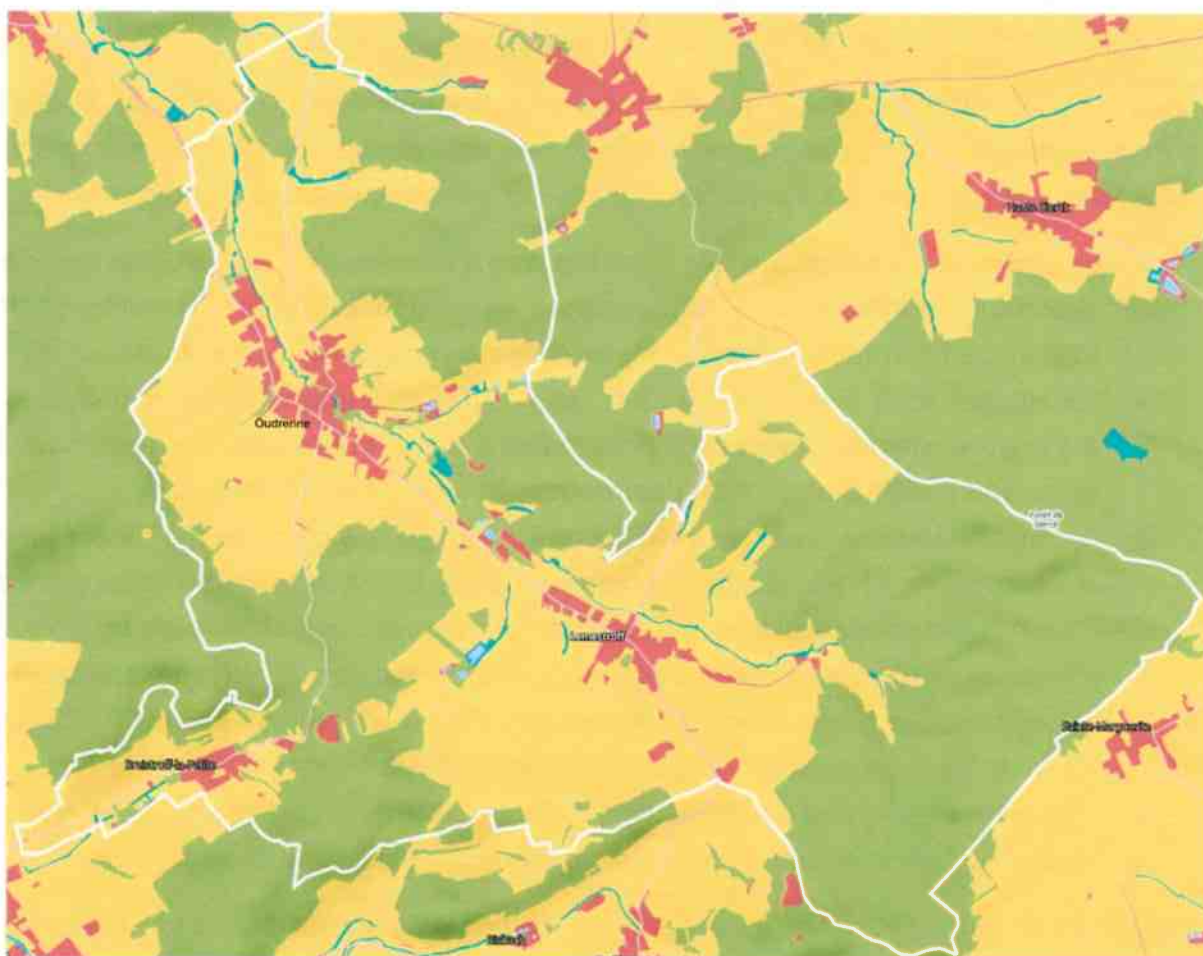


DEPARTEMENT de la MOSELLE

COMMUNE DE OUDRENNE

Enquête publique relative au projet de révision de la carte communale



Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

1. Oudrenne : une commune du nord-moselle avec plusieurs atouts mais dont la démographie stagne depuis une quinzaine d'années.

D'une superficie de 2039 ha, le territoire communal est situé en léger retrait à l'est de la vallée de la Moselle, à équidistance de Metz et de Luxembourg-Ville. Les zones bâties qui représentent 4% du territoire sont réparties sur 3 villages : le village principal de Oudrenne au nord, celui de Lemestroff à l'est et celui de Breistroff-la-Petite à l'ouest.

La commune est membre de la communauté de communes de l'Arc Mosellan (CCAM), laquelle est intégrée à l'arrondissement de Thionville. Oudrenne est catégorisée « commune rurale très résidentielle à habitat dispersé », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'INSEE. Elle est située hors unité urbaine mais elle est dans l'aire d'attraction de Luxembourg-Ville.

Oudrenne fait partie des 22 communes mosellanes retenues dans la démarche « Villages d'Avenir » lancée en 2023 par le gouvernement pour accompagner les communes rurales dans leur développement. La commune dispose en effet de plusieurs atouts :

- un cadre de vie bucolique très agréable. Les 3 villages sont entourés de massifs forestiers vallonnés et de milieux naturels remarquables qui représentent près de 50% du ban communal, avec un réseau important de cheminements doux,
- les villages sont bien desservis par trois routes départementales et disposent d'une grande facilité d'accès aux principales zones économiques du Luxembourg, sans avoir besoin d'emprunter l'autoroute A31 très souvent encombrée,
- l'animation associative et sportive est très dynamique. Il n'y a pas d'offre scolaire, ni périscolaire, il n'y a pas de commerces mais le bourg de Kœnigsmacker situé à 4,5 km (5 mn en voiture et moins de 20 mn en vélo) dispose de tous les services,
- d'importants travaux ont été réalisés depuis 2012 afin de requalifier les réseaux et dispositifs d'assainissement. Ils sont aujourd'hui aux normes dans les 3 villages et présentent une capacité globale de 1800 équivalent habitant,
- la réserve capacitaire de production d'eau potable est très importante et met la commune à l'abri de toute rupture d'alimentation en période de sécheresse.

Malgré ces facteurs d'attractivité, la population communale stagne depuis une quinzaine d'années autour d'un plateau 730-750 habitants, alors qu'elle avait connu une hausse démographique constante entre 1975 et 2010, +0,93% par an en moyenne durant 35 ans. Le solde migratoire annuel moyen de - 0,2% depuis 2011 ne parvient pas à être compensé par le solde naturel, même si la tendance semble un peu s'inverser ces dernières années avec l'arrivée de ménages assez jeunes favorisant le renouvellement de la population. Le solde migratoire est presque revenu à l'équilibre alors qu'il était descendu à -0,4% par an de 2011 à 2016. C'est le village principal de Oudrenne qui attire le plus, particulièrement

les cadres et les personnes en milieu de carrière de 30 à 45 ans, avec près d'une moitié qui travaille au Luxembourg.

La tendance démographique de Oudrenne s'inscrit curieusement à l'inverse de celle de l'intercommunalité et de la plupart des communes voisines. La démographie de la CCAM croît en effet à un rythme de + 1% par an depuis 2011. Plusieurs communes limitrophes à Oudrenne ont même connu des progressions encore plus soutenues, par exemple la commune de Kerling-les-Sierck dont la population a progressé en moyenne de + 1,2% par an sur les quinze dernières années alors que les deux communes sont dans la même strate et présentent des caractéristiques assez similaires, notamment l'absence de garde périscolaire, d'écoles maternelle et élémentaire ainsi que de commerces.

Ce phénomène de stagnation démographique est en grande partie lié à l'insuffisance de production foncière sur le territoire oudrennois, alors qu'il reste encore plusieurs terrains non bâtis dans le périmètre constructible de l'actuelle carte communale. Cette rétention alimente une envolée des prix qui ne permet pas le déstockage du potentiel foncier urbanisable, les propriétaires anticipant des prix toujours supérieurs. La stagnation démographique nuit à la vitalité de la commune avec une tendance au vieillissement accéléré de la population, qui est déjà amorcé puisque les plus de 45 ans sont près de la moitié et que la tranche d'âge des 60 à 74 ans a fortement progressé depuis 2011, et avec une difficulté accrue pour les jeunes ménages travaillant en France d'accéder à la propriété.

C'est pour ces raisons qu'en 2021 le conseil municipal a souhaité s'investir directement dans l'action foncière en décidant de créer un premier lotissement communal et en lançant, pour ce faire, la révision de la carte communale approuvée en 2004. Il s'est fixé d'approcher les 835 habitants à l'horizon 2031, soit environ 85 habitants supplémentaires au maximum. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne d'environ 1% sur la période 2021-2030. Il est ambitieux, eu égard à la tendance passée. Il me paraît néanmoins atteignable, ou tout du moins approchable, compte tenu :

- qu'il s'agit d'un objectif de « rattrapage » à la suite d'une période atone de stagnation de 15 années que vient de connaître la commune alors que durant cette même période la population de la CCAM a crû à ce rythme moyen de 1% par an. La commune a la volonté de retrouver la trajectoire de l'intercommunalité,
- que la commune de Oudrenne reste attractive comme en témoigne le très faible taux de vacance de son parc de logements (3,3%) ainsi que l'arrivée ces dernières années de plusieurs ménages assez jeunes,
- que dans les années à venir la commune continuera à être impactée par la poursuite de la métropolisation luxembourgeoise.
- que plusieurs projets étaient en cours pour la construction d'environ 15 maisons lorsque la commune a engagé fin 2021 la révision de sa carte communale.

2. Un projet de révision de la carte communale que j'estime pertinent et équilibré.

2.1 La MRAE soumet le projet de révision à évaluation environnementale

Un premier projet de révision a été élaboré en faisant évoluer le périmètre constructible par une extension en zone constructible de 1,9 ha de terres classées en zone inconstructible : 0,8 ha sur la commune de Oudrenne impasse de la Tuilerie destinés à la construction d'environ 10 logements pour répondre à la demande d'accueil de nouveaux habitants et 1,1 ha destinés à la création d'une petite zone d'activités locale à vocation artisanale sur des terrains situés entre Oudrenne et Lemestroff appartenant en partie à la commune.

La commune a soumis ce projet à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand-Est le 5/09/2022. Cette dernière a répondu le 14/11/2022 en constatant que les besoins en extension du périmètre constructible étaient supérieurs à la consommation foncière des 10 dernières années et que l'accueil d'activités artisanales supplémentaires n'était pas justifié. La MRAE a donc décidé que le projet de révision de la carte communale devait être soumis à évaluation environnementale, compte tenu des incidences qu'il pouvait être susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine.

2.2 La commune adopte une nouvelle version de révision plus sobre

A la suite de cet avis, la commune a décidé de revoir son projet de révision. Une nouvelle version plus sobre a été élaborée avec l'aide du bureau d'études et a fait l'objet d'une évaluation environnementale par ce dernier. Au final, le nouveau projet réduit le besoin en extension urbaine pour de nouveaux logements à 0.4 ha et abandonne la création de la zone d'activités. L'objectif démographique reste identique : un accroissement prévisionnel de 85 habitants à l'horizon 2031, qui implique une production de 35 nouveaux logements sur la décennie 2021-2030 (avec comme base de calcul la taille des ménages de 2021 qui s'établit à 2,4 personnes par ménage)

J'estime que la commune et son bureau d'études ont suivi une démarche rigoureuse et cohérente avec les principes de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 pour définir ce projet de révision de la carte communale et délimiter le nouveau périmètre constructible, en :

- regardant ce qu'il est possible de faire en matière de renouvellement urbain par le recyclage des friches et la mutabilité du bâti existant (anciennes parties agricoles)
- encourageant la densification des tissus urbains existants (« dents creuses »),
- limitant la création de nouveaux espaces constructibles à une extension urbaine sur Oudrenne pour un projet de petit lotissement communal.

Un renouvellement urbain limité

Compte tenu du faible taux de vacance (3,3%), les enjeux relatifs à sa résorption sont faibles. Il n'y a aucune friche sur le territoire communal. S'agissant des anciennes parties agricoles, les plus faciles à transformer l'ont été dans les années passées avec la rénovation des cœurs de villages à Oudrenne et Lemestroff. Un inventaire réalisé en septembre 2022 a permis de recenser 13 bâtiments (granges ou dépendances) pouvant encore être transformés et réhabilités vers de l'habitat. Mais leur potentiel de mutabilité reste cependant très limité compte tenu de la complexité technico-économique des travaux à réaliser. La commune estime qu'un seul bâtiment pourrait être transformé à l'horizon 2031.

Un potentiel de densification assez important

Il existe plusieurs parcelles non bâties à l'intérieur de l'actuel périmètre constructible des 3 villages. Il s'agit de potentialités urbaines qui peuvent accueillir des constructions, certaines d'entre elles présentant une taille suffisante pour pouvoir faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles ont été recensées et cartographiées dans chacun des 3 villages et figurent dans le rapport de présentation du dossier d'enquête. Compte tenu de la forte rétention foncière à visée spéculative, la commune a recensé et catégorisé ces « dents creuses » en fonction de leur disponibilité prévisionnelle dans le temps : à court terme (entre 2021 et 2025), à moyen terme (entre 2025 et 2030) et à long terme (au-delà de 2030).

Les potentialités urbaines recensées au sein du l'actuel périmètre constructible sont toutes maintenues en zone constructible dans le projet de révision. Mais dans le potentiel de densification n'ont été comptabilisées que celles urbanisables à court et moyen terme, la révision de la carte communale portant sur la décennie 2021-2030. 9 ont été identifiées dans le village de Oudrenne pour une surface totale de 1,45 ha. Une seule a été identifiée dans le village de Lemestroff pour 0,1 ha et aucune dans celui de Breistroff-la-Petite. La commune a ainsi évalué à environ 1,6 ha le potentiel de densification du tissu urbain pour la période 2021-2030, permettant de réaliser environ 15 logements.

Un projet de petit lotissement communal sur une extension urbaine limitée

Lorsque le conseil municipal a engagé la réflexion sur la révision de la carte communale, plusieurs projets étaient en cours pour la construction d'une quinzaine de maisons. Le potentiel de logements réalisables à court et moyen terme, via la densification du tissu urbain dans le périmètre constructible de l'actuelle carte communale, a été évalué ci-avant à 15. En matière de renouvellement urbain, la municipalité a estimé qu'un seul bâtiment existant pouvait être transformé en logement à l'horizon 2030.

Pour atteindre la cible de production de 35 nouveaux logements, la municipalité a donc décidé une extension urbaine limitée de la carte communale, le long du côté droit de

l'impasse de la Tuilerie à Oudrenne sur les parcelles cadastrées section 42 n° 319, n° 263 et n° 71, le côté gauche de l'impasse ayant déjà été urbanisé dans les années 80 avec la construction de 4 maisons. Elle doit permettre la réalisation d'un petit lotissement porté en régie par la commune pour en maîtriser la qualité et le prix de vente des terrains.

Le conseil municipal a validé par délibération du 30/06/2022 l'ouverture d'un budget annexe de comptabilité M14 pour créer le lotissement communal « Extension Tuilerie ». Initialement le projet visait la réalisation d'un aménagement d'une dizaine de lots pour une surface d'environ 0,8 ha.

Les études complémentaires menées courant 2023, suite à la décision de la MRAE Grand-Est de soumettre le projet à évaluation environnementale, ont mis en évidence la présence d'une zone humide traversant longitudinalement la parcelle n° 319, sur une surface d'environ 1100 m². La commune a alors décidé de réduire les impacts en limitant l'extension de la zone constructible à environ 0.4 ha et en adaptant le projet de lotissement avec uniquement 4 lots. La destruction de zone humide occasionnée par la réalisation de ce dernier sera ainsi limitée à 600 m².



Comparaison du zonage constructible actuel (en rouge) avec celui du projet de révision de la carte communale (en noir)



Représentation schématique du futur lotissement « Extension Tuilerie »

Le futur lotissement est donc prévu sur une surface d'environ 4000 m². Il comprend :

- la construction de 4 habitations sur une surface de 2100 m² (parcelle n°319),
- une bande non constructible de 500 m² à l'arrière des maisons le long du fossé situé en limite nord de la parcelle n° 319 (mesure compensatoire zone humide),
- la création de bassins d'infiltration des eaux pluviales ainsi que des espaces verts pour une surface d'environ 530 m² (parcelle n° 319),
- la mise aux normes et la réfection du chemin rural impasse de la Tuilerie sur environ 700 m² (parcelle n° 71 correspondant à l'emprise du chemin rural),
- le prolongement de la voirie avec création d'une aire de retournement pour environ 210 m² (sur la parcelle n° 263).

Avec la création de ce lotissement la commune, qui s'engage à vendre les terrains à des prix raisonnables, inférieurs à ceux du marché, espère pouvoir enrayer le processus de rétention foncière à but spéculatif alimentée par le contexte frontalier. Je pense en effet que cela pourra être un levier qui, cumulé avec la déprime actuelle du marché de l'immobilier dans le segment du neuf comme dans celui de l'ancien, donnera un « signal prix » à certains propriétaires susceptibles de vendre à court ou moyen terme et accélérera ainsi le déstockage d'une partie du potentiel foncier urbanisable.

2.3 Un projet de révision qui présente des impacts limités

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)

Il est important de refaire le point sur la consommation prévisionnelle d'ENAF du projet de révision de la carte communale de Oudrenne. L'estimation du bureau d'étude dans le rapport de présentation est erronée puisqu'elle ne se limite qu'à la consommation future des 0,4 ha de l'extension urbaine.

Or le Portail de l'Artificialisation du ministère de la Transition Ecologique indique qu'une surface d'ENAF de 0,4 ha a déjà été consommée depuis le 1/01/2021.

L'extension urbaine prévue pour le lotissement « Extension Tuilerie » consommera quant à elle non pas 0,4 ha mais 0,28 ha d'ENAF puisque les 700 m² de voirie sur l'emprise actuelle du chemin rural (parcelle n° 71) sont déjà consommés et qu'une bande de terrain non constructible de 500 m² est prévue le long du fossé situé en limite nord de la parcelle n° 319 (mesure compensatoire de restauration d'une zone humide).

Le rapport de présentation qualifie l'ensemble des potentialités urbaines de « dents creuses ». C'est le cas de la plupart d'entre elles, insérées dans le tissu urbain, leur densification ne consommera pas d'ENAF. En revanche, c'est inexact pour celles situées dans le périmètre constructible mais à la limite de la zone urbanisée en entrée d'agglomération. Elles ne constituent pas des « dents creuses » stricto-sensu, même si elles sont déjà desservies par tous les réseaux, et consommeront des ENAF lorsqu'elles

seront mobilisées. Sur le potentiel recensé par la commune comme pouvant être mobilisable sur la période 2021-2030, cela représente une consommation d'ENAF de l'ordre de 0,2 ha.

Donc entre 2021 et 2030, la nouvelle carte communale de Oudrenne pourrait engendrer la consommation de 0,88 ha d'ENAF avec un minima de 0,68 ha (versus la consommation évaluée à 0,4 ha dans le rapport de présentation).

La règle n°16 du SRADDET demande de réduire la consommation d'ENAF d'au moins 50% d'ici 2031 par rapport à une période de référence de 10 ans à préciser dans le document de planification. La commune de Oudrenne a fait le choix de prendre les 10 années qui ont précédées l'approbation du SRADDET Grand-Est, soit la période 2009-2019 au cours de laquelle elle a consommé 2,6 ha d'ENAF. Avec une consommation prévisionnelle d'ENAF entre 0.68 et 0,88 ha sur la période 2021-2030, la révision de la carte communale de Oudrenne répond donc à la règle de sobriété foncière du SRADDET.

La loi n° 2023-630, visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (loi Climat et Résilience), stipule qu'une commune ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'ENAF dès lors qu'elle est couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22/08/2026 et que pour la décennie 2021-2030 cette surface est fixée à un hectare. Avec une consommation prévisionnelle d'ENAF entre 0.68 et 0,88 ha sur la période 2021-2030, la révision de la carte communale de Oudrenne est donc conforme à la réglementation nationale.

En matière de prévention des risques et des nuisances

La majeure partie du ban communal est soumis à un aléa retrait-gonflement des sols de niveau moyen. Si cet aléa ne conduit pas à l'interdiction de construire, il entraîne des prescriptions constructives applicables principalement aux projets nouveaux.

Oudrenne est située dans le périmètre du plan particulier d'intervention (PPI) du centre nucléaire de Cattenom, visant à assurer la gestion d'une situation d'urgence, mais ce plan n'engendre pas de contrainte en matière d'urbanisme.

Toutes les potentialités urbaines à densifier sont situées à au moins 70 m du lit majeur du ruisseau de l'Oudrenne qui ne fait pas l'objet d'un PPRI, ni d'un AZI. L'extension urbaine impasse de la Tuilerie est située à plus de 150 m. En revanche le site national Géorisques signale à cet endroit un risque d'inondation par remontée de la nappe qui peut affecter les caves. C'est un point important à prendre en compte dans le cahier des charges du lotissement qui devra interdire la construction de cave et de sous-sol.

L'extension urbaine est très éloignée des périmètres de protection des eaux potables de la source et du forage de Oudrenne (servitude d'utilité publique AS1).

Le site est également très éloigné des exploitations agricoles, il n'est impacté par aucun périmètre de réciprocité. C'est également le cas pour toutes les potentialités urbaines, hormis sur la commune de Lemestroff où un silo à herbe génère un périmètre de réciprocité impactant des parcelles constructibles rue des Quatre Seigneurs. Mais cette installation pourra être facilement déplacée lorsque ces parcelles, qui ont été recensées comme potentialités urbaines de long terme (au-delà de 2030), seront mobilisées.

En matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité

L'évaluation environnementale a identifié 2 périmètres Natura 2000 autour du ban communal. Il s'agit des « Pelouses et Rochers du Pays de Sierck » et des « Carrières souterraines et Pelouses de Klang ». Ils sont désignés zones spéciales de conservation (ZSC) au titre de la Directive habitats. En raison de l'éloignement de ces ZSC par rapport aux trois villages (environ 5 km) et de la faible capacité de dispersion des espèces qu'elles abritent, le bureau d'études a conclu que le projet de révision de la carte communale ne présentait aucun enjeu de conservation ni d'un habitat, ni d'une espèce d'intérêt communautaire visés par ces ZSC. Il n'entraînera donc pas d'incidence directe ou indirecte prévisible sur les sites Natura 2000.

Les potentialités urbaines recensées au sein du périmètre constructible actuel sont toutes maintenues en zone constructible dans le projet de révision. Elles se situent en dehors des périmètres de milieux naturels remarquables, notamment hors des ZNIEFF de type 1 présentes sur le ban communal. Leur densification ne devrait pas générer de fragmentation nouvelle de la trame verte et bleue, puisqu'elles s'inscrivent déjà dans un contexte urbain. Leur mobilisation pour de l'habitat me paraît donc présenter un impact environnemental très limité.

Les impacts de l'extension urbaine, prévue pour réaliser le lotissement communal, sont bien identifiés et analysés dans l'évaluation environnementale.

La zone est éloignée des périmètres des ZNIEFF de type 1 et ne constitue pas un réservoir de biodiversité majeur. Elle est également éloignée du corridor des milieux herbacés thermophiles, qui traverse la commune, et n'a donc aucun impact sur ce dernier.

Aucun cours d'eau n'est localisé sur la zone concernée. En revanche les différents sondages pédologiques réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont mis en évidence la présence d'une zone humide traversant longitudinalement la parcelle n° 319, objet de l'extension urbaine. Il s'agit d'une zone humide ordinaire, aucune flore hydrophile n'ayant été inventoriée, qui est certainement l'héritage des pratiques de labours passées. La surface de cette zone humide sur la parcelle n° 319 a été évaluée à 1100 m². La commune a décidé d'en réduire l'impact en limitant l'extension urbaine à 0,4 ha et en adaptant le projet de lotissement avec uniquement 4 lots sur environ 60% de la

surface de la parcelle n° 319. La destruction de zone humide générée par la révision de la carte communale sera ainsi réduite à 600 m².

La mesure compensatoire proposée dans le dossier d'évaluation environnementale consiste à recréer une zone humide le long du fossé qui borde la limite nord des parcelles n° 319, n° 320 et n° 321 sur une bande de 10 m de large en amont du projet puis de 5 m de large au droit du projet jusqu'à la route départementale RD62. Sur cette bande les terrains seront décaissés pour être abaissés et favoriser ainsi leur engorgement par l'eau. La pose d'épis transversaux (petits merlons) tout le long du fossé et un léger reméandrage de sa partie amont permettront de ralentir le flux de l'eau qui transitera ainsi plus longtemps sur le terrain. Un ensemencement de type prairie humide viendra compléter la végétation en place pour renforcer le caractère hydromorphe de cette bande.

J'estime que cette mesure compensatoire est pertinente à condition qu'elle soit mise en œuvre tel que prévu, suivie durant au moins 5 ans pour vérifier son efficacité et éventuellement renforcée si besoin avec une densité d'ensemencement suffisante. Elle permet de reconstituer dans le même bassin versant une zone humide de l'ordre de 1600 m² soit 2 fois plus que la superficie détruite et est conforme à la disposition T3-07.4.5-D5 du SDAGE Rhin-Meuse. Elle nécessite de rendre inconstructible une bande de terrain d'environ 100 m de long sur 5 m de large le long du fossé en limite nord du projet d'extension urbaine. La commune s'y est engagée.



Localisation schématique de la mesure compensatoire à la destruction des 600 m² de zone humide

2.4 Un projet de révision compatible avec les documents d'ordre supérieur

Le SCoT de l'agglomération Thionvilloise approuvé le 24/02/2020 ayant été annulé par le Tribunal Administratif de Strasbourg le 12/01/2023, la commune de Oudrenne n'est plus couverte par un SCoT. En l'absence de SCoT, la carte communale doit être compatible avec :

- les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Grand-Est,
- les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Règle du SRADDET	Prise en compte par le projet de révision de la carte communale
n°7 : décliner localement la trame verte et bleue (TVB)	Le rapport de présentation identifie la TVB régionale mais également les secteurs d'intérêt local.
n°8 : préserver et restaurer la trame verte et bleue	La zone d'extension urbaine est localisée à l'écart de ces enjeux.
n°9 : préserver les zones humides	La révision de la carte communale entraîne la destruction d'une zone humide de 600 m ² mais une mesure compensatoire pour recréer une zone humide de fonctionnement équivalent de 1600 m ² est prévue.
n°11: réduire les prélèvements d'eau	Le taux de rendement du SIE de Kirschnaumen est de 75,2 %. Ce n'est pas un « point noir » mais le taux est moyen, les fuites sont importantes.
n°16 : sobriété foncière	La zone d'extension urbaine reste limitée. Le projet de révision est conforme à la législation en vigueur en matière d'artificialisation des sols pour la période 2021-2031.
n°17: optimiser le potentiel foncier mobilisable	Priorité donnée à la densification avec la réalisation d'une étude des potentialités foncières et sa prise en compte pour définir l'objectif de nouveaux logements à construire.
n°19 : préserver les zones d'expansion des crues	La zone d'extension urbaine est située à plus de 150 m du lit majeur de l'Oudrenne.
n° 20 : renforcer les polarités de l'armature urbaine	La zone d'extension urbaine est localisée sur le village principal de Oudrenne.
n° 21 : optimiser la production de logements	Le taux de vacance des logements dans la commune, de 3,3%, est très faible.
n°25 : limiter l'imperméabilisation des sols	Gestion des eaux pluviales à la parcelle. Réalisation de bassins d'infiltration sur la zone d'extension urbaine.

La révision de la carte communale de Oudrenne est donc globalement compatible avec le SRADDET pour les règles qui la concernent.

Orientation du SDAGE	Prise en compte par le projet de révision de la carte communale
Eau et santé	La zone d'extension urbaine est à l'écart des captages d'eau potable et des périmètres de protection associés
Eau et pollution	La révision de la carte communale s'appuie sur le réseau d'assainissement de la commune qui a fait l'objet d'importants travaux de mise aux normes depuis 2012 avec l'objectif de déconnecter tous les assainissements individuels. La révision est largement compatible avec la capacité épuratoire des dispositifs de traitement.
Eau, nature et biodiversité	La révision de la carte communale entraîne la destruction d'une zone humide de 600 m ² mais une mesure compensatoire pour recréer une zone humide de fonctionnement équivalent sur 1600 m ² est prévue sur le même bassin versant. Cette mesure est conforme à la disposition T3-07.4.5-D5 du SDAGE.
Eau et rareté	L'augmentation de population n'aura pas d'incidence sur la capacité du réseau de production et de distribution de l'eau potable compte tenu de l'abondance de la ressource. Par contre le réseau présente un taux de rendement plutôt moyen qu'il serait bien d'améliorer.
Eau et aménagement du territoire	Les opportunités urbaines à densifier et la zone d'extension urbaine sont éloignées du lit majeur de l'Oudrenne et n'auront pas d'incidence sur le champ d'expansion des crues. Le SIAKHOM impose pour les constructions nouvelles une rétention des eaux pluviales à la parcelle par stockage avant évacuation. Pour la zone d'extension urbaine, la gestion se fera sur site avec l'aménagement de bassins d'infiltration.
Eau et gouvernance	La commune n'est pas dans le périmètre d'un SAGE.

La révision de la carte communale de Oudrenne est compatible avec le SDAGE.

2.5 Le Préfet a donné son accord pour déroger à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT

Conformément aux articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, cette règle interdit l'ouverture à l'urbanisation des secteurs non constructibles d'une carte communale lorsque la commune n'est pas couverte par un SCoT. Mais le Préfet peut donner son accord pour déroger à cette règle, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Lors de sa réunion du 11/03/2025, la CDPENAF a examiné le projet de révision de la carte communale de Oudrenne et a émis un avis favorable sur la réduction des surfaces du secteur inconstructible prévue pour l'opération d'aménagement impasse de la Tuilerie sous réserve de supprimer la petite partie de la parcelle n° 263 située à l'ouest du futur lotissement « Extension Tuilerie ». Cette partie, d'environ 210 m², étant uniquement destinée au prolongement de la voirie actuelle et à la création d'une aire de retournement, ne nécessite pas d'être intégrée à la zone constructible.

Considérant l'avis de la CDPENAF et estimant que l'extension urbaine prévue pour l'opération d'aménagement impasse de la Tuilerie ne nuisait pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduisait pas à une consommation excessive de l'espace et ne générait pas d'impact excessif sur les flux de déplacement, le Préfet a pris un arrêté en date du 17/04/2025 donnant son accord pour rendre constructible la partie de la parcelle n° 319 nécessaire à la réalisation du lotissement « Extension Tuilerie ». A l'instar de l'avis de la CDPENAF, le Préfet exclut la partie de la parcelle n° 263 de la future zone constructible. Il exclut également la partie de la parcelle n° 71 correspondant à l'emprise du chemin rural impasse de la Tuilerie.

L'accord donné par le Préfet pour étendre la zone constructible porte donc uniquement sur une partie de la parcelle n° 319 (environ 60%) pour une surface de l'ordre de 0,31 ha.

A noter également qu'aucune personne publique associée n'a émis d'objection sur cette extension, ni sur le projet de révision de la carte communale(pour celles qui ont répondu).

3. Une enquête publique qui s'est déroulée au cœur de l'été dans de bonnes conditions

Le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête le 17/06/2025. Par arrêté en date du 23/06/2025, le Maire de Oudrenne a décidé l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale durant 31 jours consécutifs, du mardi 15/06/2025 à 14h00 au jeudi 14/08/2025 à 18h00.

L'arrêté municipal et l'avis d'enquête publique ont été affichés sur les 3 panneaux d'affichage de la mairie (un par village) le 24/06/2023. L'avis d'enquête a également été affiché à compter de cette date sur le terrain au droit de la future extension urbaine impasse de la Tuilerie. J'ai pu vérifier la présence de ces affichages lors de mes permanences. J'ai pu également vérifier que l'avis d'enquête était en première page du site internet de la commune du 25/06 au 15/08/2025. Il y a eu 2 publications dans 2 journaux locaux d'annonces légales 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après son ouverture puisque l'avis d'enquête publique a été publié dans le Républicain Lorrain les 26/06 et 21/07/2025 et dans l'Ami Hebdo les 29/06 et 20/07/2025.

Toutes les mesures réglementaires en matière de publicité ont donc été respectées. A ma demande, la commune a fait le nécessaire pour les mettre en œuvre très rapidement, avant le début des vacances scolaires. La commune a également pris 2 autres mesures non réglementaires pour assurer la meilleure communication possible : affichage de l'avis d'enquête sur Panneau Pocket et mise en ligne sur la page du groupe FaceBook « Si toi aussi tu as vécu à Oudrenne » (1100 membres) à compter du 24/06/2025.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu accéder au dossier et, le cas échéant faire des observations sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie. Le public avait également la possibilité d'envoyer ses observations par courrier à la mairie de Oudrenne siège de l'enquête. J'ai tenu 3 permanences à la mairie aux dates et heures suivantes : le mardi 15/07/2025 de 14h00 à 16h00, le mardi 29/07/2025 de 14h00 à 16h00 et le jeudi 14/08/2025 de 16h00 à 18h00. Je n'ai rencontré aucune difficulté lors de ces permanences. A ma demande, le Maire a accepté la mise en place d'un registre dématérialisé hébergé par la société LegalCom. Le public a ainsi pu prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier par électronique sans se déplacer en mairie et, le cas échéant déposer ses observations de façon dématérialisée. Cette facilité me paraissait indispensable, l'enquête se déroulant au cœur de l'été.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était complet. La composition du rapport de présentation et du dossier d'évaluation environnementale était conforme aux articles R161-2 et R161-3 du code de l'urbanisme. Les documents comportaient cependant des « coquilles » qui pouvaient rendre leur lecture parfois un peu difficile, notamment des scories du projet de révision initial (avec une extension de 0,8 ha pour l'habitat que l'on retrouve parfois) ou des références parcellaires de la zone en extension urbaine n'ayant plus cours sur le cadastre. Je considère cependant que cela n'a pas nui à la bonne compréhension du projet par le public.

5 personnes se sont déplacées en mairie lors des permanences. La mairie m'a indiqué que personne n'était venu consulter le dossier en dehors des permanences. Le registre dématérialisé a été visité tous les jours durant la durée de l'enquête. 168 visiteurs uniques y ont accédé pour visionner ou télécharger les documents. La fréquentation a été forte, près de la moitié des ménages de la commune, ce qui montre d'une part l'intérêt de la population pour cette révision de la carte communale, d'autre part le rôle crucial joué par ce registre dématérialisé dans la participation du public.

L'enquête publique a été officiellement close le jeudi 14 août à 18h00, à la fin de la dernière permanence, où J'ai clos le registre d'enquête. J'ai communiqué le procès-verbal de synthèse à la mairie le vendredi 15/08/2025, accompagné par un échange téléphonique avec le Maire, ce dernier étant en déplacement. Le mémoire en réponse de la commune m'a été transmis le vendredi 29/08/2025.

5 observations écrites ont été déposées par le public (une sur le registre papier, une par courrier et 3 sur le registre dématérialisé) et une observation orale a été faite au cours de la première permanence.

Sur ces 6 observations, 5 concernent des demandes d'élargissement de la zone constructible pour y inclure de nouvelles parcelles privées. Dans son mémoire en réponse, la commune indique qu'elle ne donnera pas de suite favorable à ces demandes, sauf, peut-être, pour une d'entre elles concernant un terrain cadastré section 85 n° 6 à

Lemestroff. Je suis tout à fait d'accord avec la position de la commune de ne pas étendre la zone constructible pour répondre à des intérêts privés, au risque d'entacher la sobriété foncière de son projet de révision. S'agissant la parcelle cadastrée section 85 n° 6 à Lemestroff, je ne suis pas défavorable à l'intégration en zone constructible d'une petite partie limitée à 0,6 ha située à l'avant du terrain le long de la rue du Tilleul où passent les réseaux, puisque ce terrain est considéré comme déjà artificialisé par l'OCS Grand-Est et qu'il s'apparente plutôt à une « dent creuse ». Cette intégration, si elle doit avoir lieu, nécessite d'avoir un échange préalable avec les services de l'Etat, la révision de la carte communale devant être approuvée conjointement par la commune et par le Préfet.

Une contribution, comprenant plusieurs observations, a été déposée par un propriétaire habitant impasse de la Tuilerie en face du projet d'extension urbaine de la carte communale. Cette personne n'est pas favorable à la réalisation du lotissement communal et m'a précisé ses craintes lors de la dernière permanence que j'ai tenue en mairie. Elles portent sur la gestion de la circulation dans l'impasse de la Tuilerie une fois le lotissement réalisé, sur l'impact visuel et la perte de luminosité causés par les nouvelles constructions, sur la conception et l'entretien des bassins d'infiltration des eaux pluviales prévus dans le lotissement ainsi que sur leurs impacts environnemental et sanitaire, sur la destruction de la zone humide et sur les mesures de compensation qu'elle juge imprécises et sans garantie de réussite. J'estime que le mémoire en réponse de la commune montre sa volonté de réaliser un aménagement qualitatif et apporte les précisions et garanties nécessaires pour pouvoir rassurer les craintes de cette personne.

4. Un avis favorable du commissaire-enquêteur avec des réserves

Je considère que les zones constructibles retenues par le projet de révision de la carte communale de Oudrenne sont géographiquement limitées (2,2% de la superficie du ban communal) et s'appuient sur l'urbanisation existante dans les 3 villages.

Je constate que toutes ces zones constructibles sont desservies par les voiries existantes et par l'ensemble des réseaux, notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable qui disposent de capacités de traitement et de production largement compatibles avec le projet de révision de la carte communale.

J'estime que la consommation d'ENAF engendrée par le projet de révision de la carte communale restera inférieure à 1ha sur la décennie 2021-2030 et qu'elle est donc compatible avec la règle n° 16 du SRADDET Grand-Est relative à la sobriété foncière ainsi qu'avec la loi n° 2023-630 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

Je constate que le projet de révision de la carte communale est globalement compatible avec le SRADDET Grand-Est et avec le SDAGE Rhin-Meuse.

Je considère que la localisation de l'extension urbaine prévue impasse de la Tuilerie est pertinente et répond à l'intérêt général, puisque :

- elle se situe en continuité de l'enveloppe urbaine existante, en réciprocité des maisons déjà construites côté gauche de l'impasse dans la logique de la morphologie de « village-rue » qui prévaut sur la commune,
- les réseaux nécessaires pour viabiliser les 4 parcelles existent, ce qui limitera l'impact environnemental du projet,
- il s'agit d'un lotissement communal dont la commune maîtrisera la qualité et le prix de vente des terrains, qui lui appartiennent déjà,
- des prix de vente raisonnables, en dessous de ceux du marché spéculatif qui a cours à Oudrenne, seront susceptibles de donner un « signal prix » à certains propriétaires et d'accélérer ainsi le déstockage du potentiel foncier urbanisable.

J'estime que cette extension urbaine ne nuira pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduira pas à une consommation excessive de l'espace et ne générera pas d'impact excessif sur les flux de déplacement.

J'estime que la mesure prévue pour compenser la destruction d'une partie de la zone humide est pertinente à condition qu'elle soit mise en œuvre tel que prévu, suivie durant au moins 5 ans pour vérifier son efficacité et éventuellement renforcée, si besoin, avec une densité d'ensemencement suffisante.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions même si elle a eu lieu au cœur de l'été. Les mesures de publicité ont été faites le plus tôt possible, une dizaine de jours avant le début des vacances scolaires. La mise en place d'un registre dématérialisé à jouer un rôle crucial dans la participation du public qui a été très nombreux à le consulter.

Compte tenu de ce qui précède, j'émetts **un avis favorable** au projet de révision de la carte communale de Oudrenne, **assorti de 4 réserves** :

- conformément à la décision préfectorale dérogeant à la règle de l'urbanisation limitée, l'extension de la zone constructible doit être limitée à ce qui est strictement utile, c'est à dire à la seule partie de la parcelle n° 319 nécessaire à la réalisation du lotissement (environ 60% de la parcelle pour une surface de l'ordre de 0,31 ha). Les parties des parcelles n° 263 et n° 71 devront être supprimées de la zone constructible dans le règlement graphique qui sera approuvé.

- le règlement graphique du village de Oudrenne devra également être mis à jour avec le découpage parcellaire actuel du cadastre et l'erreur matérielle repérée dans le règlement graphique du village de Breistroff-la-Petite devra être rectifiée en recalant le tracé de la zone constructible sur la limite parcellaire.
- le cahier des charges du lotissement « Extension Tuilerie » devra interdire la construction de cave et de sous-sol, compte tenu du risque d'inondation par remontée de nappe signalé par le site national Géoriques et dans le rapport de présentation du projet de révision de la carte communale.
- la mesure de restauration d'une zone humide de 1600 m², en compensation de celle qui sera détruite par les travaux du lotissement, devra être mise en œuvre tel que prévu dans le rapport de présentation du projet de révision, elle devra faire l'objet d'un suivi annuel durant au moins 5 ans pour vérifier son efficacité et, si besoin, être renforcée par une densité d'ensemencement suffisante. Durant les travaux du lotissement, la zone humide préservée sur la partie amont de la parcelle n° 319 devra être protégée afin qu'elle ne soit pas altérée par les engins de chantiers ou les dépôts de matériaux.

Je fais également 3 recommandations à la commune :

- joindre à la révision de la carte communale qui sera approuvée, la carte des zones favorables au développement des énergies renouvelables définie et approuvée par la commune le 28/03/2023.
- si la commune décide d'intégrer dans le périmètre constructible de la nouvelle carte communale un morceau de la parcelle cadastrée section 85 n°6 à Lemestroff, il est important qu'elle ait un échange préalable avec les services de l'Etat, la révision de la carte communale devant être approuvée conjointement par la commune et par le Préfet.
- Il est souhaitable que la commune prévoit, le moment venu, un entretien régulier des bassins d'infiltration des eaux pluviales du lotissement pour éviter leur colmatage (chaque semestre et un contrôle après les périodes de fortes pluies).

Fait à Vigy (57640) , le 12/09/2025

Marc MENECHIN

Signature

