

COMPLÉMENT A L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête E25000120 / 67

Dans son courrier du 20/01/2026, Madame Nathalie Tiger-Winterhalter Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a demandé de compléter mon avis par une étude comparative des avantages et inconvénients de la révision générale du PLU de la commune de Morsbach.

Avantages de la révision du PLU	Inconvénients de la révision du PLU
La révision du PLU est un projet qui a démarré en 2022 par : • Une concertation publique du 16/03/2022 au 21/05/2025 pour recueillir l'avis du public sur le projet de révision du PLU ; • Une réunion publique le 17/10/2023 sur le PADD ; • Une réunion publique le 25/02/2025 pour présenter le projet de révision du PLU. Parallèlement à cette démarche participative, le bureau d'étude SKAPE a bâti un dossier de révision du PLU solide, complet et très documenté qui est la traduction des obligations règlementaires de la commune et de la vision des élus sur le long terme sur le développement de leur ville. La conduite du projet de révision du PLU a été menée d'une manière exemplaire.	On peut regretter la faiblesse de la participation du public puisqu'il y a eu 9 contributions dont 6 seulement liées directement à la révision du PLU. Les permanences n'ont attiré que cinq personnes et c'est très dommageable car la participation citoyenne est essentielle pour faire évoluer les PLU qui sont des projets d'intérêt collectif et qui engage la commune sur le long terme. On ne peut pas incriminer la commune qui a mis en place des outils pour faire participer le public.
La révision du PLU est conforme à la dernière version du SRADDET Grand Est du 18/19 décembre 2025.	Hormis la requalification de la zone 1AUx en zone Ux qui aurait être faite en 2013 et qui induit une surconsommation d'espaces, naturels, agricoles ou forestiers de 8,065 ha.
La révision du PLU est conforme aux orientations du SCoT du Val de Rosselle en ce qui concerne les obligations en matière d'urbanisme : • Le nombre de logements à construire en moyenne par an de 4,41 est conforme à l'objectif de 5 logements par an ; • Le respect de la densité de logement à l'hectare (30 logements /ha) ; • La mixité sociale ; • La diversité dans l'offre à la fois dans le type de logement (15 % de logements collectifs, maisons en bande, maisons individuelles) et dans l'adaptation aux besoins de la population ;	La révision du ScoT du Val de Rosselle a été approuvée le 20 octobre 2020, il ne prend pas en compte la loi « Climat et résilience » ni les derniers objectifs du SRADDET Grand Est. La révision du PLU de la commune de Morsbach ne sera peut-être plus en phase avec les nouveaux objectifs que se fixera le SCoT Val de Rosselle lors de sa mise à jour pour être compatible avec le SRADDET Grand Est. Un des points qui peut influencer sur les objectifs liés à l'urbanisation et sur le

- La mixité intergénérationnelle par le fait que la commune envisage la construction d'une résidence médicalisée pour seniors et/ou une maison des assistantes maternelles dans la zone Uep jouxtant la zone 1AUh pour former l'OAP « La Grande Prairie ».

zonage du PLU est l'évolution démographique négative qui se confirme depuis plusieurs années dans le SCoT Val de Rosselle même si la commune de Morsbach semble moins touchée.

La mise à jour des documents d'urbanisme aurait dû être faite dans l'ordre suivant :

- ① SRADDET Grand Est ;
- ② SCoT Val de Roselle ;
- ③ PLU de la commune de Morsbach.

L'évolution démographique réaliste suivante :

Colonne1	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2023	2030	2040
logements	750	806	842	896	932	1071	1168	1200	1254	1297	1321
habitants	2497	2573	2452	2464	2449	2598	2703	2684	2746	2711	2629
nb d'hab par logt		3,19	2,91	2,75	2,63	2,43	2,31	2,24	2,19	2,09	1,99
surf artificialisée ha											
de la population par an			-0,67	0,06	-0,07	0,68	0,81	-0,1	0,6	-0,2	-0,3

Ce scénario de développement s'appuie sur la suppression de 10 dents creuses et sur la mise sur le marché de 10 logements vacants.

La difficulté sera de convaincre les propriétaires de vendre leurs parcelles, de vendre des logements vacants ou de les louer.

La commune n'a pas prévu de dispositifs incitatifs permettant l'atteinte de ces objectifs.

Génère la création de logements suivante :

	Nombre de logements nouveaux ou remis sur le marché		
	Enveloppe urbaine	Extension	Total
2020 2023	54 dont 14 logements vacants et 6 dents creuses.	0	54
2024 2030	Au minimum 5 dents creuses. Au minimum 5 logements vacants.	Au maximum 33	43
2031 2040	Au minimum 5 dents creuses. Au minimum 5 logements vacants.	Au maximum 14	24

La tranche 2024-2030 sera réalisée sur la zone 1AUh d'une superficie nette de 1,248 ha et permettra la construction de 37 logements en extension de la zone urbaine ce qui est compatible avec les objectifs définis dans la révision du PLU.

La tranche 2031-2040 sera réalisée sur une zone non définie à ce jour d'une superficie brute de 6325 m² soit d'une superficie nette de 5060 m² (en tenant compte de la loi « Climat et résilience ») et permettra la construction de 15 logements en extension de la zone urbaine ce qui est compatible avec les objectifs définis dans la révision du PLU.

En conclusion, la révision du PLU couvre les besoins en logements jusqu'en 2040, garantissant un développement harmonieux de la commune sur une période de 14 ans. Cette vision à long terme est aussi un gage de stabilité dans la gestion du PLU.

	Au niveau du PLH de la CCAPF il est noté qu'il faut lutter contre la précarité énergétique. Cette notion n'amène pas globalement de prise en compte dans la révision du PLU sauf dans le cas où l'on veut réaliser une isolation des murs par l'extérieur et que le logement est situé en limite du domaine public. En effet un débord compris entre 10 cm et 20 cm (épaisseur du matériau d'isolation) va venir empiéter sur le domaine public. Le règlement écrit pour l'ensemble des zones « U » ne prévoit aucune disposition pour autoriser ce débord qui empiètera sur le domaine public. Ce point pourrait faire l'objet d'une recommandation (n°11).
Au niveau du PCAET de la CCAPF il est noté qu'il faut : • Encourager l'efficacité énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables. La révision du PLU prévoit dans son règlement graphique : • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées, bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été ; des constructions compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.	Le règlement écrit ne propose que des incitations pour encourager l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables. Le manque d'obligation fait que la contribution de la commune dans le domaine de la diminution de la consommation énergétique ne sera peut-être pas atteinte. D'autres points auraient pu être mentionnés comme : • L'obligation d'installer des pompes à chaleur (attention au respect du niveau de bruit pour éviter les nuisances sonores). Ce problème peut être résolu en installant un caisson antibruit ; • L'obligation d'installer du triple vitrage ; • Etc.
La protection de l'environnement, de la faune, de la flore et de la biodiversité sont des éléments majeurs de la révision du PLU. • Augmentation de 41,29 ha (+ 16,22 %) de la surface des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	

• Pour bénéficier d'un règlement spécifique adapté aux caractéristiques de chaque zone, les zones naturelles ont été déclinées en : - Na, zone naturelle à fort intérêt écologique à protéger ; - Nf et Nf1 zones forestières à protéger pour la qualité des sites et pour son intérêt écologique ; - Nv zone de vergers ou de jardins ouvriers à préserver ; - Nep zone naturelle pouvant accueillir des équipements d'utilité publique ; - Ni zone d'expansion des crues de la Rosselle ; - Nzh zone humide réservoir de biodiversité à protéger. • Diminution de 92,03 ha (- 98,33 %) de la surface potentiellement urbanisable. • Un développement de l'habitat concentré dans l'armature urbaine. A travers deux PNA (Plan National d'Actions) deux espèces animales sont protégées : les chiroptères (la sérotine commune, la noctule de Leisler et la pipistrelle commune) et le crapaud vert. La création d'Éléments Remarquables Paysagers va permettre : • La préservation et le maintien des zones ouvertes humides (Nzh) ; • La préservation de la trame bleue et des ripisylves dans les espaces agricoles et urbains ; • La préservation et reconquête de la trame verte et des refuges de biodiversité dans les espaces agricoles et urbains ; • La préservation des milieux forestiers.	La présence de l'iris fétide a été relevée. Cette fleur est sur la liste rouge régionale et il n'existe pas dans le PADD d'actions spécifiques pour protéger cette fleur. L'arsenal réglementaire est un garde-fou nécessaire pour assurer la préservation de ces zones. Mais dans le cas des zones humides ou de la ZNIEF situées en grande partie en zone urbaine comment s'assurer qu'elles ne se dégradent pas et qu'elles restent des réservoirs de biodiversité (faunistique et floristique) alors que l'activité humaine est un des facteurs majeurs de dégradation ? Le PADD ne répond pas à cette problématique.
L'introduction de zones naturelles dans l'armature urbaine va créer des zones de respiration permettant de combattre la chaleur excessive lors des périodes de canicule.	

Cette étude comparative entre les avantages et les inconvénients de la révision du PLU de la commune de Morsbach ne change en rien mon avis favorable. Tout au plus j'aurai une

recommandation supplémentaire (recommandation N° 11) à formuler concernant l'autorisation de déborder sur le domaine public en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment situé en limite du domaine public.

Cette révision est basée sur un dossier riche, solide et complet et la commune a déployé tous les moyens pour que le public participe à l'élaboration de cette révision générale qui engage sur une longue période toute la collectivité.

Dans sa révision générale du PLU, la commune a proposé des modifications du règlement graphique et du règlement écrit qui répondent dans leur ensemble aux dispositions réglementaires en vigueur et qui proposent une vision à long terme pour l'évolution de la commune de Morsbach.

Dans un travail d'une telle ampleur (la révision a débuté en 2022) quelques points ont été oubliés ou incomplètement traités mais l'enquête publique dans un souci d'amélioration du projet permet de corriger les imperfections relevées.

Fait à METZ, le 29 janvier 2026

Pierre GAUTIER

