

# ÉLABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL

## 1<sup>ÈRE</sup> RÉUNION PUBLIQUE

---

Présentation de la démarche, enjeux de territoire et projet

14 novembre 2022



# SOMMAIRE

1. LE PLUI - DÉFINITIONS ET ÉTAT D'AVANCEMENT
2. UN DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX IDENTIFIÉS
3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD
4. UN PROCHAIN TEMPS D'ÉCHANGE EN 2023



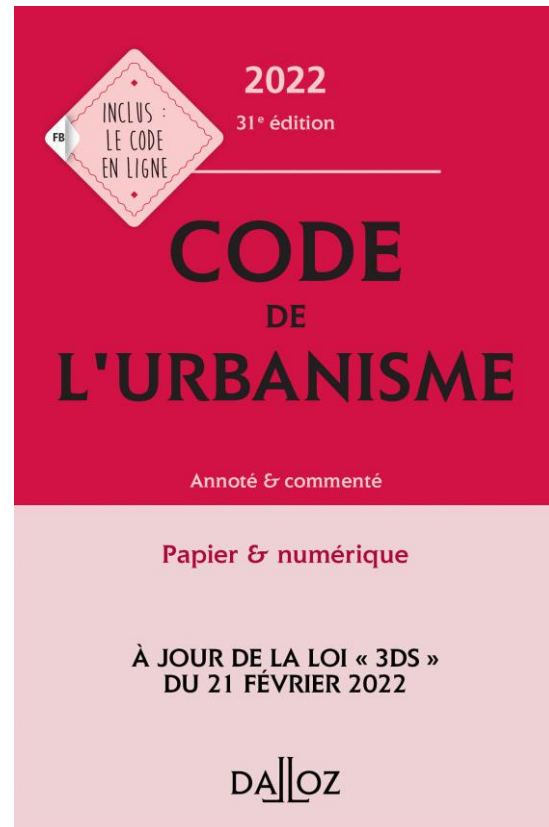
1

# LE PLUI - DÉFINITIONS ET ÉTAT D'AVANCEMENT

---

# UN PLUI ÇA SERT À QUOI ?

Un document opposable qui réglemente le droit du sol à la parcelle



- Déclaration préalable ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Permis de construire ;
- ...



Une réflexion d'ensemble pour formaliser un projet de territoire pour les 15 prochaines années



Source : IGN, AGURAM | Mars 2020

# EN RÉSUMÉ ...



## DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLUi dessine les **grandes orientations d'aménagement et de développement durable du territoire** pour **les 10 ans** à venir : urbanisation, population, habitat, économie, équipements, déplacements, patrimoine, environnement...



## DÉMARCHE CONCERTÉE

Le PLUi permet la **cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune** pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Il est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoTAM).

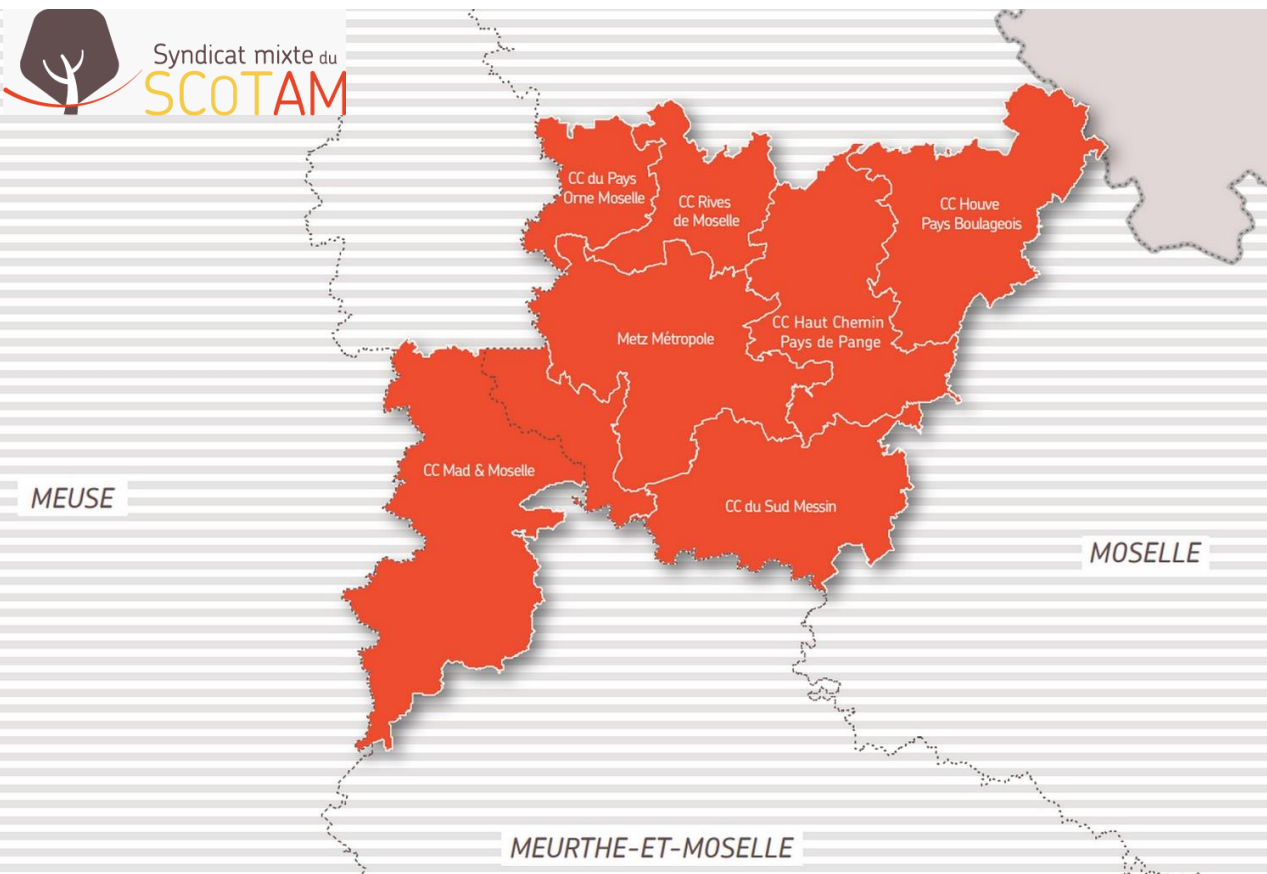


## OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi **régit le droit du sol de chaque parcelle**, publique ou privée, car il est opposable aux autorisations d'urbanisme. Il **remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux**.

# CONTEXTE LÉGISLATIF ET OBLIGATIONS À INTÉGRER AU PROJET

Un projet qui doit être compatible avec les objectifs du SCOTAM



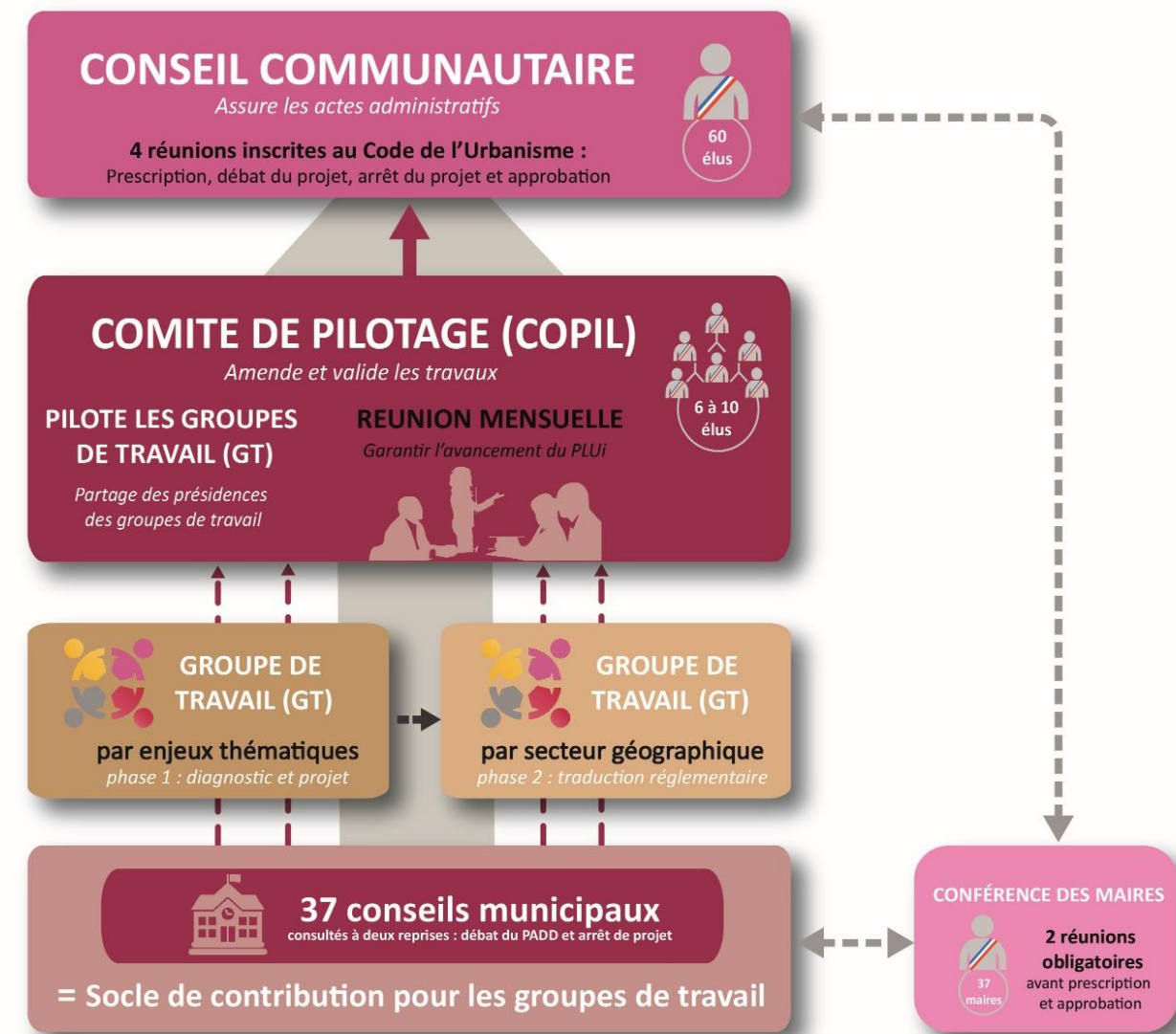
## EXTRAITS DES OBJECTIFS DU SCOTAM

- Renforcer la **vie locale** en s'appuyant sur le **rayonnement** des centres urbains de services et des **bourgs-centres**
- Assurer un **maillage de services** au plus près des habitants, à travers les **pôles-relais** et les **pôles de proximité**
- Préserver les **continuités forestières** et les **vergers** autour des villages
- Préserver les **zones humides** et leurs pourtours
- Valoriser le **patrimoine paysager** emblématique

OPTIMISER LES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

PROMOUVOIR LA MIXITÉ ET LA DENSITÉ URBAINE DANS LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION

# UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE ET À L'ÉCOUTE DE TOUTES LES COMMUNES



DES TEMPS D'ÉCHANGES NOMBREUX POUR INTÉGRER LES BESOINS DE CHACUN AU PROJET D'ENSEMBLE DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Nombre de réunions de travail

UNE INSTANCE DE PILOTAGE RÉGULIÈRE DE LA DÉMARCHE (COPIL)

21

DES GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES ET PAR SECTEURS IMPLIQUANT L'ENSEMBLE DES COMMUNES

40

DES RÉUNIONS DE CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES

5

DES TEMPS D'ÉCHANGES SPÉCIFIQUES AVEC LES COMMUNES EN FONCTION DES BESOINS

# LE CONTENU D'UN PLUI



Diagnostic  
territorial



**COMPRENDRE  
LES ENJEUX DU  
TERRITOIRE**



Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durable



**DESSINER LES  
GRANDES LIGNES  
DU PROJET**



Orientations  
d'Aménagement  
et de  
Programmation



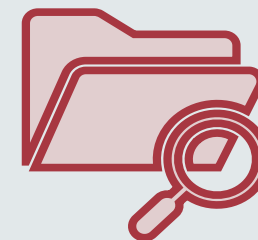
**AFFINER LES  
PRINCIPES  
D'AMÉNAGEMENTS  
OPÉRATIONNELS  
ATTENDUS**



Règlement



**FIXER DES  
RÈGLES  
ADAPTÉES A  
CHAQUE  
SITUATION**



Justifications du  
projet

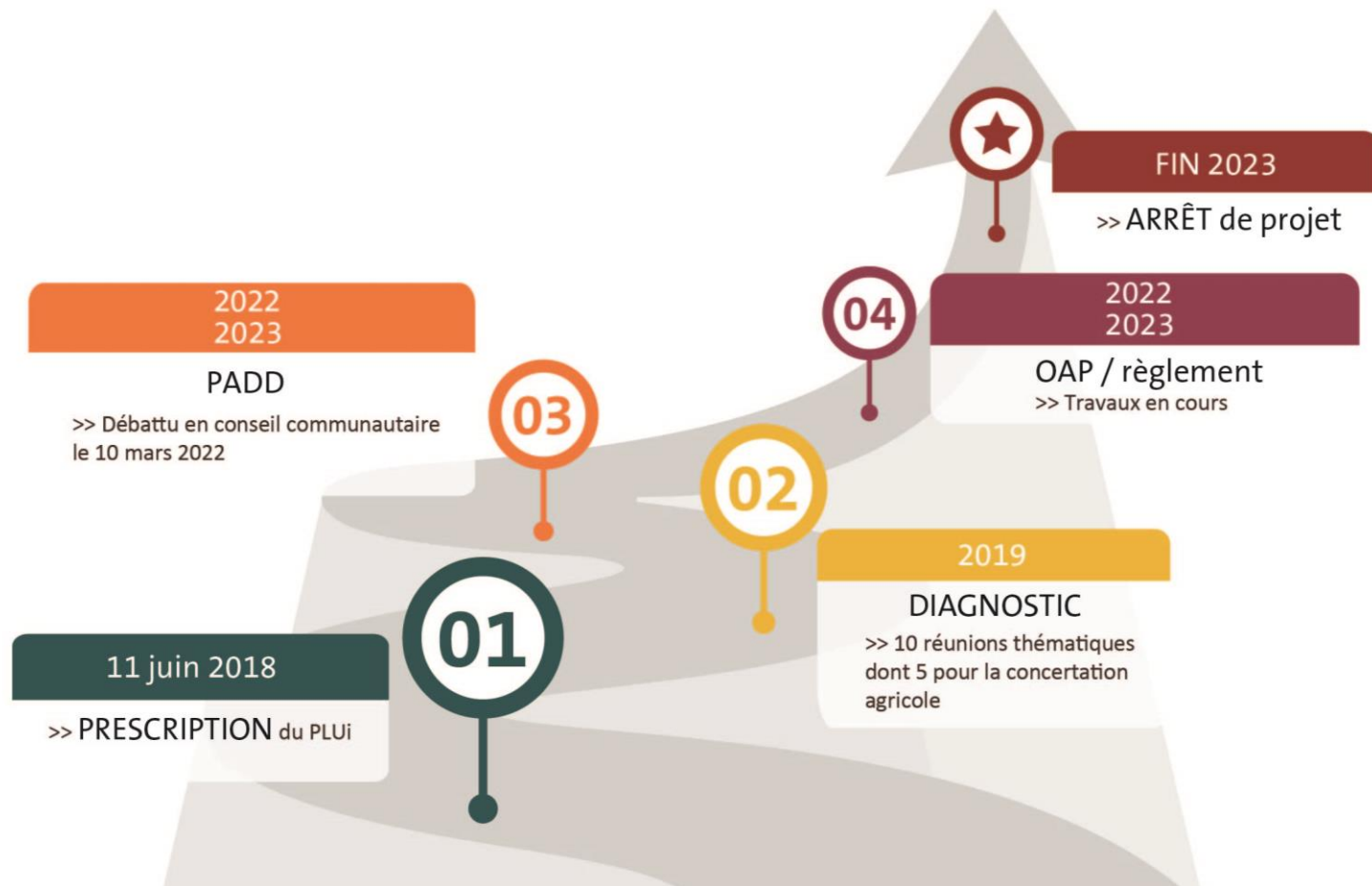


**EXPLIQUER  
L'ENSEMBLE DES  
CHOIX**

# OÙ EN EST-ON DANS LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION ?

## Un temps d'élaboration au long court

- Une démarche entamée en 2018
- Un décalage des travaux d'élaboration lié aux incidences du COVID
- Un objectif d'approbation définitive pour fin 2024





2

**UN DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX IDENTIFIÉS**

---

# Un diagnostic territorial qui aborde l'ensemble des thématiques fléchées par le code de l'urbanisme

<https://www.paysboulageois.fr>



Environnement



Paysage



Agriculture



Démographie



Économie



Déplacements



Équipements / TIC



Patrimoine



Contexte urbain

Des continuités écologiques  
bien identifiées dans leur  
diversité et  
règlementairement

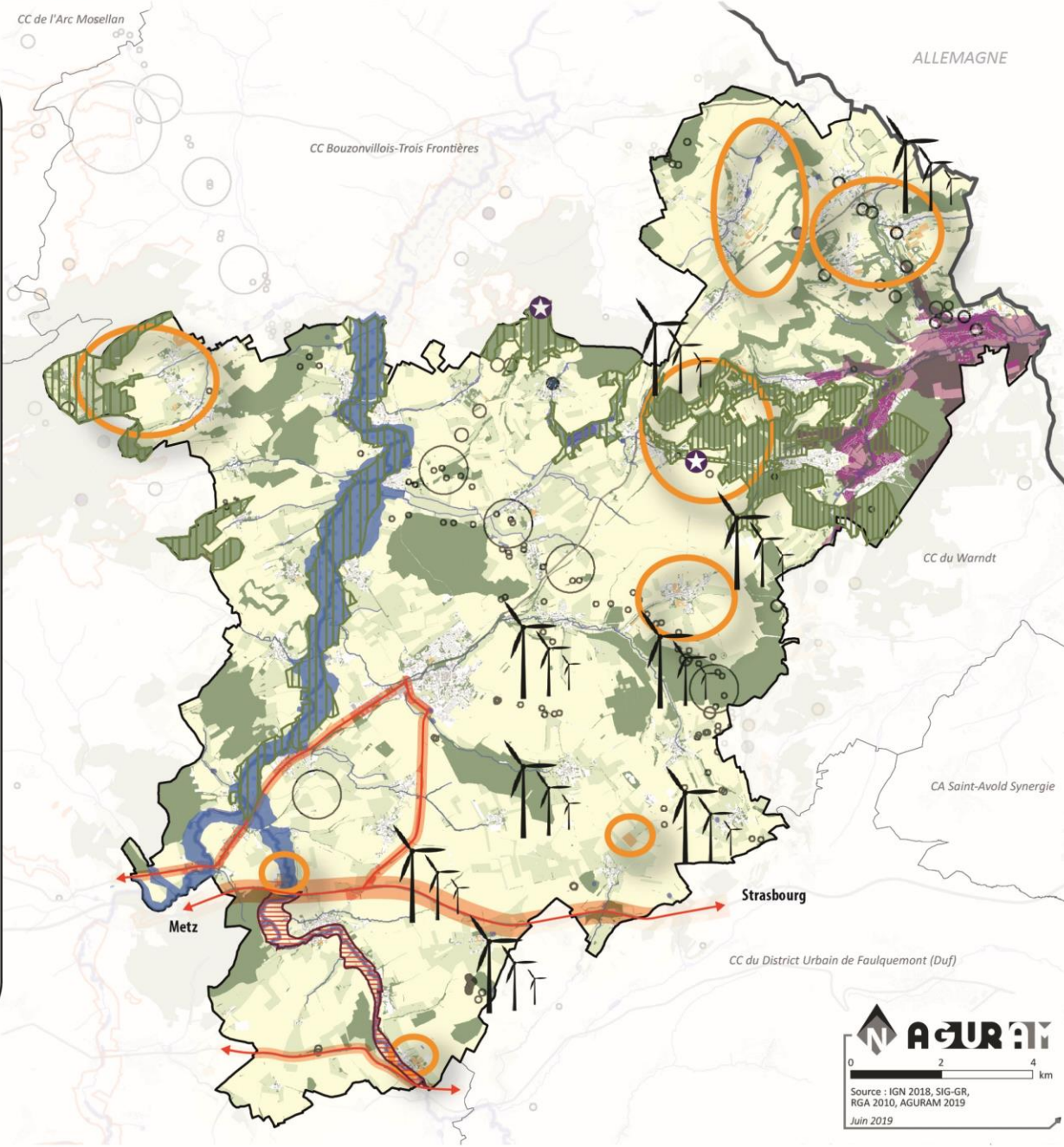
Une attention particulière à  
porter sur la gestion des  
rivières et de leurs ripisylves

Des risques à intégrer :  
inondation, remontées de  
nappes, glissement de  
terrain, etc.



**LÉGENDE :**

- Espaces boisés
- Espaces en culture
- Prairies et prairies humides
- Périmètres de protection et d'inventaire des milieux naturels
- Localisation des gîtes à chiroptères
- Secteurs de vergers (espaces de transition)
- Zones d'aléa des différents types de cavités
- Aléa inondation selon l'Atlas des zones inondables
- Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)
- Risques associés aux remontées de nappes (activités minières)
- Voies bruyantes et secteurs concernés par des normes d'isolation acoustique
- Parcs éoliens participant au paysage local










**68 % du territoire** de la CCHPB est composé de **surface agricole** (soit 17 104 ha)

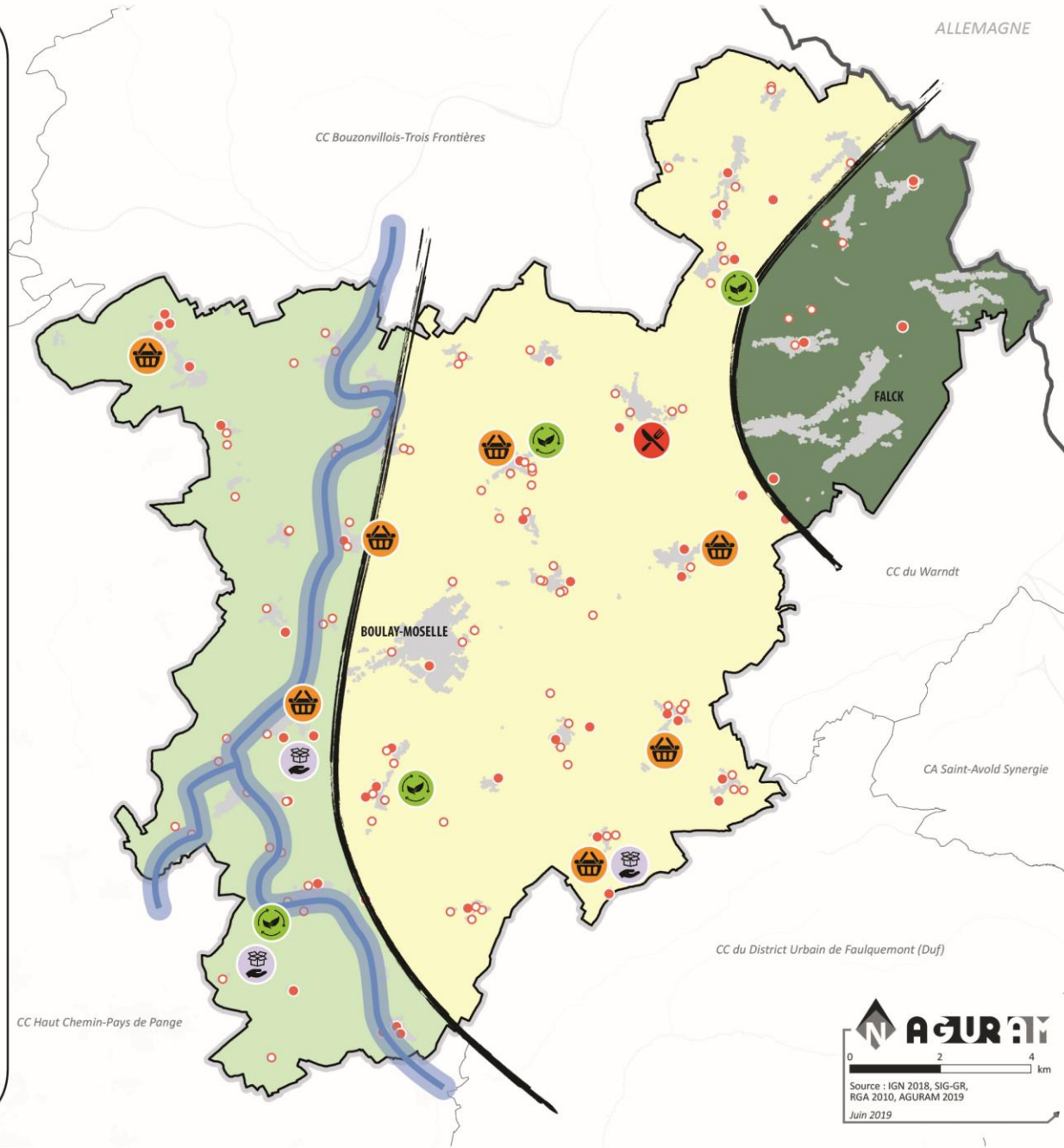


## CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION

### SYNTHÈSE DU VOLET ACTIVITÉS AGRICOLES

-----JE :

-  Espace urbain
-  Limites des différents types d'espaces agricoles
-  Polarisation des activités d'élevage (pâturage et production de fourrages) autour de la Nied et sa vallée de prairies humides
-  Espace fortement herbagé comprenant de vastes étendues inondables de la vallée de la Nied
-  Plateau agricole versant rhin principalement dédié aux grandes cultures (polycultures et polyélevages)
-  Dépression du Warndt composée de nombreux massifs boisés où l'activité agricole est moins représentée
- Localisation des sièges d'exploitations agricoles :
  -  Exploitations rencontrées
  -  Exploitations renseignées par les maires
-  Restaurant « le Téterchenais » travaillant en circuit-court
-  Exploitations connues développant la vente directe
-  Exploitations connues en agriculture biologique
-  Exploitations connues pratiquant la transformation d'une partie de la production directement sur site



Une activité tournée principalement vers la **polyculture** et le **polyélevage**

**Des contraintes à intégrer :**  
périmètres sanitaires,  
nuisances, besoins et  
évolutions des pratiques, etc.

Une hausse d'environ **5 300 habitants depuis 1975**  
(30 % de la population)

**Un parc de logements principalement individuels mais qui se diversifie progressivement**  
(+75 % d'appartements sur les 15 dernières années)

**Des enjeux à intégrer :** offre seniors, jeunes ménages, rénovations, etc.

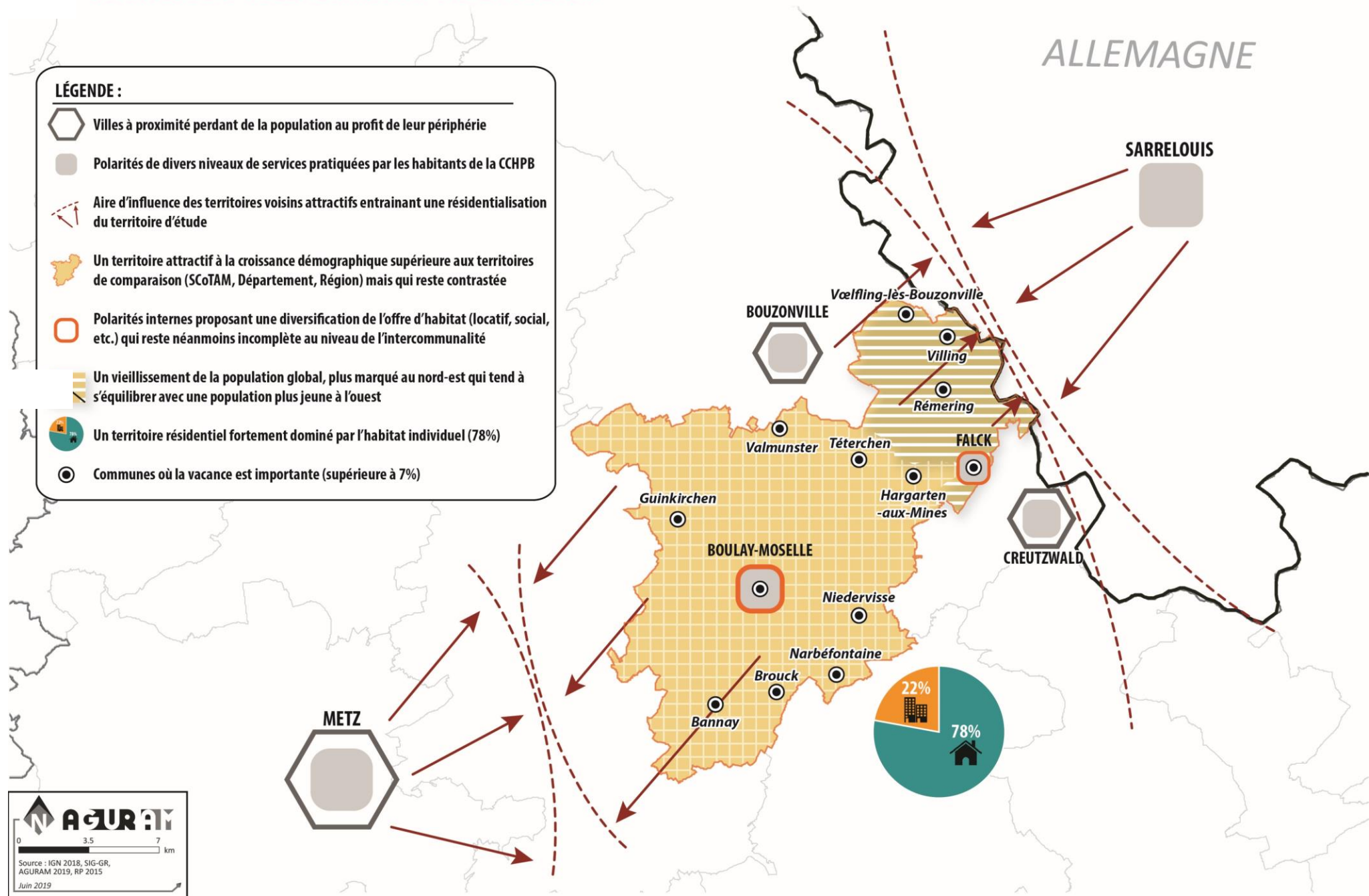


# CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION

## SYNTHÈSE DU VOLET DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

### LÉGENDE :

- Villes à proximité perdant de la population au profit de leur périphérie
- Polarités de divers niveaux de services pratiquées par les habitants de la CCHPB
- Aire d'influence des territoires voisins attractifs entraînant une résidentialisation du territoire d'étude
- Un territoire attractif à la croissance démographique supérieure aux territoires de comparaison (SCoTAM, Département, Région) mais qui reste contrastée
- Polarités internes proposant une diversification de l'offre d'habitat (locatif, social, etc.) qui reste néanmoins incomplète au niveau de l'intercommunalité
- Un vieillissement de la population global, plus marqué au nord-est qui tend à s'équilibrer avec une population plus jeune à l'ouest
- Un territoire résidentiel fortement dominé par l'habitat individuel (78%)
- Communes où la vacance est importante (supérieure à 7%)



Une croissance démographique plus importante que celle de l'emploi  
(moins d'un emploi pour deux actifs occupés)

Un niveau de services adaptés aux besoins des habitants

Des enjeux à intégrer :  
Petites Villes de Demain,  
Zones d'activités, maintien  
des équipements de proximité

LÉGENDE :

-  Principaux pôles économiques et commerciaux internes et externes au territoire d'étude
-  Dynamiques commerciales variées (zone d'activités /linéaire central)
-  Rayonnement local de Boulay-Moselle
-  Flux d'actifs et de consommateurs tournés vers l'extérieur
-  Sites d'activités existants et internes au territoire (enjeux fonciers)
-  Secteurs munis d'équipements scolaires développés et influents
-  Équipements internes de santé
-  Équipements internes dédiés à la petite enfance
-  Équipements internes dédiés aux personnes âgées
-  Équipements internes culturels et touristiques participant à l'attractivité du territoire

METZ



Piblangue



BOUZONVILLE



Maison Lorraine d'Oberdorff



BOULAY-MOSELLE



Varize-Vaudoncourt



Espace Clément Kieffer



Écomusée de Gomelange



FALCK



CREUTZWALD



Site du ban Saint-Jean



SARRELOUIS



ALLEMAGNE

Un territoire dépendant de  
**l'automobile**

(60 % des ménages disposent  
d'au moins 2 voitures)

Des réseaux **modes actifs** à  
étoffer

**Des enjeux à intégrer :**  
covoiturage, stationnement,  
itinéraire cyclable, chemins.

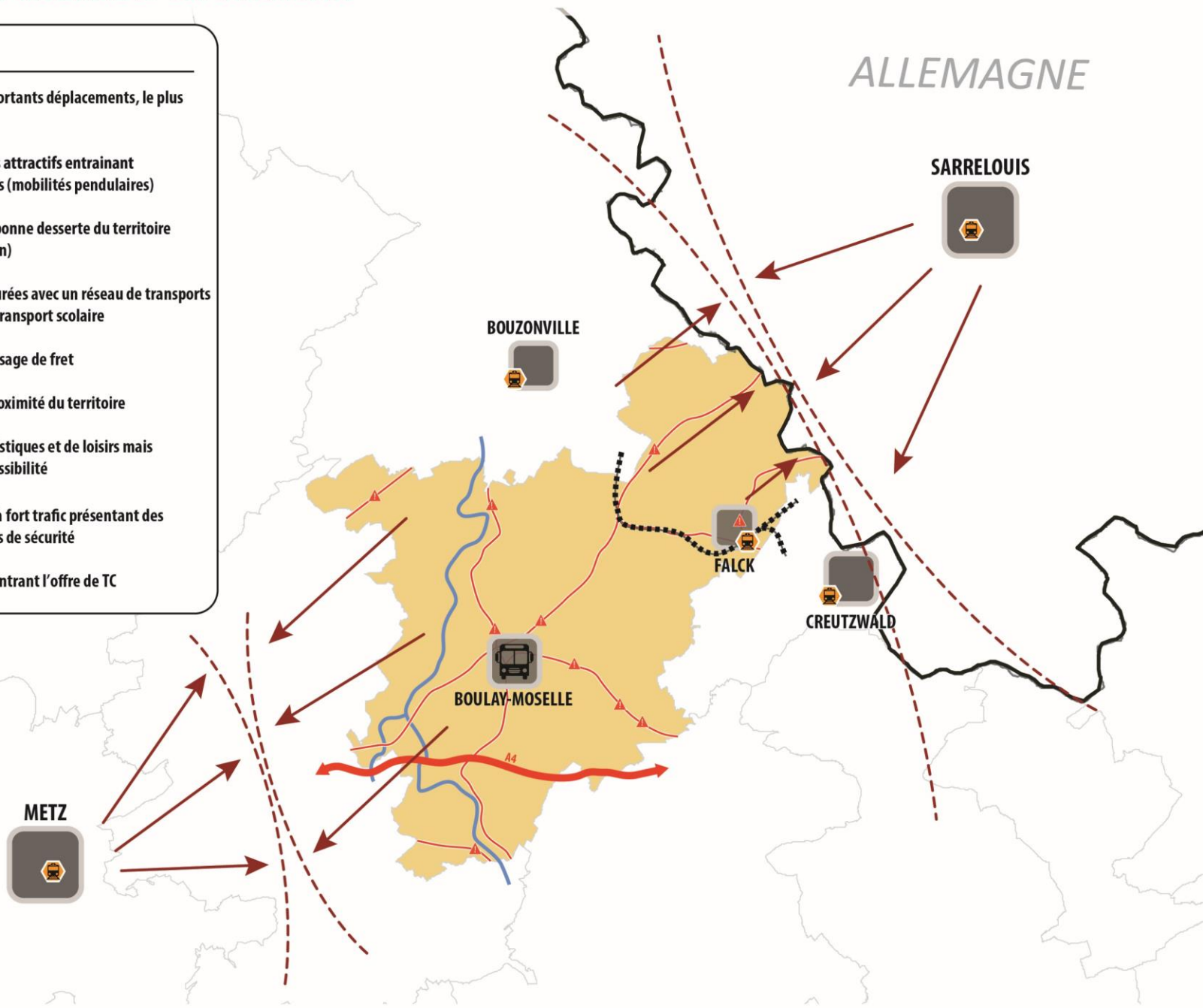


## CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION

### SYNTHÈSE DU VOLET MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

#### LÉGENDE :

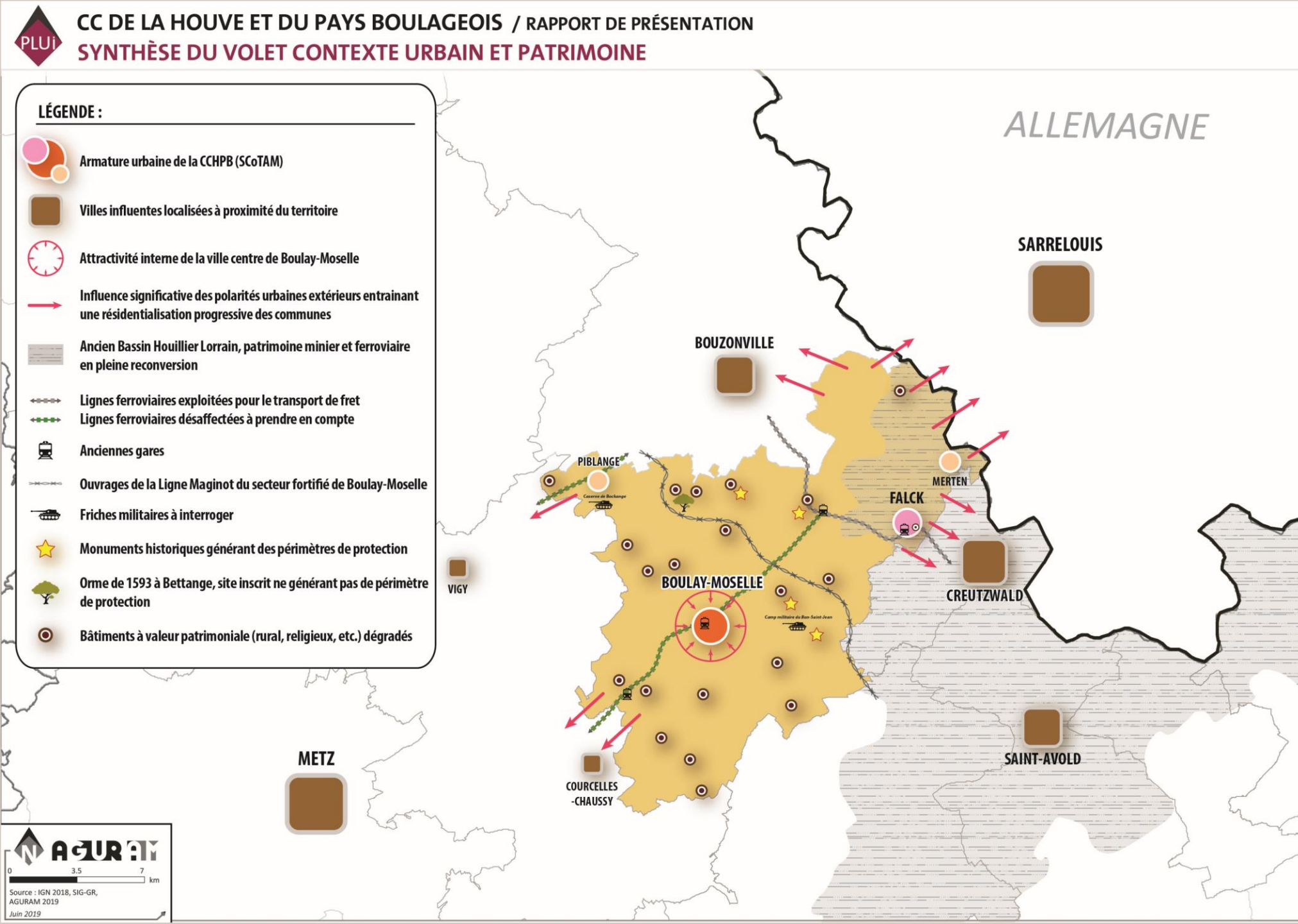
- Polarités urbaines qui génèrent d'importants déplacements, le plus souvent effectués en voiture
- Aires d'influence des territoires voisins attractifs entraînant d'importants déplacements quotidiens (mobilités pendulaires)
- Axe central autoroutier assurant une bonne desserte du territoire (voiture, transport en commun, camion)
- Liaisons départementales bien structurées avec un réseau de transports en commun principalement dédié au transport scolaire
- Réseau ferré réservé uniquement à l'usage de fret
- Gares /Gares routières internes et à proximité du territoire
- Cours d'eau (Nied) aux potentiels touristiques et de loisirs mais présentant des problématiques d'accessibilité
- Intersections et traversées de village à fort trafic présentant des conflits d'usage et des problématiques de sécurité
- Boulay-Moselle, pôle d'échange concentrant l'offre de TC



De **nombreux villages-rues**  
Lorrains denses et  
caractéristiques du territoire  
avec leurs **usoirs**

La particularité de **Boulay** et  
de son **centre-médiéval**

**Des enjeux à intégrer :**  
friches, préservation des  
patrimoines, évolution des  
densités, etc.





3

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

---

## UN CADRE ET DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX APPORTÉS PAR LE CODE DE L'URBANISME (L151-5)

Le PADD doit être conforme au Code de l'urbanisme en vigueur, justifié au regard de l'approche croisée des enjeux issus du diagnostic territorial et environnemental, lisible et compréhensible par tous.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?



**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES (PADD)**

Document de travail – 30 novembre 2021



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

**PROCÉDURE EN COURS :**  
Élaboration du PLUi

**Préscription**  
D.C.C 11/06/2018

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

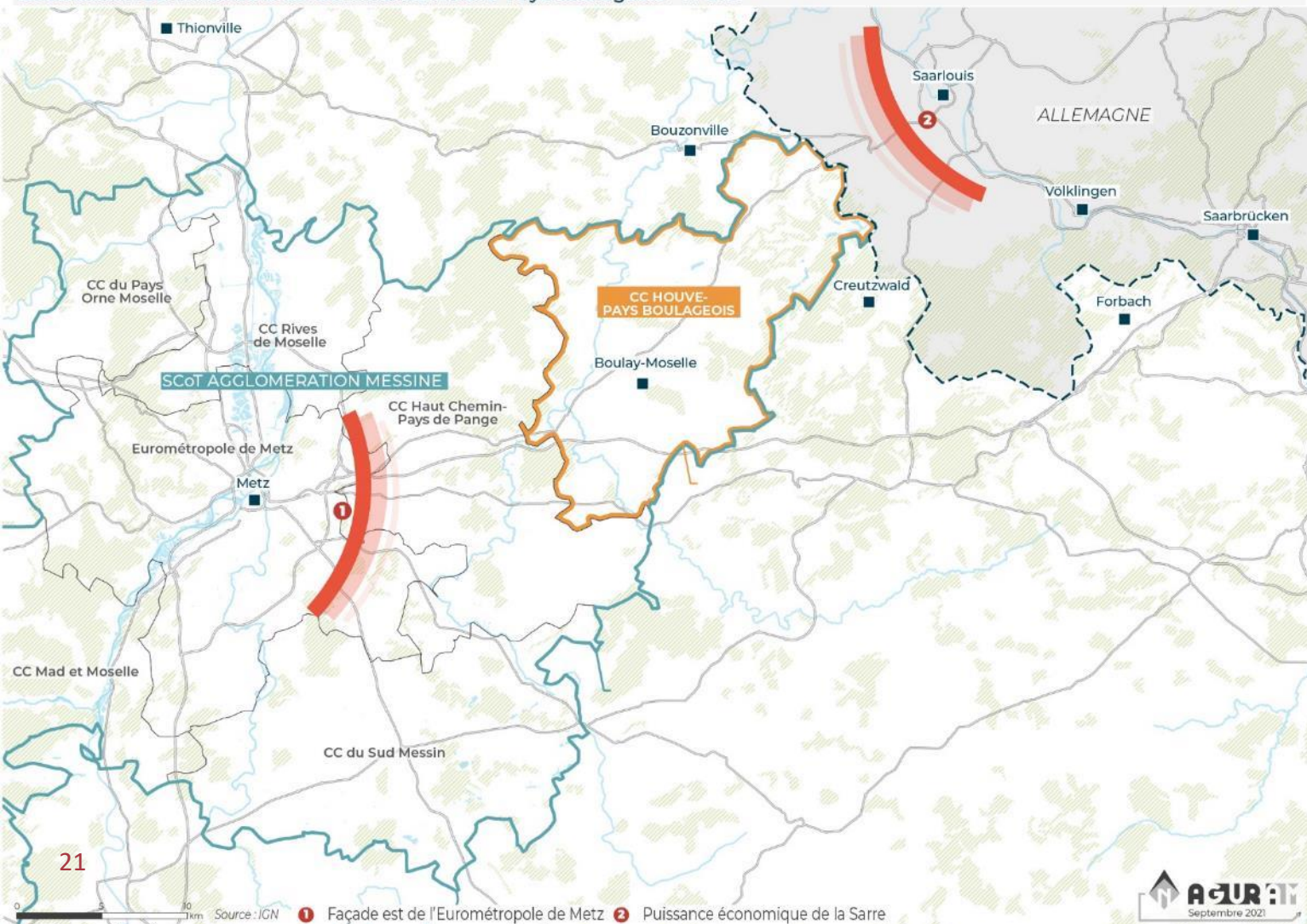
# LE PADD DE LA CCHPB

<https://www.paysboulageois.fr>

# DEMEURER UN TERRITOIRE TRANSFRONTALIER ATTRACTIF AU CŒUR DE LA MOSELLE ET À PROXIMITÉ DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

## TROIS GRANDES AMBITIONS POUR UN PROJET

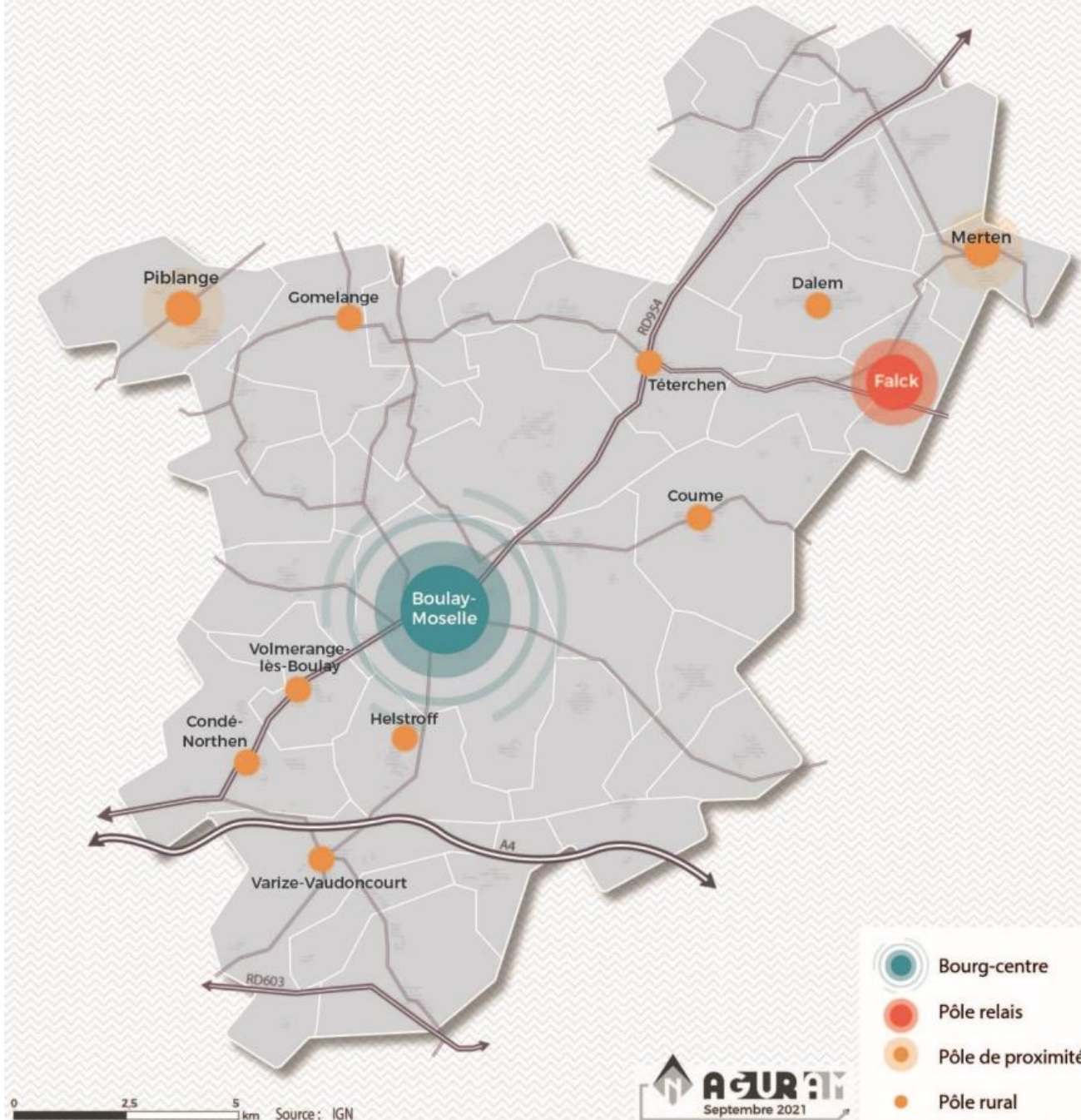
Localisation Communauté de Communes Houve-Pays Boulageois - PADD



ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES INTERCOMMUNALES AMPLIFIÉES PAR LE RÔLE MOTEUR DE LA VILLE-CENTRE DE BOULAY

RENFORCER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCHPB ET LA QUALITÉ DES SERVICES OFFERTS À SES HABITANTS

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES QUI FAÇONNENT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



UNE AMBITION DÉMOGRAPHIQUE  
D'AUGMENTATION DE 10 % DE LA  
POPULATION POUR 2032

**25 500 HABITANTS POUR 2032**  
(ENVIRON 2 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES)

**ENVIRON 2 025 LOGEMENTS  
NOUVEAUX POUR Y PARVENIR**

UNE RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE  
LOGEMENTS COHÉRENTE AVEC L'ARMATURE  
URBAINE DE LA CCHPB

# ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION AVEC UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET ÉCONOME EN FONCIER AGRICOLE ET NATUREL

- Résorber la **vacance longue durée des logements** et favoriser la réhabilitation du parc en mauvais état
- Privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine
- Garantir une **offre de logement en extension compatible** avec le compte foncier mobilisable et les obligations de densité imposées par le SCoTAM

50 HECTARES

65 LOGEMENTS DÉDUITS DES BESOINS

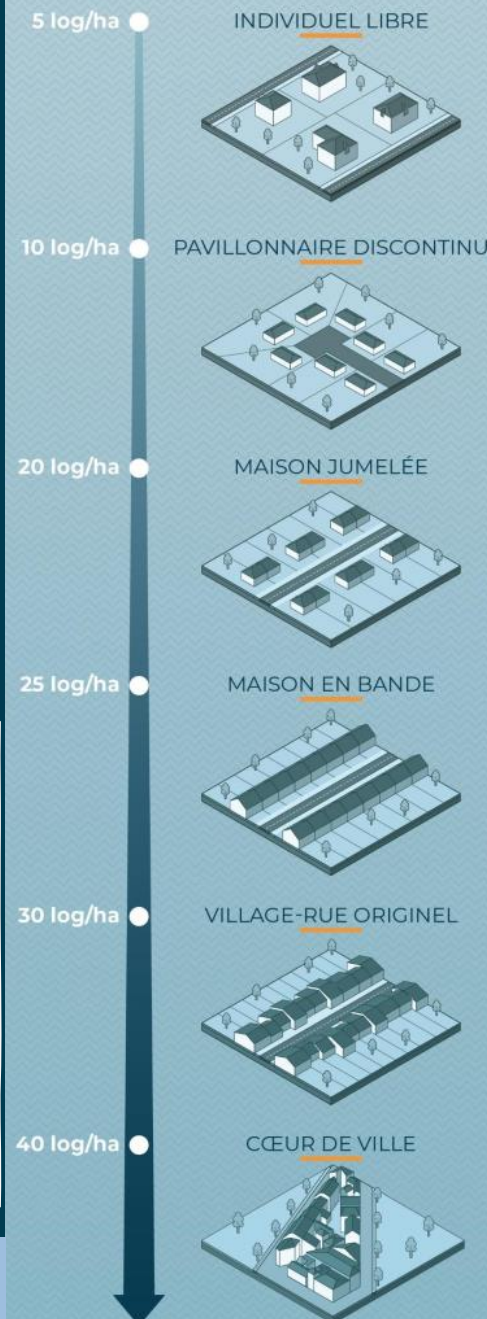
400 LOGEMENTS DÉDUITS DES BESOINS

Règles de densité minimale de logements à l'hectare imposées par le SCoT de l'agglomération messine :

- **25 log/ha** pour Boulay-Moselle et Falck
- **20 log/ha** pour les communes de plus de 500 habitants
- **15 log/ha** pour les communes de moins de 500 habitants

19 LOGTS/HA EN MOYENNE

## FORMES URBAINES ET DENSITÉS DE TERRITOIRE



# UN PROJET QUI S'APPUIE SUR UNE CONSOMMATION FONCIÈRE RAISONNÉE

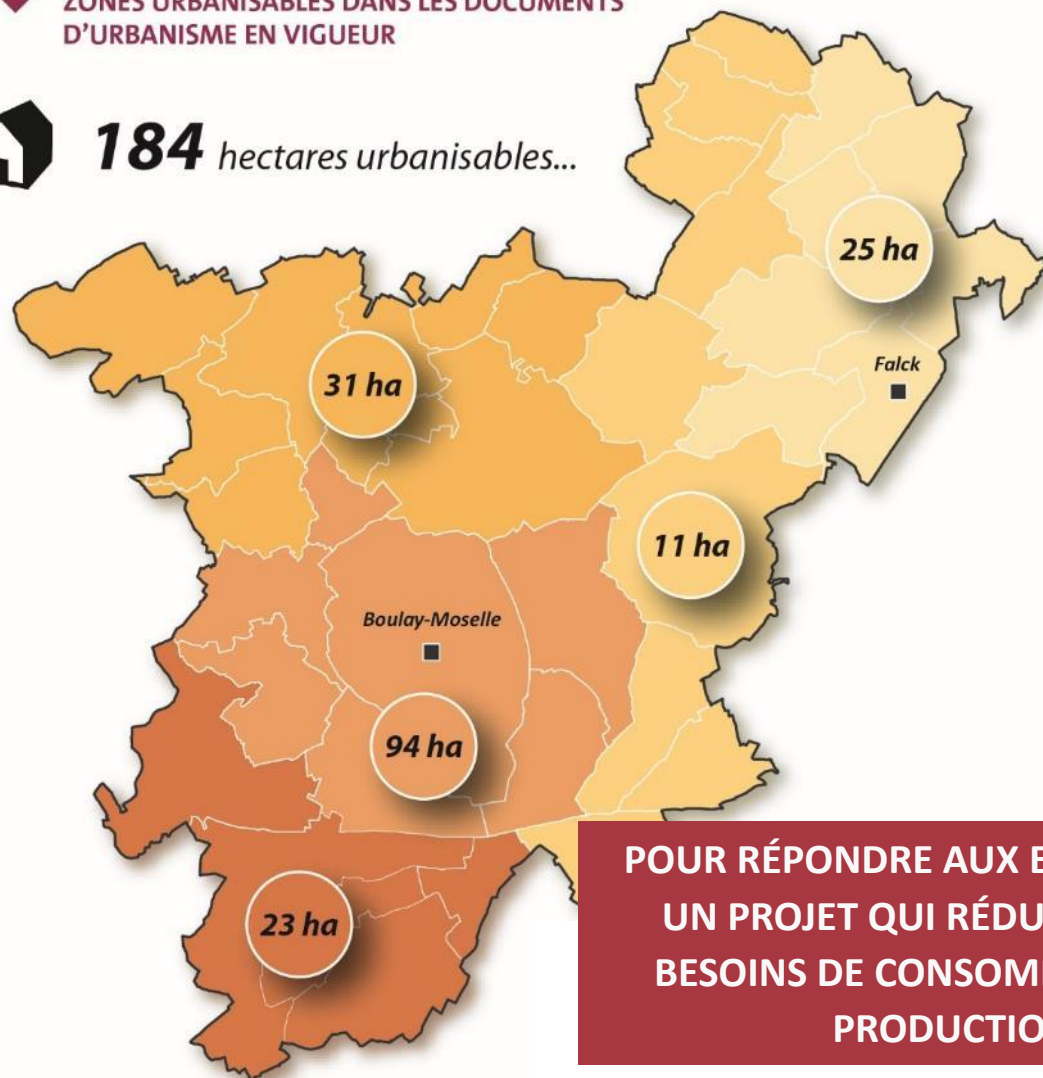


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS

ZONES URBANISABLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



**184** hectares urbanisables...



POUR RÉPONDRE AUX EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES -  
UN PROJET QUI RÉDUIT CONSIDÉRABLEMENT LES  
BESOINS DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LA  
PRODUCTION DE LOGEMENTS

## DOC. URBANISME ACTUELS

184 hectares possibles

(Cartes communales, PLU, etc.)



## SCOTAM

74 hectares mobilisables

(2015 -2032)

au maximum en extension des tissus urbains



## SOUHAITS COMMUNAUX INITIAUX

98 hectares

(ensemble des zones étudiées avec les élus  
lors des ateliers de secteurs)



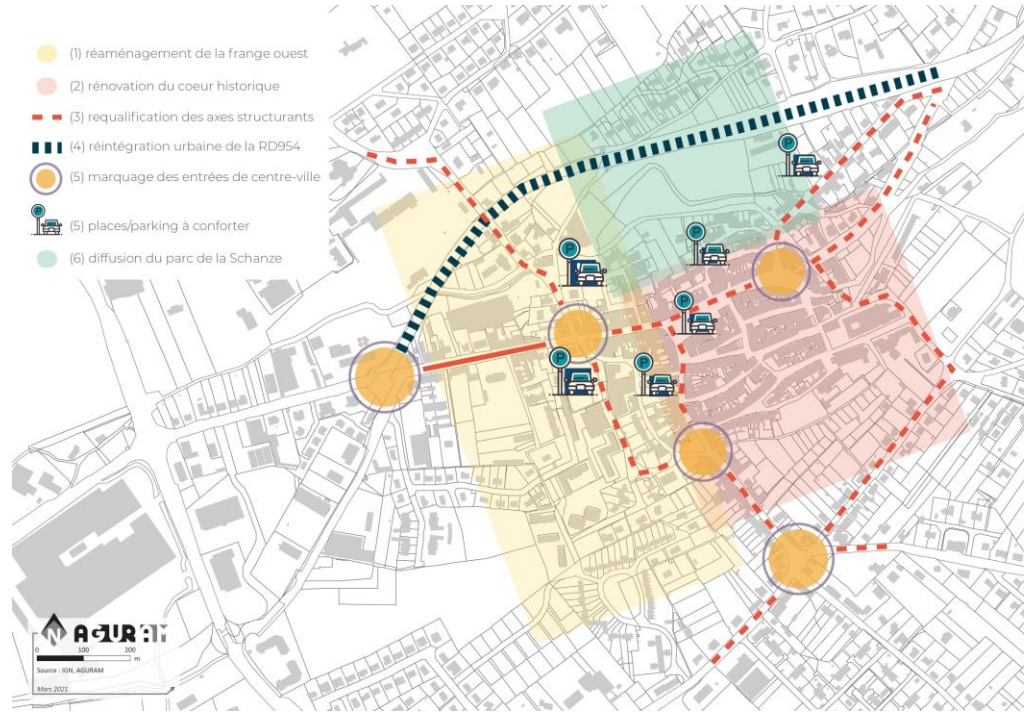
## RÉSULTAT DES ATELIERS (ATTEINTE DE L'OBJECTIF FIXÉ PAR LE COPIL)

50 hectares (2021-2032)

Une prise en compte fine des potentiels  
inscrits dans l'enveloppe urbaine

# LES AUTRES THÈMES PHARES DU PROJET

**CONFORTER TOUTES  
LES DYNAMIQUES  
ÉCONOMIQUES DU  
TERRITOIRE**



**GARANTIR UN NIVEAU DE  
SERVICES DE PROXIMITÉ ET  
D'ÉQUIPEMENTS DE QUALITÉ**



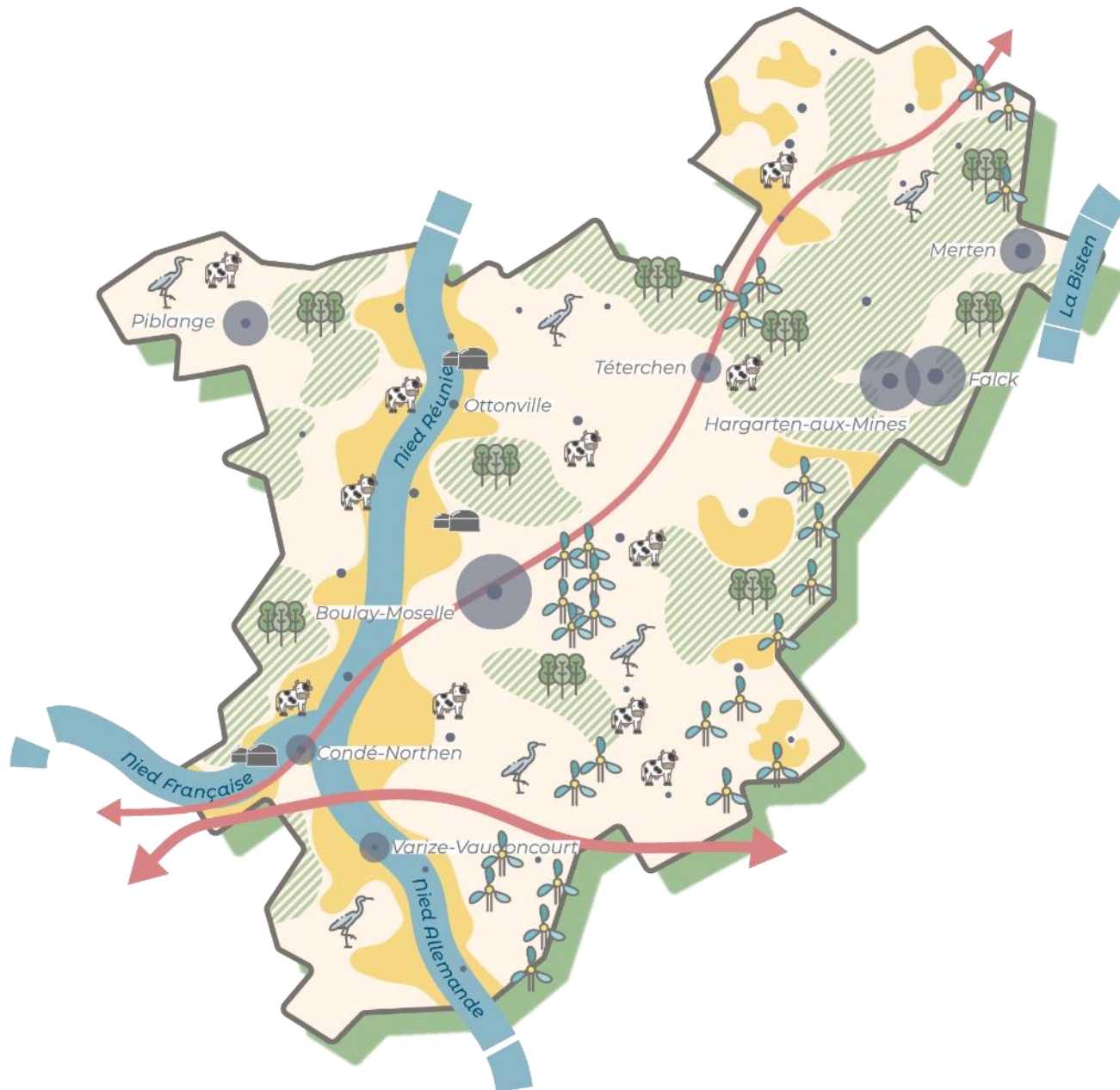
**ENCADRER LA MISE EN VALEUR  
DES ESPACES URBAINS ET DU  
PATRIMOINE D'INTÉRÊT**



**CONJUGUER QUALITÉ DES ESPACES  
PUBLICS ET MOBILITÉ**



# LES AUTRES THÈMES PHARES DU PROJET



PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'AGRICULTURE LOCALE EN HARMONIE AVEC LES SPECIFICITÉS DU TERRITOIRE

POURSUIVRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DE L'INTERCOMMUNALITÉ

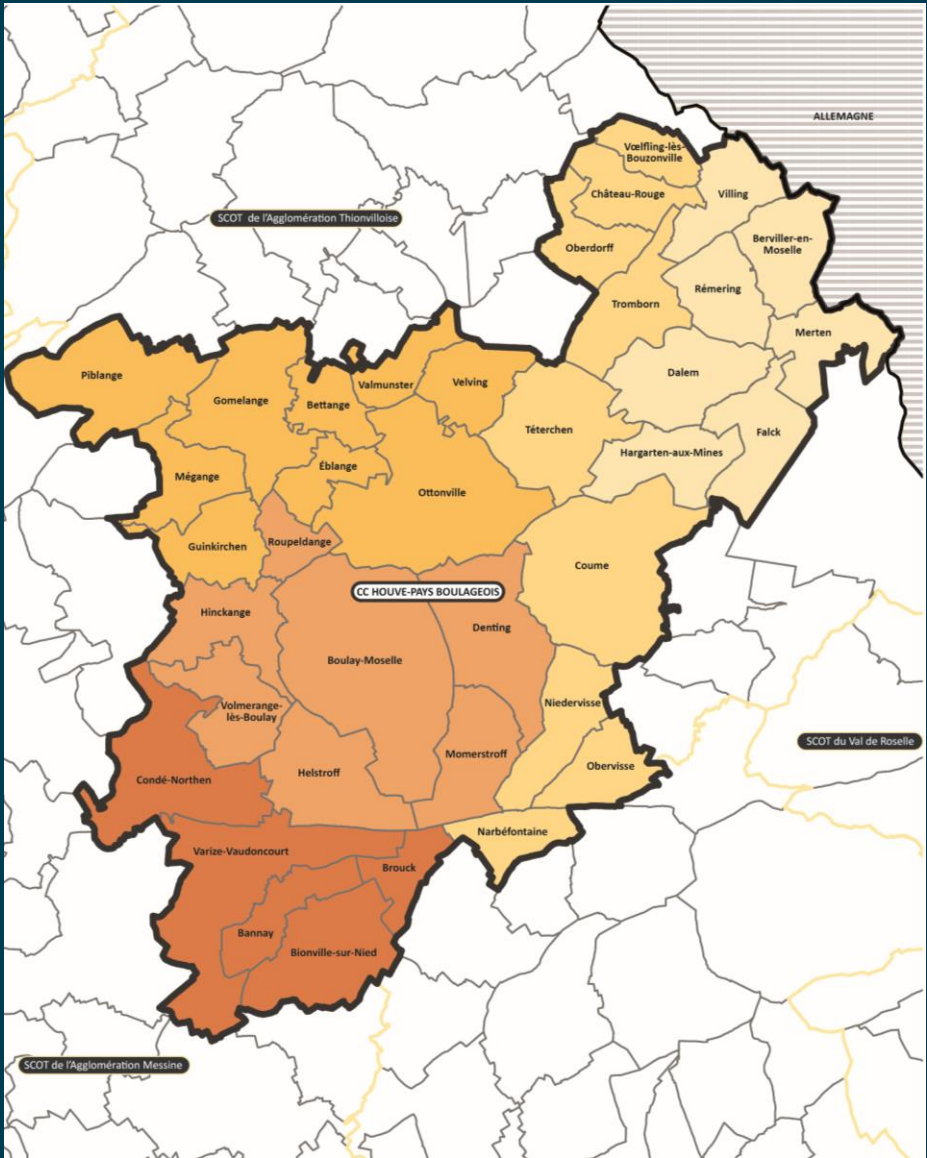
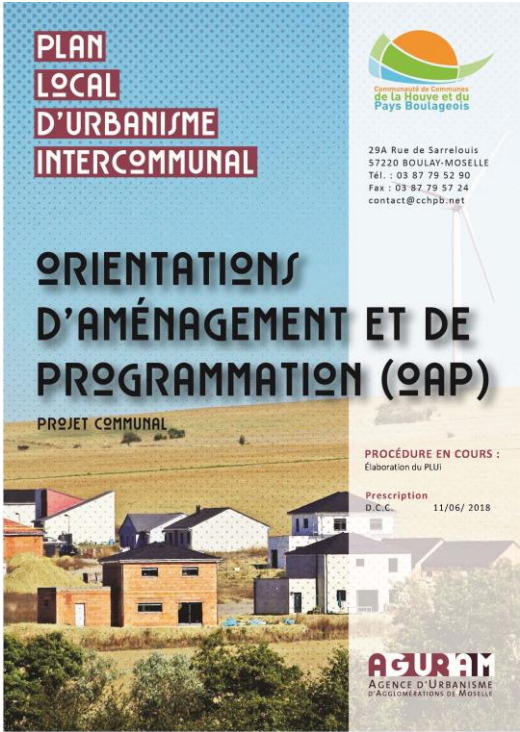
4

**UN PROCHAIN TEMPS D'ÉCHANGE EN 2023**

---

# UN NOUVEAU CYCLE DE RÉUNIONS PUBLIQUES EN 2023

DES TEMPS D'ÉCHANGES PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES AUTOUR DES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DU FUTUR PLUI



5 SECTEURS

ARRET DE PROJET  
(FIN 2023)

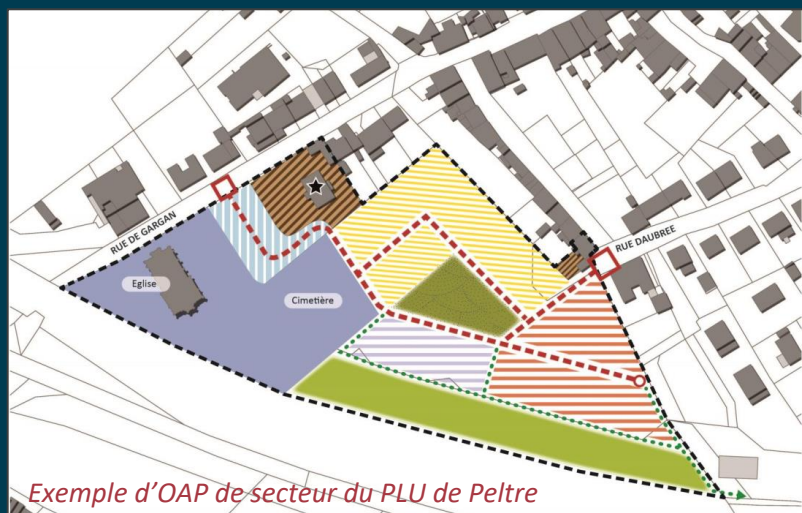




## UN ZONAGE



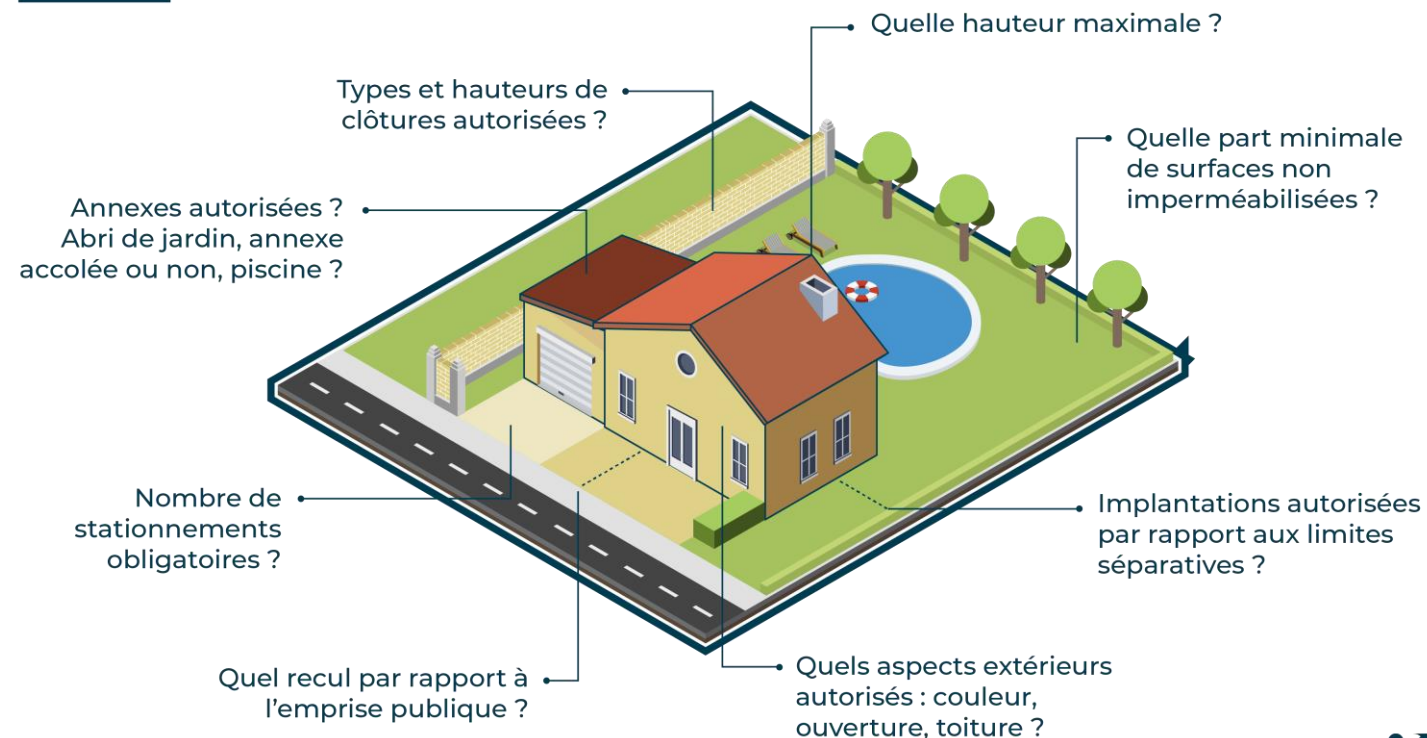
## DES SECTEURS DE PROJETS (OAP)



Exemple d'OAP de secteur du PLU de Peltre

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION & RÉGLEMENT ?

## Principes du règlement de PLUi



AURAT

UNE TRADUCTION CONCRÈTE DU PROJET TERRITORIAL PAR DES PRINCIPES À INTÉGRER ET DES RÈGLES À RESPECTER

# RESTEZ CONNECTÉ !

[www.aguram.org](http://www.aguram.org) / [@agenceaguram](https://twitter.com/agenceaguram)



**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE