
Nombre de délégués en exercice au Comité syndical : 59
Délégués présents : 30
Absents : 29

Vote(s) pour : 30
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Pouvoir(s) : 0

Date de convocation : 27 mars 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 3 avril 2024

* * *
** ** **

Sous la présidence de Monsieur Henri HASSER, Président du Syndicat mixte
Secrétaire de séance : Monsieur Denis BLOUET, Délégué Titulaire du Syndicat mixte du SCOTAM

Délibération n°2024-06-0304 : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois

Exposé des motifs

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.132-9, L.132-11 et L.153-16,

VU le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois arrêté par décision du Conseil communautaire du 21 décembre 2023 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCOTAM le 12 janvier 2024,

Délibération

CONSIDERANT le positionnement du territoire de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois, couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), transfrontalier avec le land de Sarre et situé à proximité de l'Eurométropole de Metz,

*La Commission Compatibilité des Documents d'Urbanisme consultée,
Le Bureau entendu,
Le Comité syndical, après en avoir délibéré,*

1) S'agissant des continuités écologiques et des paysages naturels et bâtis

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCOTAM en matière de continuités écologiques et de paysages et notamment les cibles 3.1, 3.2, 3.3 et 3.9 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;
- Les enjeux relevés dans le PLUi de la Houve Pays boulageois en lien avec ces thématiques ;
- Le caractère rural du territoire et ses typicités liées, d'un point de vue historique, géographique, architectural et paysager ;

SOULIGNE :

- Le travail entrepris pour la déclinaison locale de l'armature écologique du SCOTAM et son renforcement dans les espaces de corridors identifiés au SCOT et au PLUi ;
- L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trames Vertes et Bleues / Paysages » du PLUi ;

- Les dispositions réglementaires en faveur de l'adaptation aux changements climatiques, notamment la préservation des cœurs d'îlots de jardins et la mise en place de coefficient de pleine terre ;

DEMANDE de veiller à inscrire dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser les projets énergétiques situés en zone N et figurant dans les espaces de continuité écologique inscrite à l'armature écologique du SCoTAM.

RECOMMANDE :

S'agissant de l'armature écologique

- D'identifier les couloirs de déplacement des chiroptères et des amphibiens et de définir les conditions de préservation de ces couloirs, en lien avec les cibles 2.3 et 2.9 du SCoTAM ;
- De compléter la trame bleue avec les zones humides susceptibles de réapparaître avec les remontées de nappe, notamment dans le secteur du Warndt, en lien avec la cible 2.6 du SCoTAM ;
- De joindre une liste des végétaux considérés comme invasifs afin de clarifier la notion pour le grand public ;
- De compléter les éléments de continuité écologique de manière plus exhaustive, par les linéaires arborés, arbustifs et les vergers dans les périphéries des enveloppes urbaines comme dans les espaces agricoles, notamment sur les bans communaux de Momerstroff, Obervisse (en zone agricole), Niedervisse (pour sa partie au Sud de la départementale D25 et en lien avec la lisière de l'enveloppe urbaine de Narbéfontaine et pour la partie Est, en lien avec Obervisse), le Sud de Coume ;
- De compléter les éléments de continuité écologique dans les secteurs de corridors identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoTAM, notamment au niveau des bans communaux de Bionville-sur-Nied, Coume, Hinckange, Eblange et Bettange, ainsi qu'en périphérie et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Denting, mais également dans les secteurs identifiés en corridors de type pas japonais et en zones de rupture ou de fragilité dans la carte des continuités forestières du PLUi (page 50 - diagnostic de l'état initial de l'environnement) comme à Piblange (secteur du Wingertsberg et Saint Bernard).

S'agissant de la stratégie paysagère

- De compléter les plans de zonages par les calvaires, fontaines, lavoirs afin de généraliser la protection du petit patrimoine sur le territoire, notamment en complétant par les éléments non répertoriés comme les calvaires (Bionville-sur-Nied, Château-Rouge, Mégange, Brecklange, Velving) ainsi que les lavoirs et fontaines (Rurange, Brecklange, Velving) ;
- D'inscrire davantage le patrimoine des murs et murets en pierres locales, qu'ils soient maçonnés ou en pierre sèche, au même titre que les murs identifiés à Boulay. A ce titre, l'observatoire de la pierre sèche du Syndicat mixte du SCoTAM, accessible en ligne sur son site internet, pourra être sollicité afin de compléter les zonages et préserver une typicité locale, en lien avec les cibles 3.2 et 3.13 du SCoTAM ;
- D'autoriser les badigeons de chaux avec un coloris similaire à la pierre à recouvrir sur les éléments en pierre locale des façades, celle-ci étant friable et sensible à l'érosion ;
- De classer les éléments caractéristiques contribuant à la qualité paysagère, architecturale et urbaine en entrée et traversée de commune (éléments bâtis, alignements, éléments arbustifs et arborés), notamment à l'entrée nord de Narbéfontaine, Villing, Varize, Voefling-les-Bouzonville rue des Chênes et rue des Tilleuls ;
- De prévoir des dispositions permettant une insertion paysagère des antennes relais adaptée au contexte local dans le règlement écrit et/ou dans l'OAP thématique « Trames Vertes et Bleues / Paysages » en lien avec la cible 1.9 du DOO.

2) S'agissant de la production nouvelle de logements, de la diversification du parc de logement, et de la consommation foncière afférente

CONSIDERANT :

- L'armature urbaine du SCoTAM ;
- Les orientations du SCoTAM en matière de production de logements et de diversification du parc et notamment les cibles 7.1, 7.3 et 7.7 du DOO ;

- Les orientations du SCoTAM en matière de réduction de la consommation foncière et notamment les cibles 6.1, 6.2 et 6.3 du DOO ;
- La production de logements et la consommation foncière réalisées depuis 2015 sur le territoire de la Communauté de Communes Houve Pays Boulageois ;
- L'ambition démographique portée par le projet de PLUi ;

SOULIGNE

- L'identification des potentiels de production de logements en densification et mutation des tissus urbains existants (réhabilitations, reconversion de friches, dents creuses, cœurs d'îlot etc.) ;
- Les efforts entrepris pour décliner les orientations et objectifs du SCoTAM en matière de production de logements et de limitation de la consommation foncière afférente à cette production ;
- La préservation d'espaces naturels, agricoles et forestiers via la réduction importante des espaces ouverts à l'urbanisation permise par ce projet de PLUi ;

CONSTATE :

- Que le projet démographique inscrit dans le PLUi est ambitieux ;
- A l'échelle globale de l'intercommunalité, que l'objectif cible de production de logements et l'objectif plafond lié à la réduction de la consommation foncière afférente sont en phase avec les orientations du SCoTAM ;
- A une échelle plus fine, que la répartition des objectifs par strates entre les polarités et les communes périurbaines et rurales diffère de celle du SCoTAM ;

DEMANDE :

S'agissant du projet démographique

- **De mettre en exergue les actions du projet de territoire visant à atteindre l'objectif démographique visé ;**
- **De compléter le rapport de présentation avec les éléments justifiants que les équipements et les services publics sont suffisamment calibrés pour accueillir la nouvelle population envisagée et pour répondre aux besoins prévisibles ;**

S'agissant de l'armature urbaine

- **De justifier l'armature urbaine projetée dans le projet de PLUi ;**
- **D'explicitier le rôle, le positionnement et le renforcement via le projet intercommunal des polarités identifiées dans le SCoTAM ;**

S'agissant de la production de logement et de la consommation foncière afférente

- **De justifier les objectifs PLUi inférieurs aux objectifs SCoT pour la strate 1 et supérieurs aux objectifs SCoT pour les strates 2 et 3 ;**
- **De renforcer et de prioriser la réalisation des opérations de production de logements au sein de la strate 1 de l'armature du PLUi ;**
- **De réduire ou de phaser post-2032 une partie de la consommation foncière prévue dans les strates 2 et 3 de l'armature PLUi ;**

S'agissant de la période 2015-2022

- **De justifier le résultat de 15 ha de foncier consommés sur cette période, notamment en précisant la répartition par commune et en distinguant les opérations réalisées dans et hors enveloppe urbaine ;**

RECOMMANDE :

- De fixer des objectifs de production de logements aidés en lien avec les objectifs du SCoTAM afin de conforter l'offre existante et intégrer une part de logements sociaux dans la programmation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, en lien avec la cible 7.3 du DOO ;
- D'étayer la typologie des logements à produire (T1, T2, T3, etc.) et la typologie des formes urbaines (habitat individuel, habitat groupé, habitat intermédiaire, etc.) dans les justifications du rapport de présentation et/ou dans les OAP sectorielles ;
- De définir dans les OAP concernées par de l'extension et de la densification, la superficie de la zone prévue en extension, et d'indiquer le nombre de logements attendus dans les OAP ou parties d'OAP prévues en densification afin de faciliter la déclinaison effective des OAP ;
- De définir dans les OAP ce qui est attendu sur les secteurs à projets particuliers ;
- D'annexer au dossier de PLUi les cartes des enveloppes urbaines par communes.



INFORME :

- Que la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, définit des échéances pour les documents d'aménagement, de planification et d'urbanisme (SRADDET en révision, SCoT, PLUi) s'échelonnant, au regard des textes en vigueur, de 2024 à 2027, pour intégrer une trajectoire vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ; prévoit un phasage des travaux en trois tranches de dix ans suivant la promulgation de la loi ; engage la comptabilisation de la consommation foncière pour la première tranche à partir de 2021,
- Que la déclinaison de la loi et l'adaptation aux évolutions climatiques impliquent des changements de modèles conséquents, nécessitant la mise en place de démarches multi-partenariales, d'ensemble et d'envergure, au-delà des documents d'urbanisme.

3) S'agissant des équilibres économiques et de la programmation des équipements

CONSIDERANT :

- Les zones d'activités économique identifiées dans le SCoTAM ;
- Les orientations du SCoTAM en matière d'accueil des activités économiques, notamment les cibles 10.1, 10.4, 10.5 et 10.6 du DOO ;
- La zone d'activités économiques à vocation de rayonnement et d'équilibre du territoire située à Boulay, identifiée dans le SCoTAM en lien avec l'intercommunalité sur 65 ha ;
- L'utilisation d'environ 4 ha concernant l'enveloppe de 14 ha mobilisable par l'intercommunalité sur la période 2015-2032 pour les zones d'activités économiques à vocation locale, en concertation avec le Syndicat mixte et sur la base d'un rapport justificatif étayé ;
- Le document d'aménagement artisanal et commercial ;
- Les zones d'activités économiques et les équipements programmés dans le projet de PLUi ;

SOUIGNE l'ambition du projet de PLUi visant à ne pas créer de nouvelles zones d'activités économiques et à limiter les besoins à la densification et l'extension des zones existantes ;

DEMANDE :

- **De prioriser le développement des activités en densification au sein des zones existantes ;**
- **De justifier, notamment au regard du potentiel de densification, les besoins en extension ;**
- **De phaser le développement de la zone d'activités à vocation de rayonnement et d'équilibre du territoire de Boulay en lien avec les 65 ha alloués dans le SCSOAM (ex : 8 ha d'ici 2032) ;**
- **De préciser l'absence de besoins locaux dans les communes du territoire intercommunal ne mobilisant pas l'enveloppe de 14 ha et justifier la potentielle réorientation d'une partie de cette enveloppe en contiguïté de la zone d'activités de Boulay ;**
- **D'affiner la rédaction des dispositions relatives aux commerces et à l'artisanat en lien avec le document d'aménagement artisanal et commercial ;**

Des rédactions complémentaires de ce type pourraient notamment être adoptées, voire se substituer à l'écriture actuelle :

- Article 2.2 des zones UXI, 1AUXI et des sous-zones UXI-5 (ZAE Boulay), 1AUXI5 (ZAE Boulay), 1AUXI23 (ZAE Niedervisse) et 1AUXI33 (ZAE Varize) : « Sont admis sous conditions les locaux accueillant une activité accessoire aux activités de production ou de fabrication, tels que les espaces de présentation ou d'exposition de type showroom, les locaux de vente, les restaurants d'entreprise, etc... En revanche, les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont interdits ».

- Article 2.2 des zones 1AU, 1AUXC, UAA, UAB, UBA, UBC, UBD, UCD : « Les constructions à destination de commerce et d'artisanat commercial sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque équipement soit strictement inférieure à 300 m² ».

Le tableau page 94 du règlement écrit, serait à ajuster en conséquence.

Seules les sous-zones UBCa et UBCb (Falck) et les sous-zones UAB1, UAB2, UAB3, UCD, UBD5, UCD5, UCD5-1, 1AU5-8 et 1AU5-13 (Boulay), qui correspondent aux secteurs de centralité du DAAC, ne sont pas concernées.

- Article 2.2 de la zone UXC : « Dans les secteurs UXC (Boulay), les constructions à destination de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque établissement soit strictement supérieure à 300 m². Seul le réinvestissement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU permet le changement de destination vers de de l'artisanat et commerces de détail avec des surfaces de vente supérieure ou inférieure à 300 m² ».
Le tableau page 73 du règlement écrit serait à ajuster en conséquence.

RECOMMANDE :

- De mentionner dans le rapport de présentation, l'existence d'une offre d'accueil petite enfance et périscolaire sur le secteur de Falck/Hargarten-aux-Mines en déclinaison de la cible 1.6 du DOO ;
- De vérifier et, le cas échéant, corriger les superficies indiquées en extension de la zone d'activités de Varize et de Niedervisse ;
- De veiller à la reconfiguration qualitative des zones d'activités existantes, en lien avec la stratégie paysagère du DOO.

INFORME :

Que l'article L752.4 du code de commerce prévoit lorsque le maire ou président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial (d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés), il doit notifier cette demande au Président du SCoT dans les 8 jours.

4) S'agissant de la qualité urbaine et environnementale

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM relatives à l'insertion des projets dans leur site et leur environnement, et notamment les cibles 2.11, 3.4, 4.2 et 4.8 du DOO ;
- Les trois OAP thématiques (TVB & Paysages / Climat, Air, Energie et Mobilité / Redynamisation du Centre-Ville de Boulay) et les 61 OAP sectorielles du PLUi ;

SOULIGNE :

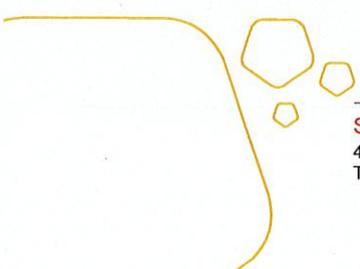
- Le travail entrepris pour la reconversion de friches existantes de manière qualitative et transversale dans les bourgs centre et pôle de proximité ;
- La finesse de prise en compte des spécificités architecturales et urbaines de certaines communes dans le règlement ;

DEMANDE :

- **De renforcer la prise en compte et le traitement des entrées de ville et de village à la fois dans les secteurs d'entrée de ville dégradée et dans les OAP sectorielles ayant un impact sur la qualité de ces espaces (ex : Bionville-sur-Nied, Boulay entrée Ouest, Hinckange, Guinkirchen, etc.) ;**
- **De prévoir une frange paysagère sur le front Ouest dans l'OAP « Route de Becklange » à Boulay.**

RECOMMANDE :

- De compléter le classement des bâtiments d'intérêt patrimonial en élargissant à des constructions vétustes mais présentant un patrimoine vernaculaire local ;
- De préciser la réglementation du PLUi afin de rendre plus lisible les ambitions données à l'intégration des projets dans leur environnement, facilitant ainsi l'instruction des dossiers, en lien avec les cibles 3.3 et 3.6 du SCoTAM notamment. Une attention particulière pourra être portée aux volumétries, au nuancier de couleur de façade et aux toitures, ainsi qu'à la définition fine d'un dispositif à claire-voie (volume/proportion et localisation des vides) ;
- D'affiner les secteurs de développement, en lien avec les cibles 3.2, 3.3 et 3.6 du SCoTAM :
 - o sur les communes de Guinkirchen, Hinckange et Niedervisse rue de Boulay pour améliorer la structuration de l'entrée de ville ;



- sur les communes de Piblange « Rue de la Cure » et Momerstroff, afin de s'insérer dans le grand paysage (covisibilité) et contribuer à la cohérence d'ensemble, en lien avec le cœur de village, sa trame viaire et son architecture ;
- sur les communes de Hinckange et Niedervisse rue de Boulay et Piblange « Rue de la Cure, veiller à l'insertion dans le cadre et les typicités urbaines, architecturales et paysagères environnantes, ainsi que la lisibilité et la cohérence d'ensemble.
- De préciser l'ambition de multifonctionnalité à donner aux espaces de retournement en limites de nombreux secteurs d'OAP, en lien avec les cibles 3.5 et 3.9 du SCoTAM ;
- De préciser les ambitions d'insertion à la pente dans les OAP sujettes à cette problématique ;
- De préciser le règlement en particulier pour les secteurs d'extension et les secteurs urbanisés hors cœur de village afin de permettre une évolution des espaces urbanisés contribuant à générer un tissu urbain cohérent et harmonieux, en lien avec la cible 3.6 du DOO et en lien avec la trame urbaine historique ;
- De promouvoir l'approche globale quant à la qualité des opérations : performances énergétiques, dessertes multimodales, chemin de l'eau, accueil de la diversité biologique, insertion paysagère, etc.

INFORME que les fiches actions du Plan Paysages et les compétences des urbaniste et paysagiste du Syndicat mixte du SCoTAM peuvent être mobilisées par les collectivités, les maîtrises d'œuvre et les porteurs de projets à des fins de conseils, préalablement aux procédures d'évolutions des documents d'urbanisme et à la conception de projets opérationnels.

5) S'agissant de la mobilité

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM en matière de transports et de déplacements, et notamment les cibles 8.6, 8.8, 8.9, 8.10 et 8.11 du DOO ;
- L'identification de Boulay dans le SCoTAM comme commune où une station intermodale est à aménager ;
- Les orientations du SCoTAM en matière de stratégies foncières différenciées notamment la cible 6.7 ;
- Les enjeux liés à la mobilité identifiés dans le projet de PLUi ;
- Les OAP thématiques « Climat, Air, Energies et Mobilité » et « Redynamisation du centre-ville de Boulay » ;

SOULIGNE la prise en considération des mobilités douces dans le document d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité ;

DEMANDE de faire référence à la station intermodale à aménager mentionnée dans le SCoTAM (ex : indiquer le secteur pressenti à Boulay pour ce type d'aménagement) ;

RECOMMANDE :

- De prévoir, dans le cadre de l'OAP « Redynamisation du centre-ville de Boulay » des places de stationnement dédiées au covoiturage et des dispositifs sécurisés pour abriter les deux roues à Boulay afin de favoriser l'intermodalité vélo/bus (rue des Imprimeurs, pôle d'appui du réseau routier interurbain sur le territoire) en déclinaison des cibles 8.6 et 8.8 et 8.10 du DOO ;
- De porter une attention particulière sur le développement des itinéraires piétons-vélos sécurisés reliant l'éventuelle station intermodale à aménager de Boulay aux principales entités urbaines voisines lors de l'élaboration du schéma directeur cyclable ;
- De réaliser un inventaire des infrastructures de recharges électriques sur le territoire et des aires de stationnement réservées aux services d'autopartage puis de réserver des emprises foncières pour ces aménagements dans les futurs projets ;
- De mentionner l'OAP thématique « Climat, Air, Energies et Mobilité » dans toutes les OAP sectorielles afin que les futurs projets intègrent les mobilités et les stationnements de manière plus approfondie dans les réflexions d'aménagement ;

- De prévoir dans le règlement écrit « Obligation en matière de stationnement – Stationnement vélos », la réalisation de places de stationnement vélos pour les constructions d'habitat individuel au même titre que l'habitat collectif ;
- D'identifier (rapport de présentation) et d'assurer la préservation (règlement, OAP concernées) des anciens tracés ferroviaires afin de poursuivre l'objectif d'y redéployer un projet d'infrastructure de transport durable et collectif, notamment sur le tracé du chemin de fer de la Nied.

6) S'agissant des actualisations et corrections utiles

RECOMMANDE :

- D'insérer l'annexe relatif aux végétaux indigènes recommandés, comme référé au règlement ;
- De rectifier l'erreur matérielle concernant la superficie de la zone d'activités de Merten indiquée à la page 64 du rapport de présentation ;
- De mettre à jour la densité minimale attendue (20 logements/ha) au sein de l'OAP prévue sur la commune de Villing (CPR > 500) ;
- D'indiquer la densité minimale attendue pour le secteur prévu en extension (correspondant au zonage 1AUc9-1) dans l'OAP relative à la commune de Coume ;
- De vérifier la correspondance entre le zonage de la zone d'activités de Niedervisse sur le règlement graphique (1AUXI23) et sur le règlement écrit (1AUXI33 liés aux activités de transformation du bois).

7) Avis conclusif

EMET un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois, sous réserve de la prise en compte des demandes formulées ci-avant.

Pour extrait conforme
Metz, le 3 avril 2024

Le Président
Monsieur Henri HASSER

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Denis BLOUET



