommunalité (« bourg-centre » de l'armature urbaine du SCoTAM) via la création d'une zone 1AUXI [activités artisanales et industrielles] de 14,97ha. Ce secteur est nommé **1AUXI-5** (le chiffre 5 renvoyant à la commune de Boulay dans la structuration du règlement du PLUi).





Vue aérienne en 1951



Vue aérienne en 1971



Vue aérienne en 2011



Vue aérienne en aujourd'hui (prise de vue 2022)

2.2. L'OCCUPATION DU SOL

Les parcelles concernées par le déclassement de zones N en zones UXI-5 sont des parcelles de friche. Cette friche s'est développée sur une ancienne voie ferrée.

Afin de travailler à un avenir et un aménagement cohérent de la zone demain lorsqu'elle s'étendra sur la zone 1AUXI-5 au sud, il est proposé de permettre la constructibilité de cette ancienne voie ferrée tout en conservant ou en replantant une haie qui anime le paysage actuel. Le chemin présent sur la photographie ci-dessous deviendra une voirie et la haie viendra rythmer ce linéaire viaire.



Zone UXI-5 urbanisée

Zone N : friche végétale spontanée présente sur une ancienne voie ferrée construite

Zone UXI-5 : chemin à viabiliser bordant une même unité foncière

Zone 1AUXI-5 : zone de projet d'extension de la zone industrielle

2.3. OBJET DES OBJECTIFS POURSUIVIS

La révision allégée du PLUi vise à faire évoluer le zonage au niveau de la zone industrielle de Boulay-Moselle.



Les parcelles concernées se situent actuellement en zone N inconstructible. Si une ancienne voie ferrée passait historiquement à cet endroit, il est relevé une incohérence au niveau de zone N puisqu'elle coupe la zone industrielle existante de sa future extension 1AUXI5.

La révision allégée qu'il est proposée de prescrire, a pour objectif de faire passer ces

parcelles en zone UXI-5 et de réétudier l'ensemble des parcelles concernées par cette bande boisée N dans un souci d'équité entre les pétitionnaires.

De plus, la Communauté de Communes a connaissance d'un projet d'extension qui est actuellement limité par le classement N de ce secteur. En effet, le site de production BIM Steel (section 17 parcelle 216) devrait prochainement s'agrandir et a besoin de foncier.

Le développement du site participera alors à la reconversion de cette friche industrielle permettant l'établissement d'activités complémentaires utiles à l'activité de l'entreprise BIM Steel.

Cette extension du site permettra :

- De créer des emplois directs (exploitation, maintenance, sécurité) et indirects (services associés) sur le territoire intercommunal ;
- De renforcer significativement l'attractivité économique de la zone industrielle de Boulay-Moselle et plus largement du territoire intercommunal ;
- De développer les infrastructures numériques de pointe nécessaires à la compétitivité des entreprises locales et à la qualité des services aux habitants ;
- De générer des retombées fiscales supplémentaires pour la Communauté de Communes (taxe foncière, CVAE, etc.) ;
- De positionner l'intercommunalité sur un secteur d'activité stratégique et d'avenir.

Les deux modifications envisagées consistent :

- à supprimer deux zones N pour les intégrer à la zone UXI-5 dans la zone industrielle de Boulay-Moselle. Cela revient à intégrer les zones en rouge (cf. extrait de zonage ci-dessus) en UXI-5 au terme de la procédure.
- À préserver une haie au centre de la zone industrielle en la protégeant via l'outil codifié à l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cf. pointillés verts ci-dessus)

2.4. ÉVOLUTIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Dans le cadre de cette révision allégée, le règlement graphique et l'OAP sectorielle de la zone sont à faire évoluer.

▪ Le règlement graphique

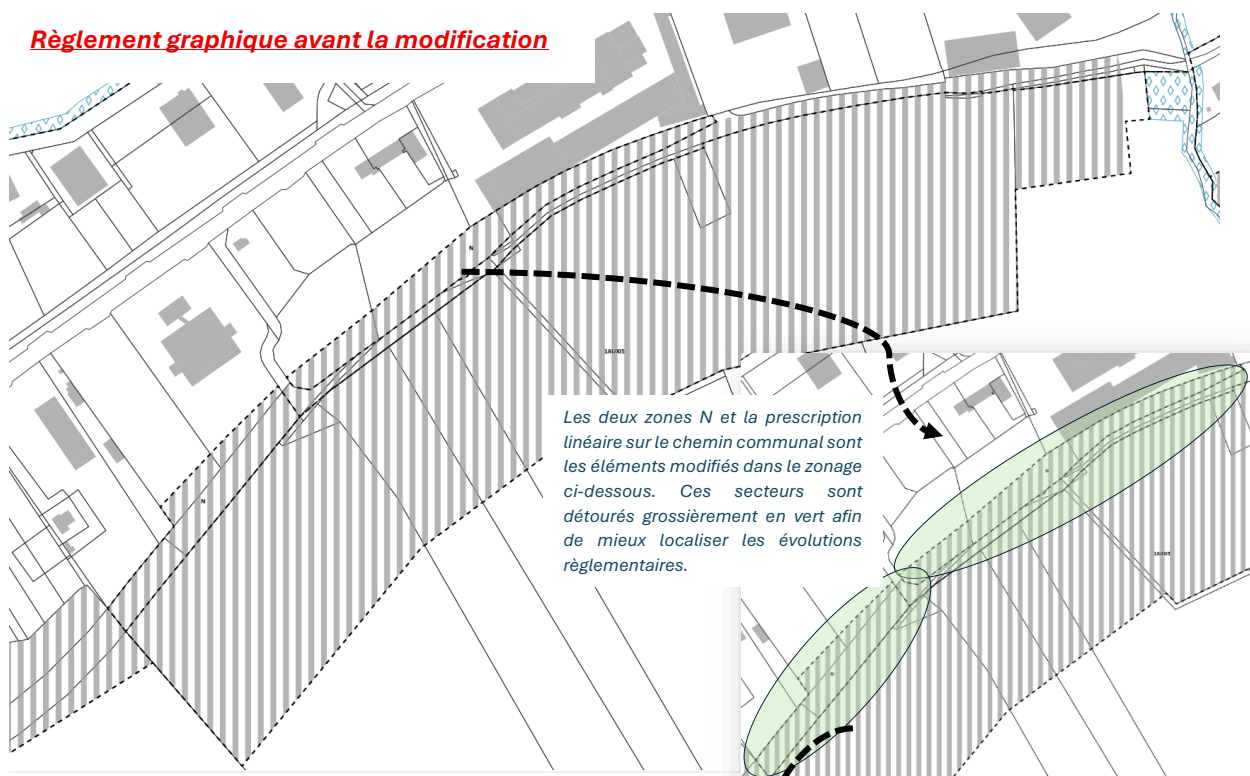
Les deux évolutions du règlement graphique concernent :

- Le déclassement des zones N localisées sur l'ancienne voie ferrées (2 zones de part et d'autre du chemin communal) au profit de la zone UXI-5
- L'identification d'un élément végétal à préserver ou à replanter au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agirait ici d'une haie en conservant une partie de la végétation présente ou bien en la remplaçant par une haie dense le long du chemin.

Article L151-23 du code de l'urbanisme

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

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification



▪ **L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP)**

En cohérence avec le règlement graphique, il est nécessaire de faire évoluer l'OAP en identifiant de « l'activité économique mixte » à la place de « l'espace naturel à préserver ». Toutefois, ayant la volonté qu'il y ait un ourlet végétal le long du chemin communal, une « haie paysagère / alignement d'arbre à planter ou à renforcer » sera identifié le long du chemin. Le texte de l'OAP évoluera en conséquence :

Espaces verts et aménagements paysagers

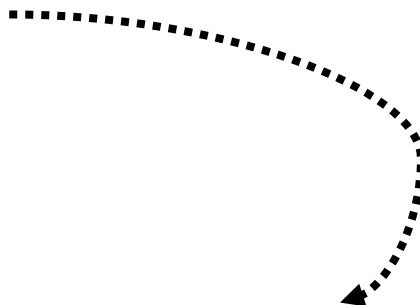
Les espaces boisés situés entre la ZI et son extension sont à valoriser soit en conservant les plus beaux sujets sous forme de haie, soit en créant une haie le long du chemin qui se transformera en voirie dans le cadre de l'aménagement de la partie sud. ~~à protéger dans le projet d'aménagement.~~

Une frange paysagère sur toute la limite sud du secteur doit être aménagée afin de garantir l'insertion du projet vers les espaces agricoles (gestion des limites, etc.).

AVANT l'évolution de l'OAP sectorielle :

Boulay-Moselle - Extension sud de la zone industrielle (cf. permis)

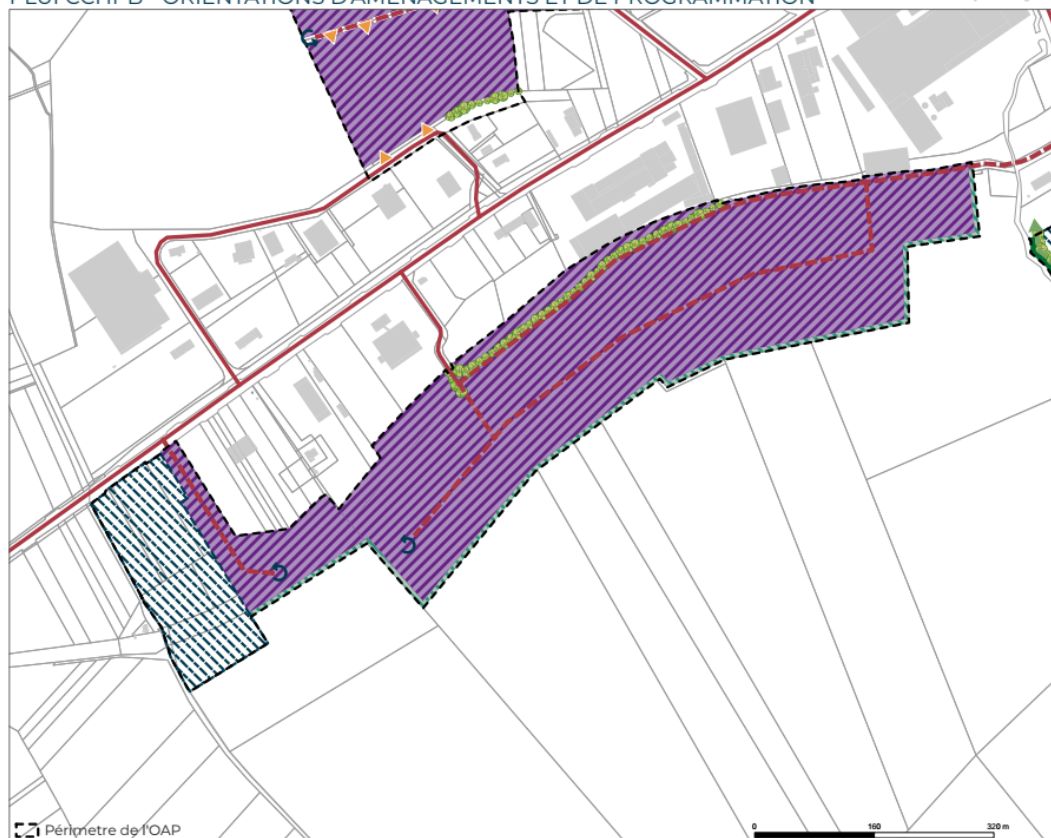
PLUI CCHPB - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION



APRES l'évolution de l'OAP sectorielle :

Boulay-Moselle - Extension sud de la zone industrielle (cf. permis)

PLUI CCHPB - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION



Accessibilité, desserte et stationnement

- Voie existante
- Voie à créer
- Liaison douce à créer
- ▲ Accès secondaire
- ↻ Aire de retournement à aménager

Aménagements paysagers

- Trame paysagère à conforter ou à créer
- Espace naturel à préserver
- Haie paysagère et/ou alignement d'arbres à préserver/renforcer

Programmation, vocation des espaces

- Activités économiques mixtes
- Secteur de projet particulier

3. LES JUSTIFICATIONS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLUI

3.1. L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET

Au regard de l'ambition n°2 du PADD du PLUi de la CC HPB, le projet d'extension mesurée de la zone industrielle de Boulay-Moselle est possible : « *Maintenir l'ensemble des zones d'activités économiques existantes et permettre leur développement de manière raisonnée* ».



◇ Maintenir l'ensemble des zones d'activités économiques existantes et permettre leur développement de manière raisonnée

- > Travailler à la densification des zones d'activités existantes et permettre, si besoin, leur extension mesurée
- > Permettre le développement des nouveaux espaces d'activités aux polarités identifiées
- > Faciliter l'implantation et l'extension de certaines entreprises artisanales dans les tissus villageois

3.2. LES RISQUES, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions apportées au PLUi viennent réduire un espace végétalisé, mais imposent en contrepartie de préserver et/ou renforcer un ourlet végétal le long du chemin. Ainsi, lors de l'aménagement de la zone, la friche spontanée sera maîtrisée et réduite avec une haie qui sera soit préservée, soit replantée.

En termes de paysage, le cadre végétal de la zone industrielle sera davantage maîtrisé en choisissant des essences intéressantes pour créer une haie le long du chemin. Cet espace de friche ne viendra pas rompre les aménagements complets de la zone, elle viendra les accompagner en traitant avec qualité les sujets végétaux de cet espace.

En matière de risques, il existe des sols pollués au niveau de la zone industrielle lorsqu'on se réfère aux sites BASIAS et BASOL. Ainsi, un site BASOL est localisé au niveau du garage TRANSFER et un site BASIAS au niveau de l'entreprise BIM STEEL. Pour ces deux sites, la pollution est repérée sur l'avant de la parcelle, là où se situe les bâtiments actuels. Concernant le site BASOL voici les éléments de la fiche GEORISQUES : <https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001048701>

Les évolutions du PLUI ne viendront donc pas accroître ces pollutions avérées dans la mesure où les modifications graphiques portent sur l'arrière des parcelles alors que les pollutions sont situées à l'avant.

Date de dernière mise à jour 10/10/2017

Statut de l'instruction En cours

Nom Usuel Non renseigné

Autre(s) identifiant(s) 57.0184 (BASOL)

Environnement Le garage TRANSFER bénéficiait des récépissés de déclaration de 1972 et 1978 pour l'exploitation d'une station service, ex-TOTAL, sur le territoire de la zone industrielle de la commune de BOULAY.

La cessation d'activité a été notifiée au préfet le 14 janvier 2009.

Description Suite à la cessation d'activité en 2009, un diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines a été réalisé en août 2009. Il a permis d'identifier la présence d'hydrocarbures avec des teneurs significatives au droit de certains sondages ainsi que la présence d'hydrocarbures volatils dans les eaux souterraines au droit du site.

Des travaux de démantèlement de la station service ont été réalisés de juillet à octobre 2009. L'extraction des cuves et des tuyauteries a été réalisée ainsi que l'enlèvement des terres polluées. Les terres ont été excavées jusqu'aux couches présentant des teneurs inférieures à 500 mg/kg.

Une partie des terres polluées n'a toutefois pu être excavées (6 m3) compte tenu de contraintes techniques (stabilité des piliers du auvent restant sur le site). Ces terres présentant des teneurs pouvant aller jusqu'à 3 904 mg/kg d'hydrocarbures il conviendra de mettre en place des restrictions d'usage.

Une surveillance semestrielle des eaux souterraines a également été mise en place. Six campagnes de prélèvements sur les 3 piézomètres du site ont alors été effectuées entre 2009 et 2012. D'après le bureau d'études, il apparaît que les résultats des analyses réalisées montrent que depuis la dépollution du site, les faibles concentrations en hydrocarbures constatées ponctuellement ne semblent pas être représentatives d'une réalimentation en hydrocarbures des eaux souterraines.

Polluant(s) identifié(s) Non renseigné(s)

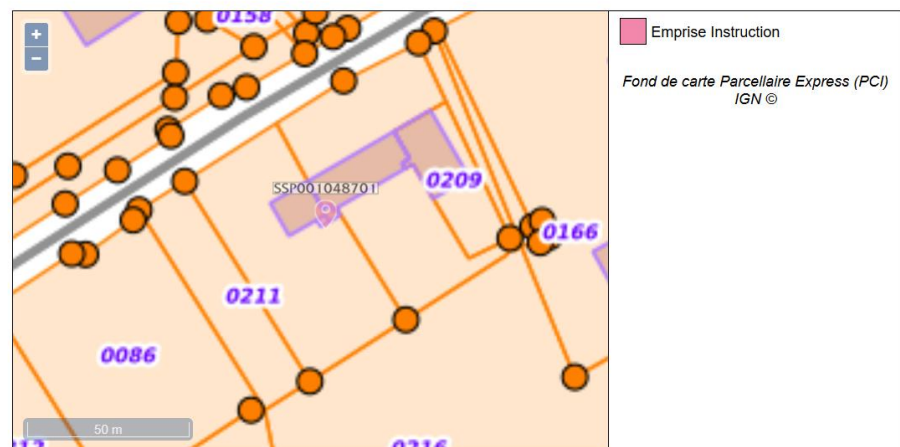
Action(s) instruite(s)

Type d'action	Type études / travaux	Date de début - Date de fin	Milieux	Mesure de sécurité	Traitement in situ	Traitement sur établissement / hors établissement	Traitement rejets
Exécution des travaux de réhabilitation	Travaux de dépollution	-	✓ Sol - Sous-sol			✓ Elimination en installation de stockage des déchets dangereux (ISDD)	
Description							

Carte(s) et plan(s)

Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)



Périmètre de l'instruction

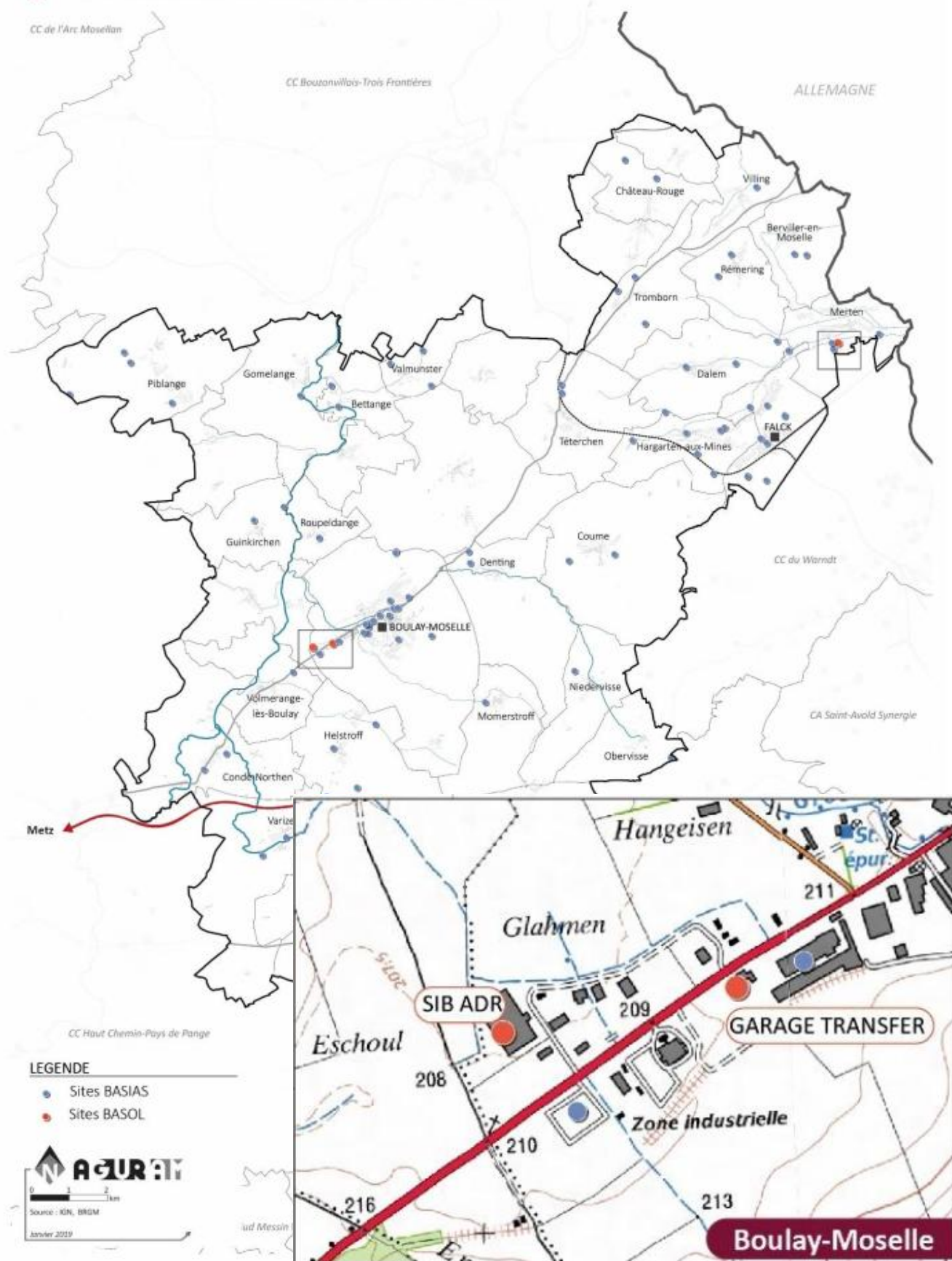
Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
BOULAY MOSELLE		17	87	57



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION

SITES ET SOLS POTENTIELLEMENT POLLUÉS



3.3. LES RÉSEAUX

Les réseaux sont présents le long de la rue du Général RASCAS et ainsi, l'ensemble des unités foncières concernées par le déclassement de la zone N en zone UXI-5 disposent de réseaux sur l'avant de leur parcelle.

3.4. LES ESPACES AGRICOLES

La révision allégée ne concerne aucun espace agricole. Elle est donc sans effet sur les espaces agricoles.

3.5. LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUi

Les surfaces des zones et des secteurs du PLUi changent dans le cadre de ces évolutions :

- ◆ Le linéaire d'élément de continuité écologique à préserver au titre des articles L151-23 al. 2, R151-43 4° et R151-43 8°

..... Eléments de continuité écologique, trame verte, bleue (L151-23 al. 2, R151-43 4° et R151-43 8°)

Le linéaire représente désormais 124 596 mètres (124kms) dans le PLUi, soit 459 mètres de plus qu'avant

- ◆ La zone N est réduite de 1,4ha
- ◆ Le secteur UXI-5 est augmenté dans le même temps de 1,4ha

Zones réglementaires	Surface en hectare avant l'évolution du PLUi	Surface en hectare après l'évolution du PLUi
U	1 410	1 411
AU	141	141
A	16 606	16 606
N	7 125	7 124
Total général	25 282	25 282