

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUSTIFICATIONS DU DOSSIER



Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

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

PROCÉDURE EN COURS :
Élaboration du PLUi

Prescription

D.C.C. 11/06/ 2018

*Projet arrêté le
21 décembre 2023*

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS

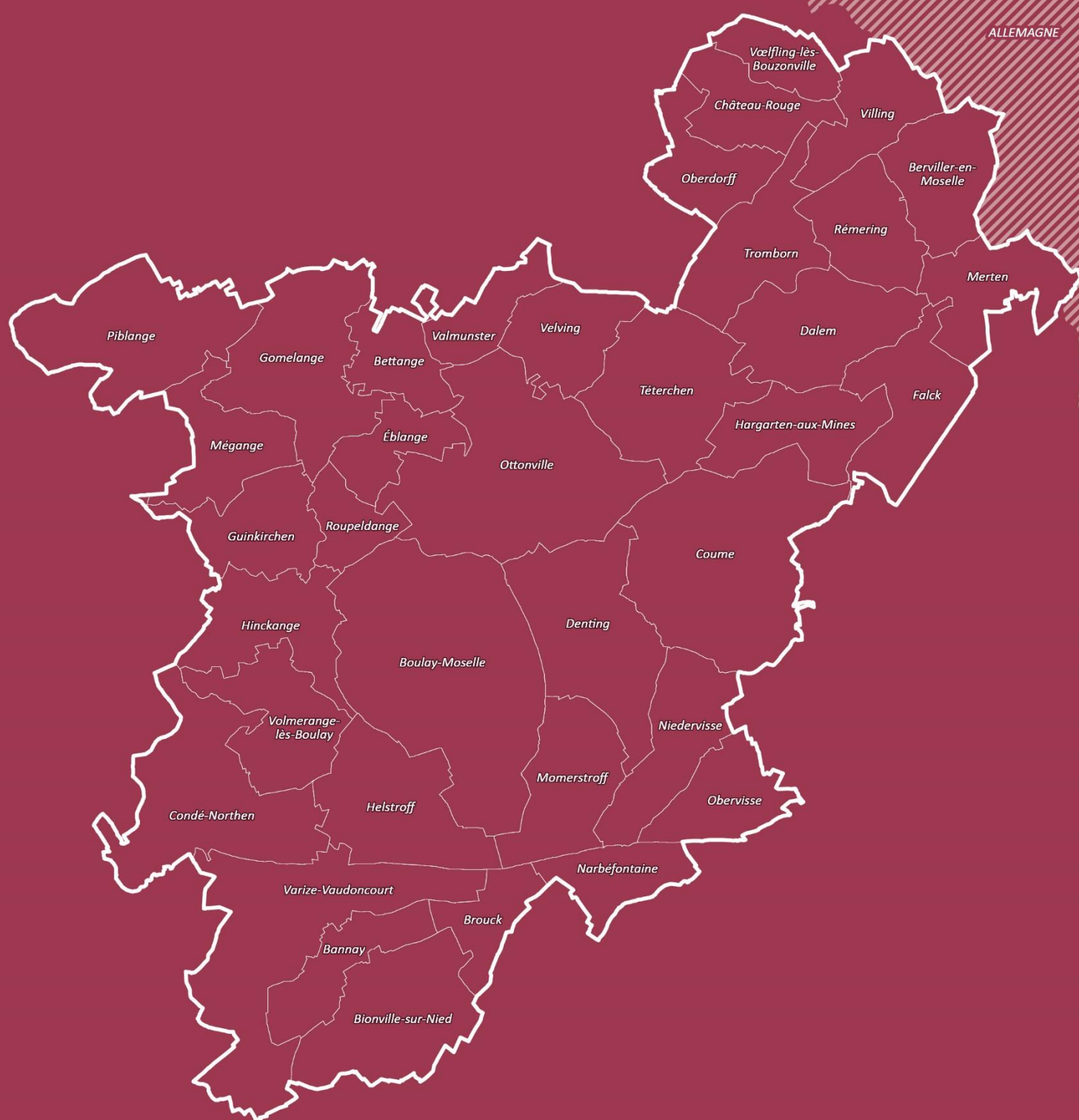


TABLE DES MATIÈRES

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	5
1.1. PRÉAMBULE	5
1.2. L'EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	7
1.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX	26
2. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	42
2.1. BILAN À L'ÉCHELLE DE LA CCHPB	44
2.2. BILAN PAR STRATE	48
3. INVENTAIRE DU STATIONNEMENT	54
3.1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	54
3.2. LES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT	55
4. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .	59
4.1. UN PROJET ARTICULÉ AUTOUR D'UNE ARMATURE TERRITORIALE COMPATIBLE AVEC LE SCOTAM	60
4.2. CONSOMMATION FONCIÈRE ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	61
4.3. UNE VOLONTÉ DE CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA QUALITÉ DE VIE	64
4.4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX DE MOBILITÉ ET D'AMÉNITÉ LIÉS AUX ESPACES PUBLICS.....	67
4.5. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE ET DES PAYSAGES DU TERRITOIRE	68
4.6. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	70
5. LES DÉCLINAISONS RÈGLEMENTAIRES DU PADD	71
6. LES DISPOSITIONS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	76
6.1. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS.....	76
6.2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE....	85
7. LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	93
7.1. OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE »	93
7.2. OAP THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIES ET MOBILITÉ »	96
7.3. OAP THÉMATIQUE « REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE BOULAY »	99
7.4. OAP SECTORIELLES	101
8. LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE RÈGLEMENT	120
8.1. LA NOMENCLATURE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	120
8.2. LE BILAN DES SURFACES PAR ZONE	122
8.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	126
8.4. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET LEUR NÉCESSITÉ POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	131
8.5. COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC OAP	147
9. LES INDICATEURS DE SUIVI	151

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19 (RNU), des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 (2AU) lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 (PAPAG) ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

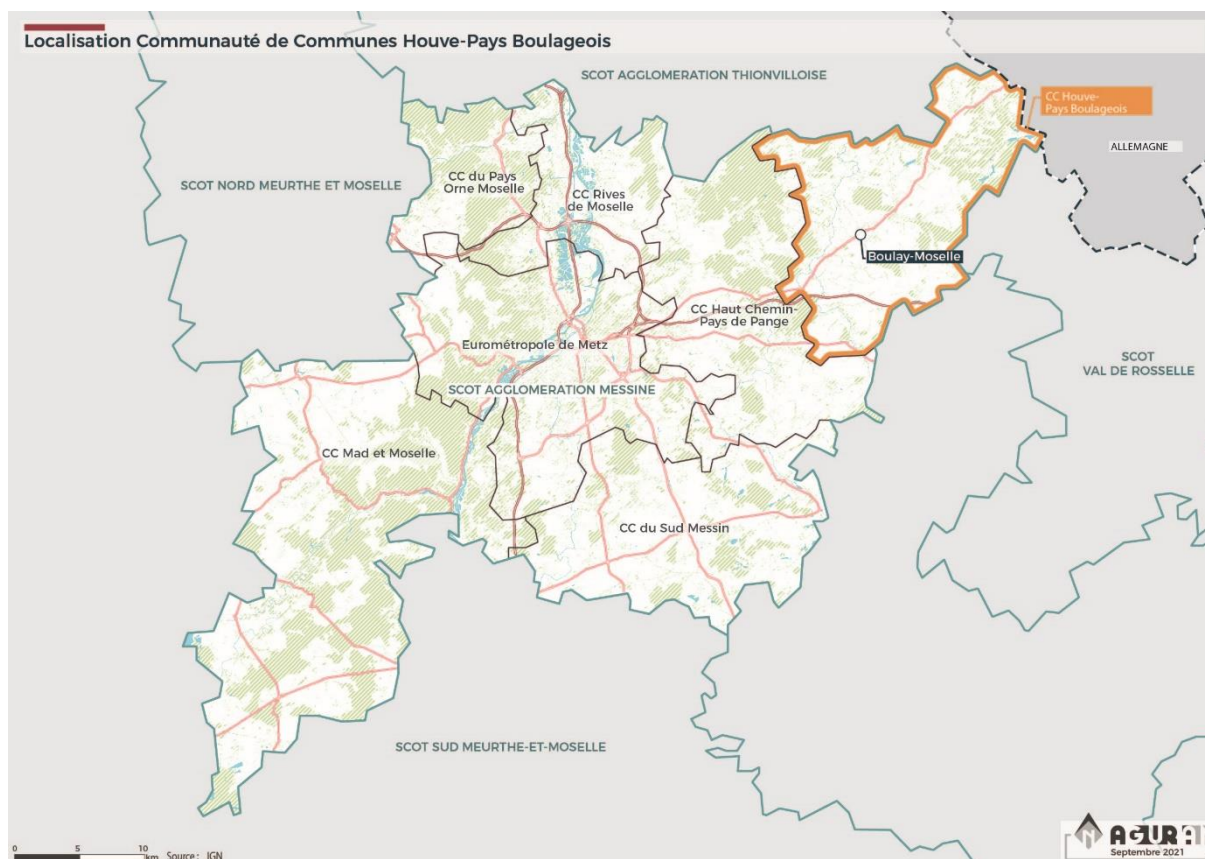
Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

1. Synthèse du diagnostic territorial

1.1. PRÉAMBULE

A. La CCHPB dans son contexte géographique

La communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois appartient à la région du Grand-Est et s'étend sur le département de la Moselle. **Créée le 1^{er} janvier 2017, la CCHPB regroupe 37 communes**, elle est issue de la fusion entre la Communauté de Communes de la Houve et de la Communauté de Communes du Pays Boulageois.



La collectivité est à mi-chemin du Sillon Mosellan et du Bassin Houiller et elle présente la particularité d'être frontalière avec l'Allemagne. Le territoire de la CCHPB, plutôt rural est organisé **autour de la ville-centre de Boulay** (5500 habitants), et d'un pôle secondaire, **Falck** (2500 habitants).

Malgré une forte influence messine et légèrement moindre de l'Allemagne sur l'ancienne Houve, le territoire de Communauté de Communes Houve Pays Boulageois est fortement polarisé par la ville de Boulay-Moselle. Cette polarité concentre un grand nombre d'équipements et de services et propose de nombreux emplois

La desserte de bon niveau de la CCHPB par l'autoroute est un puissant vecteur de l'attractivité du territoire. L'autoroute A4, et son échangeur situé à Varize, permettent un accès rapide au territoire par le sud. Boulay-Moselle est quant à elle reliée au reste du territoire par un réseau de départementales en étoile (D19, D25, D954). Elles permettent de rejoindre Bouzonville, Creutzwald et Saint-Avold. Le territoire n'est plus desservi par le train aujourd'hui, mais la SNCF a mis en place une ligne de car qui relie Bouzonville à Creutzwald.

Situé entre le plateau du Pays Messin et la dépression du Warndt à l'est, le territoire de l'intercommunalité est composé principalement d'un plateau ondulé, entaillé à l'ouest par la Nied, dont la vallée alluviale traverse le territoire sud en nord. À l'est, on retrouve le relief en cuvette typique de la dépression du Warndt, où les affluents de la Bisten confluent à l'est vers la rivière.

B. Les compétences de la collectivité

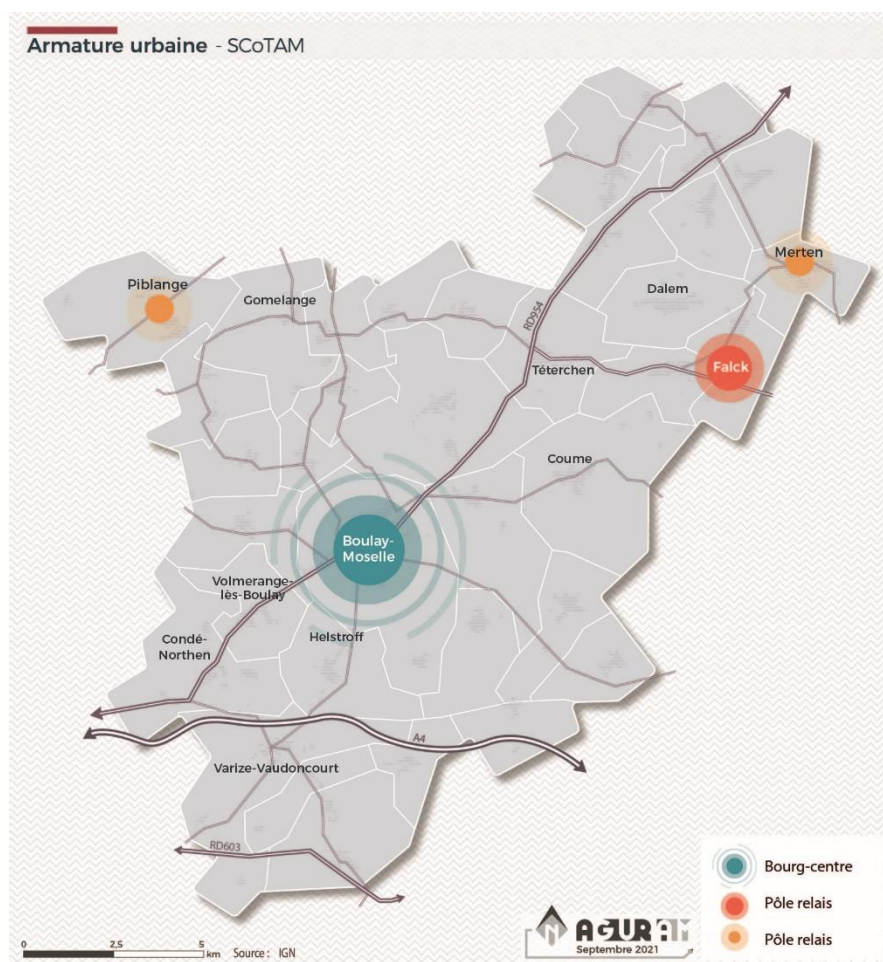
La communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois exerce les compétences suivantes :

- ◆ L'aménagement du territoire ;
- ◆ Le développement économique ;
- ◆ La protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- ◆ La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs ;
- ◆ L'action sociale ;
- ◆ La petite enfance et enfance.

C. Un territoire membre du SCoTAM

Depuis 2021, le territoire s'inscrit dans le **périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)**. Il regroupe 224 communes en 7 intercommunalités. Ce document de planification a une vision à l'échelle de l'agglomération. Il doit mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Le SCoTAM **définit une armature urbaine qui vise à proposer une organisation du territoire permettant de limiter les besoins de déplacements** des populations. Pour cela, il comprend une hiérarchisation des communes, notamment selon leur niveau d'équipements, l'existence de commerces ou encore la qualité de leur desserte via les transports en commun.



1.2. L'EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

A. L'environnement

Environnement Naturel

- ◇ Des **continuités écologiques** bien identifiées dans leur diversité à travers différents périmètres réglementaires (Natura 2000, ENS, ZNIEFF...) Plusieurs continuités écologiques existent à **différentes échelles** : régionale au travers du SRCE de Lorraine et intercommunale au travers du SCotAM. Ainsi, il existe sur le territoire :
 - ◆ 2 sites Natura 2000 :
 - La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « **Vallée de la Nied Réunie** » ;
 - La ZSC « **Mines du Warndt** ».
 - ◆ 5 Zones Humides Remarquables (ZHR) ;
 - ◆ 9 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) dont 8 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II ;
 - ◆ 13 Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
 - ◆ 1 Réserve Naturelle Régionale (RNR) : la Zone humide du moulin de Velving et Téterchen.
- ◇ Des milieux forestiers, prairiaux et aquatiques qui contribuent aux continuités écologiques **à maintenir ou à renforcer**.
 - ◆ Plusieurs **continuités forestières** sont présentes et s'appuient sur les espaces boisés autour et sur le territoire. Ces espaces forestiers sont également liés à l'enjeu chiroptères. Les continuités entre gîtes et sites de chasse (zones humides, prairies) doivent être préservées.
 - ◆ Les **continuités prairiales** de la Nied, de plateau sont à préserver de toute rupture pour leur rôle de lien entre les espaces agricoles du plateau et la vallée de la Nied. C'est également le cas entre les espaces agricoles du nord du territoire et le Warndt.
 - ◆ Les **secteurs de verger**, entretenus ou abandonnés présents sur le territoire constituent également des milieux riches pour la biodiversité et sont des supports aux déplacements de certaines espèces. Leur conservation et leur réexploitation doit être encouragée.
 - ◆ Les **continuités aquatiques et humides** sont également représentées sur le territoire. La Nied (Allemande, Française, Réunie) constitue un corridor à prendre en compte. Ses affluents, ainsi que ceux de la Bisten à l'est du territoire participent également aux continuités aquatiques. De plus, les cours d'eau ont la particularité de participer aux continuités aquatiques et humides, mais également aux continuités terrestres au travers de leurs ripisylves. Enfin, les bassins, étangs et plans d'eau sont également un support aux déplacements des espèces.
 - ◆ Les **parcs et jardins** permettent de préserver une certaine biodiversité en milieu urbain. Ces espaces contribuent également à améliorer le cadre de vie des habitants en créant une zone tampon entre zones urbaines et agricoles, permettent de lutter contre les îlots de chaleur et absorbent une partie des eaux pluviales.
- ◇ Une attention particulière à porter sur **la gestion des rivières** et de leurs ripisylves (masses d'eau superficielles généralement en mauvais état).
- ◇ Présence **de la confluence des Nied** sur le territoire à Condé-Northen.
- ◇ Tous les **espaces densifiable** à l'intérieur des tissus urbains n'ont pas forcément vocation à **être constructibles** (nature en ville et dans les villages).
- ◇ **Des vergers** encore existants qui s'enrichissent et disparaissent peu à peu.



MILIEUX NATURELS HUMIDES SUR LE BAN COMMUNAL DE TÉTERCHEN

◇ Des **risques d'inondations** :

- ◆ **AZI** : Gomelange, Bettange, Éblange, Guinkirchen, Roupeldange, Hinckange, Volmerange-lès-Boulay et Condé-Northen.
- ◆ **PPR** : Bannay, Bionville-sur-Nied et Varize-Vaudoncourt.
- ◆ **Remontées de nappes** : **Falck, Dalem, Hargarten-aux-Mines et Merten** (communes concernées sur les tissus urbains).
- ◆ **Rupture de digue** : Merten et Hinckange.

◇ Cette présence de l'eau comprend des **zones humides à protéger** (SDAGE et SAGE).

◇ Des **glissements de terrains** (Velving), **effondrements** (Rémering, Merten...) et **cavités souterraines** répertoriés sur 12 communes. (Bionville-sur-Nied, Boulay-Moselle, Brouck, Château-rouge, Coume, Dalem, Denting, Éblange, Falck, Gomelange, Hargarten-aux-Mines et Mégange)

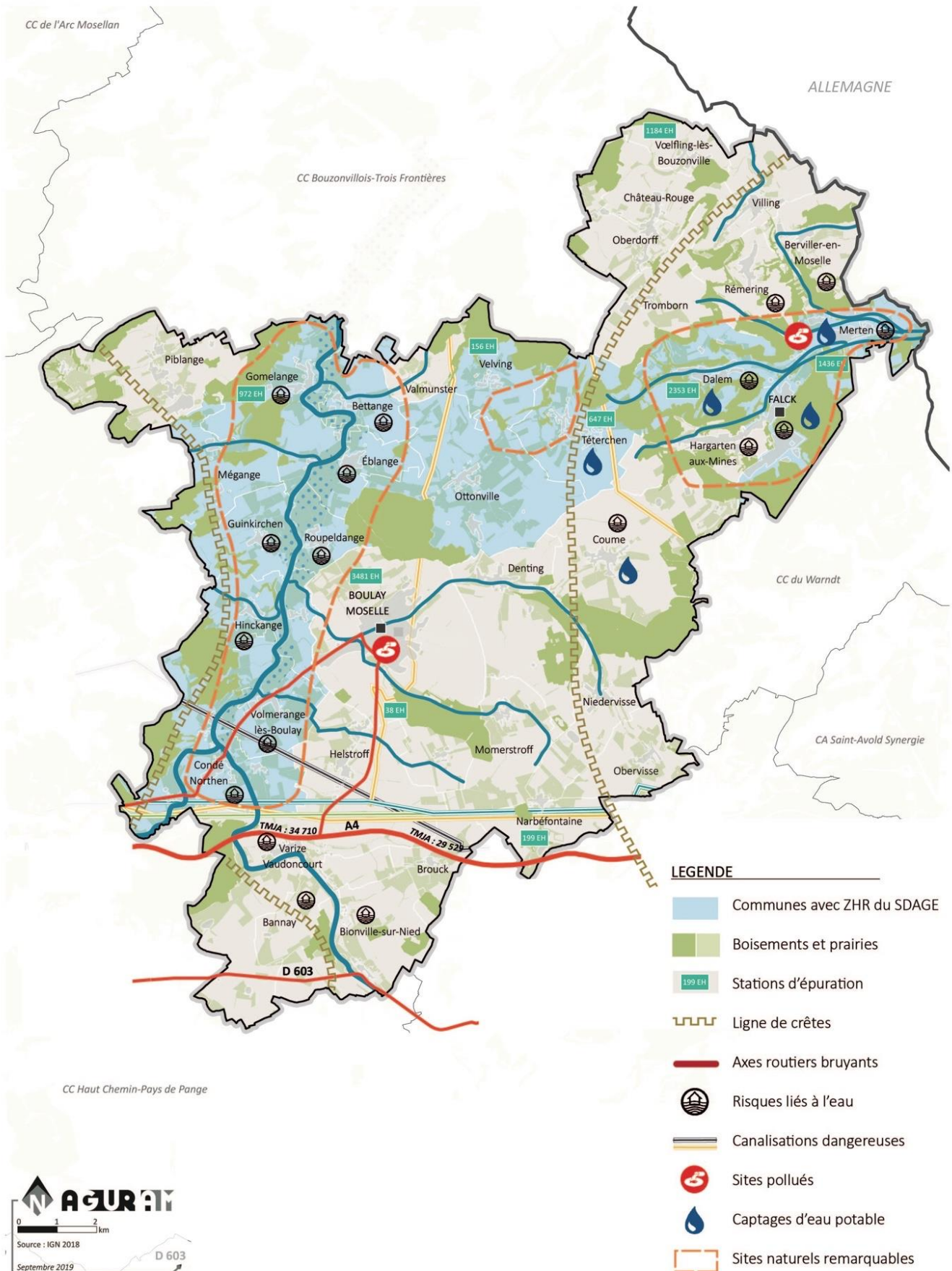
- ◆ **135 cavités souterraines** sont recensées sur le territoire dont **une quarantaine de cavités naturelles**. Les cavités non naturelles sont issues des travaux de l'Homme (anciennes carrières exploitées ou abandonnées, anciens ouvrages militaires...). Certaines zones d'aléa liées aux cavités souterraines concernent des secteurs bâtis à **Gomelange, Merten et Ottonville**.

Environnement humain

- ◇ Une mise en place de **réseaux séparatifs pour les eaux usées** à poursuivre. Les réseaux unitaires présentent un risque de pollution en cas de fortes pluies. Les **capacités des STEP existantes** sont importantes. **L'infiltration à la parcelle** est à privilégier pour les nouveaux projets.
- ◇ Intégrer les problématiques de **nuisances sonores** au projet intercommunal : l'autoroute A4 et les routes départementales très fréquentées (D954, D603 et D19).
- ◇ **3 sites BASOL** : MIM à Merten, Garage Transfer et SIB ADR (Boulay) et 3 SIS (MIM et Ateliers Scheidt à Merten et interdiffusion à Piblange) – **14 communes avec des sites BASIAS** (Berviller-en-Moselle, Bettange, Bionville-sur-Nied, Boulay-Moselle, Château-rouge, Condé-Northen, Coume, Dalem, Denting, Éblange, Falck, Gomelange, Guinkirchen et Hargarten-aux-Mines).
- ◇ **20 sites classés ICPE** : industrie, éolien, carrière, et exploitations agricoles (Berviller-en-Moselle, Bionville-sur-Nied, Condé-Northen, Coume, Dalem, Denting, Hargarten-aux-Mines, Merten, Momerstroff, Niedervisse et Téterchen).



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



B. Les Paysages

Entités paysagères

- ◇ Des **caractéristiques fortes** dans les **unités et sous-unités paysagères** qui composent le territoire intercommunal :
 - ◆ Vallée alluviale de la Nied ;
 - ◆ Plateau lorrain versant Rhin incisé par la Nied, ses affluents et des bras morts ;
 - ◆ Coteaux ouest ;
 - ◆ Dépression du Warndt au nord-est.

Perceptions visuelles

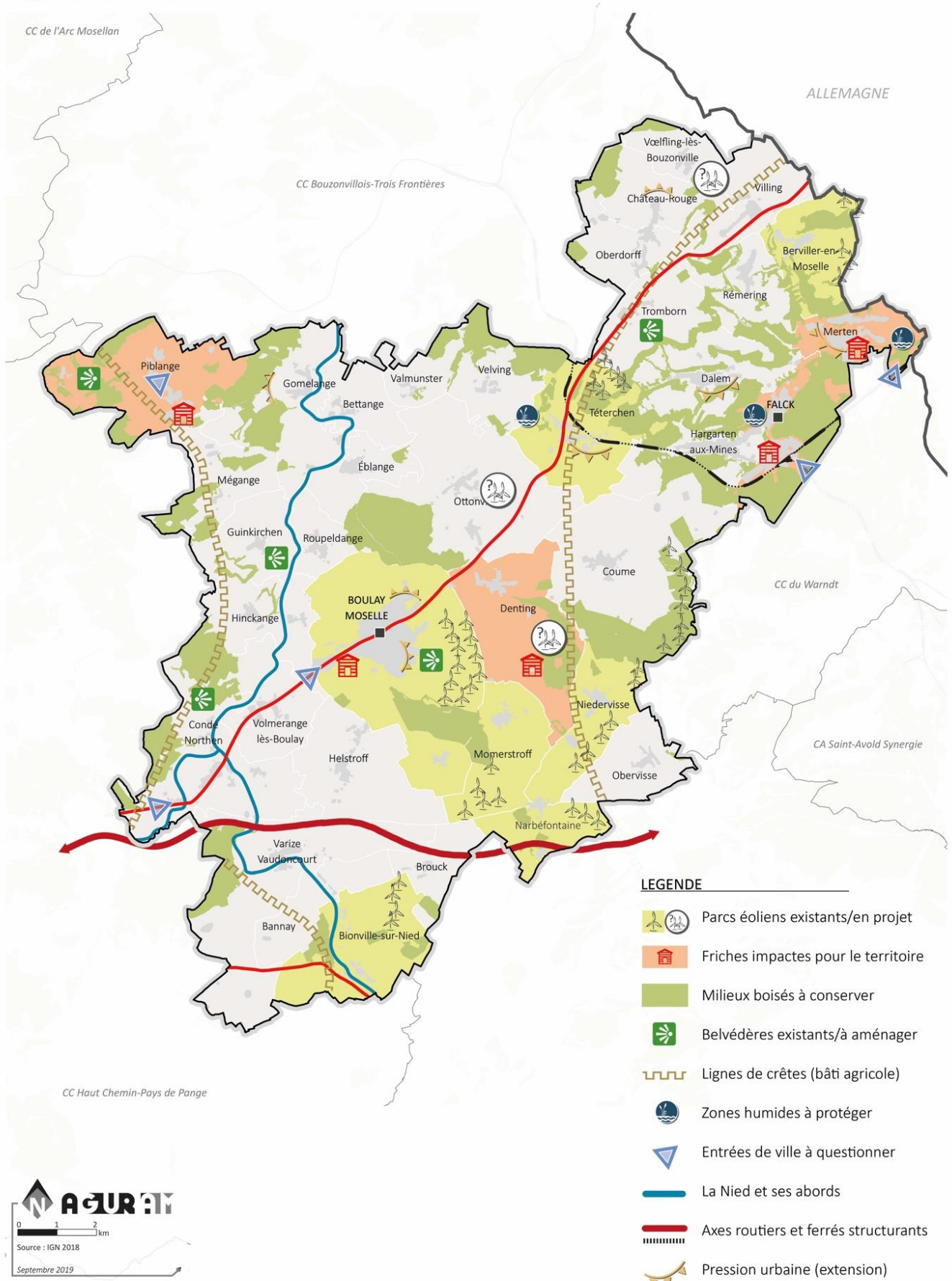
- ◇ Des **points de vue d'intérêt** du territoire à conserver :
 - ◆ De larges panoramas ouverts.
 - ◆ Des paysages lointains et plats.
 - ◆ Des paysages fermés et bornés.
- ◇ Des liens avec les **cheminements doux** ou projets de cheminement doux à étudier.
- ◇ **Des vues emblématiques** identifiées dans le diagnostic et par les élus à préserver de toute dénaturation.
- ◇ **Le paysage est une des composantes** permettant de définir les endroits les plus appropriés pour d'éventuelles futures **extensions urbaines**.
- ◇ **49 éoliennes** pour **8 parcs** éoliens sur 9 communes du territoire (Bannay, Berviller-en-Moselle, Bionville-sur-Nied, Boulay-Moselle, Brouck, Coume, Momerstroff, Niedervisse et Téterchen).

Enjeux paysagers

- ◇ **Plusieurs friches à prendre en compte** dans le cadre du projet intercommunal :
 - ◆ **Militaires** : Ban Saint-Jean, caserne de Bockange ;
 - ◆ **Ferroviaires** :
 - Piblang Tunnel Saint-Bernard) : La ligne de chemin de fer Metz – Vigy – Anzeling fermée en 1954, traverse la commune d'est en ouest. La ligne de chemin de fer n'est plus accessible, ni le tunnel Saint-Bernard qui mesure 925 m.
 - Falck et Téterchen, anciennes gares isolées avec un potentiel de réhabilitation important.
 - ◆ **Minières** : Falck et Hargarten
 - ◆ **Industrielles** : Boulay et Helstroff
- ◇ Certaines **franges urbaines** de qualité méritent d'être conservées. D'autres peuvent être **améliorées notamment en transition** vers l'urbain aux entrées de villages. Deux types de franges sont liées à l'habitat :
 - ◆ Les **franges dites « originelles »** avec un lien fort entre l'habitat et le travail de la terre comme à Bannay ou Guinkirchen.
 - ◆ Les « **franges nouvelles** » ou **front urbain des extensions pavillonnaires** en lien avec les extensions pavillonnaires comme à Boulay-Moselle ou Château-Rouge.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX PAYSAGERS



C. L'agriculture

Les activités agricoles

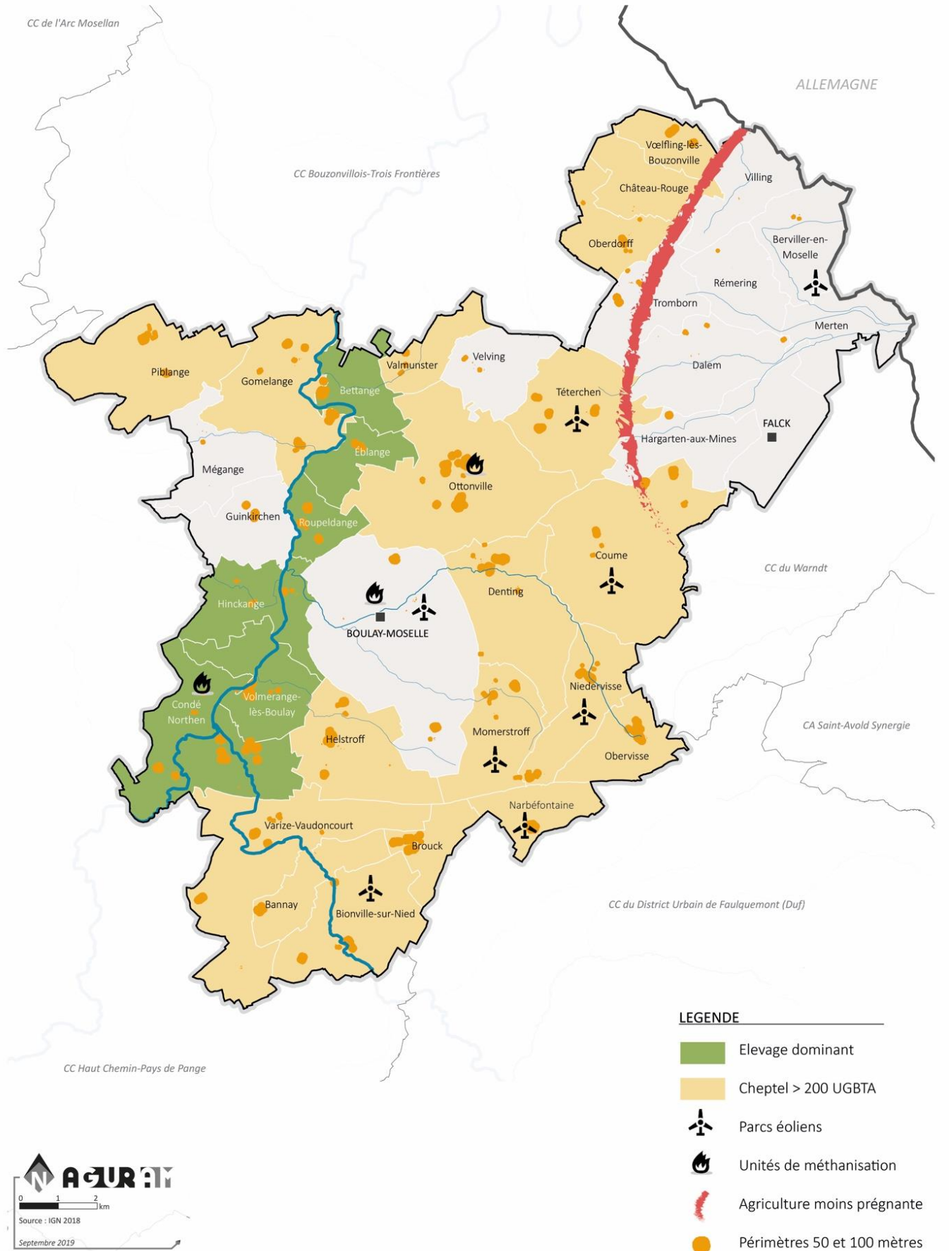
- ◇ Le territoire compte 74 % de surfaces Naturelles, Agricoles et Forestières (NAF) dont 68 % de surface agricole sur le territoire de la CCHPB (soit 17 104 ha). La CCHPB est marquée par deux types d'occupations des sols agricoles :
 - ◆ **Les champs ouverts de grandes cultures** qui occupent la majeure partie (58 %) de la Surface Agricole Utile (SAU) ;
 - ◆ **Les herbages et surfaces fourragères** (dont le maïs) sur environ 40 % de la SAU.
- ◇ Le territoire intercommunal est marqué par la polyculture-élevage. L'élevage est essentiellement bovin, avec production de viande ou de lait. **Cette activité reste principalement liée à la Nied.**
- ◇ D'autres productions rares sur le territoire (vergers, maraîchage, vignoble, élevages autres que bovins).
- ◇ Les espaces agricoles de la CCHPB sont composés par :
 - ◆ **L'ouest : région la plus herbagère** (52 % herbage et surfaces fourragères). De vastes espaces inondables avec prairies de la vallée de la Nied ;
 - ◆ **Le centre : région de grandes cultures** (61 % de la SAU, les herbages et surfaces fourragères 38 %). Des espaces boisés de tailles importantes marquent cet espace ;
 - ◆ **Le nord-est : région de grandes cultures labourées** (69 % de la SAU dont 9 % de protéagineux). Forte part d'exploitations uniquement tournées vers les céréales.
- ◇ Prendre en compte **les contraintes liées aux exploitations** (risques naturels, difficultés de raccordement au haut débit), les disponibilités foncières et les nuisances qu'elles génèrent par rapport au voisinage.
- ◇ Des **énergies renouvelables** au sein des exploitations agricoles qui existent et peuvent continuer à se développer par exemple avec la mise en place de toitures photovoltaïques ou d'unités de méthanisation.
- ◇ **L'agriculture biologique et la diversification commerciale des exploitations agricoles, bien qu'encore peu représentées**, se développent tout de même : vente directe, circuit-court et transformation de la production (Narbéfontaine, Coume, Volmerange-lès-Boulay, Ottonville, Roupeldange et Piblang).
- ◇ Gradient d'ouest en est avec une **baisse des surfaces herbagères** et une **hausse des surfaces labourées** : vallée de la Nied, espace humide comportant des prairies, le secteur central orienté sur les grandes cultures tout comme la dépression du Warndt mais avec une plus forte présence de massifs forestiers. L'activité agricole reste moins prégnante sur l'ouest du territoire au niveau de l'ancienne Houve.

La répartition des exploitations

- ◇ Un **respect indispensable des périmètres de protection des fermes** (ICPE et RSD) pour éviter les nouveaux conflits d'usages.
- ◇ Des **besoins de constructions de nouveaux bâtiments**, transformation ou agrandissement d'anciens bâtiments, changement d'usage (stockage de matériel devient stockage de céréales, etc.) à prendre en compte. Des **logements de gardiennage** peuvent aussi être nécessaires (CDPENAF).
- ◇ Des **exploitations agricoles isolées ou en plein cœur des villages**. Une tendance aux relocalisations en dehors des tissus urbains. Étudier les possibilités de reconversion des bâtiments vers du logement.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX AGRICOLES



D. La démographie et l'habitat

Évolution de la Population

- ◇ **Une hausse d'environ 5300 habitants depuis 1975 (30 % de la population)** mais un fort ralentissement sur la dernière période 2010-2015 (+ 2,4%). Toutefois, sur cette dernière période la population du SCoTAM est quant à elle stable.
- ◇ La population de **Boulay augmente** nettement entre 2010 et 2015. Les communes avoisinantes sont attractives.
- ◇ **Un solde naturel positif depuis 1968.** Le solde migratoire est quant à lui positif depuis 1999 (à contre-courant de ce qui s'observe généralement sur les intercommunalités du SCoTAM).
- ◇ **Moins de 15-29 ans** que sur les territoires voisins, une population vieillissante (Houve, Boulay et ses communes voisines) et **une explosion du nombre de 50-64 ans** (+63 % entre 1999 et 2015).

Profil et structure de la population

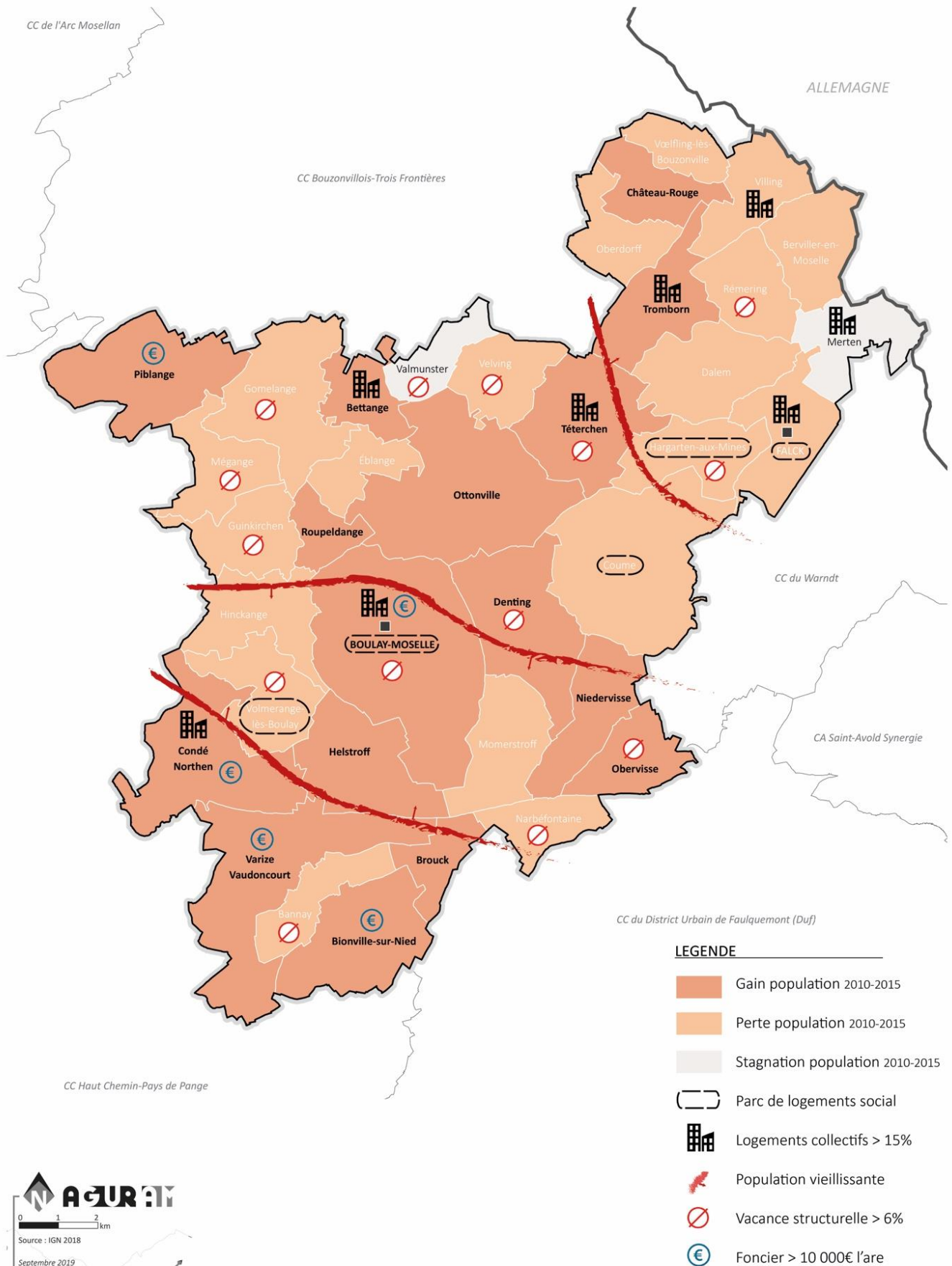
- ◇ Des **échanges de populations** qui se réalisent principalement avec **Metz Métropole** et les EPCI voisins. **Des Allemands** s'installent sur l'ancienne Houve pour profiter du coût attractif du foncier comparativement à l'Allemagne.
- ◇ Une part de propriétaires plus importante dans la population entrante que sortante qui confirme **l'importante fonction résidentielle de la CCHPB.**

Le parc de logements

- ◇ Le parc immobilier se compose de **78 % de maisons et 22 % d'appartements**. Le produit appartement a évolué de 75% en 15 ans, il est passé de 1302 unités à 2291 (1999-2015). L'offre de logements peut encore être diversifiée, afin de consolider un « *parcours résidentiel complet* ».
- ◇ **581 logements sociaux** qui se répartissent à Boulay, Falck, Hargarten-aux-Mines, Volmerange-lès-Boulay et Coume. Ils sont principalement proposés par 4 bailleurs : Néolia, Moselis, Logiest et SEM Boulay. La majeure partie de ce parc immobilier est concentrée à Boulay (80 % des logements).
- ◇ Avec 44 % du parc social classé E, F, G, ou sans étiquette énergétique, **la question des besoins en réhabilitation se pose.**
- ◇ La prise en compte de la **vacance** est importante dans la définition du futur projet de territoire. Les **situations sont très diverses**, selon les communes, mais globalement, plus l'on s'éloigne de Boulay et plus le phénomène est important. L'estimation de la part de **vacance structurelle atteint 5,9 %** à l'échelle du territoire, ce qui paraît **relativement élevé**. Pour plusieurs communes, cette proportion atteint des valeurs importantes : Bannay, Deting, Guinkirchen, Mégange, Obervisse, Rémering et Valmunster en particulier. Il s'agit globalement de petites communes.
- ◇ La majorité des opérations récentes en extension ne respectent pas **les densités minimales du SCoTAM** (15 à 25 logements/ha). La CCHPB n'était pas soumise à cette règle de densité jusqu'à présent, **elle devra l'appliquer à partir de 2021.**
- ◇ Un parc de logements qui augmente rapidement avec 66 % de pavillonnaire entre 2004 et 2016. **Boulay et le secteur de la Houve accueillent le plus de nouveaux logements** sur cette période.
- ◇ **Le prix du foncier** augmente (8 500€/are) mais demeure relativement accessible comparativement aux autres EPCI voisins **et surtout vis-à-vis de la métropole messine et de l'Allemagne**



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX HABITAT ET DÉMOGRAPHIE



E. Le contexte urbain

Armature et entités urbaines

- ◇ De nombreux **villages-rues Lorrains denses** et caractéristiques du territoire avec leurs usoirs :
 - ◆ Une forme urbaine fortement développée en Lorraine. Certains sont nettement **plus qualitatifs que d'autres** (exemple : Saint-Bernard, Mégange, Coume, Rickrange, Denting, ...).
 - ◆ Cette morphologie ancienne répondait à des besoins à la fois **architecturaux, sociaux et économiques**.
 - ◆ L'implantation des constructions sont **jointives** de part et d'autre d'un axe (route, ruisseau, ...). Les propriétaires cherchaient à bénéficier d'un **accès direct** sur la route principal du village et sur leur propriété agricole.
 - ◆ Le parcellaire est **étroit et implanté perpendiculairement à la route**.
 - ◆ A l'avant des maisons, **les usoirs**, espaces d'entreposage et de travail, expliquent la largeur entre le bâti et la rue.
 - ◆ À l'arrière des maisons, s'étendent **les jardins et vergers autrefois appelés meix**, et qui forment une couronne verdoyante et arborée autour du village.
- ◇ Des **villages-tas et/ou mixtes** avec des structures urbaines intéressantes. **Des places** qui viennent définir l'espace public :
 - ◆ Une organisation moins développée comparativement aux villages-rues.
 - ◆ Un modèle qui a tendance à se développer un peu plus au niveau du « haut plateau agricole »
 - ◆ Une morphologie originelle résultant de l'implantation de plusieurs constructions autour d'un carrefour donnant naissance à un espace public, ou autour d'un édifice symbolique.
 - ◆ Des noyaux villageois qui s'adaptent au territoire, souvent pour épouser les contraintes du terrain.
 - ◆ Un parcellaire limité qui parfois ne prend en compte que le bâtiment.
- ◇ Les maillages complexes des **villages quadrillés** structure quelques villages avec une trame **orthogonale** qui se décline en fonction du relief.
- ◇ **Boulay ancienne cité fortifiée**, présente une forme compacte. La cité médiévale historique était entourée d'un mur d'enceinte totalement détruit en 1635. Le bâti était rassemblé à l'intérieur des remparts d'où la forte compacité. La structure urbaine est composée de **cœurs d'îlots verts cultivés** desservis par des gässels.
- ◇ Des **structures viaires anciennes** qui perdent **en lisibilité et en qualité** au gré des opérations successives d'extensions des tissus urbains.
- ◇ **Tromborn** commune entièrement détruite pendant la Seconde Guerre mondiale, possède une morphologie urbaine structurée et aérée de **l'architecture de la Seconde Reconstruction**.

Densité urbaine par entités

- ◇ Des **opérations pavillonnaires** généralement **peu denses** depuis les années 1970 quelle que soit la commune concernée dès lors qu'il s'agit d'une extension urbaine. Une importante consommation foncière liée à l'étalement urbain avec des densités très faibles sur plusieurs communes.

*Rappel des
objectifs de densité
du SCoTAM*

- ◆ 15 logements /ha si < 500 habitants
- ◆ 20 logements /ha si > 500 habitants
- ◆ 25 logements /ha pour les communes identifiées dans l'armature du SCoTAM.

F. Le Patrimoine

Le patrimoine vernaculaire

- ◇ **4 Monuments Historiques** et leurs périmètres de protection de 500 mètres. :
 - ◆ Denting : ancien ossuaire détruit ;
 - ◆ Niedervisse : ossuaire ;
 - ◆ Téterchen : nécropole ;
 - ◆ Valmunster : église.
- ◇ Des **édifices religieux** hérités de la **Seconde Reconstruction** (église Saint-Éloi à Tromborn, Christ-Roi à Falck ou synagogue de Boulay).
- ◇ Des **demeures seigneuriales** encore visibles et réparties sur le territoire (château de Bionville-sur-Nied, ferme château de Dalem, maison seigneuriale réhabilitée à Coume).
- ◇ **L'usoir**, la porte de grange et la place comme éléments les plus importants du patrimoine Lorrain du territoire (exemple : Volmerange-lès-Boulay avec ses usoirs plantés d'arbres fruitiers).
- ◇ Des **édifices anciens** qui avaient ou ont encore des **intérêts patrimoniaux en ruine** dans certains villages (préservation du village-rue, ancien bâtiment religieux...). Cela correspond au patrimoine présentant des désordres.

Le patrimoine minier

- ◇ Une **activité minière** qui a fortement marqué le territoire, et **plus particulièrement** les communes de **l'ancienne Communauté de Communes de la Houve** : Falck, Hargarten-aux-Mines ou encore Dalem.
- ◇ La CCHPB est située **au contact du Bassin Houiller Lorrain**, l'un des deux plus grands bassins houillers de France d'une superficie de 49 000 ha.
- ◇ L'exploitation du bassin lorrain ne connaît un développement qu'au XIXème siècle jusqu'au début des années 2000.

Le patrimoine ferroviaire

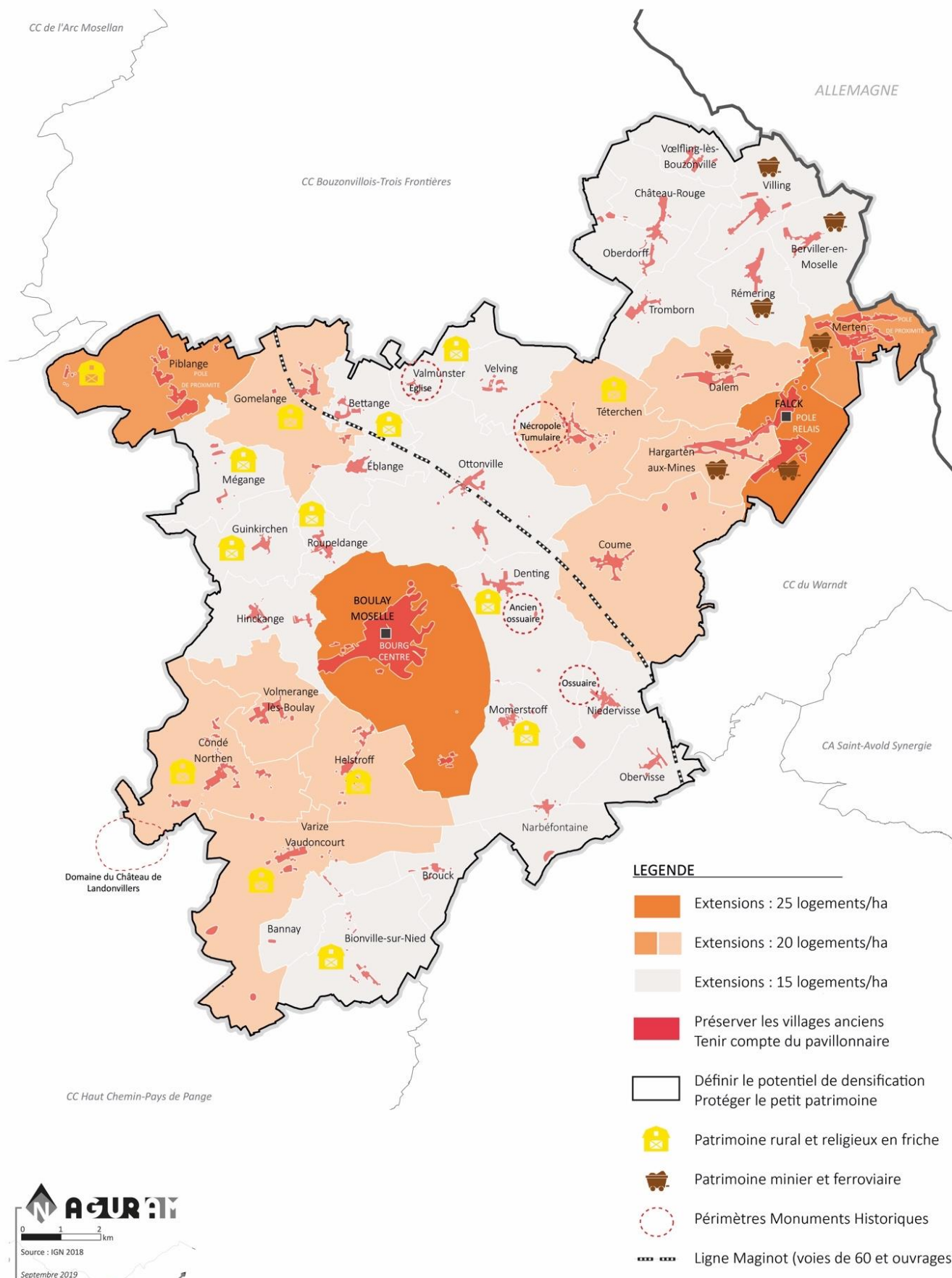
- ◇ La CCHPB a compté jusqu'à **quatre lignes ferroviaires** sur son territoire :
 - ◆ La ligne Metz/Boulay-Moselle/Téterchen : Voie déclassée depuis 1987.
 - ◆ La ligne Metz/Vigny/Anzeling : Voie fermée complètement en 1944 (Seconde Guerre Mondiale).
 - ◆ La ligne Téterchen/Hargarten-aux-Mines : Voie fermée aux voyageurs, cette ligne sert aujourd'hui uniquement au fret.
 - ◆ La ligne Thionville/Téterchen : Voie fermée aux voyageurs en 1992, elle est encore utilisée pour le transport des marchandises.

Les friches militaires

- ◇ Présence de **friches militaires** dont les emprises sont importantes : **camp du Ban Saint-Jean et caserne de Bockange** – dans les deux cas, le bâti est trop endommagé pour être réhabilité.
- ◇ Passage de la **ligne Maginot** du secteur fortifié de Boulay-Moselle composée de plusieurs ouvrages de la Seconde Guerre Mondiale. Plusieurs sites du territoire ont une relation étroite avec les fortifications comme le camp de sûreté de Bockange ou encore la caserne du Ban-Saint-Jean.



CC de l'Arc Mosellan



G. Les déplacements

Les moyens de déplacements

- ◇ 60 % des ménages du territoire disposent d'au moins 2 voitures. Cette part augmente s'il on exclut Boulay-Moselle : elle représente 67 % des ménages. Les déplacements sont marqués par une forte dépendance à l'automobile.
- ◇ Le territoire est entièrement desservi par le **réseau FLUO**, principalement dédié au **transport scolaire**.
- ◇ Un réseau **de bus centré sur Boulay** avec l'existence d'un service de **transport à la demande** en complément.
- ◇ Le **réseau ferré** ne dessert plus le territoire. Une ligne de car TER relie Thionville à Creutzwald, elle est utilisée par les scolaires en semaine.

Les déplacements doux

- ◇ **Le vélo est un moyen de déplacement adapté aux courtes distances** sur la CCHPB, particulièrement pour les villages riverains de Boulay, même si le **réseau est inexistant**. Des liaisons douces en direction des écoles existent dans certains villages et pourraient être étudiées dans d'autres (exemple : Volmerange-lès-Boulay).
- ◇ **Le covoiturage** se développe avec l'aménagement d'une aire à Varize à la sortie de l'A4. Un potentiel aussi en direction de l'Allemagne mais il est plus diffus
- ◇ **Le réseau d'itinéraire** de randonnée est quand à lui focalisé sur l'aspect touristique du territoire, mais avec les anciennes voies de chemin de fer, il peut servir de base à une réflexion autour des axes à développer.

Les infrastructures

- ◇ La vallée de la Nied, malgré son **potentiel touristique et de loisirs n'est pas aménagée pour les randonneurs et les cyclistes**.
- ◇ Le **stationnement pose un problème dans les centres-villes** (Falck et Boulay), dans les cœurs de villages anciens et à proximité des équipements scolaires (école, crèches et collèges) et commerces.
- ◇ Plusieurs routes et intersections dangereuses, principalement sur des routes départementales : RD954 à la Valze, RD25 en de nombreux points, intersection RD53 et RD3 à Piblang, ...
- ◇ En matière de déplacement, le territoire est **influencé par l'attractivité de l'Allemagne, la métropole messine et, dans une moindre mesure, par les communes de Creutzwald et Bouzonville**. Le territoire de l'ancienne Houve n'a pas été enquêté.



ARRÊT DE DE TRANSPORT INTERURBAIN – PLACE DU MARCHÉ À BOULAY-MOSELLE



LIAISON PIÉTONNE AMÉNAGÉE – VARIZE VAUDONCOURT



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



H. Économie

Activités économiques

- ◇ Un territoire de plus en plus résidentiel avec moins d'un emploi pour deux actifs occupés. Une **croissance démographique plus importante que la croissance de l'emploi**. L'indice de concentration d'emploi se dégrade entre 1999 et 2015 passant de 47 à 39.
- ◇ **Boulay est la seule commune avec d'avantage d'emplois que d'actifs occupés. La commune propose 102 emplois pour 100 actifs occupés** : son attractivité économique ressort nettement. Falck et Varize-Vaudoncourt arrivent ensuite (92 et 32).
- ◇ Le territoire comprend **plusieurs les ZA/ZI existantes à maintenir** et dont le potentiel peut-être réétudier : **Boulay, Falck, Merten et Helstroff-Varize**. Il n'existe pas de nouveaux projets sur **Boulay** pour éviter de créer **un déséquilibre commercial**. La récente zone en entrée de ville est considérée suffisante comme suffisante pour répondre aux besoins.
- ◇ **Un quart des actifs (2 500) habitent et travaillent** dans l'intercommunalité.
- ◇ **Trois quarts des actifs (7 300) quittent le territoire pour aller travailler** : notamment à Metz Métropole, en Allemagne et dans les intercommunalités voisines
- ◇ **Un tiers des emplois du territoire occupés par des non- résidents** : 1 300 personnes viennent chaque jour travailler dans la CCHPB

Commerces, services et artisanat

- ◇ La **ville de Boulay** constitue un véritable **cœur des activités économiques et commerciales** de la CCHPB. Les habitants du territoire possèdent leurs habitudes de consommation **dans la ville-centre**. Les habitants fréquentent également Bouzonville, Creutzwald et Courcelles-Chaussy pour les achats de proximité.
- ◇ **Un stationnement problématique dans le cœur de Boulay** et une tendance générale à la **diminution du nombre de commerces** (cf : démarche de redynamisation en cours).
- ◇ **Un total de 17 grandes surfaces** : 16 à Boulay (saturation) et une à Falck. Le maillage en petits commerces du territoire est relativement modeste car lié à la taille des villages.

Boulay : « Petites Villes de Demain »

- ◇ Un engagement dans la démarche PVD depuis le 18 juin 2021 et une convention ORT signée par l'ensemble des partenaires le 1^{er} août 2023.
- ◇ Une démarche inscrite dans un principe de réflexion d'ensemble en adéquation avec les grands objectifs du SCoTAM et réalisée en synergie avec les travaux d'élaboration du PLUi.
- ◇ Les grandes problématiques urbaines :

- **Une réflexion d'aménagement d'ensemble à mener sur l'ensemble de la partie ouest de la ville**

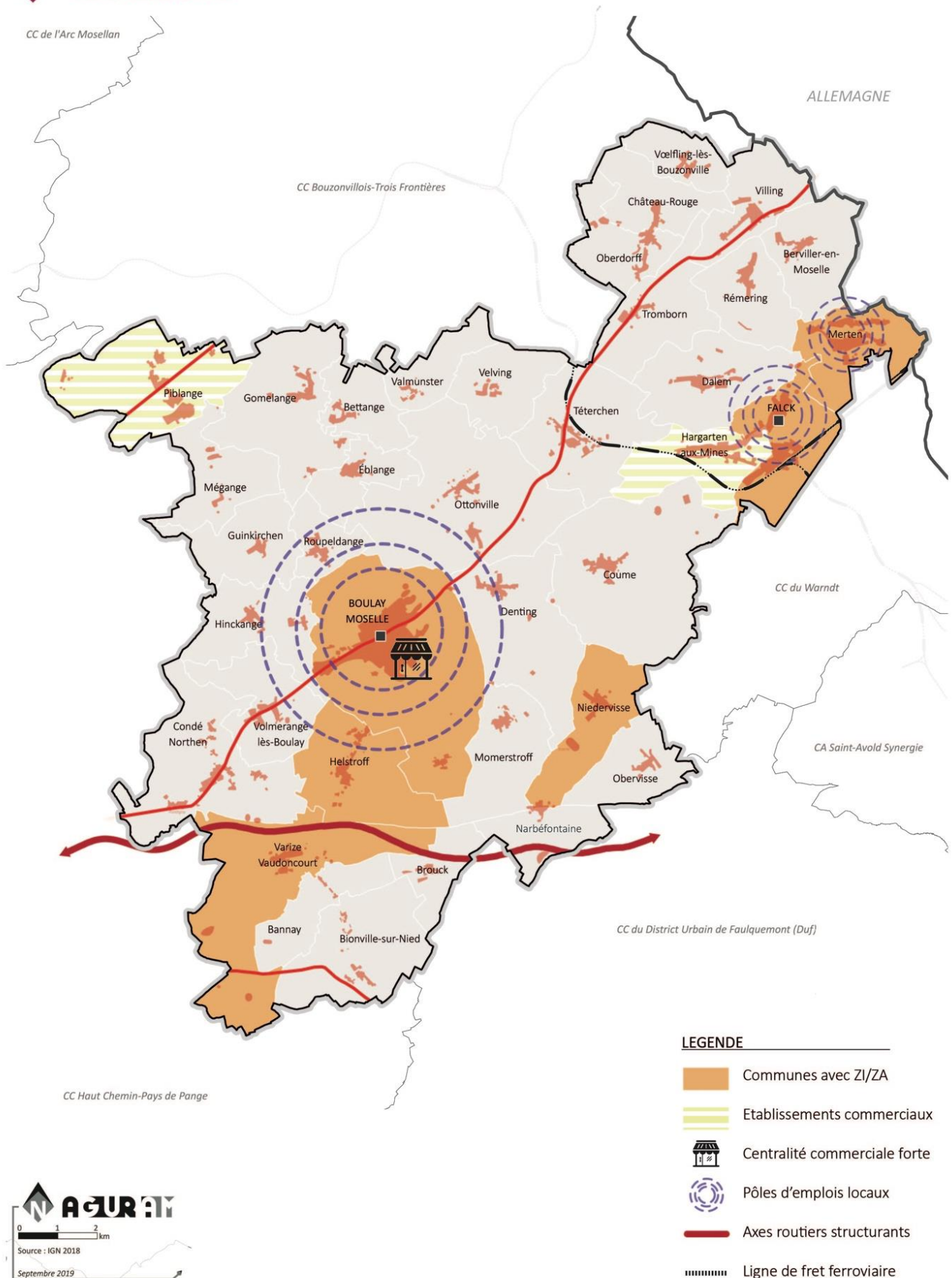
Articulé autour de la présence de plusieurs friches d'activités et du manque d'aménité de plusieurs places et rues structurantes, l'enjeu ici se porte sur le besoin de recomposition urbaine de la frange ouest du cœur de ville.

- **Des entrées de centre-ville et des places à marquer**

L'enjeu, ici, réside dans le besoin de clarifier la perception et la compréhension de l'usager sur le fonctionnement des espaces publics emblématiques du centre-ville par notamment : la caractérisation des entrées, un travail sur la signalétique et le jalonnement et un accompagnement paysager le long des axes économiques et serviciels.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX ECONOMIQUES



- ***Un besoin de remise à niveau général du bâti du cœur médiéval et des espaces publics associés***

Faisant face à un phénomène de dégradation progressif de son bâti, corrélé à une gestion rendu complexe de nombreux espaces publics trop souvent « annexés » par l'automobile, de nombreuses rues et ilots bâtis du centre nécessitent aujourd'hui d'être rénovés. L'enjeu ici porte donc sur le besoin de revalorisation patrimoniale mais également de mise en scène de ce patrimoine depuis les rues et places qui le desserve.

- ***Un travail de requalification à réaliser sur les axes structurants***

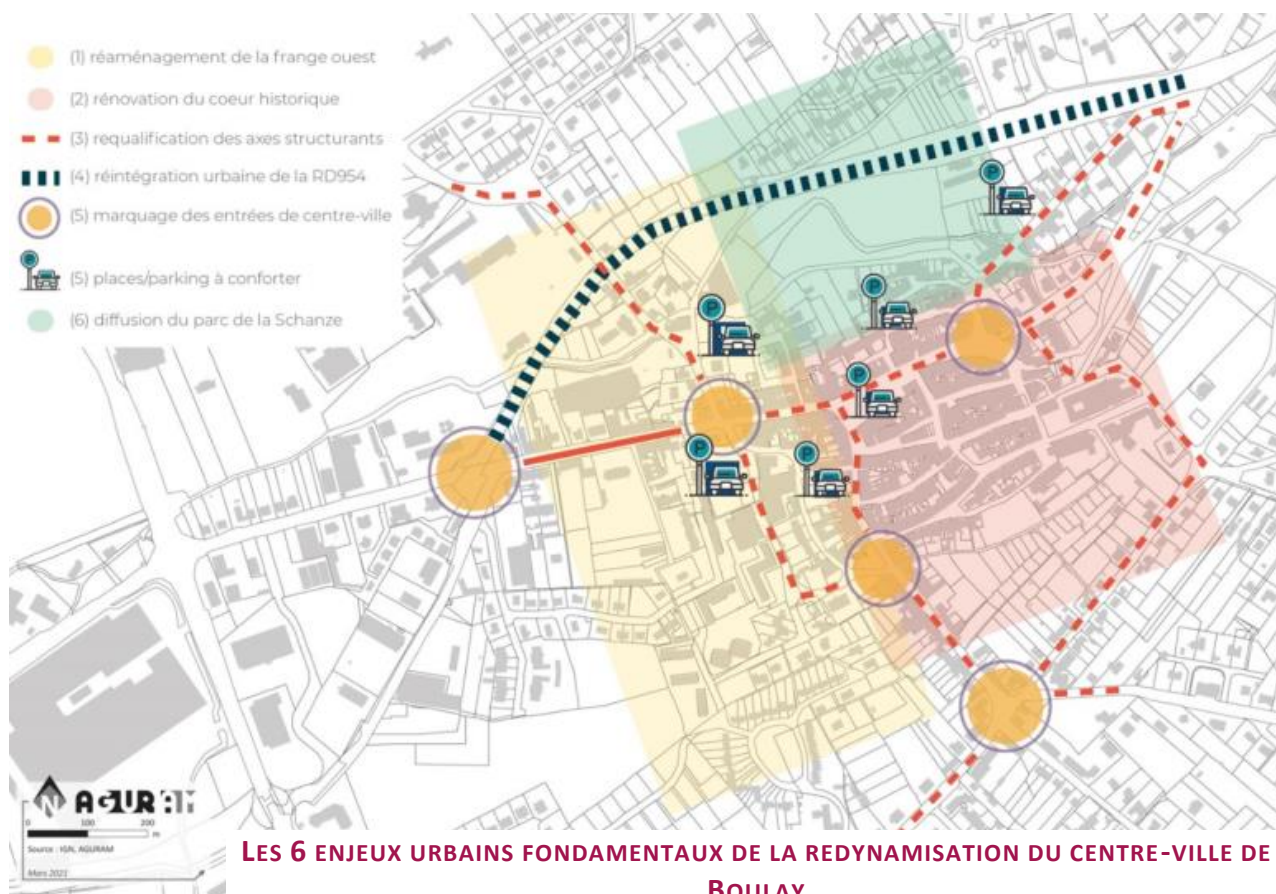
Avec l'évolution des pratiques de mobilité, un enjeu de requalification et de recomposition des rues et places stratégiques du centre-ville est fondamentale. La place du vélo, les conditions de marchabilité, ou encore la gestion des ilots de chaleur sont autant de sujet à intégrer à cet enjeu de requalification.

- ***Un besoin d'intégration urbaine de la RD954***

Infrastructure marquante entre le nord de la ville et son centre, la coupure urbaine de cet axe de contournement nécessiterait d'être aujourd'hui atténuée tant d'un point de vue fonctionnelle que paysager.

- ***Un besoin de diffusion du parc de la Schanze dans le centre et les quartiers situés au nord***

Fleur de l'urbanisme moderne de la ville, le parc urbain de la Schanze n'en reste pas moins partiellement enclavé du fait de sa situation entre RD 954, Elbach et la friche SOVAL. À ce titre, La ville de BOULAY fait face à un enjeu important d'amélioration des connexions et de signalement de l'équipement dont le rayonnement dépasse largement celui des habitants du centre historique.



I. Les équipements

Équipements communaux et intercommunaux

- ◇ **Un accueil de la petite enfance assuré par la CCHPB** à l'aide de trois équipements qui maillent le territoire et aussi 177 assistantes maternelles :
 - ◆ Une **maison de la petite enfance** à Boulay-Moselle de type multi-accueil de 40 places. Cette structure regroupe également le relais d'assistante maternelle.
 - ◆ Une **micro-crèche** à Piblange offrant 10 places.
 - ◆ Un espace multi-accueil de 20 places à **Hargarten-aux-Mines**.
- ◇ La couverture médicale principalement assurée par Boulay-Moselle et complétée par **Falck et Merten** (et les pôles environnants de Bouzonville, Creutzwald et Courcelles-Chaussy).
- ◇ Des **équipements de santé et professions libérales** concentrés sur **Boulay** (hôpital, maison de retraite...) et **Falck-Merten**. Quelques autres praticiens dispersés.
- ◇ La **scolarisation** des enfants est assurée par **21 communes** : 2 132 enfants en 2018 dans 34 écoles comprenant les RPI et RPC. **Des effectifs en diminution** depuis plusieurs années malgré des disparités territoriales. **Deux collèges à Boulay et à Falck** (les élèves de Piblange sont rattachés à Bouzonville).
- ◇ **Pas de projets majeurs d'équipements** dans les communes et une centralisation très marquée sur Boulay qui explique par exemple le fait que le terrain de football de Roupeldange soit désaffecté depuis plusieurs années ...).
- ◇ Existence de **plusieurs lieux culturels fréquentés** par des touristes dans des villages : Gomelange, Denting, Oberdorff, Bockange et Varize-Vaudoncourt.



CENTRE HOSPITALIER DE BOULAY-MOSELLE



COLLÈGE « LA GRANDE SAULE » DE FALCK



SALLE DES FÊTES DE DENTING



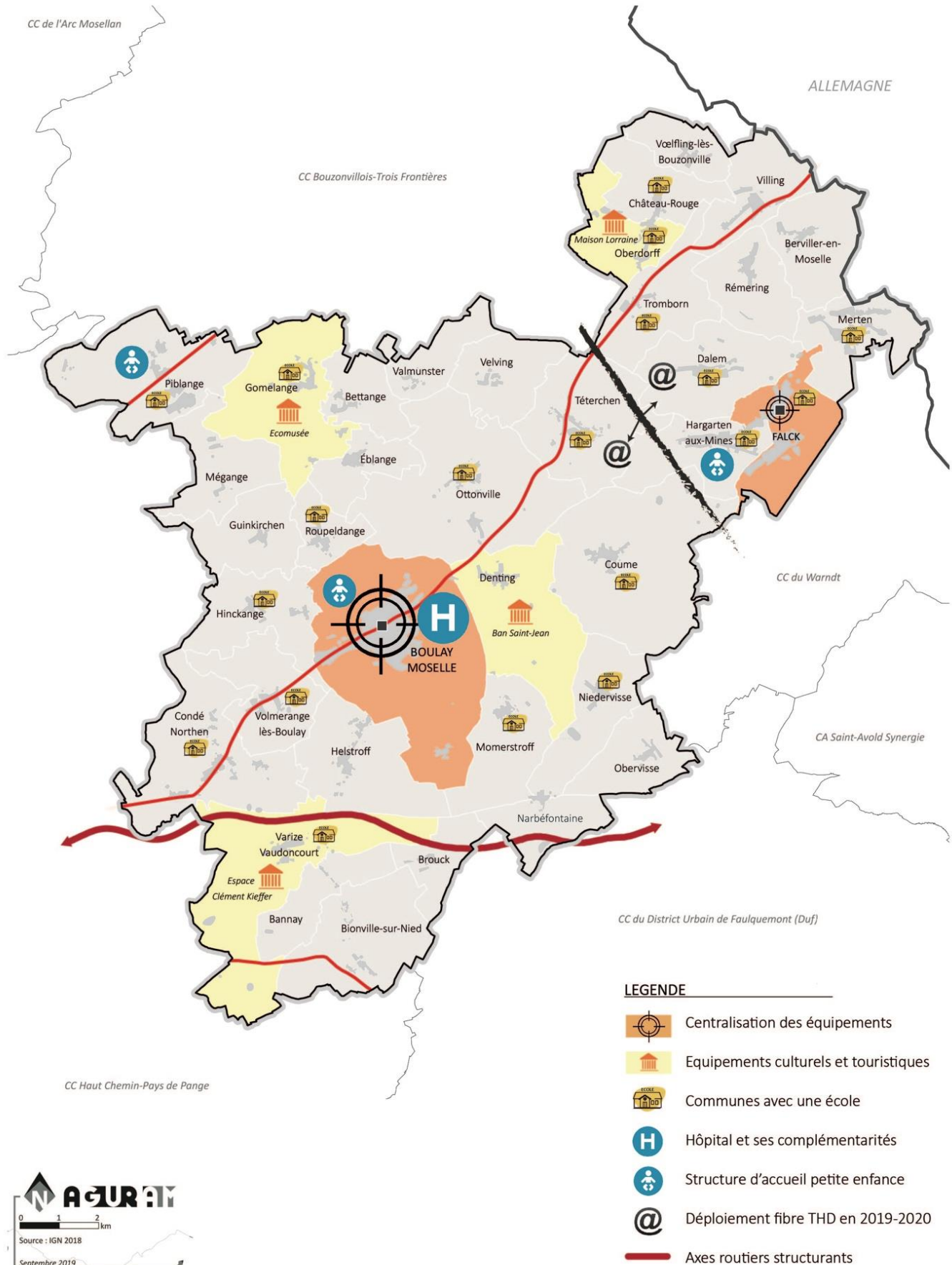
MICRO-CRÈCHE « LE NID D'ANGES » À PIBLANGE

Desserte numérique

- ◇ Un **déploiement de la fibre optique** sur l'ensemble du territoire intercommunal. C'est un important **facteur d'attractivité résidentielle et économique**. Le déploiement a débuté en 2019. Pour les territoires de l'ancienne CC de la Houve, la mise en service a débuté qu'en 2021.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ ENJEUX EQUIPEMENTS ET NUMÉRIQUE



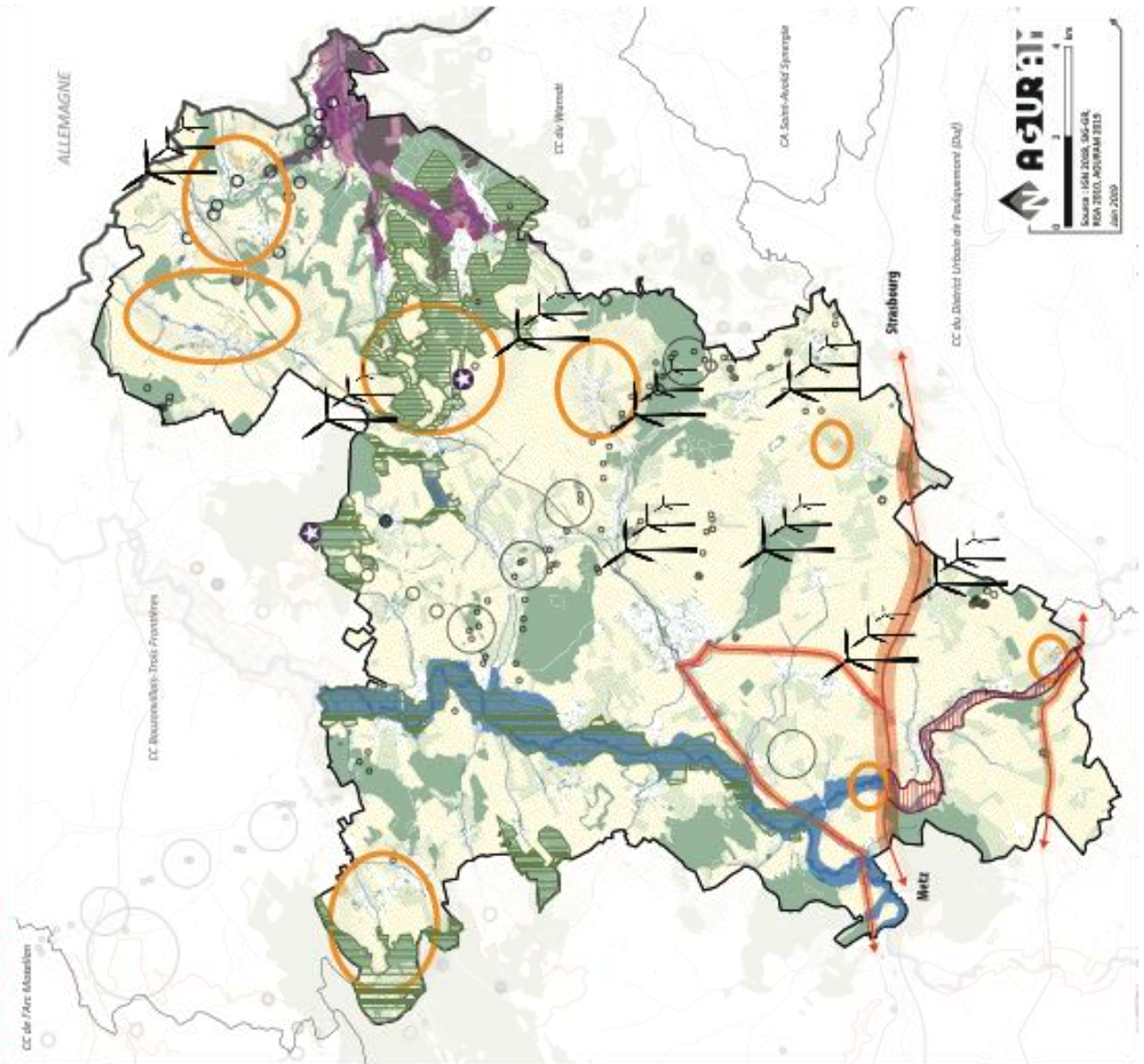
1.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Thématiques	Enjeux		Outils réglementaires possibles
Environnement	EAU	Prendre en compte le relief et le ruissellement dans les aménagements.	<ul style="list-style-type: none"> • Schémas et dispositions écrites des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique ou sectorielle : ex. spatialisation des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement, modes d'implantations des constructions, ... • Emplacements réservés pour espace verts, équipements spécifiques, règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées (parallèle à la pente, ...) • Éviter de cibler des espaces avec un relief trop important pour les extensions urbaines dans la construction du projet.
		Protéger les abords et la qualité des cours d'eau <i>Nied, Bisten et leurs affluents</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en application des directives de la police de l'eau : bandes d'inconstructibilités de 6 mètres depuis les berges (possibilité de moduler la règle en cas d'extension de l'existant). • Trames de protection espaces contribuant aux continuités écologiques imposant une déclaration préalable aux pétitionnaires pour tous les travaux touchant ces espaces.
		Protéger les périmètres de captage d'eau potable	<ul style="list-style-type: none"> • Cohérence entre zonage et règlement des périmètres de captage (cf. PAC de l'état) • Les périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) ne sont pas toujours inconstructibles. Les élus se prononceront selon les enjeux locaux (présence ou non de périmètre sur des tissus urbains).
		Conserver les zones humides <i>(Condé-Northen, Volmerange, Hinckange, Guinkirchen, Roupeldange, Eblange, Gomelange, Bettange, Velving, Téterchen, Ottonville, Dalem, Merten et Falck).</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Rédaction d'une OAP thématique avec des prescriptions et/ou recommandations générales (OAP liée avec le règlement possible). • Identification de zone naturelle spécifique indiquée « h » • Trames de protection pour les espaces contribuant aux continuités écologiques sur le plan de zonage
	MILIEUX NATURELS	Conserver les milieux naturels diversifiés qui contribuent aux continuités écologiques <i>Espaces boisés, vergers, zones humides, prairies et cours d'eau : 2 sites Natura 2000, 9 ZNIEFF, 13 ENS, 1 RNR en évitant toute nouvelle rupture. Les continuités écologiques sont forestières, prairiales (vallée de la Nied), aquatiques et humides.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Identification de zone naturelle spécifique sur les vergers dès lors qu'un enjeu de conservation est validé • Trames de protection sur les espaces contribuant aux continuités écologiques • Emplacements réservés pour renaturation

Environnement	RISQUES	<p>Tenir compte de tous les risques connus sur le territoire intercommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Mouvement de terrain, ◆ Cavités souterraines (Gomelange, Merten, Ottonville), ◆ Inondation par débordement (PPR sur Bionville-Bannay et Varize et AZI ailleurs), ◆ Rupture de digue (Hinckange et Merten), ◆ Inondation par remontée de nappes (PAC sur l'ancienne Houve), ◆ Sites pollués (2 à Boulay et 1 à Merten) et anciens sites d'activités. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identification et classification des zones soumises à des risques selon leur degré (orange, rouge dans les PPR, ...) • De la simple mention (i = zone inondable, mt = mouvement de terrain, ...) à des règles plus ou moins strictes en fonction du niveau de risque • Réglementation particulière pour les zones à risques constructibles (surélévation obligatoire, pente maximale, ...) • Indication des risques en conformité avec les obligations du PAC de l'état.
	NUISANCES	<p>Prendre en compte les nuisances sonores dans le cadre des futures opérations d'aménagements</p> <p>En particulier s'agissant de l'A4 et des RD19, RD954 et RD603.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rappel des dispositions liées aux arrêtés préfectoraux sur le bruit • Choix de localisation des futures zones de développement et projets accueillant du public
	CLIMAT	<p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre en favorisant la mobilité douce (préservation de cheminements, création de nouveaux tracés piétons/cyclistes).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Retours des travaux sur le PCAET</i> • <i>Obligation de définir des orientations sur les réseaux d'énergies dans le PADD</i> • <i>Prévoir une densification à proximité des réseaux de chaleur ?</i> • <i>Quel avenir pour l'éolien, autoriser partout ? seulement à quelques endroits spécifiques ? en densification-augmentation capacités existants ? création de nouveaux parcs ? gestion du petit éolien ?</i> • <i>Encadrement du photovoltaïque : que sur des friches ?</i>
	ENERGIES	<p>Protéger de toute constructibilité le tracé des canalisations de transports de matières dangereuses</p> <p>(16 communes concernées).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Indication des tracés et obligations issues du PAC de l'état. • Si la servitude l'impose, inconstructibilité des parcelles concernées. Si ce n'est pas le cas, positionnement des élus nécessaire.
	EPURATION	<p>Privilégier le développement de l'habitat là où les capacités des stations d'épuration et du réseau AEP sont suffisantes.</p> <p>Anticiper les besoins d'augmentation de capacité des installations existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des zones d'extension. • Emplacements réservés.

Paysage	<p>Préserver/conforter les points de vue remarquables existants (Tromborn...) et en aménager de nouveaux en lien avec les sentiers de randonnées et la fréquentation de loisirs.</p> <p><i>(Guinkirchen ? Condé ?)</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> • Identification de zone inconstructible (naturelle) ou partiellement aménageable (STECAL) pour la mise en valeur de ce type d'espace. • Emplacements réservés pour des enjeux paysagers
	CONSTRUCTION DE BATIMENTS	<p>Éviter toute implantation de bâtiment sur des sommets de buttes. (Agricole, habitat)</p>	
		<p>Adapter les formes urbaines au contexte topographique.</p> <p><i>(Exemple : bonne intégration d'un bâtiment agricole au coteau à la sortie de Denting).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP thématique paysagère • Règles d'implantation des constructions par rapport à la pente
		<p>Tenir compte des lignes de forces paysagères.</p> <p><i>Église, clocher, chapelle, forts, éoliennes, massifs boisés...</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP thématique paysagère • Règles de hauteur des constructions des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles
	FRANGES URBAINES	<p>Vallée de la Nied, plateau Lorrain et Dépression du Warndt ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP thématique paysagère • Règles d'implantation des constructions en zones urbaines propres à chaque unité paysagère.
		<p>Améliorer les qualités paysagères des entrées de villes et villages notamment en imposant une intégration paysagère aux nouvelles opérations d'habitat en extension de l'existant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP thématique paysagère • Règles spécifiques d'implantation, de hauteur et de gestion des espaces libres pour les zones urbaines et extensions en situation d'entrée de ville. • Emplacements réservés pour renaturation, traitement paysager entre lotissement et espace agricole. • Protection de linéaires végétaux en entrée de village
		<p>Préserver les végétaux qui jouent en faveur de la qualité et de la diversité paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Haies, ◆ Alignement d'arbres, ◆ Vergers, ◆ Autres transitions entre enveloppe urbaine et milieux naturels et agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trames de protection pour les espaces contribuant aux continuités écologiques sur le plan de zonage • Espaces boisés classés • Identification de zone naturelle ou agricole spécifique • STECAL pour permettre une réexploitation des anciennes zones de vergers et jardins d'agrément.
		<p>Travailler sur les espaces délaissés du territoire.</p> <p>Friches: camp de Bockange, ancienne gare de Falck, camp militaire du Ban-Saint-Jean, anciennes entreprises Muller et Werzalit, MIM à Merten, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP de secteur • Emplacement réservé pour équipements publics, renaturation, enjeu paysager. • Zonage adapté au projet en cours ou souhaité • Réglementation à adapter à chaque projet

CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRESENTATION
SYNTHESE DU VOLET ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER



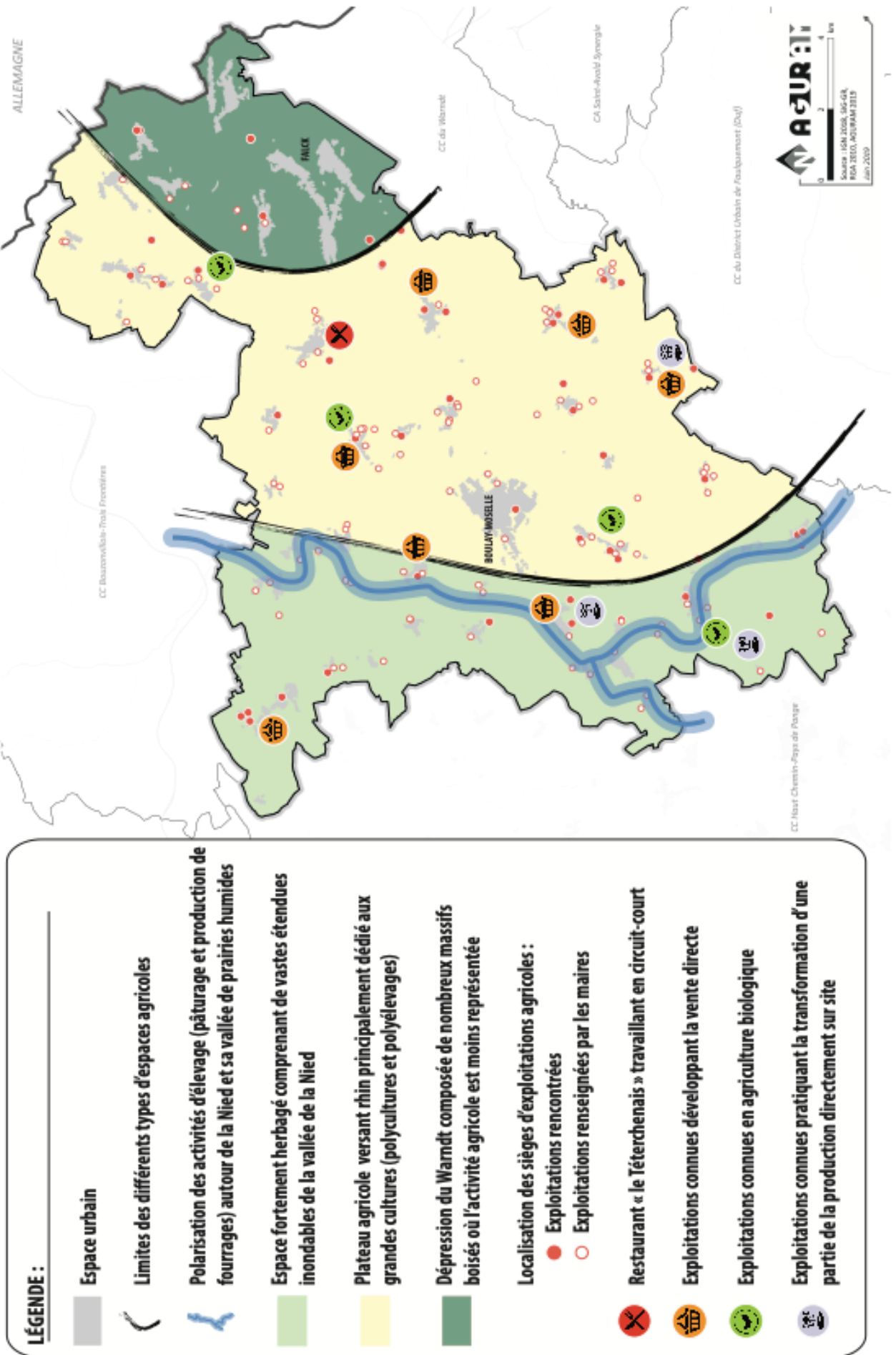
LÉGENDE :

- 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

Activité agricole	Développer la vente directe et diversification	<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser la vente de produit de la ferme dans le règlement du PLUi (à l'intérieur des villages et les fermes isolées). • De manière plus globale, autoriser la diversification des activités tant que celles-ci restent accessoire de l'activité agricole (ex : restauration avec produits locaux, gîtes ruraux, ...)
	Préserver les terres agricoles de l'urbanisation La législation fait tout pour éviter l'étalement urbain et la consommation de foncier agricole.	<ul style="list-style-type: none"> • Classer en zone agricole l'espace agricole majeur de la CCHPB pour assurer sa pérennité tout en bloquant la construction agricole s'il existe des enjeux naturels (inondations, espèces protégées...).
	Interdire le développement d'habitat dans les périmètres de protection agricole 147 sièges d'exploitation / 769 bâtiments dont 120 bâtiments avec un périmètre de protection de 50 m et 346 avec un périmètre de protection de 100 m.	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des zones d'extension et urbaines en tenant compte de la localisation des sièges d'exploitations agricoles.
	<div>BÂTIMENTS AGRICOLES</div> Autoriser ou non les constructions et extensions de bâtiments agricoles dans les villages.	<ul style="list-style-type: none"> • Réglementation en zones urbaines (Respect des périmètres, possibilités ou non selon les contextes)
	<div>BÂTIMENTS AGRICOLES</div> Quelle constructibilité dans la zone agricole ? <i>Autour des bâtiments agricoles, en périphérie des villages, partout ?</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Distinction sur le plan de zonage entre espaces agricoles propices aux développements du siège d'exploitation et de ses installations (constructible) de certains espaces de production (champs, prairie) qui peuvent être classés en zone naturelle pour des raisons spécifiques (éloignement, nature des sols, ...)
	Adapter le règlement au développement de l'énergie photovoltaïque sur les bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Réglementation en zones agricoles pour permettre la diversification de l'activité, une autonomie énergétique partielle sous réserves de ne pas consommer de terres agricoles.
	Permettre le développement des installations productrices d'énergies renouvelables Ex. Méthanisation (existe à Boulay, Ottonville et Condé-Northen).	<ul style="list-style-type: none"> • Identification de projets en cours et création de Secteur de Taille et de Capacités Limités (STECAL) en zone agricole • Emplacements réservés si le projet est d'origine publique. • <i>Réglementation en zones agricoles pour permettre la diversification de l'activité ?</i>
	Identifier les bâtiments isolés dans la zone agricole qui n'ont plus d'usage pour permettre un changement de destination vers de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Désignés sur le plan de zonage les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (L151-11 CU).
	Réglementation des constructions et annexes pour l'habitat isolé en zone A (et N)	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'édicter des règles limitatives pour tenir compte des caractéristiques de la zone en vue du passage en CDPENAF.

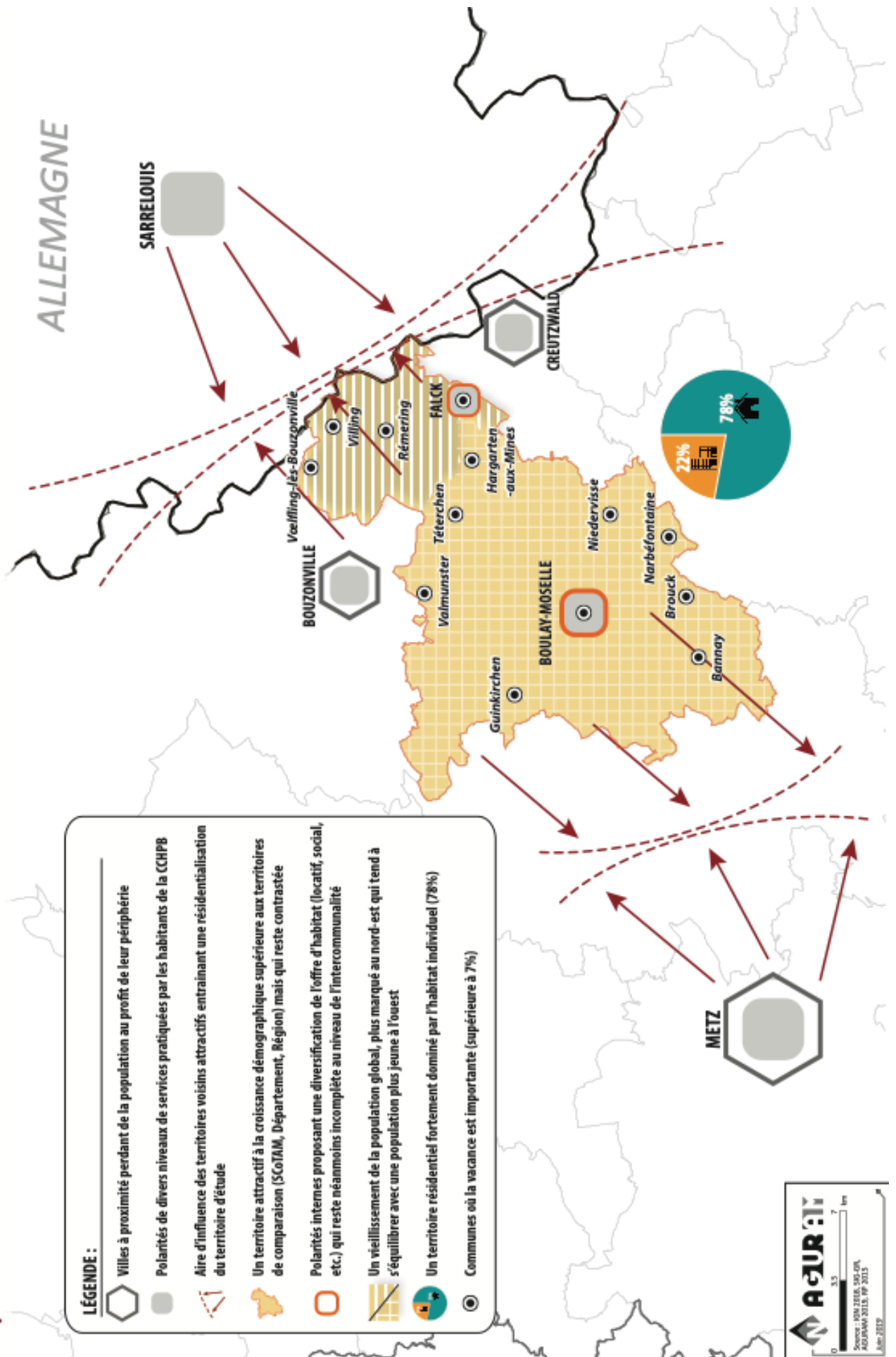
CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION

SYNTHÈSE DU VOLET ACTIVITÉS AGRICOLES

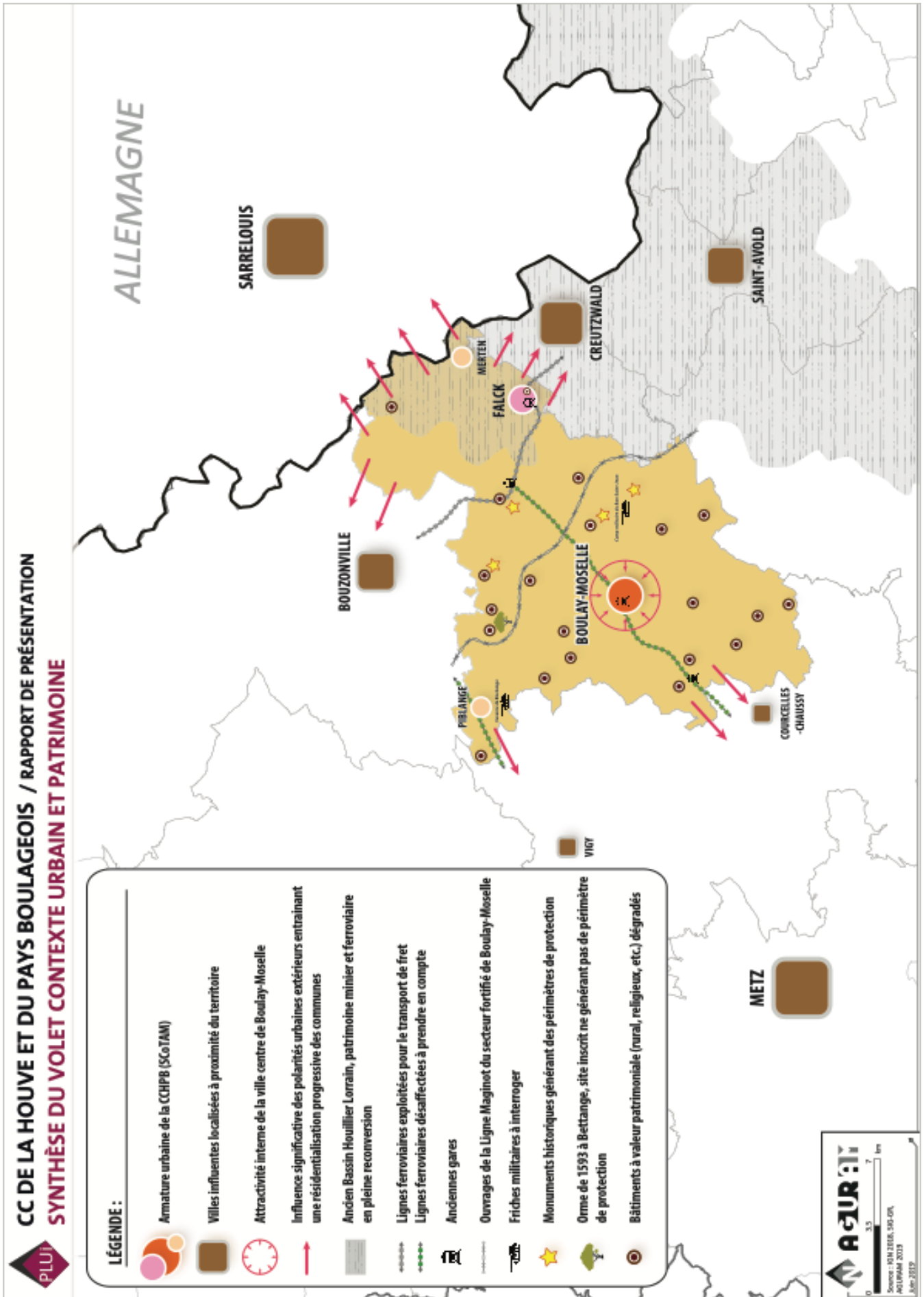


Démographie et habitat	<p>Définir un projet démographique en cohérence avec les tendances récentes. <i>(+2,4% entre 2010 et 2015 - +12,4% entre 1999 et 2010).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Répartir les logements en fonction des armatures urbaines du SCoTAM et de la CCHPB. /
	<p>Prioriser le développement sur certaines communes.</p> <p>Respect de l'armature urbaine du SCoTAM ?</p> <p>Définition d'une armature locale propre à la CCHPB ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Localisation des zones d'extension urbaine pour la création de logements selon l'armature urbaine du SCoTAM et celle déclinée par la CCHPB si c'est le cas.
	<p>Apporter de la diversité dans les typologies de logements et statut d'occupation pour :</p> <p>a) Consolider un parcours résidentiel complet.</p> <p><i>78% maisons dans le parc et 66% d'individuel pur bâti entre 2004 et 2016.</i></p> <p><i>Une forte part de propriétaire qui marque la fonction résidentielle et accentue le phénomène de création de maisons individuelles.</i></p> <p>b) Tenir compte des besoins de la population vieillissante</p> <p><i>Forte augmentation de la part des plus de 65 ans ces dernières années avec une tendance plus marquée sur la frange Est du territoire.</i></p> <p>c) Tenir compte du desserrement des ménages</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● OAP thématique / de secteur pour évoquer les attentes programmatiques de chaque zone de développement
	<p>Maintenir la répartition actuelle des logements sociaux sur le territoire ou en développer ailleurs ?</p> <p><i>Seule la commune de Boulay doit avoir 20% de logements sociaux elle concentre déjà 80% des 581 logements sociaux répartis sur 5 communes.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Emplacement réservé pour logements sociaux.
	<p>Travailler sur la résorption de la vacance</p> <p>Vacance structurelle : 6% de vacance structurelle mais des problèmes de biens dégradés dans certains cœurs de villages.</p> <p>Un impact fort de la vacance à Bannay, Denting, Guinkirchen, Mégange, Obervisse, Rémering et Valmunster.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer une partie de la vacance en déduction de la création de nouveau logements issus de l'ambition démographique soutenue par la CCHPB. ● Identifier les « points durs » de vacance (îlots, ensemble de plusieurs logements) et proposer une OAP ou des règles permettant leur restructuration urbaine. ● Mise en place d'une véritable politique communautaire de renouvellement urbain (friche Piblang, bâtiments sans toits dans des cœurs de villages...)

CC DE LA HOUEVE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRESENTATION
SYNTHÈSE DU VOLET DÉMOGRAPHIE ET HABITAT



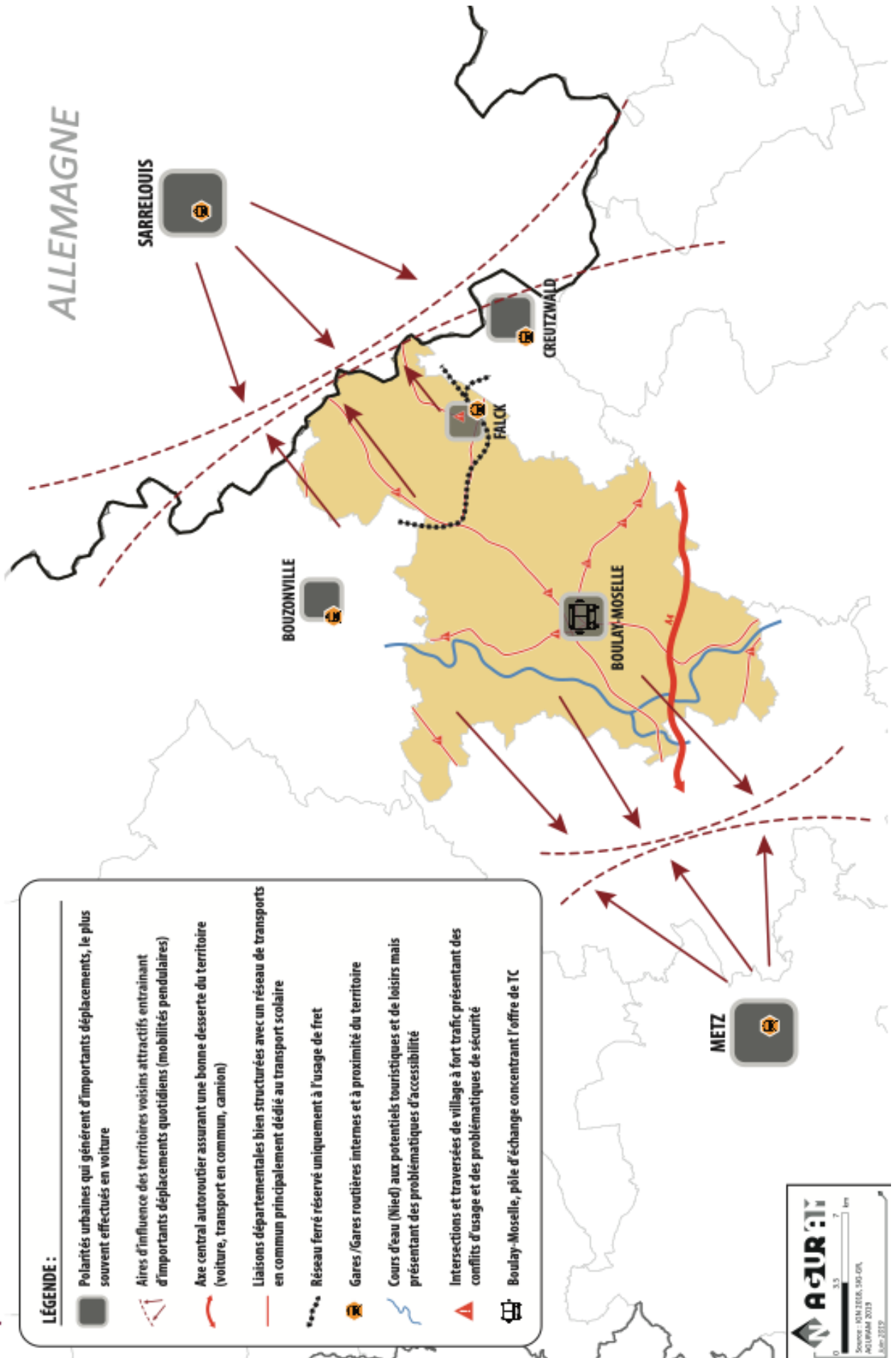
Contexte urbain et patrimoine	STRUCTURE URBAINE	Préserver la diversité des formes urbaines dès lors que l'intérêt patrimonial existe : <ul style="list-style-type: none"> ♦ villages-rue lorrain, ♦ villages-tas vigneron, ♦ villages-quadrillés ♦ villages-mixtes 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonages et Règles d'urbanisme (implantation, volumétrie, patrimoniale ...) spécifiques pour les tissus urbains particuliers
		Proposer une réglementation plus souple pour les extensions pavillonnaires en garantissant leur intégration harmonieuse à la morphologie des tissus anciens.	<ul style="list-style-type: none"> • Zonages et Règles d'urbanisme (retraits, ...)
	PATRIMOINE	Protéger les spécificités architecturales et urbaines remarquables qui caractérisent l'identité du territoire <ul style="list-style-type: none"> ♦ tissus urbains anciens d'origine agricole, deumeures seigneurales ♦ et maisons de maître, ♦ portes de granges en pierre, façades et toitures typiques, ♦ cités-ouvrières, ouvrages militaires et anciennes gares, ♦ places publiques structurantes en cœur de village (ex : Macker, Volmerange...), ♦ petit patrimoine (Calveres, chapelles, anciens presbytères, lavoirs, fontaines, ...). ♦ Préserver les usoirs de toutes constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection patrimoniale et paysagère au titre du L151-19 <p><i>« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »</i></p>
		Evaluer les potentiels constructibles en densification et mutation à l'intérieur des tissus urbains afin de préserver le foncier agricole et naturel.	<ul style="list-style-type: none"> • Prérequis avant de délimiter les futures zones d'extension
		Préserver selon les cas, les espaces naturels situés dans les villages qui constituent des espaces de respiration	<ul style="list-style-type: none"> • Identification de zones spécifiques (STECAL) • Trame de corridor écologique en zone urbaine
		Prévoir les zones dans la continuité des tissus existants pour favoriser une forme urbaine compacte et une structure viaire fonctionnelle.	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des nouvelles extensions urbaines
		Fixer une densité minimale pour les projets d'extension des tissus urbains afin de limiter les consommations foncières. Atteindre en moyenne 15, 20 et 25 logements/ha selon les communes.	<ul style="list-style-type: none"> • Principe de densité minimale dans les OAP



Déplacements	<p>Réfléchir sur les possibilités de développement d'aires de covoiturage sur le territoire en tenant compte de l'attractivité de Metz et de la Sarre.</p> <p>Une aire créée au niveau de Varize-Vaudoncourt. Une possibilité à l'Est pour la mobilité vers l'Allemagne (importance de la RD954) ?</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés • Zone d'équipements spécifiques (en cas de mutualisation avec d'autres installations, constructions) • Prévoir l'extension de celle de Varize ? Tester les besoins dans la Houve avec un panneau sur une emprise existante (hors PLUi)
	STATIONNEMENT	<p>Adapter les capacités aux besoins identifiés dans les cœurs urbains (Boulay, Falck).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Retours étude revitalisation centre Bourg • Grille de stationnement réglementaire spécifique
		<p>Prévoir des capacités suffisantes pour les futurs lotissements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grille de stationnement réglementaire
		<p>Cibler les endroits adéquats pour créer du stationnement public si besoin (abords des équipements, tissus urbains denses, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés
		<p>Ne pas dénaturer les usoirs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règle patrimoniale de chaque zone ou globale (dispositions générales)
	DEPLACEMENTS DOUX	<p>Protéger les sentiers de randonnées existants et les cheminements qui favorisent des déplacements sécurisés et rapide pour les piétons (gässels à Boulay par exemple).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • OAP thématique • Identification des axes à protéger
		<p>Conforter les itinéraires entre habitations et équipements dans les communes (écoles, crèches, collèges)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés
		<p>Réfléchir aux éventuels besoins de créations (entre la zone commerciale et le centre-ville de Boulay ?).</p>	
	PISTES CYCLABLES	<p>Créer des liaisons sécurisées entre Boulay et des communes situées à proximité</p> <p>Roupeldange , Helstroff, Varize, Deting, Volmerange, Momerstroff et Condé-Northen ?</p> <p>Les trajets en vélo sont intéressants sur les courtes distances.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés

		<p>Conforter/compléter le réseau de loisirs du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager les abords de la Nied pour affirmer la vocation de loisirs des abords de la rivière (exemple Allemand). • Tenir compte du risque d'inondation dans les aménagements. • Conforter/renforcer le réseau de sentiers de randonnées en lien notamment avec les marqueurs identitaires du territoire (bélvédère, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés • Zonage spécifique avec réglementation adaptée à l'aménagement du réseau souhaité • Protection d'espace naturel sensible qui joue un rôle de régulation pour les phénomènes de crue (corridor écologique) ou pour leur qualité paysagère
--	--	--	---

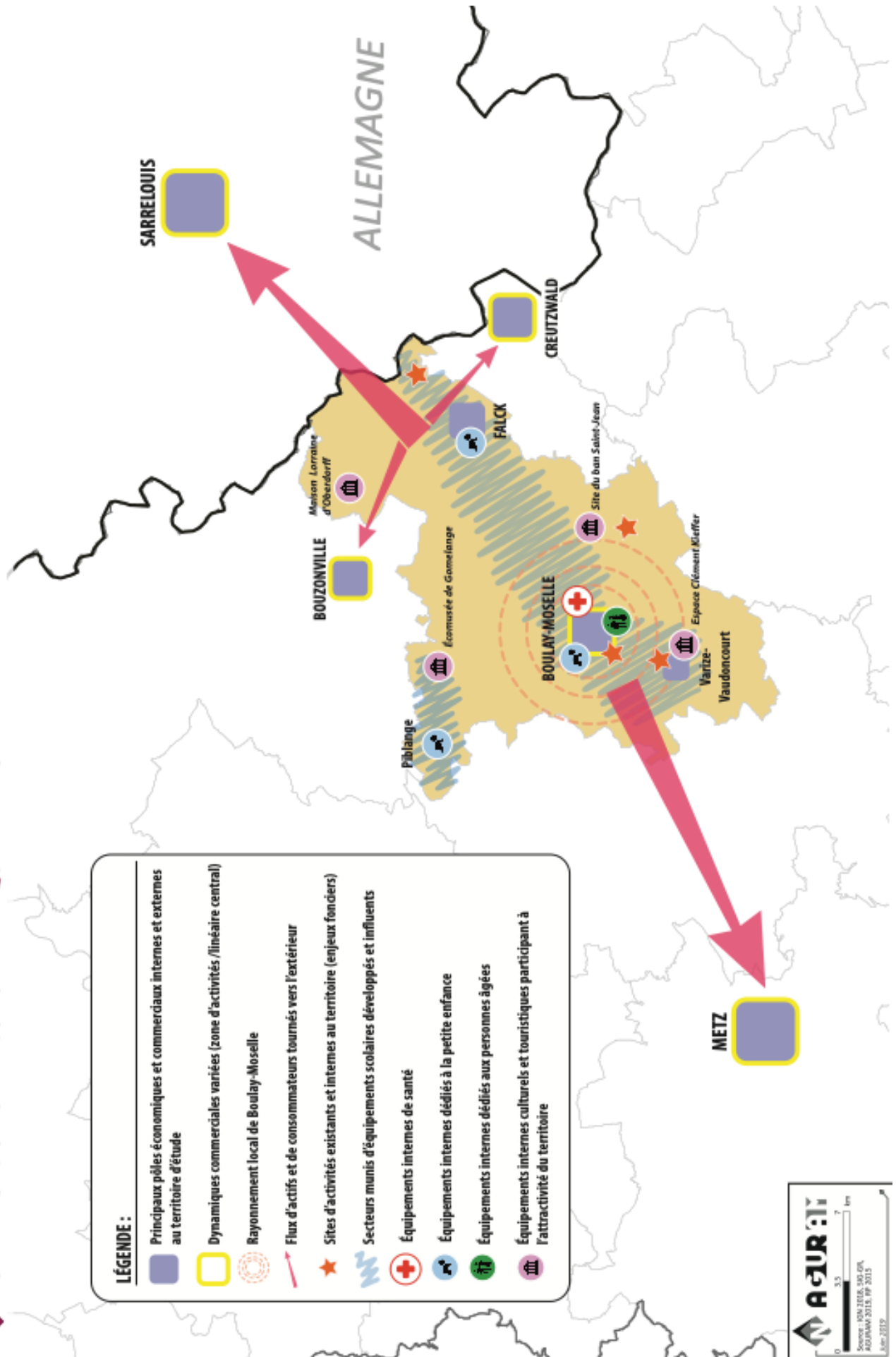
CC DE LA HOUEVE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRESENTATION
SYNTHÈSE DU VOLET MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Économie	EMPLOIS ET COMMERCES	Conforter le rôle moteur de Boulay et renforcer les autres polarités du territoire 2 200 emplois et les commerces et services sur Boulay. Falck-Merten (465 emplois) et Varize-Vaudoncourt (230 emplois) constituent les deux autres polarités.	Retours étude revitalisation centre Bourg
		Eviter de créer un déséquilibre commercial à Boulay et travailler les liens entre la récente zone d'entrée de ville et le cœur de ville. Etude de revitalisation en cours.	Retours étude revitalisation centre Bourg
		Faciliter l'implantation de commerces et services dans les tissus urbains des autres communes.	<ul style="list-style-type: none"> Travail sur les destinations et sous destinations autorisées dans le règlement des zones urbaines
	ZONES D'ACTIVITES	Maintenir les zones d'activités économiques existantes <ul style="list-style-type: none"> ◆ Boulay (ZI et ZA), ◆ Falck, Merten, Helstroff-Varize ainsi que la scierie de Niedervisse. 	<ul style="list-style-type: none"> Privilégier ces sites pour les nouveaux projets et l'aménagement d'extension de ZA en travaillant au mieux leur délimitation selon les contraintes existantes.
		Tenir compte des problématiques de pollution dans les projets de développement d'activités Ancien site ferroviaire de Falck et zone de Merten (MIM) + BASOL.	<ul style="list-style-type: none"> Identification des zones soumises à des risques de pollution Imposer un traitement des sols avant de permettre la constructibilité
		Réévaluer les besoins d'extension des zones existantes et/ou création de nouvelles zones	<ul style="list-style-type: none"> Retravailler les périmètres d'extension des zones d'activités
	ENERGIES	Encadrer le potentiel de développement de l'énergie éolienne Position forte de la CCHPB pour le maintien et le développement des projets (repowering éolien, photovoltaïque).	<ul style="list-style-type: none"> Règlementation pour les différentes zones du PLU
		Autoriser/encourager le développement d'unités de méthanisation	<ul style="list-style-type: none"> Règlementation générale en zone agricole ou naturelle Définition de zone spécifique (STECAL) pour encadrer des projets privés en cours Emplacement réservé (projets publics)

Équipements et TIC		<p>Maintenir/renforcer le rôle de Boulay-Moselle comme centre urbain (équipements & déplacements).</p> <p>Boulay attire la population intercommunale pour la plupart des achats et loisirs réguliers. La ville catalyse la majorité des déplacements locaux, grâce, notamment, à l'armature du réseau de transport en commun qui s'articule sur elle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier l'aménagement de zone pour des équipements structurants sur Boulay • Emplacements réservés pour faciliter les déplacements et le stationnement
		<p>Maintenir l'offre de scolarité existante et son maillage territorial.</p> <p>14 écoles maternelles et 20 écoles élémentaires (en RPI/RPC)</p> <p>Une offre d'accueil de la petite enfance concentrée sur Boulay, Piblangue et Hargarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corrélation entre localisation des nouvelles zones d'extension urbaines et présence des équipements scolaires suffisants où à maintenir (effectif en baisse) • OAP + Zonage spécifique + emplacements réservés pour équipements
		<p>Conserver l'offre et l'armature des équipements de santé pour limiter les besoins de déplacements et garantir un accès aux soins pour tous.</p> <p>Une offre centrée sur Boulay, un pôle Falck-Merten et une maison médicale à venir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir le respect de la politique menée par le CCHPB en la matière
	EQUIPEMENTS DE PROXIMITE	<p>Conforter/renforcer la diversité d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire</p> <p>Terrains multisports, installations sportives de Boulay, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opérer des choix de regroupement de certaines installations (mutualisation) • Inscrire des projets notamment au travers des OAP, de zonage spécifique ou d'emplacements réservés pour équipements
		<p>Recenser tous les projets communaux et besoins fonciers liés.</p>	
		<p>Résorber les éventuelles friches et envisager des relocalisations</p> <p>(Roupeladange, Falck...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier ces sites pour les nouveaux projets • Inscrire des projets de reconversion notamment au travers des OAP, de zonage spécifique ou d'emplacements réservés pour équipements
		<p>Poursuivre l'installation de la fibre optique et terminer la résorption des zones blanches</p> <p>Critère d'attractivité résidentielle mais aussi économique pour les PMI/PME).</p>	/

CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRESENTATION
SYNTHÈSE DU VOLET ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENTS



2. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Rappel méthodologique :

Les Fichiers Fonciers (issus des données MAJIC), constituaient, jusqu'il y a peu la principale, voire la seule, source de données pour étudier la consommation foncière et l'occupation des sols. Nous disposons désormais de la base OCS GE2.

Ces deux bases de données sont constituées sur des bases méthodologiques totalement différentes, ce qui les rend difficiles à utiliser si on tente de les comparer.

Le SCoTAM ayant basé tout son référentiel de consommation foncière sur les Fichiers Fonciers, nous utiliserons ces données pour étudier la consommation foncière.

Les **données disponibles** ne vont que jusqu'en 2020. Aussi, pour les Fichiers Fonciers, les valeurs de la période de référence sont basées sur les données 2011-2020.

Sur les graphiques, les valeurs des années 2021, 2022 et 2023 sont des valeurs extrapolées.

Pour être en cohérence avec le SCoTAM, la consommation foncière est estimée sur base des fichiers fonciers. Attentions aux biais induits par cette base de données :

- Le renouvellement urbain est invisible dans les Fichiers Fonciers. Ils mentionnent la date du plus vieux bâtiment présent sur une parcelle, date présumée de sa consommation. Mais ce bâtiment peut en avoir remplacé un autre (renouvellement urbain) dont les Fichiers Fonciers ne gardent pas la trace puisqu'il n'est plus fiscalisé.

Les surfaces considérées comme de la consommation foncière sont donc entachées d'une erreur plus ou moins forte due à l'inclusion de surfaces qui ont été renouvelées et non pas consommées ;

- Les surfaces non bâties sont très mal connues dans les Fichiers Fonciers parce que non soumises à impôt, voire non cadastrées. Une évaluation est faite au regard des surfaces bâties beaucoup mieux connues ;
- Enfin, les Fichiers Fonciers sont basés sur des données déclaratives, ce qui représente une source d'erreur certaine.

Par souci de compatibilité avec le SCoTAM, les surfaces d'habitat et d'activités données dans ce chapitre sont des surfaces brutes. Cela signifie que les surfaces des parcelles d'habitat ou d'activités sont majorées d'une surface forfaitaire correspondant aux espaces publics de desserte, voiries et petits espaces verts de proximité essentiellement. Dans un hectare d'habitat brut, on inclut 25% d'espaces publics et dans un hectare d'activité brut, on inclut 15 % d'espaces publics de desserte.

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du PLUi en matière d'objectifs fonciers : *« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».*

Puis il faut cumuler la lecture de cet article avec le L151-5 qui concerne le PADD du PLUi : *« pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de*

développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

L'article L151-4 dispose explicitement que les objectifs de modération de la consommation foncière sont fixés en tenant compte de ceux fixés par le SCoT au regard des dynamiques économiques et démographiques (articles L141-3 et L141-8) en cohérence avec le diagnostic établi. En l'absence de SCoT, un autre mécanisme, non décrit ici, est prévu par l'article L151-4.

Le travail ci-après concerne la **période de 10 ans avant arrêt** sur les consommations foncières pour l'habitat et les activités comme le demande l'article L151-4. **En présence d'un SCoT approuvé et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les objectifs de modérations de la consommation foncière ne sont pas fixés dessus mais tiennent compte de ceux du SCoTAM.**

S'agissant du **détail des consommations** et des **analyses par strates** la période de référence s'établit sur les **10 dernières années connues des fichiers fonciers**, correspondant à la période des **10 ans avant la loi Climat & Résilience**.

2.1. BILAN À L'ÉCHELLE DE LA CCHPB

Période de 10 ans avant arrêt : 2014-2023

L'analyse des Fichiers Fonciers donne les valeurs suivant pour la CCHPB. (Les années 2021 à 2023 ont été extrapolés).

Entre 2014 et 2023, la consommation pour **l'habitat** a été de **54,32 ha**, soit 5,4 ha/an. On peut distinguer que **l'habitat individuel** représente **49,06 ha** et **l'habitat collectif** **5,27 ha**.

La **consommation** pour les **activités** a été de **12,83 ha**, soit 1,3 ha/an. Mis à part le pic de 3,1 ha en 2014, la moyenne de consommation se situe d'1,5/an.

Comparer les tendances de consommation foncière en base 100 permet de voir que **l'évolution des surfaces dédiées à l'habitat individuel et dédiées à l'habitat collectif** sont égales, avec respectivement un gain de 5,2 et 5,4 points entre 2014 et 2023.

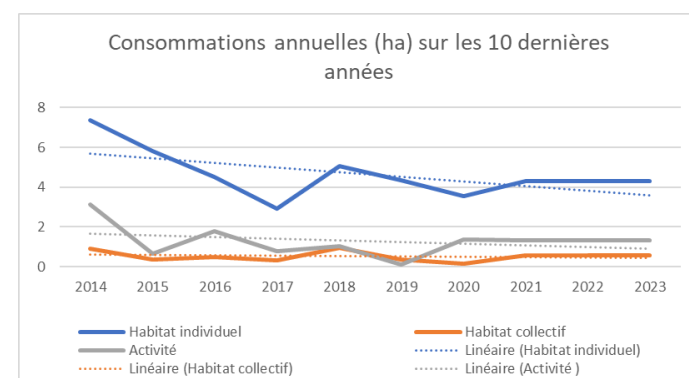
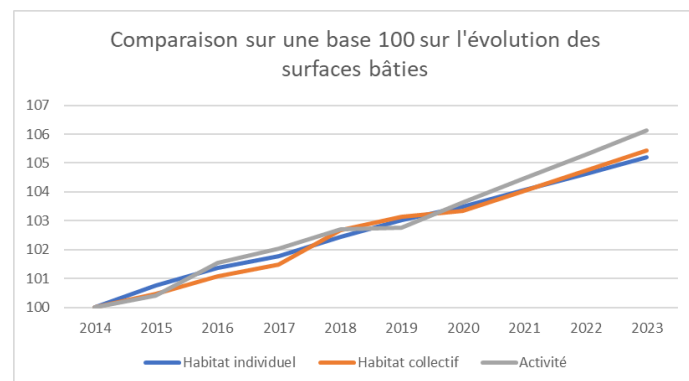
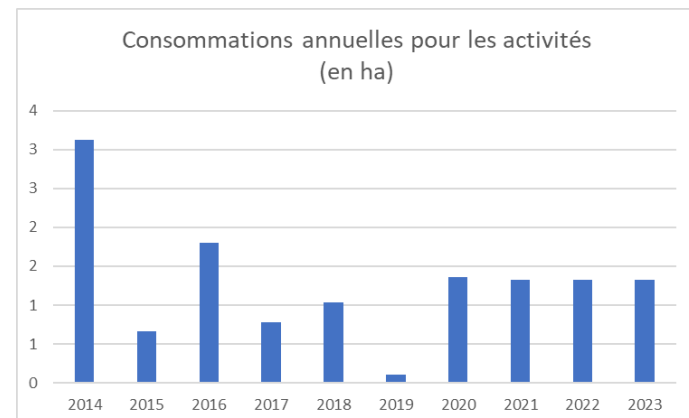
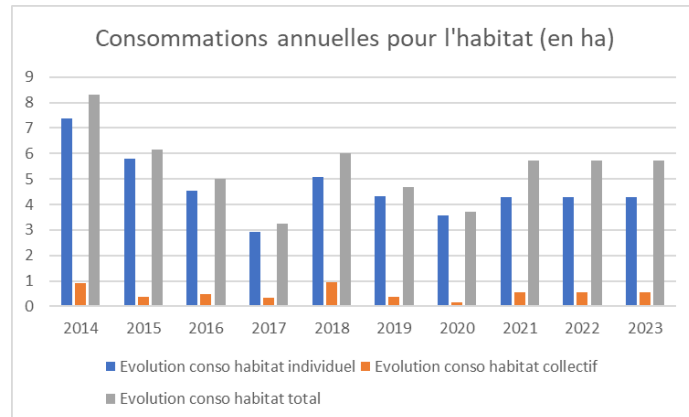
L'évolution des surfaces dédiées aux **activités** se détache, en gagnant 6 points.

L'analyse annuelle des consommations foncières montre que la forte **consommation des sols** destinée à **l'habitat individuel**, quoique très irrégulière et en baisse depuis 2013, occupe toujours une **part importante** dans l'ensemble des consommations annuelles de l'intercommunalité.

Malgré quelques fluctuations entre 2012 et 2017, la **consommation dédiée** aux activités est presque inexistante depuis 2017.

L'évolution des consommations foncières dédiées à **l'habitat collectif** sont au contraire **stable** et pèsent **très peu** dans la somme totale de consommation foncière de la CCHPB.

Ainsi **l'augmentation de la consommation foncière** sur la CCHPB est en grande partie dû à **l'habitat individuel**.



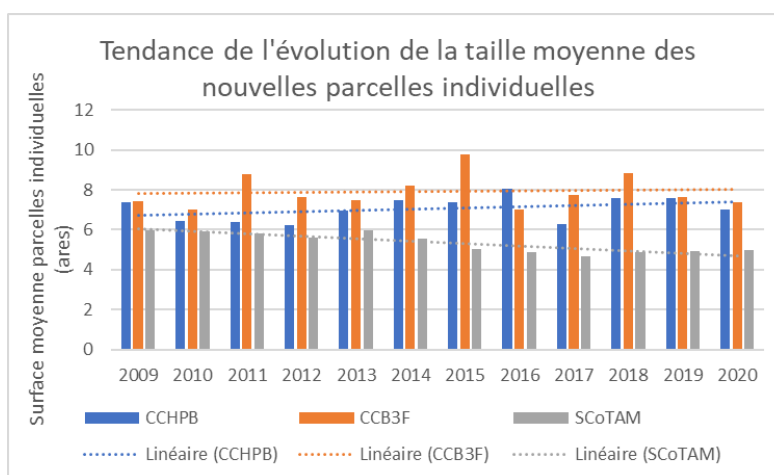
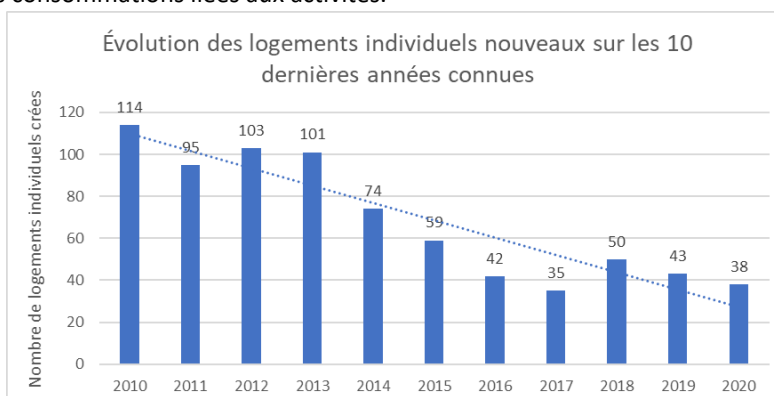
Détail de la consommation de foncier lié à l'habitat (Période de référence : 2011-2020 – 10 ans avant loi LCR)

Comme vu dans les analyses précédentes, **l'habitat individuel** reste l'option privilégiée dans la CCHPB, devançant très largement l'habitat collectif et les consommations liées aux activités.

Cependant, nous pouvons constater que la **création de ce type de logements**, en **baisse** sur l'intercommunalité, connaît une légère hausse depuis 2021 avec près de 70 logements réalisés (sources – ADS CCHPB) et 277 projets de logements engagés (Permis d'aménager/construire délivrés) et non finalisés.

Nous pouvons conclure que cette baisse relative (temporisation notamment liée à la période COVID) de **création du nombre de logements individuels** tend à s'inverser sur le moyen/long terme, ce qui contribuera à interroger les besoins de consommation foncière sur le territoire à l'avenir.

Par ailleurs, la surface moyenne des parcelles individuelles créées est en faible augmentation. Ces valeurs de surface ont **tendance à être supérieures** à celle du SCoTAM.

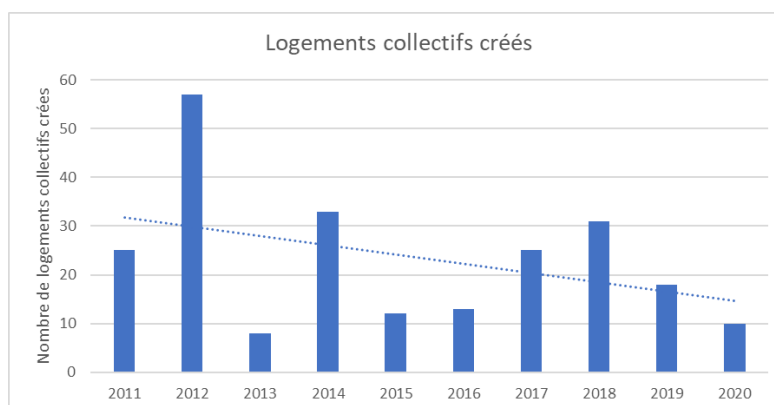


En effet, même si le SCoTAM se compose de grands espaces ruraux, les valeurs qui le compose sont toutefois contrebalancées par le **nombre important de parcelles de petites tailles** sur l'Eurométropole de Metz.

Cette situation met en avant le fait que la CCHPB est un territoire sur lequel les **tailles des parcelles** sont les **plus importantes** parmi les intercommunalités du SCoTAM. Ce phénomène s'explique en grande partie par la prédominance de l'habitat individuel sur ce territoire. D'autant que la consommation actuelle est axée sur cette typologie de logement.

Cependant, en comparaison avec un EPCI de taille similaire tel que la CCB3F, nous pouvons remarquer que la CCHPB est **en deçà des valeurs** de cet EPCI.

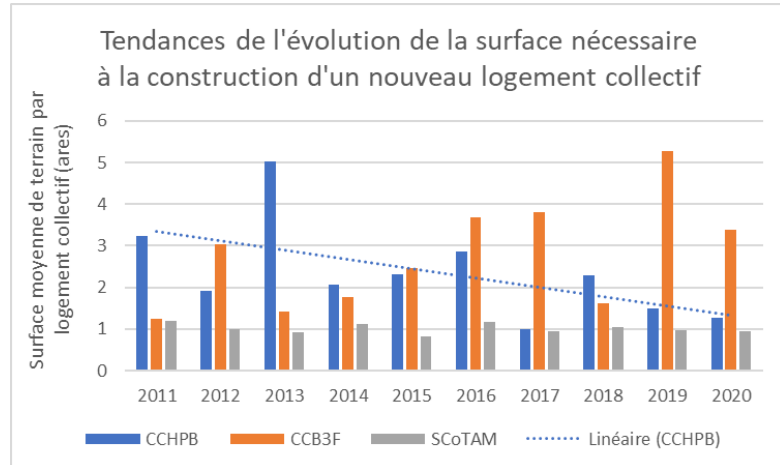
La CCHPB a produit sur les 10 dernières années un habitat individuel beaucoup moins consommateur d'espace (avec **7,06 ares de surface consommée par logement**) que la CCB3F (avec **7,91 de surface consommée par logement**).



Même si la production de logements collectifs reste infime, celle-ci est tout de même présente pour chaque année.

Tout comme la production de logements individuels, cette **production** est en **constante baisse** depuis 2011. Mise à part 2012, la **production** de logements collectifs s'établit à moins de **23 logements/an**. Cette **faible construction** est due au caractère rural de la CCHPB.

Néanmoins, cette tendance s'inverse au niveau des dernières grandes réalisations localisées en partie sur Boulay. En effet, depuis 2021, plusieurs projets de collectifs sont en cours de production.

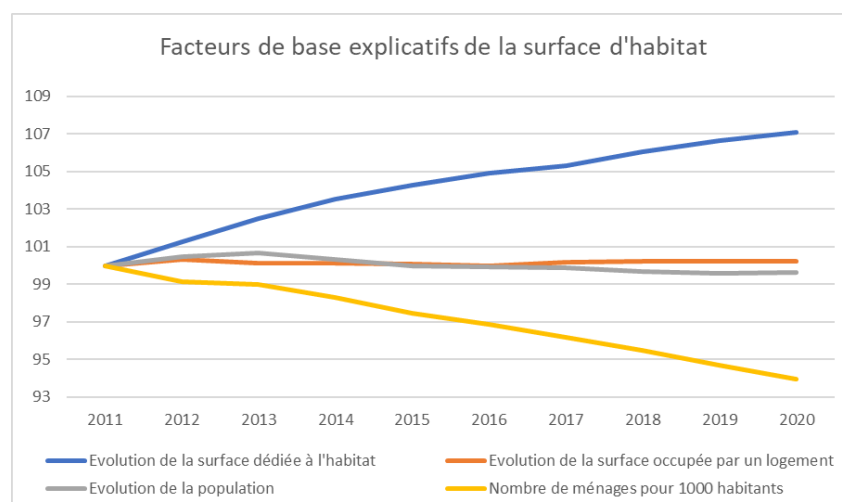


Chaque logement collectif crée consomme plus de surface que la moyenne observée sur l'ensemble du SCoTAM. La faible valeur (**1 are nécessaire à la construction d'un logement collectif**) dans le SCoTAM est grandement impacté par la construction des logements collectifs effectués dans l'Eurométropole de Metz. En effet, à Metz-Métropole, les logements collectifs se construisent sur des surfaces au sol très restreintes, ce qui n'est pas le cas dans les autres intercommunalités.

S'agissant de la CCHPB, plus du **double de surface (2,25 are/logement collectif)** est nécessaire à la construction d'un logement collectif. Ceci s'explique par la **moins grande appétence pour les bâtiments très élevés** afin de ne pas négliger le paysage des **constructions devant s'intégrer dans d'anciens bâtiments villageois existants** en accord avec leur contexte bâti, une **demande croissante en grands logements comportant des extérieurs privatifs**.

Le graphique en page suivante compare l'évolution de ces trois facteurs pour la CCHPB sur les 10 dernières années connues. La courbe en bleu montre l'augmentation de la surface d'habitat. Très logiquement, les autres courbes expliquent cette augmentation si elles suivent la même tendance, et ne l'expliquent pas si elles s'en écartent. On voit donc que :

- ◇ **Le nombre de ménages diminue** de la façon que la surface d'habitat augmente : c'est donc très clairement le facteur explicatif de l'augmentation de la surface d'habitat.
- ◇ **La population a tendance à osciller autour de la stagnation** : ce n'est donc pas parce que le territoire accueille plus d'habitants que la surface d'habitat augmente.
- ◇ **La surface occupée par logement est stable** (c'est-à-dire que la densité des logements est égale) : ce facteur n'a donc pas tendance à tempérer l'augmentation de la surface d'habitat.



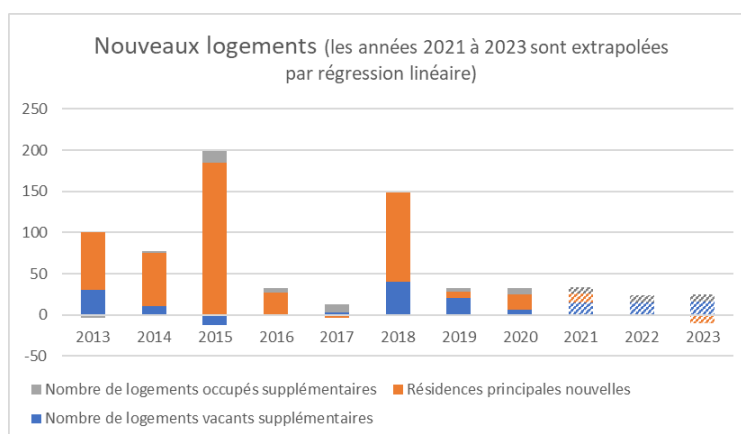
Cette pondération de la surface d'habitat par une plus grande densité n'est pas représentée sur le graphique précédant (cf. page 46) à cause de facteurs supplémentaires abordés ci-dessous.

En effet, il faut ajouter à ces trois phénomènes théoriques, c'est-à-dire supposant que les logements sont utilisés, deux causes supplémentaires de création de logements :

- ◇ Le **développement de la vacance des logements**. On sait qu'une vacance de quelques pourcents est normale et même nécessaire à la fluidité des marchés immobiliers. Mais quand cette vacance augmente, cela signifie qu'une partie de la surface d'habitat est devenue inutile, sans pour autant être réaffectée à d'autres usages. Il s'agit de logements qui ne sont généralement plus adaptés aux exigences du marché.
- ◇ La **création de résidences secondaires**, qui occupent du terrain sans faire croître la population.

Les dernières données disponibles montrent **une augmentation des nouveaux logements vacants**. Hormis pour les années 2015 et 2016 (respectivement une diminution de 12 et d'1 logement vacant), l'ensemble des années de référence comptabilisent chaque année des logements vacants supplémentaires.

L'**extrapolation** faite à partir de 2021, met donc en avant une faible **augmentation** de la vacance sur le territoire de la CCHPB en moyenne 15 logements vacants supplémentaires/an).



Cependant, il est à noter que depuis 2020, la CCHPB s'est engagée sur une démarche de revitalisation de sa ville-centre, Boulay-Moselle. L'enjeu de la **résorption des logements vacants** de l'une des actions phares avec la mise en place d'une OPAH-RU. Il est donc probable que cette **augmentation soit moins forte** que prévue dans l'extrapolation grâce à cette démarche entreprise par la collectivité.

Par conséquent, ces données nous confirment les faits suivants :

- ◇ Le **moteur de la consommation foncière** concerne la **création de nouveaux logements individuels** ;
- ◇ Cette **augmentation de logements individuels** est due à la **hausse du nombre de ménages**, elle-même due au phénomène général de **décohabitation** ;
- ◇ La **vacance** semble être une **cause infime de la consommation foncière** ;
- ◇ Enfin la **faible densification des constructions** à tendance à **augmenter la consommation foncière**. La faible augmentation de cette tendance lors de ces dernières années a pour effet d'alimenter ce phénomène alors que le SCoTAM, intégré en 2021, impose depuis peu, des densités minimales aux opérations en extension ;

Détail de la consommation de foncier lié à l'activité (Période de référence : 2011-2020 – 10 ans avant loi LCR)

En 2020 sur la CCHPB, les parcelles déclarées en activités sont estimées à **123 ha**.

Après une **forte augmentation** entre **2011 et 2016**, les **surfaces** dédiées aux activités se sont progressivement **stabilisées depuis**.

Un total de 10 ha a été consommé entre 2011 et 2016 (dont 7 sur la période 2011-2014).

La **croissance** des surfaces d'activités sur la CCHPB **est très inférieure** à celle du **SCoTAM**.

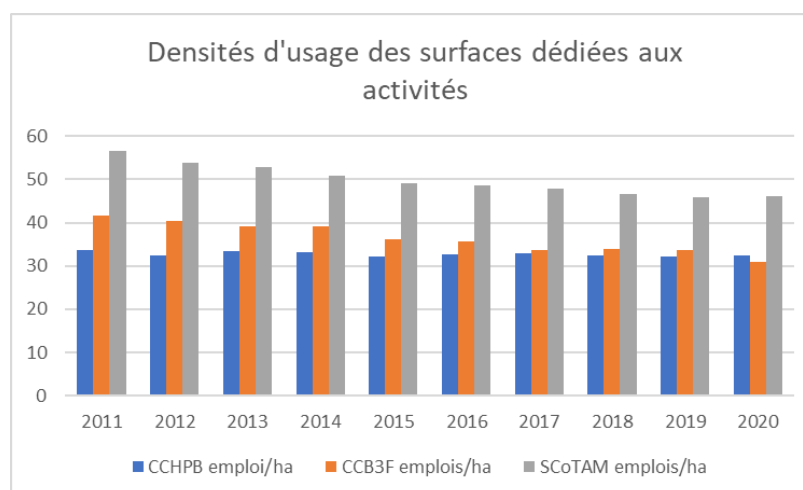
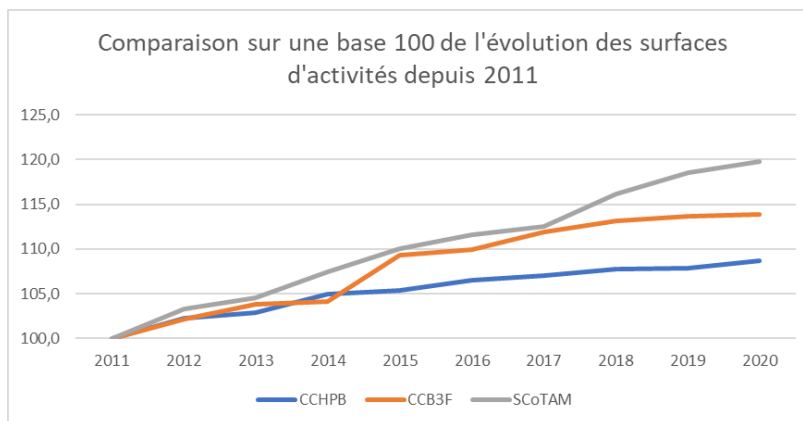
Cette différence s'explique en grande partie, par la part et a récente évolution assez faible que représente à la fois l'**industrie** et le **secteur tertiaire** sur la CCHPB comparé à ces voisins.

De plus, cette part est également nettement **plus faible** que celle des EPCI dont elle est typologiquement la plus proche, la **CCB3F**.

Globalement, une stagnation de la consommation est à noter sur ces deux intercommunalités (CCHPB et CCB3F).

On assiste à une **inversion des densités d'usage** des surfaces d'activités de la **CCHPB** contrairement à son territoire de comparaison qu'est la **CCB3F**.

En effet, si la **CCHPB** s'est stabilisé aux alentours de **33 emplois/ha** sur les 10 dernières années, la CCB3F est passé de 41 emplois/ha à 31 emplois/ha en 10 ans.



Une logique de diminution que suit également le SCoTAM en passant de 67 emplois/ha à 55 emplois/ha entre 2011 et 2020. Cette **bonne performance** de la CCHPB est due essentiellement à l'effet de **la faible augmentation de surface d'activité**, celle-ci ayant pour effet à la fois de **limiter la consommation foncière** mais aussi la **diminution d'emploi/ha** sur le territoire.

2.2. BILAN PAR STRATE

Définitions des strates

Les strates correspondent à l'armature urbaine de la CCHPB dont les contours sont précisés dans le chapitre 4.1 en page 60.

Tableau de répartition des communes par strates

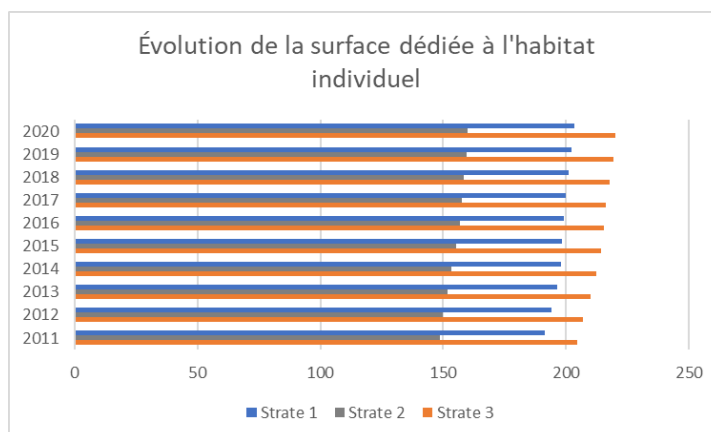
Strate 1	Strate 2	Strate 3		
Boulay-Moselle	Condé-Northen	Bannay	Eblange	Ottonville
Falck	Coume	Belving	Guinkirchen	Rémering
Merten	Dalem	Berviller-en-Moselle	Helstroff	Roupeldange
Piblangue	Gomelange	Bettange	Hinckange	Tromborn
	Hagarten-aux-Mines	Bionville-sur-Nied	Mégange	Valmunster
	Téterchen	Brouck	Narbéfontaine	Villing
	Varize-Vaudoncourt	Château-Rouge	Nidervisse	Voelfling-lès-Bouzonville
	Volmerange-lès-Boulay	Denting	Oberdorff	

Détail de la consommation de foncier lié à l'habitat individuel

En 2020 sur la CCHPB, la part de la surface dédiée à l'habitat individuel s'élève à 583 ha. Avec une part respectivement de **37 %** et de **35 %**, la surface dédiée à l'habitat individuel est davantage concentrée sur les communes composant la strate 3 et 1.

Les résultats sont les mêmes pour l'évolution de la consommation entre 2011 et 2020. Le foncier dédié à l'habitat individuel a en majorité été consommé dans les communes de la **strate 3 (15 ha)** et **1 (12 ha)** entre 2011 et 2020.

Ce sont sur les **strates 3 et 2** que **l'augmentation** de la surface consommée a été la plus forte, de **+7 %** par rapport aux surfaces d'habitat individuel existantes.



Une **augmentation** de la surface consommée est également observée toute strate confondue : **+6 %** sur la **strate 1**.

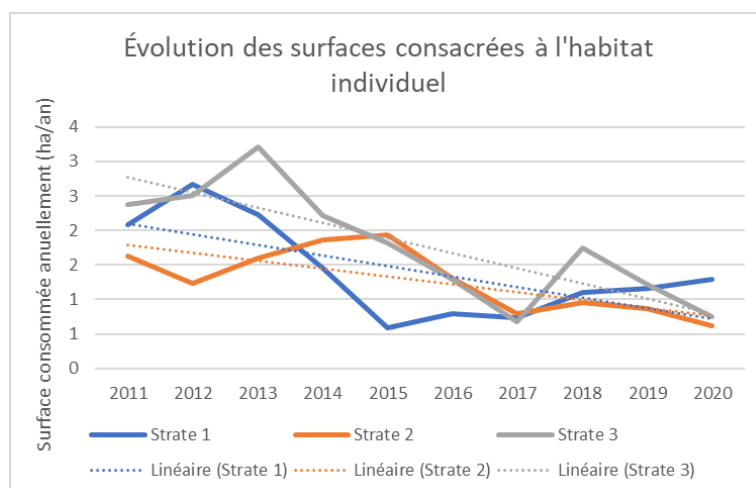
L'écart relativement restreint entre les communes de ces 3 strates, ne s'est que légèrement creusé sur ces dix années.

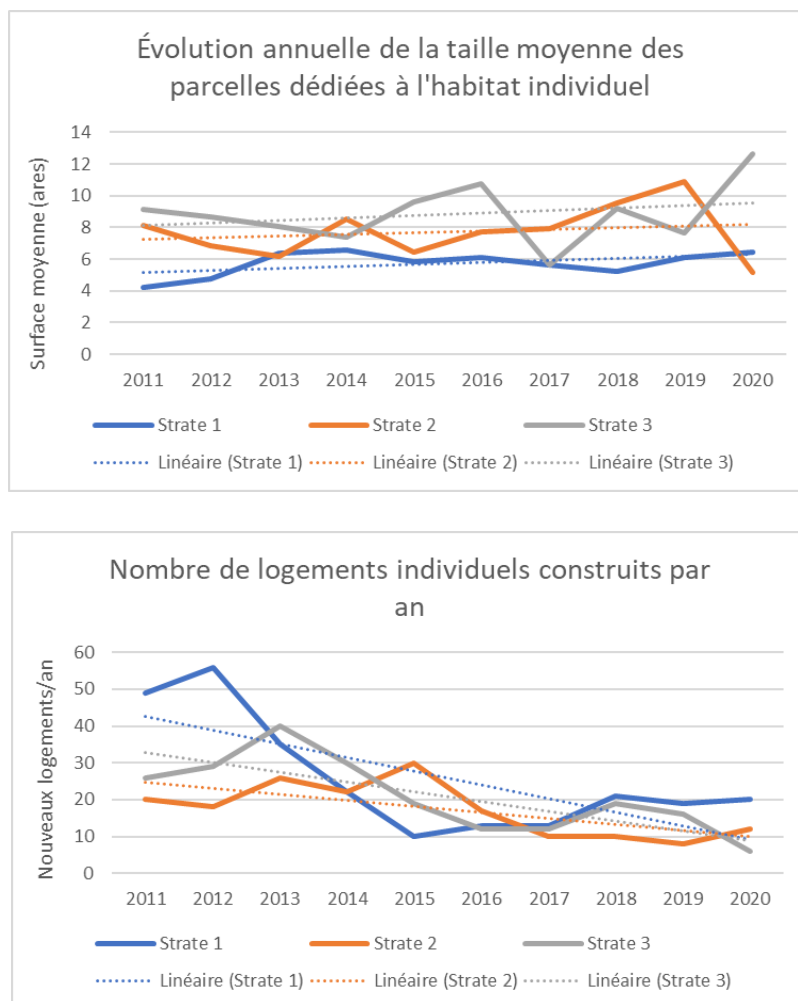
Évolution de la consommation foncière destinée à l'habitat individuel par strates

	Consommation 2011-2020 (ha)	Augmentation de la surface 2011-2020
Strate 1	12,01	5,9 %
Strate 2	11,19	7 %
Strate 3	15,45	7 %
Total	38,65	7 %

Nous pouvons remarquer la corrélation entre la courbe de **l'évolution des surfaces consacrées à l'habitat individuel** et du nombre de **logements individuels construits par an** depuis 2011.

Plus le **nombre de logements individuels augmente**, plus **l'évolution des surfaces consacrées augmente également**.





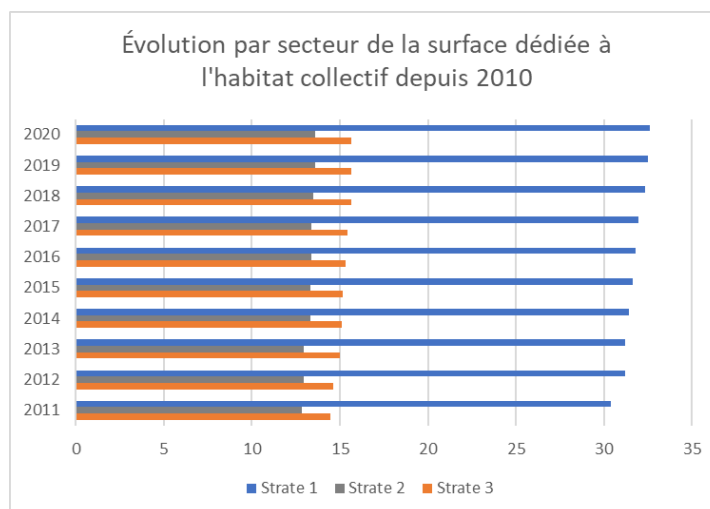
Les données confirment les faits suivants :

- ◇ Le **foncier** dédié à **l'habitat pavillonnaire** a en majorité été consommé sur les **communes de la strate 3**, et c'est aussi sur ces communes que l'on constate la plus forte progression du rythme annuel.
- ◇ De façon générale, nous pouvons noter que **la croissance de l'évolution des surfaces** consacrées à **l'habitat individuel** a **diminué** depuis de façon constante depuis 2011.
- ◇ Le **pic de 2012 et 2013** consacré aux surfaces dédiées à **l'habitat individuel** toutes strates confondues est due à **la faible augmentation** du nombre de logements créés annuellement à partir de cette période. Ces années **2012-2013** est la dernière période de référence **consacrée a une forte consommation des logements individuels** sur le territoire.
- ◇ En passant d'une augmentation **2,37 ha/an ha en 2011 à 0,7 ha/an en 2020**, la **consommation foncière utile** à la production de **logements individuels** a le plus fortement baissé pour les communes de la **strate 3**, ceci grâce à la conjugaison d'une **baisse du nombre de logements individuels créés** (26 logements construits en 2010 contre 6 logements construits en 2020).
- ◇ Enfin, il est toutefois intéressant de noter que malgré la baisse continue de la consommation foncière dédié à l'habitat pavillonnaire, les **parcelles** qui y sont dédiées sont en évolution constante toutes strates confondues. En passant de **9,1 ares/an en 2011 à 12,6 ares en 2020**, les communes de la **strate 3** sont celles qui sont été le plus impactées par cette situation.

Détail de la consommation de foncier lié à l'habitat collectif

En **2020**, les parcelles déclarées à destination de l'habitat collectif sont estimées à **61,9 ha**. Les **écarts** constatés entre secteurs, qui restent relativement **stables** sur ces dix dernières années, sont **inversés** par rapport à ceux constatés pour l'habitat individuel.

Toutefois, leurs proportions sont plus faibles : l'écart est de **17 ha** entre les communes de la **strate 1** et ceux de la **strate 3** en 2020 (contre 44 ha entre les communes de la strate 2 et ceux de la strate 3 pour l'habitat individuel en 2020).



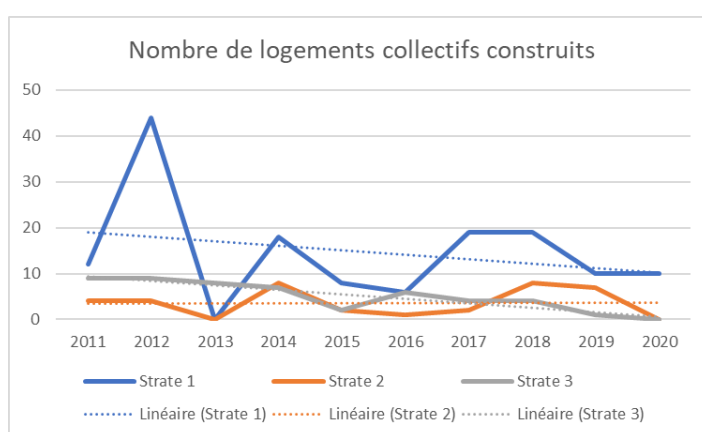
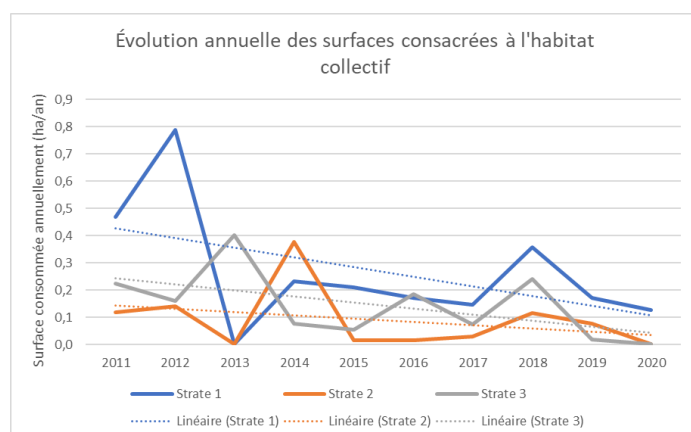
Sur la période **2011-2020**, **4,2 ha** ont été consommés à destination de l'habitat collectif. 60 % de cette surface a été consommée sur les communes de la strate 1 qui sont les mieux équipées (commerces, services, espaces de loisirs mutualisés, etc.) pour répondre aux besoins des habitants de ce type de logement.

Avec **2 ha** consommés sur cette période, les villes de **Boulay-Moselle** et de **Merten** concentrent à elles seules près de la moitié de la consommation la foncière destinée à l'habitat collectif (49,5 %), plus que l'ensemble des communes de la strate 2 et 3 réunies.

Il faut souligner que, différentes réalités sont englobées dans les logements collectifs. Les collectifs ruraux sont très différents des collectifs de centre-ville ou périurbains, en termes de densités, de hauteur, de nombre de logements ou de formes architecturales. Par exemple, une ancienne ferme de village dans laquelle on crée 4 appartements est considérée comme du collectif, tout comme un plot de 10 appartements en R+2 périurbain ou un immeuble en R+6 de centre-ville.

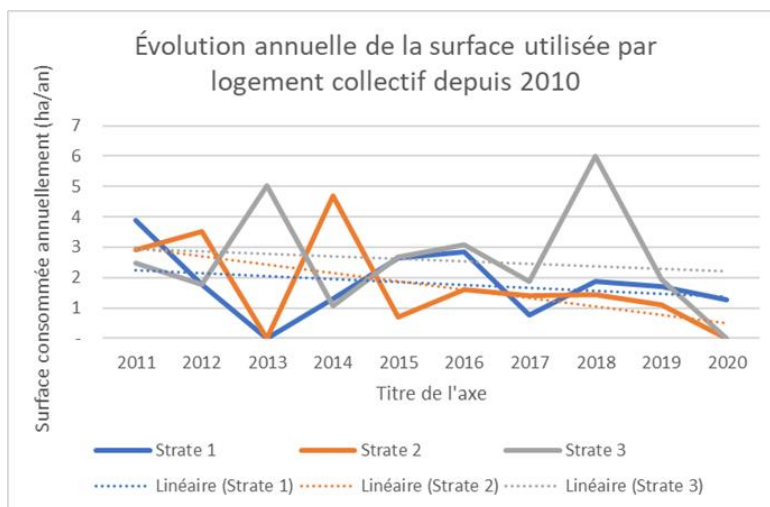
Évolution de la consommation foncière destinée à l'habitat collectif par strates

	Consommation 2011-2020 (ha)	Augmentation de la surface 2010-2020
Strate 1	2,2	7,7 %
Strate 2	0,8	5,6 %
Strate 3	1,2	6,8 %
TOTAL	4,2	6,8 %



Entre 2011 et 2020, le **rythme annuel** de **consommation foncière** induite par **l'habitat collectif** est **très irrégulier**. La tendance sur la période tend toutefois à diminuer :

- ◇ Dans les communes de la **strate 1** s'observe une forte **baisse du rythme de consommation foncière** consacrées à l'habitat collectif. Elle est surtout nourrie par la **diminution significative du nombre de logements collectifs** construits depuis 2014 et une **diminution relative de la surface moyenne nécessaire à la création de chaque logement**.



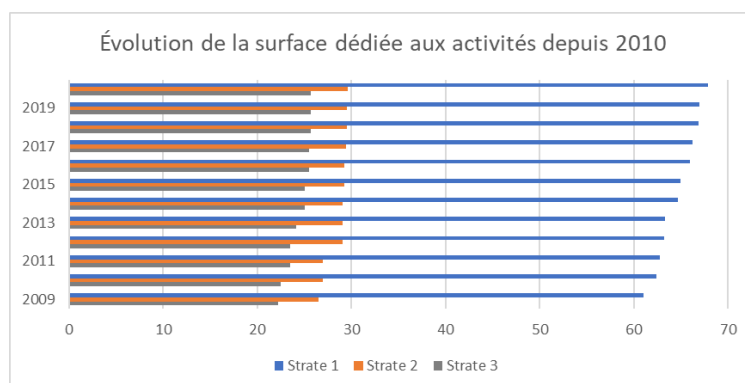
- ◇ Au niveau de la **strate 3**, la relative **diminution** du **rythme de surface consommée par logement collectif** s'explique surtout par une **évolution annuelle des surfaces de ces logements en faible baisse**. En effet, les communes de la strates 3 sont les seules à connaître une **surface moyenne consacrée** à chaque nouveau logement en **faible diminution**.
- ◇ Enfin les communes de la **strate 2** sont les **moins consommatrices de surfaces consacrées à l'habitat collectif** (seulement 0,77 ha consommés sur la période). La **baisse des surfaces consacrées** à l'habitat collectif s'explique davantage par la **diminution relative de la surface moyenne nécessaire à la création de chaque logement** que du nombre de logement construits (en stagnation sur les 10 dernières années)

Il est toutefois nécessaire de rappeler que ces chiffres sont basés sur un nombre relativement restreint d'opérations.

Détail de la consommation de foncier lié aux activités

Rappelons les précautions nécessaires quand on utilise les données Fichiers Fonciers relatives aux activités.

Ces données sont entachées d'erreurs et elles ne permettent pas d'extraire le renouvellement de l'ensemble des nouveaux locaux, celui-ci étant considéré comme reflétant la consommation foncière.



Le graphique montre que les surfaces d'activités sont réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, sous diverses formes urbaines (zones d'activités, secteur commercial en milieu urbain, parc de loisirs, ensemble hospitalier, etc.), et que, dans les trois secteurs d'analyse, les extensions urbaines dédiées aux activités se seraient poursuivies entre 2012 et 2020.

En **2020**, les parcelles déclarés à destination de l'**activité** sont estimées à **123 ha**. Près de la **moitié de ces surfaces** (55 %) se concentrent sur les communes de la **strate 1**. Sur la période **2011-2020**, **11,25 ha** ont été consommés à la destination des activités (soit, une augmentation de **9 %**). Malgré le fait que la strate 1 qui représente la part la plus importante de surface dédiée aux activités, c'est la **strate 3** qui connaît la plus forte augmentation de consommation dédié aux activités (**12 %**), devançant la strate 2 (9 %) et la strate 1 (8 %).

Évolution de la consommation foncière destinée à l'activité par strates

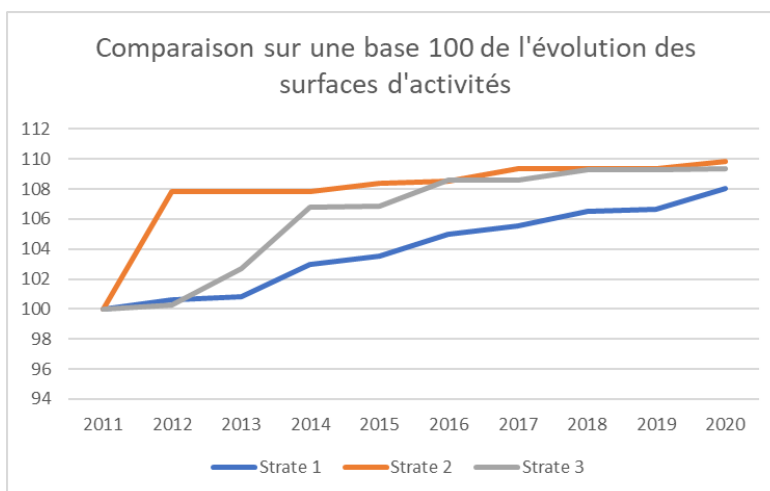
	Consommation 2011-2020 (ha)	Augmentation de la surface 2011-2020
Strate 1	5,04	7 %
Strate 2	2,65	9 %
Strate 3	2,19	12 %
TOTAL	11,25	9,1 %

Sur la période 2010-2020, **11 ha** ont été consommés à la destination des activités (soit, une augmentation de 9 %).

Malgré le fait que la **strate 1** représente la **part la plus importante** de surface dédiée aux **activités**, c'est au niveau de la **strate 3** que le **rythme de consommation des activités** apparait comme le plus **important** (12 %), devançant la strate 2 (9 %) et la strate 1 (8 %).

Il est toutefois nécessaire de noter qu'une **stagnation** est relevée à partir de **l'année 2016** toutes strates confondues du rythme de consommation dédié à l'activité.

Seulement 2,5 ha ont été consommés toutes strates confondues.



En conclusion, et en rappelant les réserves sur les données, entre 2014 et 2023 (données extrapolées pour la période 2021-2023), la CCHPB a vu son foncier être consommé en majorité pour de l'habitat individuel. Plus de 54 ha auraient été consommés à cet effet (individuel et collectif confondu), quand environ 13 ha étaient consommés pour de l'activité économique.

3. INVENTAIRE DU STATIONNEMENT

3.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Un stationnement majoritairement privé

Le stationnement étant essentiellement résidentiel sur l'ensemble des communes de la communauté de commune de la Houve Pays Boulageois, il ne fait pas l'objet de saturation particulière. Globalement, les tensions foncières ne sont pas suffisantes pour contraindre le nombre de places offertes par logement. Par conséquent, les ménages disposent majoritairement d'un nombre de places suffisant sur leurs parcelles. Le stationnement résidentiel sur l'espace public est le résultat d'un choix de la part des ménages de ne pas avoir de stationnement privé ou de faire un autre usage de leurs espaces de stationnement (autres usages en particulier pour le garage), et non pas d'une norme contraignante établie par les documents d'urbanisme précédents.

Des besoins spécifiques en cœur de ville ou en centre bourg

On observe, en milieu plus dense, que le stationnement fait face à d'avantage de pression en raison de la densité du bâti et de l'activité qui s'y trouve (en particulier dans la commune de Boulay-Moselle) et de la polarité que représente son centre-ville. Pour autant, la commune de Boulay-Moselle dispose de nombreuses poches de stationnement qui lui permettent d'emmagasiner des flux assez importants de voitures aux heures de pointe.

Plusieurs communes ont mis en place des zones bleues afin d'encourager une rotation des voitures s'y stationnant, et donc d'éviter les effets indésirables des voitures ventouses qui occupent l'espace public pour des raisons autres que des motifs d'achat ou de loisirs en centre-ville.

D'autres problèmes se localisent également **au niveau des équipements scolaires aux heures de pointe**. L'afflux de nombreuses voitures au même moment provoque des conflits d'usages avec les cars FLUO. C'est un phénomène que l'on observe autant en milieu urbain que rural.



LE STATIONNEMENT À BOULAY-MOSELLE EST UNE VÉRITABLE PROBLÉMATIQUE, CAR IL S'AGIT D'UN CŒUR URBAIN QUI ANIME LA VIE INTERCOMMUNALE – CERTAINS STATIONNEMENTS GÈNENT LES PIÉTONS PAR ENDROITS

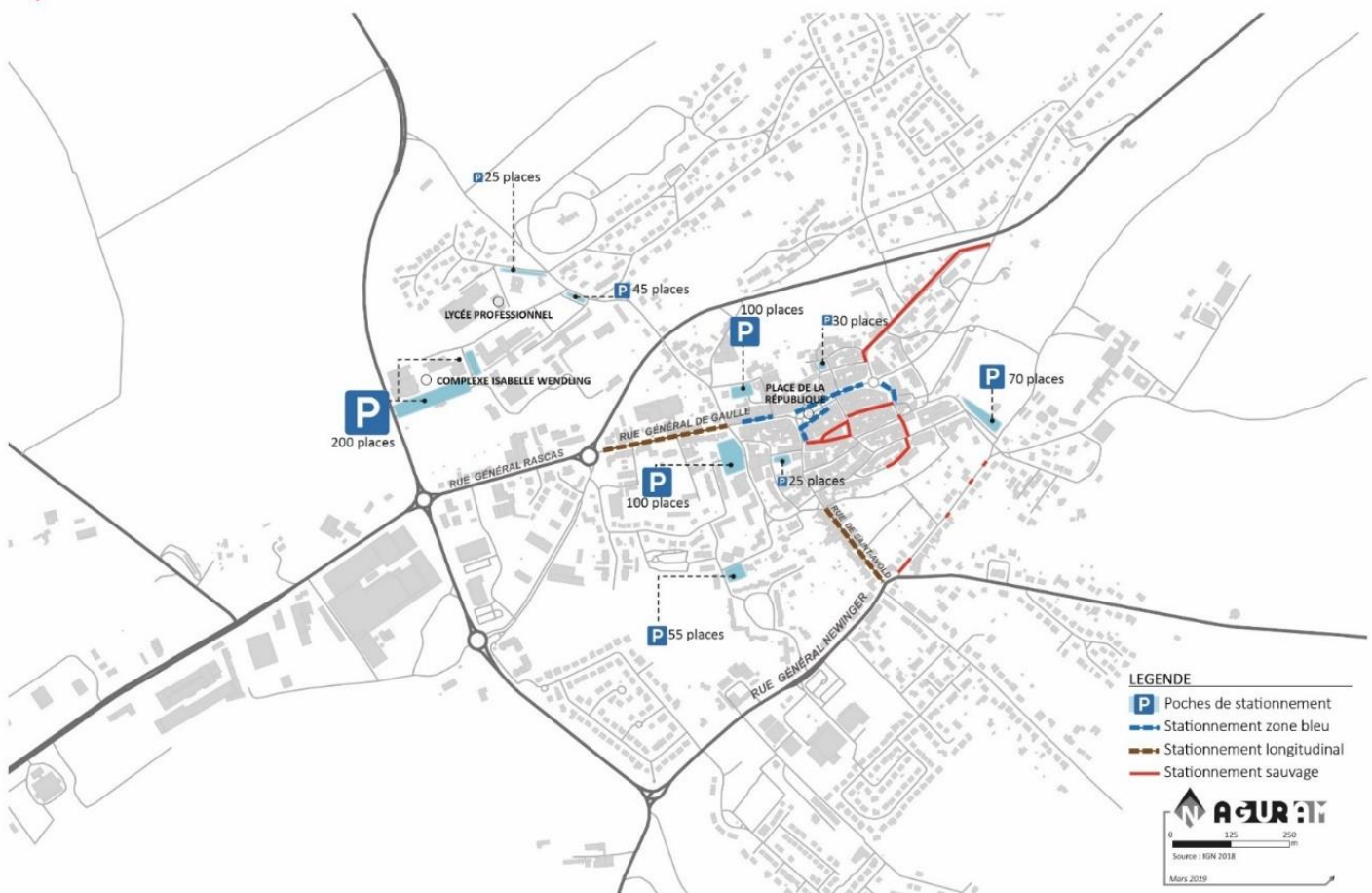
3.2. LES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

Ces chiffres sont le fruit d'une estimation alimentée par un comptage rapide des espaces de stationnement publics afin de comprendre l'organisation du stationnement dans chaque commune. Ces estimations ne prennent pas en compte le stationnement longitudinal, sauf dans le cas où celui-ci pose un problème par l'existence de stationnement sauvage par exemple.

L'article L-151-4 du Code de l'urbanisme demande au rapport de présentation du PLU d'établir : « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

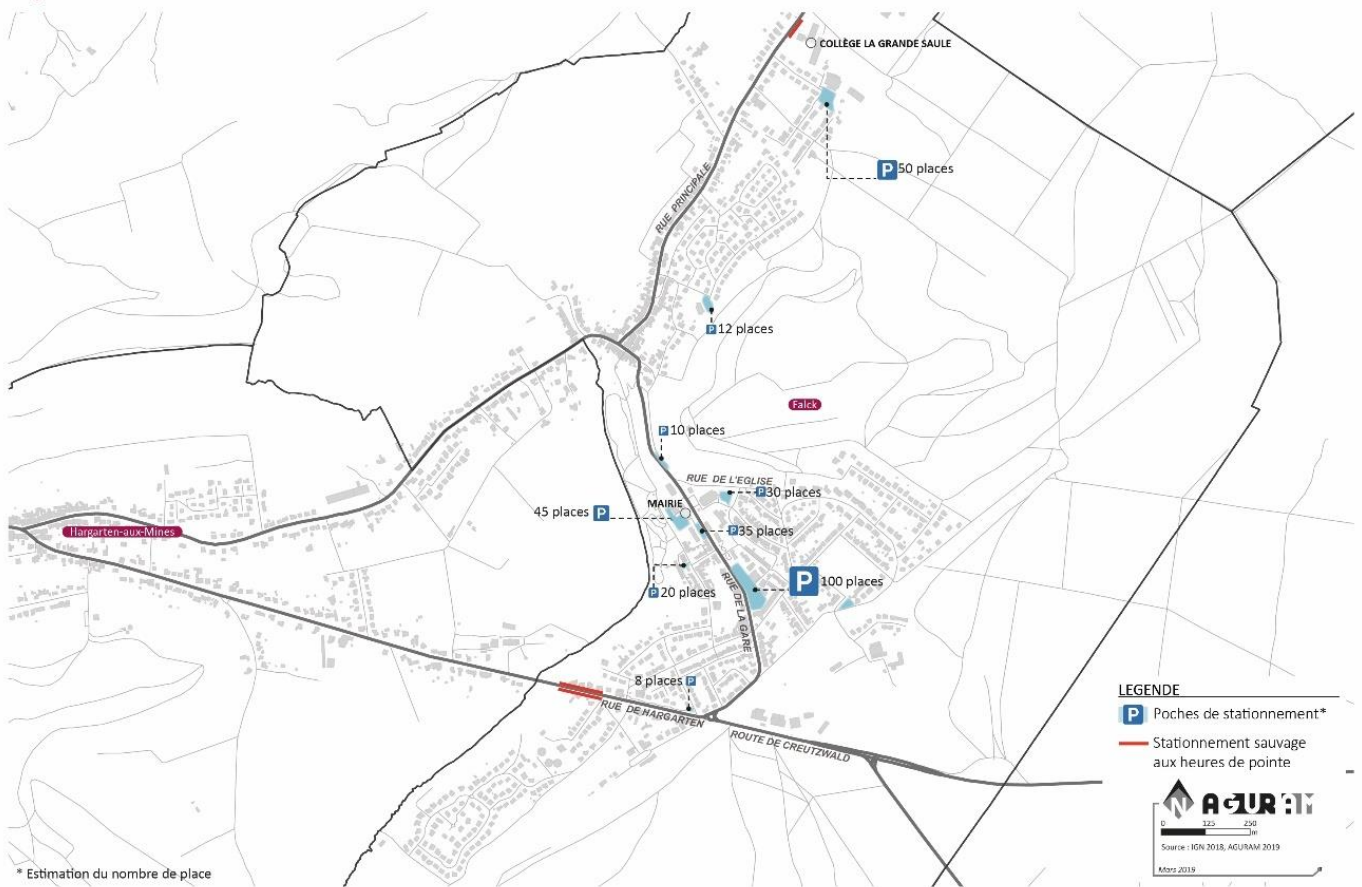
Il n'est donc pas question ici d'essayer d'identifier de manière exhaustive toutes les places de stationnement d'une commune, mais bien de compter les places disponibles dans les parcs de stationnement. L'objectif majeur est d'identifier les éventuelles saturations comme c'est déjà le cas dans le centre-ville de Boulay.

CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION STATIONNEMENT - BOULAY-MOSELLE





CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
STATIONNEMENT - FALCK



POCHE DE STATIONNEMENT RÉCEMMENT RÉAMÉNAGÉE AU PIED DE L'ÉGLISE DE MOMERSTROFF

Nb approximatif de places sur des espaces de stationnement publics dédiés (parkings, poches de stationnement ...)		Nb de places handicapés	Présence Ponctuelle de stationnement sauvage
Boulay-Moselle	695	7	Rues Comté Bony Lavergne, de Sarrelouis, des Arquebusiers, du Chaudron, du Four Banal, Brûlée et des Halles
Bannay	5	-	-
Berviller-en-Moselle	45	1	-
Bettange	40	1	-
Bionville-sur-Nied	15	-	Au niveau de la poste
Brouck	-	-	-
Château-Rouge	10	-	-
Condé-Northen	5	2	-
Coume	85	-	-
Dalem	75	4	-
Denting	30	1	-
Eblange	45	-	-
Falck	310	11	Rue de Hagarten, D55
Gomelange	-	-	-
Guinkirchen	20	1	-
Hergarten-aux-Mines	100	2	-
Helstroff	20	-	-
Hinckange	10	-	-
Mégange	10	-	-
Merten	110	5	-
Momerstroff	40	2	-
Narbéfontaine	25	1	-
Niedervisse	10	-	-
Oberdorff	-	-	-

Nb approximatif de places sur des espaces de stationnement publics dédiés (parkings, poches de stationnement ...)		Nb de places handicapés	Présence Ponctuelle de stationnement sauvage
Obervisse	25	1	-
Ottonville	10	-	-
Piblange	75	5	D53 (aux heures de pointe)
Rémering	15	1	-
Roupeldange	10	1	-
Téterchen	135	2	Parking des commerces D954 parfois saturé
Tromborn	10	2	-
Valmunster	-	-	-
Varize	50	2	-
Velving	15	1	-
Villing	20	-	-
Vœlfling-lès-Bouzonville	10	-	-
Volmerange-lès-Boulay	125	2	-

Un total de 2 260 places de stationnements publics réparties sur les 37 communes de la CCHPB, dont 55 pour les personnes en situation de handicap :

- 53 % des places sont localisées dans les 4 polarités du SCoTAM ;
- 58 % des places handicapés sont localisées dans les 4 polarités du SCoTAM ;
- 47 % des places sont localisées dans les 33 autres communes périurbaines et rurales ;
- 42 % des places handicapés sont localisées 33 autres communes périurbaines et rurales.

4. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie vise à expliciter les choix qui ont conduit à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces choix s'appuient largement sur l'état initial de l'environnement et la synthèse du diagnostic (voir Tomes 1 et 2 du rapport de présentation) et reflètent la politique visée par les élus de la CCHPB en matière d'aménagement de son territoire. Des compléments d'explication au regard des sujets environnementaux peuvent également figurer au sein de l'évaluation environnementale (Tome 4 du rapport de présentation).

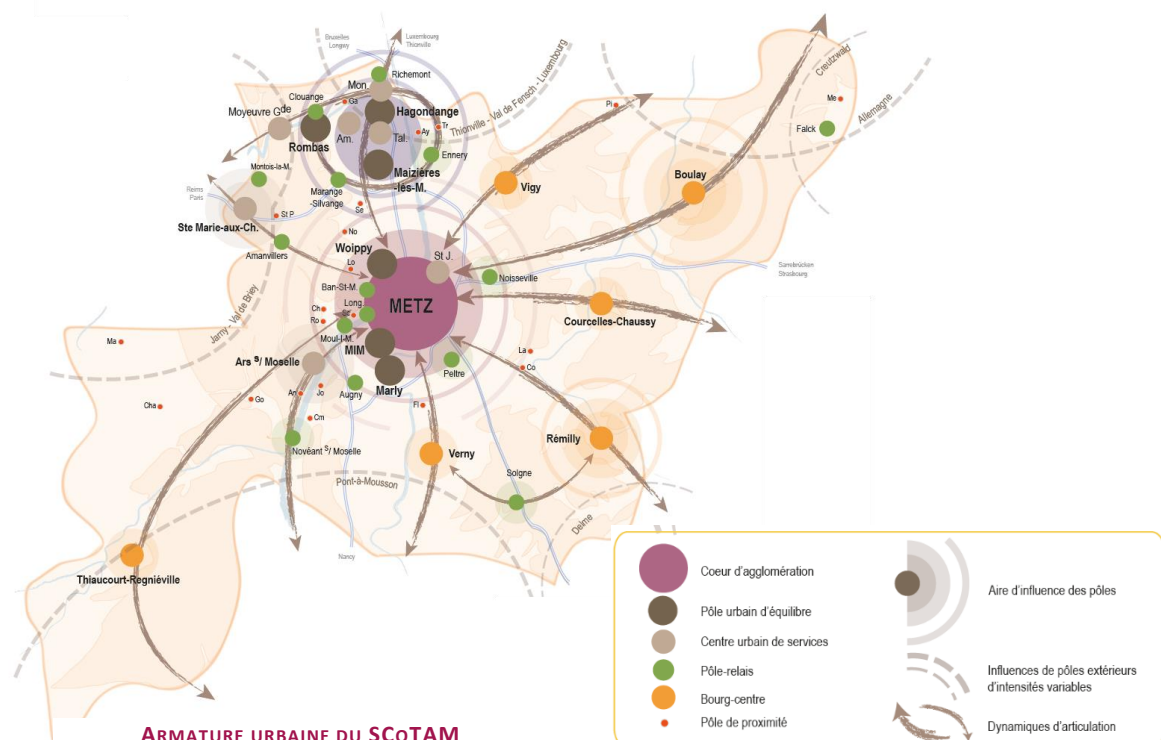
À travers son objectif principal de « **DEMEURER UN TERRITOIRE TRANSFRONTALIER ATTRACTIF AU CŒUR DE LA MOSELLE ET À PROXIMITÉ DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ** » (cf. page 6 du PADD), la CCHPB tend à définir les grandes lignes de son projet de territoire en totale cohérence avec les orientations du SCoTAM qui figurent dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Ainsi, le PADD de la CCHPB propose un projet de territoire qui se décline autour de 3 grandes ambitions :

- 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 ;

Ces grandes orientations sont compatibles avec les dispositions du SCoTAM notamment sur les points suivants :

- Le respect de l'armature urbaine ;
- La limitation de la consommation foncière et les objectifs de production de logements ;
- Le confort des équilibres économiques et des besoins de services de proximité ;
- L'intégration des enjeux de mobilité et d'aménité liés aux espaces publics ;
- La prise en compte de l'armature écologique et des paysages du territoire ;
- La transition énergétique et l'adaptation au changement climatique ;



4.1. UN PROJET ARTICULÉ AUTOUR D'UNE ARMATURE TERRITORIALE COMPATIBLE AVEC LE SCoTAM

Le projet de territoire de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois (CCHPB) s'appuie sur une armature territoriale distinguant cinq niveaux de communes :

- le bourg-centre de Boulay ;
- **le pôle relais de Falck-Hargarten-aux-Mines** ;
- les pôles de proximité de Merten et Piblangue ;
- **huit pôles ruraux** (Gomelange, Coume, Condé-Northen, Volmerange-lès-Boulay, Varize-Vaudoncourt, Helstroff et Téterchen) ;
- 24 communes périurbaines et rurales.

Le PLUi distingue ainsi un nouvel échelon dans l'armature urbaine de son territoire qui ne figure pas dans les catégories du SCoTAM : les pôles ruraux. Ces derniers correspondent à des espaces de services relais où l'on trouve à minima des écoles/équipements de proximité, commerces et activités isolées.

Concernant la traduction spatiale du projet d'aménagement de développement durables, le PLUi s'appuie sur trois strates territoriales :

- Strate n°1 : Bourg-centre, pôles relais et pôles de proximité ;
- Strate n°2 : Pôles ruraux ;
- Strate n°3 : Communes périurbaines et rurales

Cette distinction s'appuie donc sur une déclinaison de l'armature définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale par la CCHPB en ajoutant le rang de pôle ruraux pour les besoins réglementaires du PLUi, dans une perspective de compatibilité avec ce document de rang supérieur. Cela est pleinement compatible avec le SCoTAM.

Elle permet d'assigner des objectifs différenciés à chaque échelle de territoire, afin de trouver un équilibre dans la répartition des équipements, de la production de logement et des services, en confortant ainsi les centralités en place.



4.2. CONSOMMATION FONCIÈRE ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

À travers son PADD, la CCHPB s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire. Pour cela, elle a défini plusieurs objectifs d'aménagement qui viennent s'inscrire **en cohérence avec les objectifs du SCoTAM en matière de consommation de l'espace**. Les objectifs liés à la limitation de la consommation foncière ressortent dans l'ambition n°1 du PADD qui s'intitule : « ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES INTERCOMMUNALES AMPLIFIÉES PAR LE RÔLE MOTEUR DE LA VILLE-CENTRE DE BOULAY ».

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de la CCHPB <i>Compatibilité entre le projet intercommunal et les objectifs du SCoTAM</i>		
Ambition et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité - cibles SCoTAM
<i>Ambition 1.1 – Objectif n°1</i> Résorber la vacance longue durée des logements et favoriser la réhabilitation du parc en mauvais état	/ Intégrer une partie de la vacance dans le programme de nouveaux logements nécessaires à la réalisation de l'ambition démographique	<u>Section 7 - Cibles 7.7</u> <i>Remettre sur le marché les logements vacants</i>
<i>Ambition 1.1 – Objectif n°2</i> Privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine en travaillant sur les espaces délaissés au cœur des tissus déjà urbanisés.	/ Prendre en compte les potentiels de densification recensés commune par commune / Favoriser la reconversion des grandes friches d'activités (Camp de Bockange, anciens établissements SOVAL, etc.) ainsi que les plus modestes (ferme, petit artisanat, etc.) dans les tissus urbanisés / Prioriser la densification des tissus urbains existants dans les besoins de création de logements en estimant le potentiel mobilisable	<u>Section 6 - Cibles 6.1</u> <i>Développer le territoire en économisant le foncier ;</i> <u>Section 6 - Cibles 6.2</u> <i>Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;</i> <u>Section 6 - Cibles 6.7</u> <i>Mettre en place des stratégies foncières de long terme ;</i>
<i>Ambition 1.1 – Objectif n°3</i> Garantir une offre de logement en extension compatible avec le compte foncier mobilisable et les obligations de densité imposées par le SCoTAM	/ Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace et en accord avec les objectifs de réduction de fonciers naturels et agricoles	<u>Section 6 - Cibles 6.3</u> <i>Promouvoir la mixité et la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation</i>

Les objectifs de production de logements neufs du PLUi de la CCHPB

Telle que définie dans l’ambition n°1 du PADD, la production de logements neufs sur la CCHPB poursuivra **un objectif tant quantitatif que qualitatif** en cohérence avec les orientations du SCoTAM.

Objectifs quantitatifs

La CCHPB vise à l’occasion du PLUi **la production d’environ 2025 logements** en reconversion, densification et en extension, afin de stabiliser à l’horizon 2032, une population de 25 500 habitants (+10% par rapport à 2015).

Cette projection est légèrement supérieure à celle du SCoTAM approuvé en 2021 qui prévoit pour le territoire, la production de 1 840 logements entre 2015 et 2032 (cf. Objectifs cibles de production de logements 2015-2032 du DOO – page 83).

CC de la Houve et du Pays Boulageois	1 840 logements
Bourg-centre	800 logements
Pôle-relais	170 logements
Pôle de proximité	170 logements
Communes périurbaines et rurales	700 logements

EXTRAIT SCoTAM

Il est à rappeler, néanmoins, que les objectifs de logements fixés par l’EPCI sont une cible à atteindre au regard des équilibres territoriaux recherchés, c’est-à-dire que la programmation pourra se situer légèrement en-dessous ou au-dessus de l’objectif visé par le SCoTAM. Dans la définition et la mise en œuvre de leurs politiques d’habitat, les collectivités devront respecter strictement les objectifs chiffrés de consommation foncière assignés à chacune d’entre elles (voir cible 6.1).

À ce titre, le PADD de la CCHPB prévoit **une production de logements légèrement supérieure aux objectifs du SCoTAM** (environ 10 %) qui intègre à la fois l’obligation de respecter les seuils de consommation foncière, la nécessité de maintenir et de conforter son nombre d’habitants, tout en intégrant une véritable réflexion sur le devenir des nombreuses friches militaires et industrielles héritées de son passé (cf. chapitre 6 page 77).

En outre, il est également important de rappeler que l’ambition de production de logements affichée par la collectivité sera impactée par une problématique de rétention concernant une partie des fonciers envisagés aussi bien en reconversion, densification ou extension. Le PLUi permettra de réaliser, au maximum des possibilités, la production de 2 025 logements mais il est évident que ce chiffre ne sera pas atteint.

Objectifs qualitatifs

Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de la CCHPB <i>Compatibilité entre le projet intercommunal et les objectifs du SCoTAM</i>		
Ambition et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité - cibles SCoTAM
<i>Ambition 1.2 – Objectif n°1</i> Répondre à la diversité des parcours résidentiels en développant un habitat diversifié notamment pour les seniors, les personnes à mobilité réduite et les jeunes ménages	<p>/ Développer le parc de logements en cohérence avec les évolutions sociodémographiques que connaît le territoire par le biais de formes diversifiées de logements</p> <p>/ Accompagner le phénomène de vieillissement de la population en favorisant la mixité de l’offre d’habitat, tant du point de vue de sa typologie qu’au niveau de son statut</p>	<p><u>Section 7 - Cibles 7.2</u> <i>Diversifier l’offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie</i></p> <p><u>Section 7 - Cibles 7.8</u> <i>Adapter le parc de logements au vieillissement</i></p>

	<p>/ Promouvoir des produits répondant à tous les segments du parcours résidentiel, et notamment développer un habitat accessible aux jeunes ménages et aux seniors, afin d'assurer à la fois leur maintien, mais aussi leur développement sur la commune</p>	<p><i>de la population, aux situations de dépendance et de handicap</i></p>
<p><i>Ambition 1.2 – Objectif n°2</i></p> <p>Maintenir la répartition actuelle des logements sociaux sur le territoire et permettre un développement adapté au contexte spécifique des villes et villages</p>	<p>/ Conforter l'offre existante de logements sociaux dans les polarités de Boulay et Falck et garantir leurs capacités d'évolution</p> <p>/ Intégrer une part de logements sociaux dans la programmation de certaines zones d'urbanisation</p> <p>/ Accompagner la réhabilitation de certains logements en vue de créer des logements accessibles aux ménages modestes</p>	<p><u>Section 7 - Cibles 7.3</u></p> <p><i>Développer le parc de logements locatifs aidés</i></p> <p><u>Section 7 - Cibles 7.5</u></p> <p><i>Maintenir une offre d'hébergement et une offre de logements accompagnés, à l'attention des publics les plus fragiles</i></p>
<p><i>Ambition 1.3 – Objectif n°1</i></p> <p>Concevoir les projets de développement en cohérence avec les enjeux paysagers</p>	<p>/ Préservation des points de vue remarquables afin de conserver l'identité visuelle du territoire</p> <p>/ Définir des exigences en matière d'aménagement des futures zones de développement urbain (hauteur des constructions et/ou l'orientation des bâtiments) pour une intégration de qualité avec le reste du village</p>	<p><u>Section 3 - Cibles 3.2</u></p> <p><i>S'appuyer sur les composantes paysagères locales pour déterminer les caractéristiques des projets urbains</i></p> <p><u>Section 3 - Cibles 3.6</u></p> <p><i>Intégrer le patrimoine local dans les projets d'aménagement</i></p>
<p><i>Ambition 1.3 – Objectif n°2</i></p> <p>Intégrer les questions liées à la biodiversité dans les futures opérations d'aménagement</p>	<p>/ Prendre en compte les espaces naturels préexistants dans les futures opérations</p> <p>/ Intégrer les problématiques de continuité écologique dans les zones de projet, qu'elles soient en densification ou en extension des tissus urbains existants</p>	<p><u>Section 2 - Cibles 2.9</u></p> <p><i>Préserver les zones humides et leurs pourtours</i></p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.18</u></p> <p><i>Définir des Objectifs d'aménagements mutualisant qualité paysagère, maintien du vivant et réduction des risques naturels</i></p>
<p><i>Ambition 1.3 – Objectif n°3</i></p> <p>Adapter les formes urbaines des futures opérations d'aménagement au contexte topographique, aux risques connus, aux nuisances et aux ressources</p>	<p>/ Prendre en compte les secteurs soumis à aléas en amont des projets, en particulier dans un contexte de dérèglement climatique qui pourrait amplifier certains phénomènes</p> <p>/ Intégrer la gestion des eaux pluviales aux projets pour limiter l'imperméabilisation des sols, le risque de pollution des eaux, et encourager l'infiltration et la réutilisation</p> <p>/ Tenir compte du confort thermique des habitants, en ménageant des îlots de fraîcheur, par exemple</p>	<p><u>Section 5 - Cibles 5.2</u></p> <p><i>Prévenir les risques d'inondations et de remontées de nappe</i></p> <p><u>Section 3 - Cibles 3.5</u></p> <p><i>Concevoir des projets urbains perméables à l'eau et donnant une large place au vivant</i></p> <p><u>Section 3 - Cibles 3.9</u></p> <p><i>Associer urbanisme réversible, biodiversité et changement climatique</i></p>

4.3. UNE VOLONTÉ DE CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA QUALITÉ DE VIE

Le SCoTAM a pour objectif de **permettre à chaque intercommunalité de développer son tissu économique** tout en satisfaisant aux impératifs de **limitation de la consommation de l'espace**.

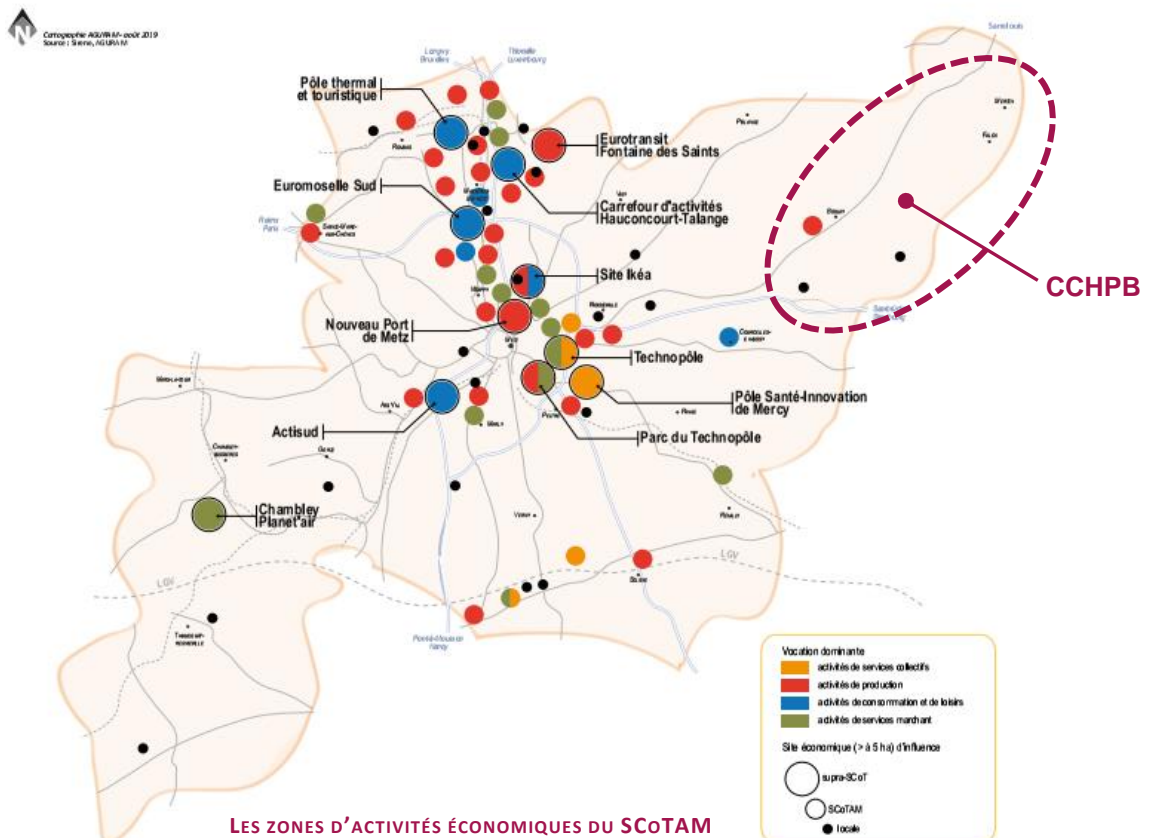
Dans le SCoTAM, **l'accueil des activités commerciales, artisanales et industrielles est régi par cinq grands principes** :

- privilégier l'implantation des activités économiques au cœur du tissu urbain mixte des villes et des villages ;
- répartir les activités économiques de manière cohérente et équilibrée, en lien avec leur nature et leur espace d'influence ;
- favoriser le développement commercial et artisanal dans les centralités ;
- maîtriser le développement commercial et artisanal en dehors des centralités ;
- accueillir des projets commerciaux et artisanaux qualitatifs.

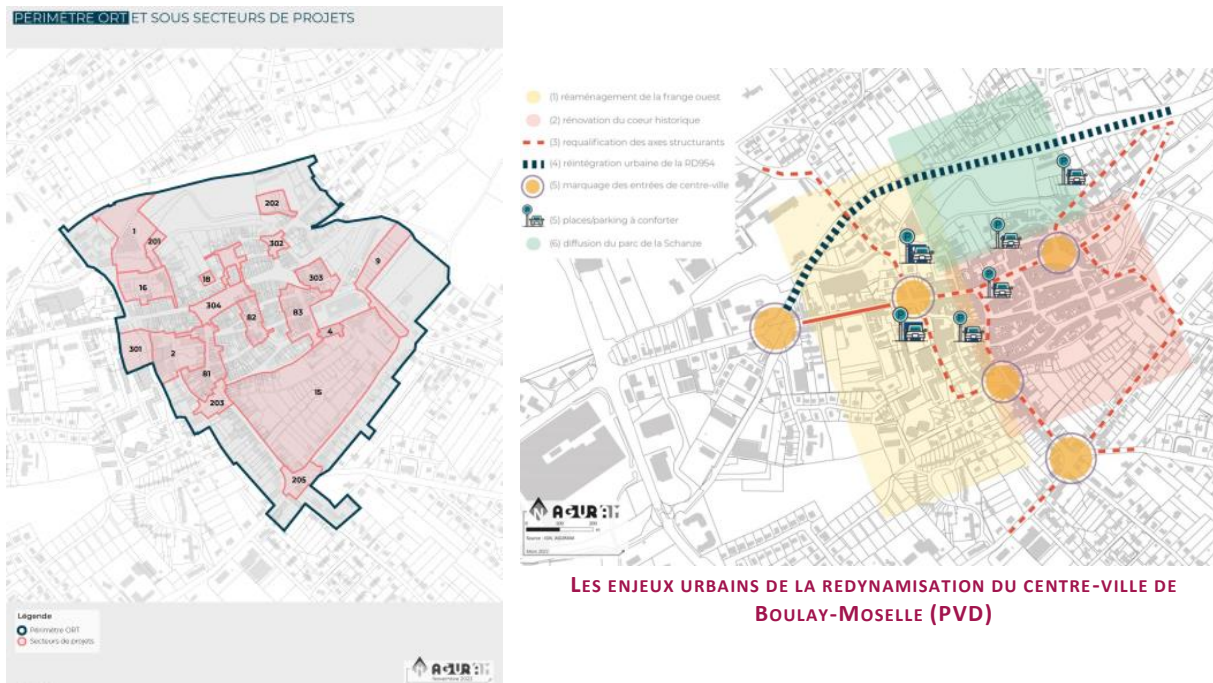
La CCHPB comporte :

- une zone d'activités industrielles de 65 ha (ZI de Boulay) ;
- deux espaces d'activités plus modestes et isolés répartis entre Varize-Vaudoncourt (Établissements Laglasse – 6ha) et Niedervisse (Scierie – 6ha) ;
- deux espaces mixtes hérités du développement passé des communes de Falck (entrée est/RD23 - 3 ha) et Merten (rue de la Forêt - 11 ha).

La CCHPB ne souhaite pas créer de nouvelles zones d'activité et limite ses besoins à l'extension des zones existantes en respectant l'enveloppe de 14 ha fixée par le SCoTAM.



À cela, le territoire de la CCHPB s'appuie également sur l'existence d'un tissu de services et d'activités commerciales de proximité principalement concentré dans le centre-ville de Boulay et ses abords, et sur lequel une démarche Petites Villes de Demain et une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sont engagées. Contrairement à d'autres intercommunalités, la CCHPB possède des interactions fortes entre les habitants de ses villages et le centre-ville de Boulay.



Falck, Merten, Piblang et Hargarten-aux-Mines proposent également des services et commerces de proximité à rayonnement local qui bénéficient aux communes alentours.

L'ambition n°2 du PADD intitulée « RENFORCER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCHPB ET LA QUALITÉ DES SERVICES OFFERTS À SES HABITANTS » s'appuie sur ses forces économiques existantes et s'inscrit en cohérence avec les grands principes du SCoTAM.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de la CCHPB <i>Compatibilité entre le projet intercommunal et les objectifs du SCoTAM</i>		
Ambition et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité - cibles SCoTAM
Ambition 2.1 – Objectif n°1 Assurer l'équilibre commercial à Boulay entre le besoin de redynamisation du cœur historique et le développement des zones d'entrée de ville.	/ Faciliter la mise en œuvre du plan d'actions de redynamisation du centre-ville en organisant, notamment, la reconversion des friches d'activités autour de nouveaux projets économiques et sociaux structurants / Conforter les zones commerciales existantes en complémentarité avec les objectifs de redynamisation inscrits dans l'ORT du centre-ville	<u>Section 1 - Cibles 1.3</u> <i>Renforcer la vie locale en s'appuyant sur le rayonnement des centres urbains de services et des bourgs-centres</i>

<p><i>Ambition 2.1 – Objectif n°2</i></p> <p>Faciliter le développement de commerces de proximité dans les villes et villages du territoire</p>	<p>/ Veiller à laisser ouvertes les possibilités d’implantation de commerces et services de proximité dans les zones urbaines et à urbaniser du territoire, dans une logique de mixité fonctionnelle</p> <p>/ S’appuyer sur les communes identifiées dans l’armature urbaine pour conforter ou développer des projets structurants.</p>	<p><u>Section 1 - Cibles 1.4</u></p> <p><i>Assurer un maillage de services au plus près des habitants, à travers les pôles-relais et les pôles de proximité</i></p> <p><u>Section 10 - Cibles 10.1</u></p> <p><i>Privilégier l’implantation des activités économiques au cœur du tissu urbain mixte des villes et des villages</i></p>
<p><i>Ambition 2.1 – Objectif n°3</i></p> <p>Maintenir l’ensemble des zones d’activités économiques existantes et permettre leur développement de manière raisonnée</p>	<p>/ Travailler à la densification des zones d’activités existantes et permettre, si besoin, leur extension mesurée</p> <p>/ Permettre le développement des nouveaux espaces d’activités aux polarités identifiées</p> <p>/ Faciliter l’implantation et l’extension de certaines entreprises artisanales dans les tissus villageois</p>	<p><u>Section 10 - Cibles 10.2</u></p> <p><i>Répartir les activités économiques de manière cohérente et équilibrée, en lien avec leur nature et leur espace d’influence</i></p> <p><u>Section 10 - Cibles 10.3</u></p> <p><i>Favoriser le développement commercial et artisanal dans les centralités</i></p> <p><u>Section 10 - Cibles 10.4</u></p> <p><i>Maîtriser le développement commercial et artisanal en dehors des centralités</i></p>
<p><i>Ambition 2.2 – Objectif n°1</i></p> <p>Maintenir et renforcer l’armature territoriale des services afin, notamment, de limiter les déplacements, de participer à la désaturation des routes départementales et ainsi réduire les nuisances</p>	<p>/ Permettre le développement des services de santé et de solidarité sur le territoire dans une logique de proximité</p> <p>/ Conforter les besoins liés aux tissus associatifs afin de pérenniser toutes les formes de loisirs d’initiative locale : offre sportive et culturelle</p> <p>/ Enrichir l’offre de services et d’équipement à la population en encourageant la mutualisation entre les communes et le déploiement de la fibre</p>	<p><u>Section 1 - Cibles 1.5</u></p> <p><i>Maintenir des espaces périurbains et ruraux vivants et animés</i></p>
<p><i>Ambition 2.2 – Objectif n°2</i></p> <p>Maintenir l’offre scolaire existante et son maillage territorial</p>	<p>/ Conforter l’offre scolaire et garantir le bon fonctionnement des établissements dans le temps</p> <p>/ Conforter l’offre des structures dédiées à la petite enfance mises en place par la CCHPB</p>	<p><u>Section 1 - Cibles 1.6</u></p> <p><i>Renforcer l’offre de services de proximité</i></p>

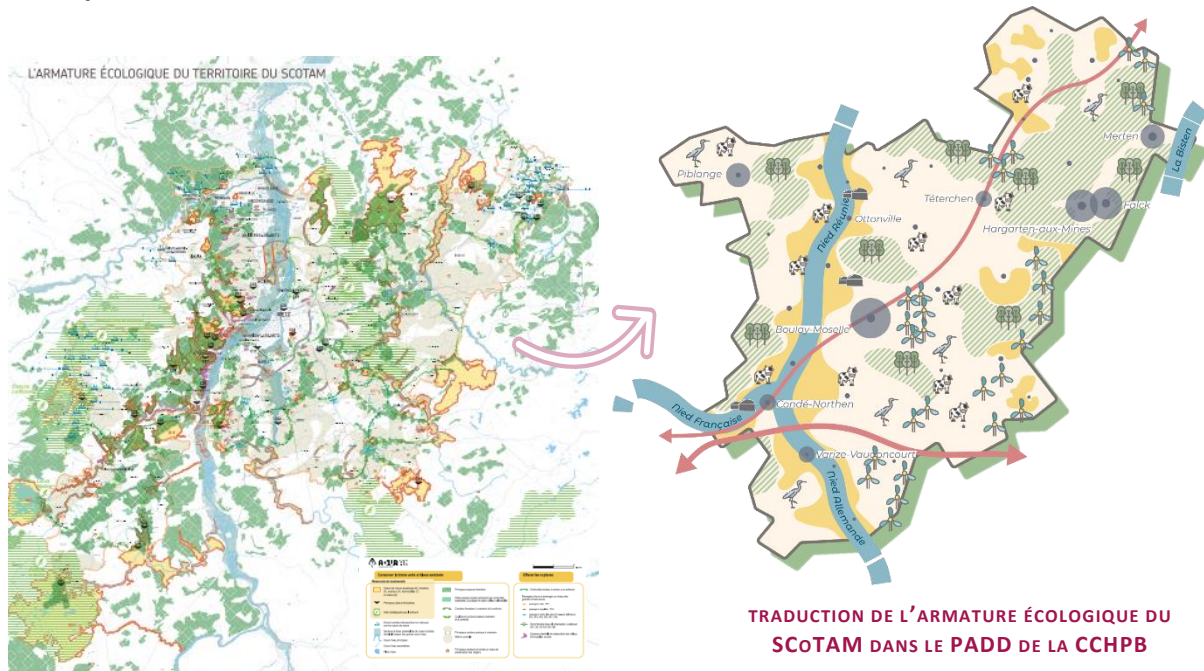
4.4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX DE MOBILITÉ ET D'AMÉNITÉ LIÉS AUX ESPACES PUBLICS

Le PADD s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoTAM, en matière de politiques de transports et déplacements via son ambition n°2 : « RENFORCER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCHPB ET LA QUALITÉ DES SERVICES OFFERTS À SES HABITANTS »

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de la CCHPB <i>Compatibilité entre le projet intercommunal et les objectifs du SCoTAM</i>		
Ambition et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité - cibles SCoTAM
<i>Ambition 2.3 – Objectif n°1</i> Adapter les capacités de stationnement aux besoins identifiés dans les tissus urbains et aux nouvelles pratiques	/Inscrire les projets de création et de requalification des espaces de stationnement dans une logique globale et multimodale de requalification des espaces publics / Encourager la mutualisation des aires de stationnement et promouvoir le covoiturage, l'autopartage et l'électromobilité sur le territoire / Prendre en compte la présence de transports en commun sur le territoire	<u>Section 8 - Cibles 8.4</u> <i>Proposer un mode de desserte adapté aux espaces ruraux</i> <u>Section 8 - Cibles 8.10</u> <i>Organiser le covoiturage</i>
<i>Ambition 2.3 – Objectif n°2</i> Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs	/ Renforcer les réseaux de liaisons douces existants au sein des villes et villages en vue d'améliorer notamment l'accessibilité aux équipements du quotidien / Intégrer des principes d'aménagement de mobilité douce dans les zones d'extension afin de garantir une véritable continuité avec les tissus urbains existants / Permettre le développement des parcours de randonnée pédestre, cyclable et équestre par la création ou le confort de liaisons d'intérêt	<u>Section 2 - Cibles 2.19</u> <i>aménager des cheminements piétons vélos pédagogiques associant pratiques sportives, découverte de la biodiversité et lecture du paysage</i> <u>Section 3 - Cible 3.7</u> <i>Développer des espaces publics multifonctionnels ;</i> <u>Section 8 - Cibles 8.9</u> <i>Assurer une continuité des itinéraires piétons-vélos fonctionnels</i>

4.5. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE ET DES PAYSAGES DU TERRITOIRE

La CCHPB a pleinement intégré **la préservation des milieux naturels et agricoles**, participant ou non à des continuités écologiques, dans son projet en lien avec l'armature écologique définie par le SCoTAM. Ceci se traduit dans l'ambition n°3 du PADD, intitulée : « PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES QUI FAÇONNENT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE »



EXTRAIT -DOO SCoTAM

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de la CCHPB		
Compatibilité entre le projet intercommunal et les objectifs du SCoTAM		
Ambition et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité - cibles SCoTAM
<p>Ambition 3.1 – Objectif n°3</p> <p>Préserver des espaces verts de respiration en milieu urbain afin de renforcer le cadre de vie et l'identité de la CCHPB, tout en ménageant des îlots de fraîcheur</p>	<p>/ Protéger les espaces verts qui marquent l'identité paysagère en milieu urbanisé (cœur d'îlots, arbres remarquables, ripisylve, etc.)</p> <p>/ Préserver ou retravailler les espaces verts qui font l'interface entre les tissus villageois et les espaces agricoles ou naturels en lien avec les recommandations du plan paysage du SCoTAM</p>	<p><u>Section 2 - Cibles 2.6</u></p> <p>Préserver les vergers périculturels</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.11</u></p> <p>Favoriser la nature en ville et la pénétration de la biodiversité en milieu urbain et périurbain</p>
<p>Ambition 3.3 – Objectif n°1</p> <p>Protéger durablement et valoriser les continuités écologiques du territoire pour favoriser la biodiversité et préserver les puits de carbone</p>	<p>/ Préserver l'armature forestière et les espaces ouverts (prairies et vergers)</p> <p>/ Protéger les milieux aquatiques et humides en valorisant les abords et la qualité des cours d'eau</p>	<p><u>Section 2 - Cibles 2.1</u></p> <p>Préserver les continuités forestières</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.2</u></p> <p>Maintenir la qualité et la diversité biologique des grands massifs forestiers</p>


	<p>/ S'appuyer sur la trame verte et bleue pour développer des aménagements valorisant les milieux naturels pour les habitants, en ciblant des activités compatibles avec la préservation de la biodiversité</p>	<p><u>Section 2 - Cibles 2.3</u> Conserver l'intégrité des petits espaces boisés</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.5</u> Limiter la disparition des prairies et la constitution de nouvelles ruptures dans la matrice prairiale</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.7</u> Préserver et gérer les milieux thermophiles ouverts de manière à maintenir leurs intérêts écologiques</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.8</u> Conserver les continuités aquatiques et la qualité des lits des cours d'eau</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.9</u> Préserver les zones humides et leurs pourtours</p>
<p><i>Ambition 3.3 – Objectif n°2</i> Renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité du territoire et ceux des territoires voisins</p>	<p>/ Préserver et renforcer les espaces relais existants en milieux urbains et en périphérie</p> <p>/ Assurer la restauration et le renforcement des continuités fragilisées au sein des espaces agricoles en encourageant, notamment, les initiatives de replantation de linéaires de haies</p>	<p><u>Section 2 - Cibles 2.11</u> Favoriser la nature en ville et la pénétration de la biodiversité en milieu urbain et périurbain</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.12</u> Reconnecter les espaces forestiers et renforcer les trames boisées</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.14</u> Atténuer les discontinuités dues à l'urbanisation</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.15</u> Conforter le continuum des espaces thermophiles ouverts</p> <p><u>Section 2 - Cibles 2.18</u> Prévoir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p><u>Section 3 - Cibles 3.4</u> Prévoir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles, naturels et forestiers</p>

4.6. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

À travers son PADD, la CCHPB s'inscrit dans une démarche de développement durable de son territoire. Pour cela, elle a défini plusieurs objectifs d'aménagement qui viennent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoTAM en matière de transition énergétique et d'adaptation aux changements climatiques. Sur ces thèmes, les différents objectifs ressortent dans l'ambition n°3 du PADD qui s'intitule : « PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES QUI FAÇONNENT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ».


Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PADD de la CCHPB <i>Compatibilité entre le projet intercommunal et les objectifs du SCoTAM</i>		
Ambition et Objectif du PADD	Actions visées	Compatibilité - cibles SCoTAM
<i>Ambition 3.4 – Objectif n°1</i> Favoriser la transition écologique et énergétique du bâti	/ Accompagner la rénovation des bâtiments existants et la performance énergétique des bâtiments neufs afin de réduire les consommations énergétiques / Encourager et encadrer la production d'énergie renouvelable sur les habitations, bâtiments d'activités et équipements / Promouvoir le bioclimatisme et l'utilisation de matériaux biosourcés	<u>Section 3 - Cibles 3.10</u> <i>Maîtriser les îlots de chaleur urbains et la densification</i> <u>Section 4 - Cibles 4.10</u> <i>Valoriser l'énergie solaire</i> <u>Section 4 - Cibles 4.11</u> <i>Développer l'énergie éolienne</i> <u>Section 7 - Cibles 10</u> <i>Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existant</i>
<i>Ambition 3.4 – Objectif n°2</i> Travailler à une intégration paysagère optimale des dispositifs de production d'énergies renouvelables	/ Associer de manière cohérente l'agriculture à la production d'énergies renouvelables afin de valoriser l'ensemble des ressources disponibles / Accompagner le développement des installations de production d'énergies renouvelables en milieu naturel et agricole afin de limiter leurs impacts environnementaux et paysagers	<u>Section 3 - Cibles 3.11</u> <i>Diversifier les sources d'énergie en veillant à leur intégration paysagère</i> <u>Section 4 - Cibles 4.6</u> <i>Développer une agriculture urbaine et périurbaine et favoriser l'émergence de filières locales</i>

5. LES DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES DU PADD

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES
<p>Ambition n°1 : ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES INTERCOMMUNALES AMPLIFIÉES PAR LE RÔLE MOTEUR DE LA VILLE-CENTRE DE BOULAY</p>	
<p><u>Orientation 1.1 :</u></p> <p>Assurer le renouvellement de la population avec un développement urbain cohérent et économe en foncier agricole et naturel</p>	<p>Des capacités d'accueil résidentiel assurées par le calibrage des zones AU et les densités minimales inscrites dans les OAP dans les zones localisées en extension, ainsi que par la mobilisation des possibilités de construire au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace vient trouver une traduction dans le zonage du PLUi à travers le calibrage des zones à urbaniser, ainsi que plusieurs leviers réglementaires venant favoriser la mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35,6 ha de zone 1AU à vocation d'habitat en densification des tissus urbains existants, incluant les gros potentiels de reconversion de friche du territoire (exemple : Camps de Bockange) ; • 48,2 ha de zones AUc (dont 3,9 ha en 2AUc) en extension pour l'habitat inscrites au PLUi ; • 1 périmètre en attente de projet d'aménagement global venant « geler » la constructibilité d'un site à enjeux sur Boulay, dans l'attente de la conception d'un projet d'aménagement d'ensemble ; • des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles précisant des densités minimales à réaliser, en compatibilité avec le SCoTAM, et permettant d'optimiser le foncier consommé : 15, 20 ou 25 logements à l'hectare selon le rang dans l'armature urbaine et la population totale des communes.
<p><u>Orientation 1.2 :</u></p> <p>Travailler à la diversification des programmes d'habitat dans le temps</p>	<p>Une programmation résidentielle veillant à la diversité des modes d'habiter (habitat individuel, collectif, maisons en bande, etc.) inscrite au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p><i>Exemple à Hargarten-aux-Mines :</i></p>  <p>Programmation, vocation des espaces</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat individuel Habitat intermédiaire Habitat collectif Secteur de projet particulier

<p><u>Orientation 1.3 :</u></p> <p>Définir un niveau d'ambition environnementale pour les projets en adéquation avec les particularités du territoire</p>	<p>Une qualité paysagère des projets d'aménagement garantie par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation : <i>alignements d'arbres, haies paysagères, ceintures vertes à préserver, renforcer ou à créer ; franges paysagères à valoriser ou à créer ; perspectives paysagères à préserver et valoriser, arbres remarquables à conserver, etc.</i></p> <p>Des OAP sectorielles qui prévoient pour les sites les plus exposés des mesures et infrastructures de gestion des eaux pluviales, des risques d'inondation et de remontées de nappes.</p> <p>Des dispositions générales applicables à toutes les zones qui imposent une gestion alternative des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, en cohérence avec les enjeux de gestion de l'eau et de végétalisation des espaces.</p>
<p><u>Ambition n°2 : RENFORCER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCHPB ET LA QUALITÉ DES SERVICES OFFERTS A SES HABITANTS</u></p>	
<p><u>Orientation 2.1 :</u></p> <p>Conforter toutes les dynamiques économiques du territoire</p>	<p>L'absence de toute nouvelle zone d'activité commerciale programmée dans le PLUi.</p> <p>Des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques calibrées pour les besoins futurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12,7 ha pour renforcer la ZI actuelle de Boulay-Moselle ; • 1,3 ha pour conforter les activités isolées de Varize et Niedervisse. • 0,4 ha pour la création d'une petite polarité de service sur Piblangé. <p>Une organisation et une optimisation des espaces d'activités économiques via le règlement pour différencier les types de zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones UXI destinées à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. La dimension commerciale est interdite sauf si elle est accessoire ; • Les zones UXC destinées à l'accueil d'activités commerciales. <p>Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation ne sont admises qu'en zone UXI, mais interdites en zones UXC afin d'orienter l'implantation des industries au sein de zones dédiées.</p>
<p><u>Orientation 2.2 :</u></p> <p>Garantir un niveau de services de proximité et d'équipements de qualité</p>	<p>Des zones UEE et 1AUE (108, 8 ha) dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Un règlement très souple pour cette destination, destiné à faciliter l'implantation d'équipements.</p> <p>Une mixité des fonctions favorisée par la mise en place dans le règlement du PLUi de zones d'habitat ouvertes à la plupart des destinations et sous-destinations, dont le commerce et l'artisanat, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale résidentielle.</p> <p>Un raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau numérique lorsque celui-ci est à très haut débit et une obligation de mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble en cas de projet.</p>

<p><u>Orientation 2.3 :</u></p> <p>Conjuguer qualité des espaces publics et mobilité</p>	<p>Un foncier réservé aux projets d'intérêt collectif, à travers les emplacements réservés destinés aux équipements, voies, ouvrages, ou espaces verts.</p> <p>Un développement de la pratique du vélo encouragé par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique centrée sur les mobilités actives (vélo, marche, trottinettes, etc.), venant retranscrire notamment les orientations du Schéma directeur cyclable au sein du PLUi.</p> <p>Des OAP sectorielles prescrivant la mise en œuvre de cheminements doux au sein des sites de projet.</p> <p>Des emplacements réservés destinés à développer le réseau de sentiers et chemins communaux.</p> <p>Des normes de stationnement prescrivant la construction de places facilement accessibles et sécurisées à destination des vélos dans les projets de construction ou d'aménagement.</p>
<p><u>Ambition n°3 :</u> PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES QUI FAÇONNENT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE</p>	
<p><u>Orientation 3.1 :</u></p> <p>Encadrer la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine d'intérêt</p>	<p>Une OAP thématique intégrant des orientations spécifiques liées à la valorisation du patrimoine bâti et de la trame verte urbaine (cf. « OAP TVB et Paysages » - chapitre 1.2 : Développer la nature en ville et valoriser le patrimoine urbain » - page 15)</p> <p>Une diversité des formes urbaines valorisée par un règlement écrit et graphique axé sur les différentes morphologies en place (Ex : UAA pour les cœurs de village, UAB pour le cœur médiéval de Boulay, UBA et UBD pour les formes d'habitat individuel, UCD pour l'habitat collectif, etc.), et des règles concernant, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au moyen des articles 5 de chaque zone.</p> <p>Une protection du patrimoine bâti à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un repérage des éléments emblématiques et du petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, avec des règles associées : <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment et façades remarquables ; - Murs remarquables ; - Arbres remarquables ; • Un règlement protecteur en matière d'architecture dans certaines zones, en particulier certains centres anciens (zones UAAP), les cités ouvrières de Falck (UBC) et les tissus résidentiels des anciennes maisons d'officiers et sous-officiers de Piblang et Boulay (UBM)

	<p>Une protection des espaces de trame verte urbaine à l'appui d'inscriptions graphiques dédiées, permettant à la fois le maintien d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé, mais également leur aménagement afin de répondre aux fonctions sociales de ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 31,3 ha de trame de protection et de valorisation des espaces de jardins (L151-19) ; • 6,8 ha de trame de protection et de valorisation des espaces de parcs privés particuliers (L151-19) ; • 0,4 ha de trame de protection « espaces boisés classés » (R151-31 -1°) ; • 13 km de tracés de bande de constructibilité pour interdire la construction en deuxième rang et protéger les paysages des fonds de propriétés (L151-18) • 185 ha de zones NV dont l'objectif est de préserver les ceintures arborées péri-villageoises (vergers) ;
<p><u>Orientation 3.2 :</u></p> <p>Permettre un développement durable de l'agriculture locale en harmonie avec les spécificités du territoire</p>	<p>Une réglementation en zone agricole (A) qui autorise sous conditions la diversification autour de l'activité principale.</p> <p>Une réglementation et des OAP sectorielles en zone urbaine des villages qui s'adapte à la présence d'activités agricoles préexistantes pour garantir leur maintien ou leur mutation à terme (cf. exemple de l'OAP sectorielle de Roupeldange ci-dessous).</p>  <p>Aménagements urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ —▲ Recul des constructions à respecter ■ Bâtiment/flot à reconvertir ou à requalifier ■ Bâtiment à démolir ■ Espace public à créer
<p><u>Orientation 3.3 :</u></p> <p>Préserver les espaces naturels remarquables de l'intercommunalité</p>	<p>Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue et Paysage » édictant des objectifs ciblés de préservation du réseau écologique local qui viennent préciser les actions à mettre en œuvre pour préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors et de manière générale les espaces de chaque sous-trame :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sous-trame des milieux forestiers ; • Sous-trame des milieux prairiaux et thermophiles ; • Sous-trame des milieux aquatiques et humides ; • Sous-trame chiroptères et trame noire ; • Sous-trame aquatique et humide ;

	<p>Protéger les espaces d'intérêts écologiques dont les réservoirs de biodiversité par un zonage adapté limitant fortement la constructibilité ou par des prescriptions graphiques dédiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 943 ha de zones N stricte visant la protection stricte des espaces ; • 29,5 ha de zones NL dont l'objectif est d'associer la préservation des sites et leur valorisation par des activités de découverte et de loisirs, à l'appui notamment d'aménagements légers ; • 5 223 ha de prescriptions graphiques spécifiques aux continuités écologiques (R151-43 4° et L151-23) imposant une limitation forte des possibilités d'aménagement dont : <ul style="list-style-type: none"> - 4 154 ha de trame de protection des milieux forestiers ; - 462 ha de trame de protection de milieu terrestre divers ; - 607 ha de trame de protection des milieux aquatiques et associés • 124 km de linéaire de haies / alignement d'arbres à préserver en zones agricoles et naturelles
<p><u>Orientation 3.4 :</u></p> <p>Poursuivre la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique</p>	<p>Une OAP thématique « Climat, air, énergie et mobilité » qui énonce des orientations spécifiques sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'enjeu de perméabilité des sols ; • la prise en compte du cycle de l'eau dans la construction et l'aménagement ; • la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain ; • la performance énergétique, la sobriété et le bioclimatisme des constructions ; • le développement des énergies renouvelables. <p>Des trames de protection des corridors écologiques sur le règlement graphique qui limitent les espaces pouvant être aménagés pour la production industrielle d'énergies renouvelables.</p> <p>Des dispositions du règlement imposant de végétaliser en cas de toute nouvelle construction ou projet d'aménagement, au moyen des articles 6 de plusieurs zones.</p> <p>Un règlement qui comporte de nombreuses mesures visant le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés afin de bénéficier des services écosystémiques de la nature en ville au regard des effets du dérèglement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un coefficient d'espaces de pleine terre à respecter par unité foncière dans certaines zones ; • Règles de végétalisation des espaces libres de construction, des marges de recul des constructions, etc. ; • Règles de plantation des espaces libres et des espaces de stationnement afin d'inciter à une certaine qualité végétale et environnementale des espaces.

6. LES DISPOSITIONS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

6.1. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS

Conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans le cadre du PLUi doit être justifiée par la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées tenant compte de leur possibilité de mobilisation. Cela concerne les espaces déjà urbanisés, les locaux vacants et les friches.

Pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains, ce sont trois étapes qui ont été menées à bien à l'aide notamment d'un traitement SIG préalable :

- Définition de l'enveloppe urbaine ;
- Détermination des cœurs d'îlots à préserver et évaluation du potentiel de densification.
- Le volet mutation n'a lui été ajouté qu'après des travaux en ateliers avec les élus municipaux ;

Le SCoTAM demande de définir, l'enveloppe urbaine pour toutes les communes selon cette définition :

« L'enveloppe urbaine est constituée du territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le bâti, les rues, les espaces publics et les équipements. Elle comprend les espaces qui leur sont associés tels que les jardins et espaces de stationnement, etc. ».

Pour s'assurer de la pertinence du travail, les échanges techniciens/élus ont permis d'identifier les constructions manquantes ainsi que les zones en extensions urbaines consommées depuis 2015 et qui sont à décompter des 74 ha attribués par le SCoTAM. Ces zones d'extension urbaines regroupent les permis d'aménager délivrés en cours de réalisation ou achevés. Ainsi, la délimitation de l'enveloppe urbaine a pour objectif de distinguer les aménagements et projets de développement qui relèvent d'une démarche d'intensification urbaine (renouvellement urbain, densification, mutation) de ceux réalisés en extension (consommation d'espaces agricoles ou naturels).

Le SCoTAM rappelle bien que l'intégralité de l'enveloppe urbaine n'a pas vocation à être urbanisée. Selon le contexte, il peut être important de conserver des espaces non bâtis, des coupures d'urbanisation qui répondent à des enjeux paysagers, environnementaux, de qualité de cadre de vie ou encore de maintien d'une agriculture urbaine/périurbaine, notamment maraîchère.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat situées dans l'enveloppe urbaine sont identifiées 1AU pour les différencier de celles en extensions des tissus urbains existants appelées 1AUc. De manière globale, on dénombre 35,6 ha de zone 1AU à l'intérieur des espaces déjà urbanisés de la CCHPB intégrant indifféremment des sites en cours d'opérations avec permis d'aménager et dont les programmes de logements sont à intégrer au « coups partis » (cf. voir chapitre 6.2) et des potentialités à venir qui sont à intégrer au présent calcul de capacité de densification.

Les zones 1AU inscrites dans l'enveloppe urbaine et ne faisant pas l'objet de permis particuliers, hors espaces déjà consommés à partir de 2015 donc, ne se décomptent pas de l'enveloppe d'extension des tissus urbains fixée à 74 ha par le SCoTAM. Du fait de la nature de leur foncier (cœur d'îlot, dents creuses spécifiques, terrains vagues), ce type de zone est en revanche pleinement intégré au calcul des potentiels de densification.

À noter toutefois que certaines zones totalement urbanisées disposent d'un classement 1AU pour des raisons de besoins en équipements réseaux. Ces dernières, qui représentent 6,3 ha, ne sont évidemment pas intégrées au calcul de potentiel de densification : **La 1AU5-11**, qui correspond à un groupe d'habitations situé dans l'impasse des Sureau à Boulay ; **la 1AUr5-12**, qui correspond aux installations de l'ARS (« Moissons Nouvelles ») sur lequel une réflexion de réorganisation du site est à l'étude.

Au total, 15 communes sur 37 sont concernées par des zones à urbaniser à vocation d'habitat situées dans les enveloppes urbaines. Des efforts concrets sont donc réalisés pour densifier les tissus urbains existants et optimiser l'usage des équipements, commerces, services et réseaux de transports existants.

Leur mobilisation est effective puisque des OAP sont établies (parfois même en l'absence d'obligation car le zonage retenu est parfois « U » et non « AU »). Elles permettent d'optimiser les futurs aménagements et de s'assurer que le foncier ne soit pas gaspillé, notamment en imposant un nombre de logement minimal ou des typologies d'habitat plus denses dans certaines d'entre-elles.

Pour réaliser le travail d'identification des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, la méthodologie suivante a été appliquée en utilisant dans un premier temps le cadastre de la DGI d'octobre 2019 pour supprimer les terrains, sites ou parcelles :

- dont la pente est supérieure à 10 % ;
- concernés par un risque fort de remontée de nappe (territoire de la Houve) ;
- concernés par les zones rouges des plans de préventions des risques inondations et mouvements de terrain, et concernées par les zones des aléas inondations forts et très forts (Atlas des zones inondables).
- concernés par des cavités souterraines ;
- inscrits dans un périmètre de réciprocity agricole (ICPE) ;
- renseignés BASOL et BASIAS ;
- des sites classés ou inscrits ;
- des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (périmètres de protection réserves naturelles, site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel comme les ZNIEFF, Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux, cœurs de nature aquatiques, thermophiles, forestiers et mixtes du SCoTAM révisé, etc.);
- du réseau hydrographique permanent ;
- concernés par des zones humides remarquables du SDAGE ;
- des périmètres de protection des captages (immédiate et rapprochée) ;
- des espaces verts d'équipement (place, parcs, aire de jeux, etc...) en se basant soit sur le zonage du PLU (zone d'équipement ou naturelle) soit sur l'occupation des sols ;
- Occupés par des routes, chemins, voies ferrées, terrains de sports et cimetières ;
- dont la taille est inférieure à 400 m² en fonction des communes concernées.

L'objectif de ce nettoyage préalablement réalisé informatiquement était d'éviter d'inclure des parcelles comme pouvant accueillir de nouvelles constructions alors qu'elles sont déjà occupées (routes, cimetières, équipements sportifs...), concernées par des risques ou constituées de milieux naturels à préserver.

Ce travail d'identification des dents creuses a ensuite été confronté aux connaissances des élus et des urbanistes qui ont travaillé sur le territoire de ces communes à l'occasion de plusieurs ateliers dédiés. Ces échanges ont permis notamment d'éliminer certains terrains sur lesquels des opérations étaient en cours de construction, finalisées ou à venir. Ils ont permis également d'appréhender la question de la dureté foncière de certains sites pré-identifiés où la multiplicité des propriétaires, les contraintes techniques particulières (pente, réseaux, etc.) et l'historique connu en matière de rétention foncière (parcelle en indivision, situation de bien sans maître, etc.) ont permis de définir des niveaux de faisabilité(cf. voir page suivante).

En écho à une volonté politique de préservation de certains espaces de respiration à l'intérieur des tissus urbains dans un contexte de réchauffement climatique, l'évaluation de **la présence de cœur d'îlot** fonctionne par conséquent à l'inverse de celle du potentiel de densification. Il s'agit d'identifier des espaces non bâtis, à l'intérieur des enveloppes urbaines, qui méritent de le rester au regard des services environnementaux et climatiques qu'ils rendent.

Plusieurs communes de la CCHPB ont œuvré en ce sens, notamment Boulay et Falck qui disposaient de PLU qui protégeaient déjà plusieurs cœurs d'îlot jardins (cf. anciennes zones NJ). Il s'agissait par conséquent de compléter le travail pour ces communes mais aussi de le démarrer avec d'autres qui n'avaient encore jamais travaillé sur ce sujet. Ce volet du travail est important puisque la rédaction actuelle du L151-5 pourrait laisser croire que tout espace disponible à l'intérieur des villes et villages est apte à recevoir des projets en densification.

Or, toute urbanisation, même dans les enveloppes urbaines, possède un impact sur l'environnement.

Pour **déterminer les cœurs d'îlots à préserver**, la méthodologie SIG suivante a été appliquée :

- Utilisation de la carte d'enveloppe urbaine obtenue précédemment ;
- Génération d'un buffer de 15 mètres autour de tous les bâtiments de plus de 26m² sur la BD TOPO ;
- Regroupement des parcelles non bâties pour créer des ensembles ;
- Conserver tous les cœurs d'îlots de plus de 1000 m².

Les cartes obtenues ont ensuite été retravaillées avec les élus communaux en ateliers. Dans la majeure partie des cas, ces espaces ont été identifiés et classés en cœur d'îlot jardins ou parc à protéger. Les cœurs d'îlots jardins/parcs protégés font l'objet d'une trame spécifique sur le règlement graphique du PLUi.

Comme évoqué précédemment, **le potentiel de mutation des tissus urbains existants**, qui ne figure dans aucune base de données, a été travaillé manuellement avec les élus communaux et ajouté sur les cartes en conséquence.

Ainsi, l'analyse globale des potentiels de densification (dents creuses, cœurs d'îlot et mutation) de la CCHPB permet de distinguer **396 sites propices à la création de nouveaux logements**. Ils se répartissent entre **334 dents creuses/cœurs d'îlots** (env. 70 ha) et **62 sites en mutation** (18 ha). L'ensemble des sites ont été répartis entre deux niveaux de dureté foncière :

- **1^{er} niveau : 246 sites mobilisables** (200 dents creuses + 46 mutations) à court et moyen terme présentant quelques contraintes et sur lesquels un coefficient de rétention foncière de 25 % est appliqué sur l'estimation de logements à produire. Au total, ces différents fonciers permettraient d'envisager **la création de 288 logements***.

Critères 1^{er} niveau :

contrainte topographique/physique faible, faible dureté foncière connue, projet envisagé par la commune, absence de contrainte technique majeur (connexions et capacités des réseaux, etc.).



Exemple – Falck – RD55

- **2^{ème} niveau : 150 sites mobilisables** (134 dents creuses et 16 mutations) à long terme du fait d'un fort niveau de contraintes recensés et sur lesquels un coefficient de rétention foncière de 75 % est appliqué sur l'estimation de logements à produire. Au total, ces différents fonciers permettraient d'envisager **la création de 115 logements***.

Critères 2^{ème} niveau :

contrainte topographique/physique moyenne à forte, dureté foncière connue, présence de contrainte technique majeur (connexions et capacités des réseaux, etc.).



Exemple – Guinkirchen – 2 rue principale

* l'estimation du nombre de logements a été réalisée en adéquation avec la réalité de chaque site (contraintes, superficie) et du contexte urbain auquel il se rattache (milieu urbain/rural, densité acceptable au cas par cas).

Illustration des résultats obtenus avec la carte d'une commune rurale - exemple de Rémering :

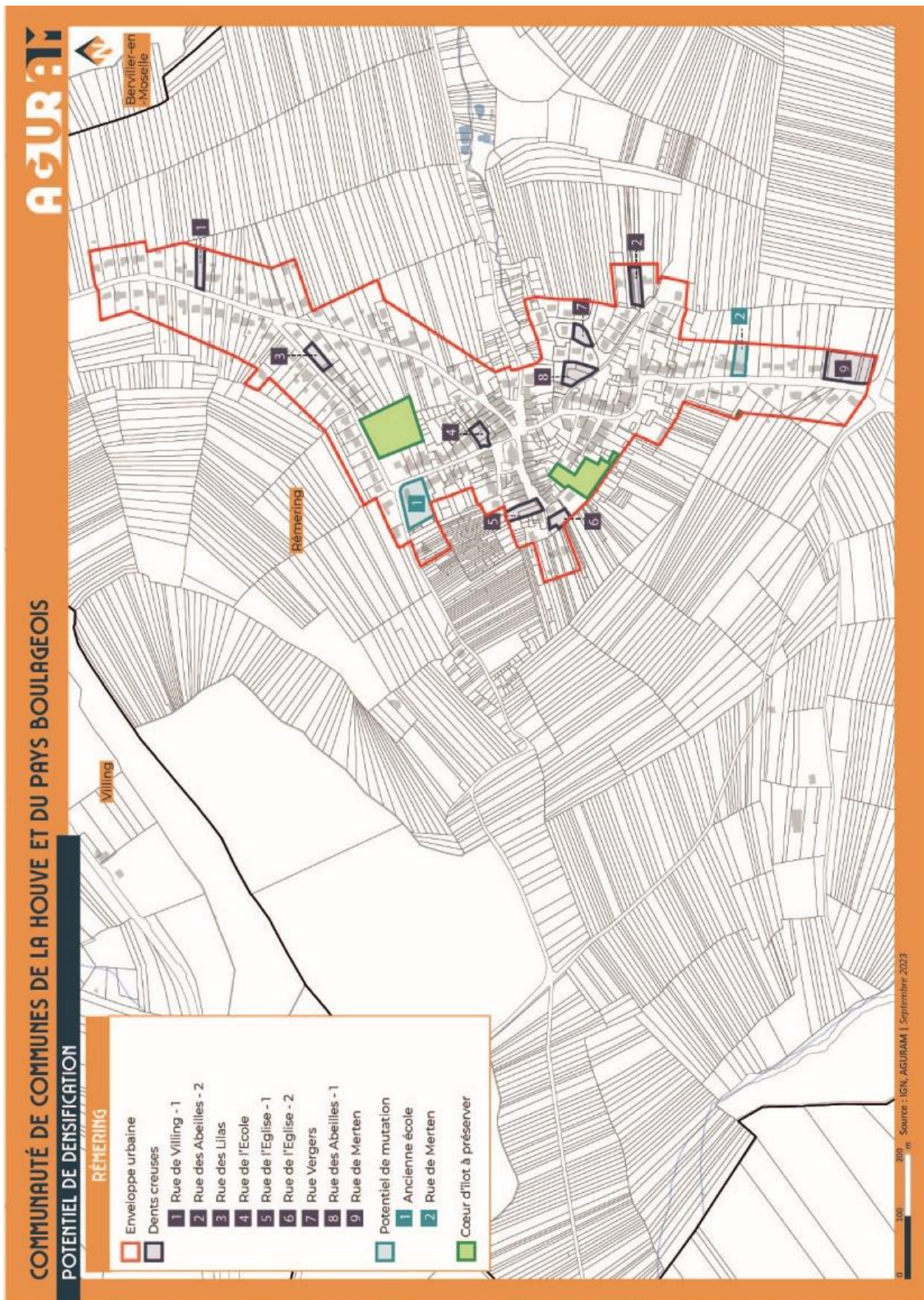


Illustration des résultats obtenus avec la carte d'une commune urbaine - exemple de Boulay-Moselle :



Potentiel de densification pour l'habitat détaillé commune par commune (dents creuses et cœurs d'îlot) :

En matière de potentiel de densification, ce sont 70 ha de dents creuses qui sont identifiés. Les plus forts potentiels se situent à Boulay, Falck, Dalem et Piblange.

Commune	Nombre	Ha	Nombre de logements potentiels*	Commune	Nombre	Ha	Nombre de logements potentiels*
Bannay	6	0,8	6	Merten	9	2,8	8
Berviller en Moselle	5	1,7	5,75	Momerstroff	11	1,5	7
Bettange	9	1,7	7,25	Narbéfontaine	4	0,3	1
Bionville-sur-Nied	14	1	10,75	Niedervisse	8	1,4	3,5
Boulay	4	11,6	44	Oberdorff	12	1,8	9,5
Brouck	3	0,4	1,25	Obervisse	12	2,1	8,5
Château-Rouge	11	1,5	5	Ottonville	8	1,5	5,75
Condé-Northen	9	1,7	10,75	Piblange	23	4,7	18
Coume	9	1,1	3,25	Rémering	9	1	6
Dalem	19	3,5	18,25	Roupeldange	3	0,6	1,25
Denting	9	2,5	11	Téterchen	9	2,1	10,25
Éblange	10	1,2	7	Tromborn	10	1,6	5
Falck	11	3,3	17,5	Valmunster	5	0,6	3
Gomelange	7	1	5,5	Varize-Vaudoncourt	6	0,7	3,5
Guinkirchen	7	1	4	Velving	8	1,2	4
Hargarten aux Mines	12	2,6	9,5	Villing	11	2	8
Helstroff	10	2,2	10,25	Vœlfling-lès-Bouzonville	7	0,8	4,25
Hinckange	10	2	8,25	Volmerange-lès-Boulay	7	1,5	4,5
Mégange	7	1	4,25				
TOTAL				334 sites ----- 70 Ha ----- 288 logements potentiels			

* Cette estimation intègre les coefficients de rétentions foncière de 25 % ou 75 % attribué à chaque site en fonction de sa situation propre.

E
X
E
M
P
L
E
S



BANNAY – RUE PRINCIPALE



ROUPELDANGE – RUE DE L'ÉGLISE



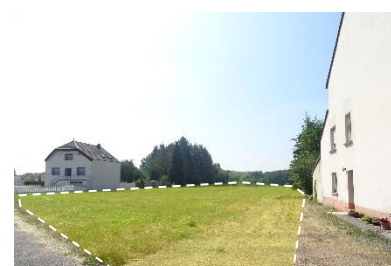
BOULAY - CŒUR D'ÎLOT



BETTANGE – RUE DE LA TUILERIE



OBERVISSE – RUE DE LA COLLINE



MERTEN - CŒUR D'ÎLOT

Potentiel de mutation/reconversion de friche détaillé commune par commune

En matière de potentiel de mutation, ce sont 18 ha de friches et espaces potentiel de reconversion qui sont identifiés. Les plus forts potentiels se situent à Boulay (anciens bâtiments d'activités en périphérie de centre-ville) et Piblangue avec notamment la présence de l'ancien Camps de Bockange. Pour les autres communes, ce type de potentiel se caractérise fréquemment par d'anciennes dépendances agricoles ou des constructions d'habitation en état d'abandon voire en situation de ruine.

Commune	Nombre	Ha	Nombre de logements potentiels*	Commune	Nombre	Ha	Nombre de logements potentiels*
Bannay	2	0,1	1	Merten	1	0,1	0,75
Berviller en Moselle	1	0,1	0,75	Momerstroff	1	0,8	0,75
Bettange	1	0,1	0,75	Narbéfontaine	1	0,2	0,75
Bionville-sur-Nied	4	0,3	2	Niedervisse	1	0,4	3
Boulay	4	3,1	12,25	Oberdorff	-	-	-
Brouck	-	-	-	Obervisse	2	0,3	1,25
Château-Rouge	-	-	-	Ottonville	2	0,3	3
Condé-Northen	1	0,1	1,5	Piblangue	5	7,7	43,25
Coume	1	0,2	1,5	Rémering	2	0,4	3
Dalem	-	-	-	Roupeldange	1	0,7	0,25
Denting	3	0,5	1,5	Téterchen	3	0,2	9
Éblange	1	0,1	3	Tromborn	2	0,2	2,5
Falck	1	0,1	0,75	Valmunster	2	0,3	3
Gomelange	1	0,1	2,5	Varize-Vaudoncourt	2	0,2	3
Guinkirchen	3	0,2	1,25	Velving	-	-	-
Hargarten aux Mines	-	-	-	Villing	2	0,6	1,75
Helstroff	3	0,1	0,75	Vœlfing-lès-Bouzonville	1	0,1	3
Hinckange	-	-	-	Volmerange-lès-Boulay	7	0,3	3,5
Mégange	1	0,1	0,75				
TOTAL 62 sites ----- 18 Ha ----- 112 logements potentiels							

* Cette estimation intègre les coefficients de rétentions foncière de 25 % ou 75 % attribué à chaque site en fonction de sa situation propre.



PIBLANGE — ANCIEN CAMPS DE BOCKANGE



DENTING — RUE DE SAINT-AVOLD



BOULAY - FRICHE SOTRALEC



BIONVILLE SUR NIED — RUE PRINCIPALE



TETERCHEN — RUE SAINT-RUFE



BOULAY — FRICHE SOVAL

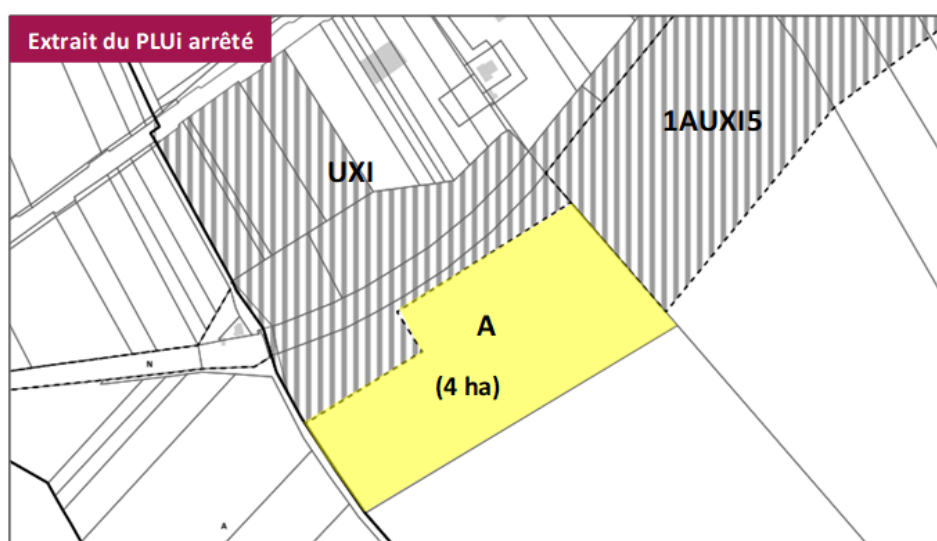
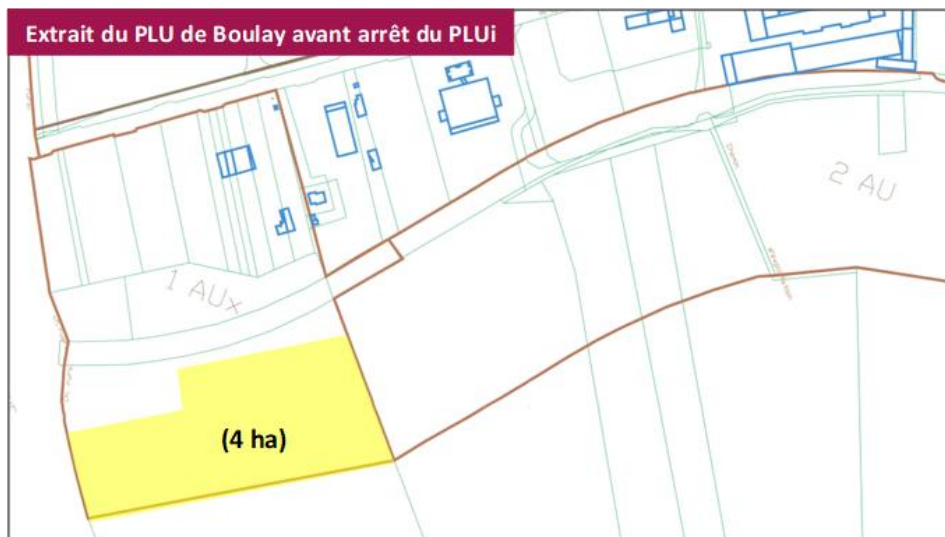
Comme pour l’habitat, la méthodologie SIG explicitée précédemment a été appliquée sur les zones d’activités économiques pour évaluer la présence de parcelles susceptibles de recevoir de nouvelles constructions.

Ainsi, à l’intérieur des zones d’activités économiques, 11,3 ha ont été identifiés en potentiel de densification sur des parcelles susceptibles d’accueillir des entreprises.

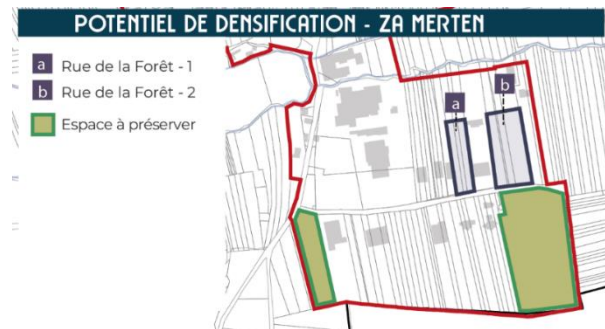
Dans le détail, ces espaces se situent à Boulay (6,3 ha), Merten (1 ha) et Falck (4 ha).

Concernant Boulay, les 6,3 ha (*cf. voir plan en page 60*) concernent deux sites localisés au niveau de la zone d’activités industrielles, le long de la rue Pierre Théophile Somborn et en entrée de ville ouest depuis la RD954. Ces potentiels de densification sont mobilisés dans le PLUi à travers un zonage constructible pour les activités économiques et des Orientations d’Aménagement et de Programmation de secteur. Il est à noter que ces sites font déjà l’objet d’un projet intercommunal de développement d’activités (engagement de convention de maîtrise foncière avec la SAFER, reconversion de friche, dépôts de Permis d’Aménager en cours).

Fait particulier, 4 ha de terrain inscrit dans la zone d’activité (ancienne friche des activités « Muller ») ont été identifiés comme zone humide et rebasculés de zone urbaine à zone agricole.



Pour Merten, l'hectare identifié correspond à deux dents creuses situées dans la zone d'activités située au sud de la commune. La situation contrainte de la zone en matière de desserte par les réseaux oblige actuellement à un classement en 1AUX1 (problématique de circulations pour les poids lourds notamment). Les deux potentiels de densification correspondent à des dents creuses de faible importance et sont mobilisées dans le PLUi à travers un zonage constructible pour les activités économiques.



Les deux espaces à préserver, figurant sur la carte ci-dessus, sont reclassés en zone agricole dans le PLUi (nature des sols, contraintes techniques, projet d'exploitation maraîchère).

Pour Falck, les 4 ha identifiés correspondent à l'ancienne gare et à la friche ferroviaire attenante. Il est à noter que ce site, particulièrement contraint (remblais SNCF, enclavement, suspicion de pollution), est mobilisé dans le PLUi à travers un classement en zone urbaine (bâtiment de la Gare), 1AUXi pour 2,6 ha (partie nord du site) et 2AU pour 1,3 ha (partie sud). Cette friche fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur pour le développement d'activités économiques.



ANCIENNE GARE FERROVIAIRE DE FALCK

Bilan :

Le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains identifiés dans la présente analyse sont mobilisés à travers le PLUi via un classement constructible (U, 1AU). Même si tous les sites identifiés n'accueilleront pas forcément à terme du logement, particulièrement en ce qui concerne les espaces de mutation dont les devenir potentiels peuvent être de différentes natures, c'est l'ensemble du potentiel qui est donc disponible pour accueillir des projets. Il en va de même pour la densification des espaces d'activités.

Toutefois, il convient de comprendre que le nombre de logements total correspond à une production maximale théorique d'ici l'échéance du PLUi. Qu'il s'agisse de dents creuses ou encore de friches, tous les potentiels ne déboucheront pas sur des productions de logements ou activités d'ici 2032.

Concernant l'habitat, ce sont finalement **403 unités** (288 « dents creuses » et 115 « mutations ») qui peuvent être décomptées pour les capacités de création de nouveaux logements en densification des tissus urbains existants. Ces logements représentent **20 % des besoins de création de logements** pour garantir l'ambition démographique du PADD fixée à + 10 % de population entre 2016 et 2032 (cf. 2025 logements nouveaux pour y répondre). Pour garantir un usage optimal des fonciers potentiellement mobilisables les plus importants, des Orientations d'aménagement et de programmation encadrent les projets pour éviter tout gaspillage.

En outre, si on ajoute à ces 403 logements, l'objectif de résorption de la vacance structurelle de 10 % (cf. 65 logements), le PLUi intègre donc **la mobilisation de 468 logements en enveloppe urbaine** correspondant à 23 % des besoins de création de nouveaux logements du PADD.

Concernant l'activité, l'essentiel des surfaces mobilisables en enveloppe urbaine à Boulay-Moselle ont déjà été mobilisées ou le seront à très courts termes par des projets en voie de finalisation. Quelques espaces peuvent permettre de répondre localement à la création d'activités dans une logique de densification mais ces derniers sont aujourd'hui assez contraints (Falck, Merten).

Puisque l'ensemble des potentiels sont mobilisés et ceci de façon optimale (habitat et activités), le PLUi de la CCHPB a la capacité d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers en respectant les orientations et objectifs du SCoTAM.

6.2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

A. La loi Climat & Résilience

En 2021, la loi Climat et résilience a fixé un objectif à atteindre de Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 en France Métropolitaine. Il convient de préciser comment apprécier le contenu de cette loi au regard de la procédure d'élaboration du PLUi de la CCHPB, en cours, depuis 2018. Premier élément d'importance, l'article 194 III. 2° dispose pour la première tranche de dix années (2021-2030) que : *« le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes »*. La notion d'artificialisation n'est donc pas applicable au présent PLUi.

L'article 194 de la loi Climat est majeur car il articule dans le temps, le déploiement de la loi et de l'objectif ZAN à travers tous les échelons de l'aménagement du territoire. Un objectif général est fixé à l'article 191 avec la manière de l'appliquer : *« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi »*.

Les conditions fixées par la loi sont celles qui intéressent le PLUi de la CCHPB. Aucune disposition transitoire n'est prévue pour les documents d'urbanisme en cours d'élaboration avant la date de promulgation de la loi. Ceci pour une raison précise. La loi Climat prévoit un mécanisme de mise à jour de la hiérarchie des normes en matière de document de planification (*cf. les délais ont été amendé par la loi du 20/07/2023*). La région doit intégrer les objectifs de la loi Climat dans son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) avant le 22/11/2024.

C'est à cet échelon territorial supra que se décident les principes d'une application différenciée et territorialisée d'objectifs à définir. Ensuite, les Schémas de cohérence territoriales (SCoT) doivent évoluer selon les principes édictés par la région avant le 22/02/2027.

Dernier chaînon, le Plan local d'urbanisme (PLU) doit pour sa part, être compatible avec la loi Climat d'ici le 22/02/2028 au plus tard. En cas de SCoT ou de PLU qui ne seraient pas à jour dans les délais fixés par la loi, des sanctions sont prévues : les zones à urbaniser qui n'auront pas été ouvertes à l'urbanisation ne pourront plus l'être (pour les SCoT) et aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée dans les zones à urbaniser (pour les PLU).

Ce mécanisme de mise à jour de la hiérarchie des normes explique l'absence de dispositions transitoires pour les procédures de PLUi en cours avant la loi Climat. Elles ne sont pas concernées dans l'immédiat, les délais pour appliquer la loi Climat étant précisés à l'article 194. Le présent PLUi de la CCHPB est dans ce cas de figure.

Dans une circulaire datée du 07/01/2022, Jean CASTEX, Premier Ministre rappelle bien ce principe : *« La réduction du rythme de la consommation de l'espace doit être déclinée à l'échelle régionale, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale, puis au niveau du bloc local, dans les documents d'urbanisme locaux. La territorialisation des objectifs est indispensable, pour adapter l'effort de réduction aux réalités différenciées que rencontrent les territoires »*.

Ceci a été complété par une circulaire de Christophe BECHU, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le 04/08/2022 : *« Le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de cette règle de réduction en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans les SCoT, les conférences des SCoT et au sein de chaque région. Cela implique que la réforme ne pourra commencer à s'appliquer qu'à l'issue de ces concertations et de la mise en conformité des documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU). Je vous demande donc de veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision... »*.

L'article 194 de la loi Climat mentionne bien à son 7° : « *L'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié ou révisé en application du 5° du présent IV ou fixant des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° intervient dans un délai de six ans à compter de la promulgation de la présente loi* ».

Sachant que les travaux de la région Grand Est sur le SRADDET démarraient, les élus de la CCHPB ont continué les travaux sur leur PLUi en réduisant de la consommation foncière. Le premier PLUi de la CCHPB œuvre en faveur d'une forte réduction de la consommation foncière (cf. : partie suivante, les objectifs de la CCHPB), largement bénéfique pour les milieux agricoles, naturels et forestiers.

Il n'était pas possible pour la CCHPB d'anticiper des objectifs de modération de la consommation de l'espace qui n'ont pas encore été fixés par la région (SRADDET) puis déclinés localement dans son SCoT. Et même si les objectifs étaient fixés par la région, il ne serait pas envisageable de faire fi de plusieurs années de travail avec les élus pour définir des objectifs permettant une réduction effective de la consommation foncière. Si l'anticipation n'est pas possible, cela ne signifie absolument pas que le PLUi de la CCHPB n'œuvre pas en faveur d'une forte réduction de la consommation foncière (cf. : partie suivante, les objectifs de la CCHPB). Ni que les objectifs fixés dans le PLUi soient incompatibles avec une politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain, bien au contraire.

Le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM) a été révisé en 2021 après une approbation initiale en 2014. Dans les deux cas, ses objectifs portent sur la période 2015-2032. Fait intéressant, la première tranche de dix années de la loi Climat est incluse dans cette temporalité (2021-2030). Dès 2014, le SCoTAM se fixait un objectif de 50% de réduction de la consommation foncière comparativement à la période 2005-2014 (source de données MAJIC). En utilisant les mêmes données, sa révision approuvée en 2021, ambitionne d'obtenir, à l'échelle des 7 EPCI, une réduction supérieure ou égale à 57% comparativement à la période 2010-2019. La révision du SCoTAM a donc été l'occasion pour les collectivités membres, de rehausser significativement leur ambition en matière de modération de la consommation foncière (cf. : page 31 du tome 3 du rapport de présentation du SCoTAM).

B. Les objectifs de la CCHPB

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du PLUi en matière d'objectifs fonciers : « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

Puis il faut cumuler la lecture de cet article avec le L151-5 qui concerne le PADD du PLUi : « *pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

L'article L151-4 dispose explicitement que les objectifs de modération de la consommation foncière sont fixés en tenant compte de ceux fixés par le SCoT au regard des dynamiques économiques et démographiques (articles L141-3 et L141-8) en cohérence avec le diagnostic établi. En l'absence de SCoT, un autre mécanisme, non décrit ici, est prévu par l'article L151-4. Dernier point majeur, l'article L151-4 dispose que le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace, au regard des objectifs fixés par le SCoT et des dynamiques économiques et démographiques. C'est dans cette démarche que s'inscrit le PLUi de la CCHPB.

L'objectif de modération de la consommation foncière de la CCHPB se situe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au niveau de son objectif général : « Demeurer un territoire transfrontalier attractif au cœur de la Moselle et à proximité de l'Eurométropole » dans le paragraphe en page 8 : « Réduire la consommation foncière ». Il est mentionné : *« diminuer la consommation foncière observée entre 2010 et 2019 en extension de 56 % en matière d'habitat dans le respect des orientations du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM) qui impose une diminution de 50 % minimum. Ce chiffre tient compte de la consommation foncière enregistrée en extension des tissus urbains existants depuis 2015 et des projets à réaliser dans le cadre du PLUi. »*.

Pour comprendre plus précisément cet objectif, il convient de se référer au Tome 3 du Rapport de Présentation du SCoTAM approuvé en 2021. Il s'intitule : *« Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation »*.

Les éléments qui vont suivre sont majoritairement tirés de cet ouvrage qui indique qu'il : *« est décidé que l'effort global sera de minimum 60 %. Cependant, cet effort se déclinera de manière adaptée selon l'usage qui est fait des surfaces agricoles et naturelles consommées. En effet, consommer 1 ha d'espace agricole à destination de l'habitat n'a pas la même signification selon la densité des territoires. Aussi, l'effort sera-t-il décliné en fonction de l'armature urbaine des communes. Enfin, il sera bientôt nécessaire de converger vers un objectif zéro artificialisation nette, dont les modalités législatives sont actuellement en discussion. Par sa procédure de révision, le SCoTAM est sur cette tendance. En effet, en gardant un objectif de 50 %, comme dans le document initial, mais en prenant une période de référence sensiblement moins consommatrice, le SCoTAM réduit mécaniquement la surface maximale consommable, se plaçant ainsi sur une tendance vertueuse à long terme »*.

L'économie de foncier prévisible est donc de 57 % au minimum par rapport à la période de référence. Cette valeur est un minimum qui suppose que tout ce que le SCoT permet comme extensions urbaines soit réalisé. Or, le SCoTAM impose aussi aux collectivités de renouveler et densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant toute extension. Les dispositions prises par le SCoTAM et la dynamique actuelle permettront d'atteindre une importante économie de foncier sur le territoire de l'agglomération messine.

À l'échelle des 7 EPCI du SCoTAM, les surfaces maximales consommables entre 2015 et 2032 sont de 715 ha pour l'habitat, y compris les infrastructures de desserte et 400 ha pour les activités, y compris les infrastructures de desserte. Au total, ces surfaces représentent une consommation maximale de 61,9 ha/an (contre 146,1 ha sur la décennie 2010-2019 précédente).

Au niveau de la CCHPB, cela représente 88 ha alloués par le SCoTAM dont 14 ha pour les activités économiques (cf. *enveloppe attribuée pour développer, au besoin, des zones d'activités à vocation locale*) et 74 ha pour l'habitat en incluant leurs dessertes.

Le respect des dispositions du SCoTAM implique d'atteindre un objectif ambitieux de modération de la consommation foncière en matière d'habitat et de foncier économique. La CCHPB s'inscrit dans cette démarche à travers son PLUi en tenant compte de l'existant et de son enveloppe de 14 ha (comme tous les autres EPCI) pour développer des activités économiques à vocation locale.

La CCHPB compte trois zones d'activités identifiées par le SCoTAM :

- La ZI de Boulay (65 ha incluant les 4 ha identifiés en zone humide à postériori de l'approbation du SCoTAM) ;
- Une zone d'activité isolée à Varize (6 ha) ;
- Une zone d'activité isolée à Niedervisse (6 ha)

Dans le respect de l'enveloppe disponible de 14 ha pré-fléchée par le SCoTAM, la CCHPB entend conforter ces 3 zones d'activités. Ainsi, 16,7 ha sont alloués à l'extension de la ZI de Boulay, dont 4 ha correspondent à la récupération de terrain en compensation des terrains humides désormais protégés par le PLUi*, 0,7 ha pour Varize et 0,6 ha pour Niedervisse.

À noter que le maintien de la ZA de Merten préexistante et le projet de reconversion de l'ancienne gare de Falck n'entraîne aucune consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels.

Pour ce qui concerne l’habitat en extension des tissus existants, la CCHPB fixe des objectifs plus ambitieux que ceux du SCoTAM qui prévoit un plafond à 74 hectares pour la période 2015-2032.

Au regard de la période de référence du SCoTAM (2015-2032), il convient de s’intéresser, au préalable, aux consommations réelles des communes entre 2015 et 2022 pour étendre leurs tissus urbains afin créer de nouveaux logements.

À ce titre, le projet démographique du PLUi s’appuie sur **15 ha de consommation déjà réalisée** qui ont permis la création d’une partie des 633 logements ou projets de logements recensés depuis le 1^{er} janvier 2015 (cf. tableau en page suivante). **Il s’agit ici d’une donnée issue des autorisations d’urbanisme accordées dans les enveloppes urbaines et pour étendre les tissus urbains**, complétée et validée par photo interprétation (les bases de données de type MAJIC sont trop imprécises pour obtenir les chiffres réels).

	Nombre de constructions réalisées depuis 2015	Projets de construction en cours depuis 2015
Bannay	0	0
Berviller-en-Moselle	1	12
Bettange	3	2
Bionville-sur-Nied	6	3
Boulay-Moselle	140	95
Brouck	1	1
Château-Rouge	10	1
Condé-Northen	18	54
Coume	8	4
Dalem	15	16
Denting	1	0
Éblange	1	0
Falck	30	4
Gomelange	1	1
Guinkirchen	0	2
Hargarten-aux-Mines	8	0
Helstroff	5	1
Hinckange	6	1
Mégange	1	2
Merten	1	2
Momerstroff	3	10
Narbéfontaine	1	4
Niedervisse	18	3
Oberdorff	2	0
Obervisse	2	1
Ottonville	2	13
Piblange	4	0
Rémering	0	5
Roupeldange	2	1
Téterchen	19	8
Tromborn	3	3
Valmunster	2	2
Varize-Vaudoncourt	7	19
Velving	2	2
Villing	8	19
Vœlfling-lès-Bouzonville	4	4
Volmerange-lès-Boulay	2	1
TOTAL	337	296

Un total de 633 logements déjà réalisés ou en cours à décompter du projet démographique de la CCHPB

Ce total de **15 hectares déjà consommé** concerne principalement Boulay, Falck, Condé-Northen, Dalem, Varize et Téterchen qui ont vu l'émergence d'opérations de lotissements sur la période de référence. Ces communes font toutes partie de l'armature urbaine du SCoTAM ou de la strate intermédiaire locale (cf. créée à l'occasion du PLUI pour décliner encore plus finement l'échelon des communes périurbaines et rurales).

En théorie, selon les objectifs chiffrés du SCoTAM, il resterait donc potentiellement 59 ha de foncier mobilisable pour des extensions à vocation d'habitat pour les 37 communes de la CCHPB entre 2022 et 2032.

Or, le travail d'identification des potentiels de mutations, de densification et de volonté politique de résorption des friches a permis de réduire les besoins de consommation de la collectivité, les portant à environ 48 ha. En matière d'extension urbaine à vocation d'habitat, le PLUI de la CCHPB comprend donc 48 ha de zones 1AUc (« c » pour consommation).

Cette consommation de 48,1 ha se décompose selon les trois strates d'armatures urbaines :

- 15,96 ha pour les communes de la première strate (SCoTAM)
- 14,21 ha pour les communes de la seconde strate (CCHPB)
- 17,94 ha pour les communes de la troisième strate (CPR SCoTAM).

Strate 1	Strate 2	Strate 3		
Boulay-Moselle	Condé-Northen	Bannay	Eblange	Ottonville
Falck	Coume	Belving	Guinkirchen	Rémering
Merten	Dalem	Berviller-en-Moselle	Helstroff	Roupeldange
Piblange	Gomelange	Bettange	Hinckange	Tromborn
	Hagarten-aux-Mines	Bionville-sur-Nied	Mégange	Valmunster
	Téterchen	Brouck	Narbéfontaine	Villing
	Varize-Vaudoncourt	Château-Rouge	Nidervisse	Voelfling-lès-Bouzonville
	Volmerange-lès-Boulay	Denting	Oberdorff	

Ce chiffre se décompose en 30,17 ha pour les polarités (armatures SCoTAM et CCHPB) et 17,94 ha pour les communes périurbaines et rurales. Cette répartition s'inscrit parfaitement dans les objectifs fixés par le SCoTAM (cf. extrait ci-dessous) sachant que les 15 ha consommés entre 2015 et 2022, l'ont principalement été sur les pôles de l'armature du SCoTAM.

Foncier mobilisable pour le développement résidentiel par EPCI (2015-2032)

EXTRAIT DU
SCoTAM –
DOO PAGE 72

Les valeurs sont exprimées en hectares	Total	Polarités	Communes périurbaines et rurales
Metz Métropole	280	236	44
CC Pays Orne-Moselle	108	92	16
CC Rives de Moselle	96	85	11
CC Houve-Pays Boulageois	74	40	34
CC Haut Chemin Pays de Pange	53	23	30
CC Mad et Moselle	55	29	26
CC Sud Messin	48	25	23
Total SCoTAM	715	529	185

Conclusion

En matière de consommation foncière, le bilan montre que :

- 15 ha ont été consommé pour les projets déjà réalisés depuis 2015
- 16,7 ha sont consommés pour de l'activité (cf. principe de compensation des 4 ha de zone humide identifiée),
- 48,1 ha sont consommés pour de l'habitat,

Au total, sur les 88 ha alloués par le SCoTAM, activités et habitat confondus, la CCHPB ne consomme finalement que 79,8 ha. Les 4 ha d'activités supplémentaires, dont la nécessité est avérée par la succession d'arrivée d'entreprises à courts et moyens termes, sont ainsi compensés par la volonté de ne pas consommer l'intégralité des plafonds pouvant être octroyés à l'intercommunalité.

C. Le scénario démographique

■ La CCHPB et les objectifs du SCoTAM

Sur la pertinence d’opter pour le scénario démographique inscrit dans le SCoTAM d’ici à 2032, il est rappelé que le SCoT est un document de planification intégrateur. À ce titre, il s’agit d’un document cadre pour le PLUi de la CCHPB qui doit s’inscrire en compatibilité avec ses orientations. Pour rappel, le SCoTAM fixe à l’échelle de ses 7 EPCI, un objectif de croissance démographique à + 22 000 habitants entre 2015 et 2032 avec à la clé, une production de 32 460 logements dont 1 840 attribués à la CCHPB. Le document cadre rappelle bien qu’il s’agit d’un « objectif cible » qui vient remplacer les fourchettes de production qui apparaissaient dans le SCoTAM première version approuvé en 2014.

Ce scénario démographique est basé sur les projections Omphale de 2017 elles-mêmes construites sur les données du recensement de 2013. Ce modèle statistique permet de déterminer des scénarios d’évolutions de la population totale avec des détails sur sa structure par âge et modulant le solde naturel, l’espérance de vie, la fécondité et le solde naturel. Le scénario de population haute prévoit un gain de population de 4% pour le département de la Moselle d’ici 2050, soit à terme, 1 092 000 habitants contre 1 050 000 habitants en 2015.

Le SCoTAM est construit sur ce scénario d’un taux de croissance annuel moyen, entre 2013 et 2050, de 0,21% par an avec un solde naturel positif (+0,11) et un solde migratoire positif (+0,10). Sachant que le territoire du SCoTAM représente 40% de la population de la Moselle, sa population devrait passer de 404 000 habitants en 2015 à 419 000 en 2032 soit un gain d’environ 15 000 habitants.

Pour ce faire, le SCoTAM compte sur plusieurs facteurs d’attractivité :

- La montée en puissance récente de l’Eurométropole de Metz constitue une clé du développement futur du territoire du SCoTAM. Le renforcement de ses fonctions métropolitaines constitue un enjeu majeur et nécessite un accompagnement des collectivités voisines, telle que la CCHPB et plus particulièrement Boulay qui est située à 20 km environ, pour compléter son offre de logement à proximité.
- Le rayonnement économique de Luxembourg, capitale Européenne, et la proximité des villes Allemandes de Saarlouis et Sarrebruck confèrent un positionnement stratégique à la CCHPB qui est située sur l’A4, véritable axe majeur de communication sur la moitié est de la Moselle.
- La poursuite de l’accroissement démographique de Luxembourg avec l’étude intitulée : « une vision territoriale pour le Luxembourg à long terme » publiée en mars 2023 par la fondation Idea. Cette dernière correspond à un « think thank » crée en 2014 par la chambre de commerce de Luxembourg. Il est question dans ce travail d’une population Luxembourgeoise qui passerait de 650 000 habitants aujourd’hui à 1 million en 2050 avec un nombre de frontaliers doublés, de 212 000 aujourd’hui à plus de 500 000. Actuellement, ce sont plus de 112 500 français qui passent la frontière quotidiennement, ce chiffre pourrait passer à 265 000 français d’ici 30 ans en tenant compte de la hausse du nombre de Belge et d’Allemands. Pour les auteurs de l’étude : « Cette hausse du nombre de frontaliers nécessitera de renforcer les capacités urbaines et l’attractivité des régions frontalières afin qu’elles gagnent de nouveaux habitants. L’armature des transports sera également à mettre en œuvre à cette échelle géographique dans une logique de co-investissement, voire de cogestion afin de réaliser le report modal souhaité ». Dans ce contexte de développement, la CCHPB entend jouer un rôle de participation, au même titre que les autres intercommunalités du SCoTAM, à cet effort qui se doit d’être collectif.

Les statistiques de l’INSEE annoncent 23 237 habitants en 2015 sur la CCHPB puis une quasi-stabilité de la population avec 22 940 habitants au dernier recensement de 2020 (dernière année disponible). Néanmoins, ces données ne tiennent pas compte des dernières opérations réalisées depuis 2020 et des perspectives proches d’accueil de nouvelles entreprises à l’image de la société SOGEA qui induiront une relance à court terme de création d’emplois et de croissance démographique.

Le scénario démographique retenu par la CCHPB pour son PLUi est donc légèrement supérieur (185 logements supplémentaires) à celui du SCoTAM approuvé en 2021 afin de tenir compte notamment de ces perspectives économiques et du besoin d’accueil des populations qui y sont liées. Pour essayer d’atteindre une population de 25 500 habitants à l’horizon 2032 (+10 % par rapport à la population totale de 2015 – cf : 23 237 habitant -source INSEE), l’objectif cible vers lequel doit tendre la CCHPB pour répondre à son ambition démographique est de **2025 logements**.

Le projet intègre par ailleurs la problématique de desserrement des ménages* qui, à elle seule, implique théoriquement la création de 970 logements supplémentaires afin de stabiliser la population sur les chiffres de 2015.* *en effet, le nombre moyen de personnes par ménage est passé progressivement de 2,77 en 1999 à 2,42 à 2015. Le chiffre retenu pour les projections 2032 est de 2,2 personnes par ménages.*

Il convient de retenir que si le projet de PLUi comporte quelques logements en plus vis-à-vis du SCoTAM, il ne consomme pas pour autant l'intégralité de l'enveloppe logements en extension qui lui est attribuée (8 ha rendus sur les 74 alloués). La compatibilité est plus qu'assurée sachant que l'objectif majeur du SCoTAM est d'économiser le foncier.

Comme évoqué dans les chapitres précédents, de ce chiffre, il convient de déduire :

- les logements déjà réalisés/commencés entre 2015 et 2022 soit **633 logements** au total (cf. tableau en page précédente) ;
- 10 % des logements en situation de vacance structurelle afin de résorber l'importance de la vacance longue durée du parc existant. Au total, cet objectif correspond à **65 logements** pour la CCHPB ce qui est plus important que les attentes du SCoTAM avec **une ambition de réduction de 14 %** (cf. la vacance structurelle en 2022 de la CCHPB est de 454 logements soit 4,1 % du parc existant).
- les logements potentiels issus des capacités de densification des tissus urbains existants. Au total, **403 logements** ont été comptabilisés.

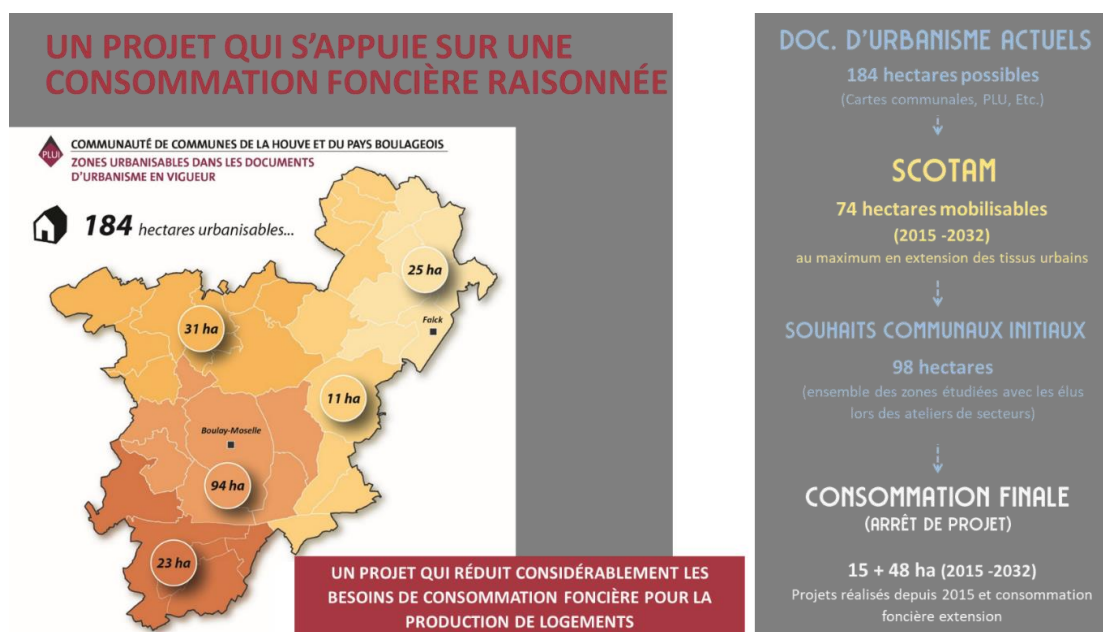
Après soustraction, l'enveloppe nécessaire demeure créditrice de **924 logements** pour la période 2022-2032 sur la CCHPB. Ceux-ci seront réalisés **dans les zones à urbaniser** à vocation de logements en extension des tissus existants (1AUC) dans le respect des densités minimales imposées à chaque commune par le SCoTAM pour ses extensions.

En cohérence avec les objectif de densité du SCoTAM (15 à 25 logements/ha en fonction des tailles des communes), les extensions urbaines dédiées à l'habitat devront respecter une densité moyenne de 19 logements/ha à l'échelle de toute la CCHPB.

Selon ce principe, 48,2 ha peuvent être alloués pour des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat.

Concernant la déclinaison de logements possibles en extension des tissus urbains avec les zones 1AUC, le PLUi de la CCHPB respecte l'objectif du SCoTAM de ne pas dépasser 74 ha entre 2015 et 2032

Il ne faudrait pas croire que ces chiffres, atteints après de très nombreuses réunions de travail, ont été faciles à atteindre. C'est le fruit d'un travail de longue haleine sur plusieurs années d'élaboration du PLUi, de compromis et de sacrifices de la part des élus. Ils manifestent ainsi leur volonté de rompre avec les pratiques d'aménagement passées et de s'engager dans une trajectoire plus vertueuse qu'aujourd'hui en matière de consommation foncière.



Le PLUi réduit donc la superficie globale des zones à urbaniser en extension passant de 184 ha (habitat et activités), inscrits dans les documents d’urbanisme actuellement en vigueur (PLU communaux), à 80 ha environ (comprenant la consommation 2015-2022 (15 ha) et l’enveloppe activités de 14 ha), soit une baisse de 57% de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Considérant que la planification en vigueur a déjà consommée 15 ha sur la période 2015-2022 en matière d’habitat, le PLUi inscrit 48,2 ha de consommation foncière en habitat pour les 10 ans à venir et rend 8 ha vis-à-vis du compte foncier accordé par le SCoTAM sur la période.

Le PLUi est donc plus ambitieux que son SCoT, document cadre de référence, car il permet une économie de foncier réelle et concrète pour les prochaines années :

- 8 ha de moins que l’enveloppe du SCoTAM à 88 ha (74 ha + 14h)
- 104 ha de moins que les zones à urbaniser inscrites dans les documents communaux en vigueur.

Il est rappelé que le SCoTAM est amené à évoluer dans les prochaines années pour se mettre en compatibilité avec les objectifs de la loi Climat & Résilience qui prévoit une mise à jour de la hiérarchie des normes en urbanisme. La région doit donner de grandes orientations via le SRADDET avant novembre 2024, puis SCoT (2027) et PLUi (2028) doivent évoluer en tenant compte de la territorialisation régionale des objectifs.

Sur le SCoTAM actuellement en vigueur, il convient de rappeler que la période de référence pour réaliser 50% de consommation foncière en moins est 2010-2019, soit une période de référence très proche de celle de la loi Climat et Résilience (2011-2020).

7. LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour mettre en œuvre le PADD, plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises en place dans le PLUi : trois OAP portant sur des thématiques stratégiques pour la CCHPB (trame verte et bleue & paysage, climat – air – énergie et mobilités, et redynamisation du centre-ville de Boulay) ainsi que des OAP sectorielles, définissant les principes d'aménagement des sites de projet. Ce chapitre vise à justifier de la cohérence de ces OAP avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

7.1. OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE »

La CCHPB dispose des travaux et études du SCoTAM qui identifie le réseau écologique local, rappelle les périmètres d'inventaire et les espaces bénéficiant de protections spécifiques. Ces éléments donnent lieu à des politiques de préservation et de restauration de la biodiversité.

Le PLUi doit à son tour traduire les objectifs de la communauté de communes en termes de préservation et de restauration des continuités écologiques, et ce en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme qui stipule « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». C'est pourquoi une OAP thématique spécifique a été élaborée, permettant également de bénéficier d'une vision d'ensemble des mesures énoncées.

Par ailleurs, le réseau écologique local est l'une des composantes de la qualité paysagère observée à l'échelle de la CCHPB. L'insertion du bâti au sein de la trame agro-naturelle est un facteur de valorisation paysagère essentiel. Ainsi l'OAP thématique présente également des orientations dédiées à la préservation de la qualité des paysages locaux dans le cadre de l'aménagement du territoire de la CCHPB. et permet notamment de traduire les ambitions du PADD suivantes :

- Ambition 1.3 – Objectif n°1 : Concevoir les projets de développement en cohérence avec les enjeux paysagers ;
- Ambition 1.3 – Objectif n°2 : Intégrer les questions liées à la biodiversité dans les futures opérations d'aménagement ;
- Ambition 3.1 – Objectif n°1 : Préserver la diversité de certaines formes urbaines dès lors que l'intérêt patrimonial existe ;
- Ambition 3.1 – Objectif n°2 : Protéger les spécificités architecturales et urbaines remarquables qui caractérisent l'identité du territoire ;
- Ambition 3.1 – Objectif n°3 : Préserver des espaces verts de respiration en milieu urbain afin de renforcer le cadre de vie et l'identité de la CCHPB, tout en ménageant des îlots de fraîcheur ;
- Ambition 3.3 – Objectif n°1 : Protéger durablement et valoriser les continuités écologiques du territoire pour favoriser la biodiversité et préserver les puits de carbone ;
- Ambition 3.3 – Objectif n°2 : Renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité du territoire et ceux des territoires voisins
- Ambition 3.4 – Objectif n°2 : Travailler à une intégration paysagère optimale des dispositifs de production d'énergies renouvelables ;

■ ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP thématique présente des orientations spécifiques aux espaces stratégiques de la Trame Verte et Bleue, que sont les réservoirs de biodiversité et les corridors. En effet, ces espaces sont essentiels pour le maintien de la fonctionnalité écologique locale et donc la préservation de la biodiversité. Ainsi, les possibilités d'aménagement dans ces espaces sont très restreintes, bien que les usages de loisirs tels que les itinéraires de promenades soient encouragés, notamment dans un objectif de sensibilisation et de pédagogie.

Par ailleurs, l'OAP édicte des orientations spécifiques par sous-trame afin de pouvoir adapter les mesures au plus près des besoins de chaque type de milieu et ainsi favoriser une préservation efficace du réseau écologique :

- Sous-trame des milieux forestiers :

L'OAP favorise la protection de nombreux espaces et lisières boisées. En effet, ces espaces sont essentiels pour la préservation des boisements, mais constituent également des zones écologiquement riches. Toutefois, il ne s'agit pas de mettre les espaces boisés sous cloche, mais bien de valoriser la ressource qu'ils constituent en autorisant les activités susceptibles de valoriser cette ressource telles que les exploitations forestières.

- Sous-trame des milieux prairiaux et thermophiles :

Les milieux ouverts sont les plus fragilisés face au développement urbain. Par conséquent, l'OAP énonce les mesures visant leur protection. Ainsi, l'analyse des qualités écologiques de ces espaces est demandée en préalable à tout projet afin d'adapter la conception de celui-ci à une recherche d'impact minimal. Aussi, l'OAP souhaite créer les conditions nécessaires à l'entretien des milieux ouverts, levier majeur de leur préservation durable.

- Sous-trame des milieux aquatiques et humides :

L'OAP fixe des objectifs de préservation des zones humides, mais également des cours d'eau et leur ripisylves. Elle prévoit aussi d'agir en évitant ou réduisant les possibilités d'artificialisation des entités de la trame bleue (obstacles à l'écoulement, artificialisation du lit...), et en envisageant la renaturation des éléments précédemment artificialisés ou enterrés. L'objectif est de retrouver une qualité morphologique des entités de la trame bleue qui pourra participer indirectement à une meilleure qualité des milieux et de la qualité de l'eau.

- Sous-trame chiroptères et trame noire :

Le territoire présente une richesse particulière quant à la présence de chiroptères. De ce fait, la préservation d'une trame noire est primordiale. C'est pourquoi l'OAP thématique fixe des orientations visant la réduction de la pollution lumineuse, notamment à proximité des gîtes à chiroptères, en recherchant une réduction des différentes sources lumineuses (éclairage public, publicité extérieure...).

Enfin, la trame verte urbaine est également un élément majeur dans la protection de la biodiversité locale. En effet, elle permet de réduire l'effet fragmentant des espaces urbanisés, notamment les plus denses.

De manière générale, elle est également source de bénéfices écosystémiques favorables à un cadre de vie de qualité.

La CCHPB présente de nombreux espaces de nature en ville, dont certains sont particulièrement structurants (jardins, parc, abords de cours d'eau, etc.). Il s'agit donc de préserver cet atout et créer les conditions d'un renforcement de cette nature en ville.

■ ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

L'OAP thématique présente des orientations spécifiques à l'échelle de l'ensemble de la CCHPB permettant de préserver la qualité des paysages à une échelle élargie, en ciblant des principes d'intégration paysagère des constructions.

Ainsi l'OAP exprime des ambitions sur les sujets suivants :

- Valoriser les entrées de villes et villages :

Ces espaces sont stratégiques, en ce qu'ils reflètent l'image du territoire auprès des habitants et usagers, ils constituent une vitrine. Par conséquent, leur qualité est essentielle pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire. L'OAP énonce à ce titre des objectifs de traitement paysager et végétal, ou encore d'implantation bâtie, visant à concevoir des espaces harmonieux.

- Aménager les traversées de villages :

À l'articulation entre enjeux paysagers et architecturaux et confort des différents usagers de l'espace public, cette orientation transversale s'intéresse à définir des principes d'amélioration des axes structurant des villages du territoire. Souvent constitué autour des anciens usoirs, ces espaces confrontent ainsi deux dynamiques contradictoires entre vie local (besoin de sécurité et d'aménité) et transit routier (besoins de fonctionnalité et d'optimisation des temps de parcours). L'OAP propose ainsi des principes de traitement de l'espace public favorisant la végétalisation, le confort des circulations modes actifs et les conditions d'intégration des circulations automobiles dans le quotidien des villages.

- Maintenir les qualités patrimoniales :

L'identité des communes de la CCHPB se caractérise également par leurs héritages et vestiges architecturaux et urbains. On trouve ainsi, outre les cœurs de village-rue lorrains traditionnels, un certain nombre de tissus urbains singuliers dont la préservation constitue aujourd'hui un enjeu fondamental de mémoire (Cité ouvrières, ensemble de maisons militaires). À cela, la CCHPB est également doté de nombreux éléments de « petit patrimoine » souvent en situation de domanialité privée. L'OAP identifie les éléments à préserver, relayé par le règlement qui édicte des règles spécifiques que ce soit au niveau de certains tissus urbains ou des éléments ponctuels plus petits.

- Aménager des franges urbaines de qualité et protéger les coupures vertes :

Il s'agit d'assurer la qualité des transitions entre espaces agricoles, naturels et espaces urbanisés, et de préserver les espaces de respirations entre chaque partie urbanisée des communes, qui sont essentiels pour le maintien de l'identité de chacune d'entre elle mais surtout pour la préservation de l'équilibre entre naturalité et urbanité.

- Renforcer la perméabilité des espaces urbanisés :

Cette orientation a pour objectifs de participer au renforcement des trames vertes et bleues dans les espaces urbanisés (continuités écologiques, préservation d'espaces sensibles, etc.), de conforter des espaces de respirations et d'intégrer l'ensemble des enjeux environnementaux liés à la place de l'eau dans les espaces urbanisés (risques, imperméabilisation, réseaux).

- Travailler avec des procédés innovants dans les nouveaux programmes de constructions :

Un des principaux enjeux de l'aménagement, aujourd'hui, repose sur l'atténuation des impacts environnementaux engendrés par l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Cette OAP, s'inscrit ainsi dans cette logique en intégrant dans les futurs programmes de construction des recommandations et obligations de prise en compte des composantes végétales préexistantes, de réalisation d'aménagements paysagers à inclure, et des principes d'urbanisation plus favorables au développement de la biodiversité (constructions, jardins, clôtures, espaces publics).

- Assurer une intégration paysagère réussie du bâti agricole dispersé :

L'encadrement du bâti agricole, et notamment son insertion paysagère, est importante dans la recherche d'une qualité globale des perceptions. En effet, ces constructions à vocation d'activité présentent des caractéristiques imposantes, et s'implantent souvent au sein d'espaces ouverts, induisant une forte visibilité. Par conséquent, les orientations de l'OAP thématique énoncent des principes d'implantation et d'aménagement visant à réduire l'impact visuel de ces constructions dans le paysage.

- Améliorer la qualité paysagère des secteurs d'activités :

Ces espaces présentent des enjeux forts de qualité paysagère, d'autant plus lorsqu'ils se situent en entrée de ville ou à proximité d'espaces ouverts. De ce fait, l'OAP édicte des principes architecturaux et de traitement des espaces libres visant à améliorer l'insertion des constructions d'activité dans leur environnement.

7.2. OAP THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIES ET MOBILITÉ »

La CCHPB a engagé depuis plusieurs années des réflexions pour amorcer sa transition énergétique. Concrétisé, dans un premier temps, autour d'une étape majeure de cette démarche en 2022 avec l'approbation de son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), la collectivité poursuit avec la traduction d'objectifs dans les pièces réglementaires de son document de planification.

Pour le PLUi, il s'agit donc de concevoir un cadre réglementaire rendant possible la mise en œuvre des actions contenues dans le PCAET, tout en organisant le déploiement des projets afin de s'assurer de leur bonne intégration territoriale.

Par ailleurs, le territoire de la Houve et du Pays Boulageois présente un certain nombre de vulnérabilités face au dérèglement climatique : intensification des inondations dans la vallée de la Nied, augmentation des îlots de chaleur urbain dans le centre de Boulay, accentuation des risques de mouvement de terrain, risques de remontées de nappes, etc.

Par conséquent, la CCHPB souhaite pouvoir prévenir ces phénomènes et améliorer l'adaptation du territoire aux effets du dérèglement climatique au travers de son document d'urbanisme. L'OAP thématique Climat Energie a ainsi pour vocation de définir des orientations visant l'adaptation et l'atténuation du dérèglement climatique, en cohérence avec les documents cadre de la CCHPB, et en alignement avec les orientations déjà énoncées dans le PADD.

■ ORIENTATIONS RELATIVES À L'ADAPTATION AUX EFFETS DU DEREGLEMENT CLIMATIQUE

L'adaptation de la CCHPB aux effets du dérèglement climatique est un enjeu particulièrement important pour garantir un futur aux générations à venir. Ainsi, l'OAP thématique consacre un chapitre entier à ce sujet, et permet notamment de traduire les ambitions du PADD suivantes :

- Ambition 1.3 – Objectif n°3 : Adapter les formes urbaines des futures opérations d'aménagement au contexte topographique, aux risques connus, aux nuisances et aux ressources ;
- Ambition 3.4 – Objectif n°1 : Favoriser la transition écologique et énergétique du bâti ;
- Ambition 3.4 – Objectif n°2 : Travailler à une intégration paysagère optimale des dispositifs de production d'énergies renouvelables ;

En effet, le premier point vise à perméabiliser les sols dans les espaces urbanisés afin de réduire leur vulnérabilité, au regard des bénéfices pour le cycle de l'eau, la biodiversité, le confort thermique en ville, etc. Ainsi, l'OAP fixe des objectifs en termes de désimpermeabilisation des sols et de maintien des espaces de pleine terre, en ciblant tout particulièrement les jardins privés ou les aires de stationnement. Ces mesures permettront de retrouver un cycle de l'eau plus naturel, de réduire et prévenir les risques d'inondation associés, de rafraîchir l'ambiance.

Par ailleurs, l'OAP entend renforcer l'atteinte de cet objectif en s'appuyant sur une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et sur le développement de la multifonctionnalité des espaces. Cela permet de mettre en valeur et optimiser le rôle des espaces de nature comme levier de réponse à une multitude d'enjeux d'adaptation territoriale.

Par ailleurs, l'OAP s'intéresse à la prise en compte globale du cycle de l'eau dans les dynamiques d'aménagement de la CCHPB. En effet, cet objectif est central pour réduire la vulnérabilité du territoire. Il s'agit ainsi d'économiser la ressource en eau afin de prévenir sa raréfaction potentielle sous l'effet du dérèglement climatique, notamment en veillant à un rechargement naturel des nappes par une gestion alternative des eaux pluviales, mais également en favorisant la réutilisation des eaux pluviales afin de maîtriser la pression quantitative générée par les consommations d'eau potable.

De plus, la gestion des écoulements participe également à la réduction de la vulnérabilité du territoire face au ruissellement susceptible de s'accroître à l'avenir du fait de précipitations plus intenses. C'est pourquoi l'OAP thématique énonce des orientations visant la limitation du ruissellement à la source dans les projets, l'adaptation des clôtures dans les axes d'écoulement et la préservation des fossés dans les zones rurales.

Les travaux du PCAET ont permis de faire émerger qu'environ 43 % des émissions de gaz à effet de serre sont dues au secteur résidentiel. Ces émissions sont principalement liées au chauffage et peuvent notamment s'expliquer par des constructions majoritairement réalisées avant la première Réglementation Thermique.

Additionné à un climat continental sur le territoire, et à une conjoncture énergétique fragile, la performance du bâti apparaît comme un enjeu majeur. Ainsi, l'OAP thématique incite à l'observation de plusieurs principes liés à la rénovation (en lien avec l'objectif du PCAET d'aboutir à 300 logements rénovés par an) ou l'isolation du bâtiment en lui-même. Ainsi l'OAP invite à favoriser la rénovation thermique simultanément à tout travaux de rénovation lourde, ou bien encore à protéger le bâti du rayonnement solaire par toute solution pertinente.

Conscient que la sobriété énergétique des constructions provient également des matériaux utilisés, il est également souhaité que les projets favorisent l'emploi de matériaux servant à la fois l'efficacité énergétique mais également la sobriété des ressources, notamment en s'appuyant sur les filières d'économie circulaire. Cela est associé à une ambition de développement du recours aux énergies renouvelables sur le bâti. L'objectif ici est de réduire les besoins d'énergie fossile à l'échelle du bâti, ce qui vient en complément d'une politique globale de développement de solutions plus massives à l'échelle du territoire.

Toutefois, cette recherche de réduction des consommations d'énergie, notamment fossile, doit s'accompagner d'une réduction des besoins à la source afin de faciliter et accélérer l'atteinte d'un taux d'autonomie énergétique satisfaisant. Pour ce faire, les principes du bioclimatisme doivent être observés à l'échelle des nouvelles constructions, afin d'optimiser les apports naturels et augmenter les performances du bâti. C'est pourquoi l'OAP thématique énonce plusieurs orientations visant à favoriser le bioclimatisme des constructions neuves dans les projets.

Enfin, une orientation spécifique vise la fonctionnalisation des toitures notamment dans une ambition de performance environnementale accrue (gestion des eaux pluviales, exploitation des ENR, végétalisation et biodiversité...). Outre, les bénéfices écosystémiques que cela peut apporter, il est à noter qu'une partie de ces solutions peut de manière indirecte participer à l'isolation supplémentaire du bâti.

■ ORIENTATIONS RELATIVES À LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LOCALES

Le PADD énonce l'ambition de travailler à une intégration paysagère optimale des dispositifs de production d'énergie renouvelable en lien avec l'objectif général de viser une certaine autonomie énergétique. Cela fait écho bien sûr au PCAET de la CCHPB qui permet de planifier la politique de développement des énergies renouvelables.

Ainsi, la CCHPB souhaite encadrer le développement des projets d'énergie renouvelable au travers de cette OAP afin de garantir leur bonne intégration paysagère et environnementale, et ainsi maîtriser les impacts potentiellement négatifs de ces projets.

L'OAP encadre également le développement des installations éoliennes dans le même objectif de maîtrise des impacts paysagers et écologiques. Les zones présentant une sensibilité particulière sont donc à écarter et des principes d'implantation privilégiés sont énoncés pour garantir une insertion optimale des éoliennes dans leur contexte.

L'OAP vise également à encadrer le développement des centrales solaires au sol afin de préserver les qualités agricoles ou écologiques des espaces non bâtis de la communauté de communes. Ainsi sont ciblés prioritairement les espaces de friches. Il s'agit ici de pouvoir concilier à la fois les objectifs de transition énergétique et ceux de préservation de enjeux environnementaux et agricoles.

Par ailleurs, la CCHPB soutient le développement des panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques sur le bâti, ou sur les ombrières de parkings, afin de maximiser le potentiel que représentent les toitures, notamment plates, du territoire. Une vigilance est toutefois rappelée sur les secteurs patrimoniaux présentant une sensibilité particulière en termes paysagers.

Les orientations énoncées visent enfin à faciliter le développement des projets de biogaz et d'hydrogène vert, mais aussi de créer les conditions favorables pour l'émergence de projets de méthanisation, tout en veillant à leur impact environnemental.

■ ORIENTATIONS RELATIVES AUX ENJEUX DE MOBILITÉ

Le territoire de la CCHPB présente une part modale principalement tournée vers la voiture qui représente encore 70% des déplacements des habitants de la communauté de communes. La marche à pied constitue le 2ème mode de déplacements et nécessite d'être conforté en créant des continuités dans les itinéraires piétons. Concernant la pratique du vélo, elle reste encore trop peu développée avec une part modale inférieure à 1 %.

Des enjeux importants en termes de développement des mobilités actives ont ainsi été mis en lumière au sein du diagnostic territorial et repris dans cette OAP thématique. La CCHPB souhaite ainsi donner davantage de place aux modes actifs au sein de son territoire afin de s'inscrire au cœur d'une politique globale traitant des enjeux d'attractivité, de viabilité économique des commerces de proximité, d'intermodalité, d'alternative à la voiture permettant de décongestionner le réseau routier, de lutte contre le changement climatique, de valorisation de l'espace public, de sécurité des personnes les plus fragiles ou encore de santé publique.

Ce volet thématique de l'OAP permet de traduire les ambitions du PADD suivantes :

- Ambition 2.3 – Objectif n°1 : Adapter les capacités de stationnement aux besoins identifiés dans les tissus urbains et aux nouvelles pratiques ;
- Ambition 2.3 – Objectif n°2 : Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs;

L'OAP définit plusieurs actions stratégiques visant à :

- promouvoir la pratique cyclable en lien avec le schéma directeur cyclable de l'intercommunalité ;
- encourager les déplacements piétons et repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités ;
- inciter les usagers à modérer l'usage des déplacements individuels au profit des trajets partagés (aire de covoiturage, etc.) ;
- repenser les espaces de stationnements existants et futurs dans une approche multimodale.

Le premier point de cette OAP s'intéresse à la promotion de la pratique cyclable au sein de l'intercommunalité en améliorant la cohérence des parcours à vélo et en confortant la pratique de ce mode de transport par des aménagements (pistes cyclables, stationnement vélo...) dédiés (Schéma Directeur Cyclable).

Dans un second temps, l'OAP vise à encourager la pratique piétonne sur le territoire afin de conforter et de renforcer l'usage de la marche au quotidien, notamment dans les secteurs où la vie locale prédomine. Les actions en faveur de la marche à pied visent à l'amélioration de la qualité de vie, de la santé publique et de la promotion du vivre ensemble au sein des espaces publics. Il s'agit entre autres d'aménager l'espace public en faveur d'une meilleure marchabilité en traitant les coupures urbaines existantes, en améliorant la sécurité des itinéraires piétons afin de constituer des itinéraires continus et connectés aux arrêts de transports en commun et lieux de vie.

L'OAP prévoit ainsi plusieurs moyens à mettre en œuvre afin d'améliorer la pratique piétonne en passant par la qualité jusqu'à la fonctionnalité des réseaux de sentiers existants : largeur suffisante pour permettre les déplacements notamment des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, perméabilité des revêtements des aménagements piétons tout en restant pleinement accessible, préservation des éléments patrimoniaux (murs anciens en pierres) qui bordent les chemins piétons... Il s'agit aussi d'assurer les continuités piétonnes et de constituer un réseau actif inter-commune/interquartiers en s'appuyant sur les outils réglementaires disponibles avec l'élaboration du PLUi (OAP sectorielles, création d'emplacements réservés...).

Enfin, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation intègre des objectifs transversaux visant à repenser l'espace public des quartiers, villages et centralités afin d'aborder les relations des différents modes de transport et leurs pratiques sur le territoire.

Ils visent à faciliter les pratiques de l'espace public pour tous les usagers, proposer des aménagements sécurisés et adaptés à tous les profils et valoriser les lieux de vie à travers les différents moyens de transport. De manière générale, les aménagements proposés pour réorganiser l'espace public devront permettre d'affirmer la place des modes de déplacements actifs (piétons, vélos, etc.).

7.3. OAP THÉMATIQUE « REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE BOULAY »

À la suite des réflexions menées entre 2021 et 2023, dans le cadre du dispositif national « Petites Villes de Demain », la commune de Boulay-Moselle et l'ensemble des partenaires concernés ont signé en août 2023 une convention cadre pour une Opération de Revitalisation du Territoire(ORT).

L'OAP thématique consacre un chapitre dédié aux enjeux urbains inhérents à cette démarche d'ensemble et qui sont initialement traduit dans l'ambition du PADD suivante :

- Ambition 1.1 – objectif n°1 : Résorber la vacance longue durée des logements et favoriser la réhabilitation du parc en mauvais état.
- Ambition 2.1 – Objectif n°1 : Assurer l'équilibre commercial à Boulay entre le besoin de redynamisation du cœur historique et le développement des zones d'entrée de ville.
- Ambition 3.1 – Objectif n°1 : Préserver la diversité de certaines formes urbaines dès lors que l'intérêt patrimonial existe.
- Ambition 3.1 – Objectif n°2 : protéger les spécificités architecturales et urbaines remarquables qui caractérisent l'identité du territoire.
- Ambition 3.1 – Objectif n°3 : Préserver des espaces verts de respiration en milieu urbain afin de renforcer le cadre de vie et l'identité de la CCHPB, tout en ménageant des îlots de fraîcheur.

Cette OAP thématique s'articule autour de deux grands chapitres :

- RECONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME PAR LA VALORISATION DE FRICHES ET DE SES PATRIMOINES.
- RÉINVENTER LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE DANS UNE LOGIQUE FONCTIONNELLE ET PAYSAGÈRE ADAPTÉE À L'ENSEMBLE DES USAGERS.

Concernant le 1^{er} volet de l'OAP, l'objectif général réside à la fois dans la valorisation/préservation du patrimoine urbain, et dans la recomposition de certains espaces urbains, aujourd'hui à l'état de friches, situés dans la frange ouest du centre-ville historique.

Établie en cohérence avec les objectifs patrimoniaux de l'OAP thématique « TVB et Paysages », cette orientations mets en avant le besoin d'identifier et de protéger les éléments de patrimoine urbain qui marquent la singularité de l'identité historique de Boulay.

Relayé dans le règlement du PLUi par des règles de protection adaptées, l'OAP souligne l'importance de préserver la morphologie urbaine du cœur médiéval (alignement et implantation des façades en ordre continue, hauteur de construction à R+3 maximum, etc.). Elle s'intéresse également à la protection de plusieurs bâtiments historique et de leurs caractéristiques architecturales singulières, ainsi qu'aux éléments plus confidentiels de petits patrimoine (calvaires, etc.).

La requalification de la frange ouest du centre-ville passe par les nécessaires réaménagements des anciens sites artisanaux « Soval » et « Imprimerie-Brasserie ».

Deux schémas de réflexions, élargis à leurs contextes urbains environnants, permettent d’appréhender les enjeux urbains de recomposition.

Le site Soval a fait l’objet d’une étude d’opportunité de l’EPFGE, menée depuis 2020 et dont les grands principes ont été validés par la Ville de Boulay. Articulé autour des enjeux de confort du Parc de la Schanze, de requalification de la place du Colonel Ving et d’intégration paysagère de la traversée de l’Elbach, la reconversion du site doit permettre de venir aménager un trait urbain alliant à la fois des programmes de logements, de services et d’espaces publics de rencontre. Une OAP de secteur affine plus précisément les principes d’aménagement attendus.

Les sites Imprimerie et Brasserie font l’objet de réflexions anciennes (conseil du CAUE sur le devenir de la Brasserie notamment), mais n’ont pas encore fait l’objet d’une démarche d’ensemble de réaménagement urbain. À ce stade, le PLUi identifie plusieurs enjeux urbains autour d’une séquence de 7 espaces à reconnecter et à repenser dans une logique de continuité/cohérence urbaine : Place du Marché, rue des Imprimeurs, ancienne imprimerie, rue de la Brasserie, ancienne Brasserie et rue de Saint-Avold. Devant faire l’objet d’une étude d’opportunité avec le concours de l’EPFGE prochainement (2024), ce site est couvert temporairement par une servitude de « périmètre d’attente de projet global » dans le règlement, mais devra faire l’objet à terme d’une OAP de secteur plus précise.

Concernant le 2^{ème} volet de l’OAP, l’objectif général réside dans la transformation progressive des espaces publics du cœur historique afin de répondre de manière adaptée aux enjeux de végétalisation, de partage multimodaux et de réorganisation des conditions de stationnement automobile.

Plusieurs cibles de cette orientation sont d’ores et déjà appuyées par des règles spécifiques telles que la préservation de certaines venelles de desserte des cœurs d’îlots jardins (« Gässels »), des emplacements réservés établis pour la dédensification dans certains espaces contraints ou des trames de protections paysagères particulières (jardins, parc, espaces boisés classés).

Principes généraux

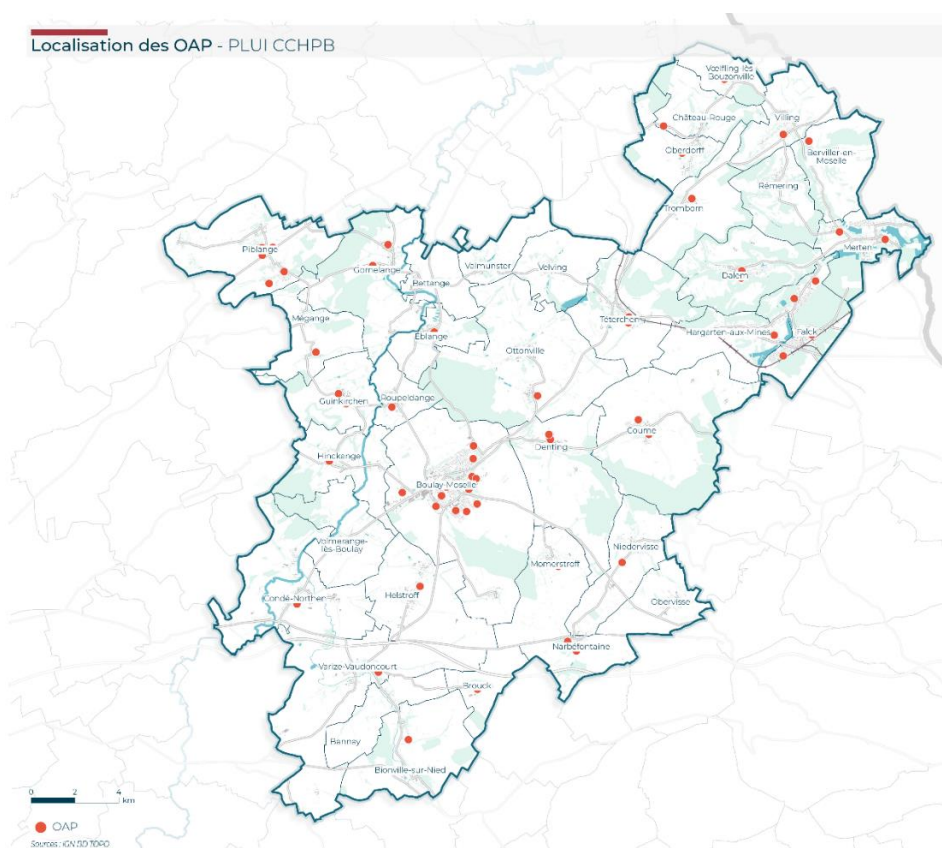
Ce chiffre de 114 ha de zone AU couverte par des OAP, s'explique par le fait que de nombreux terrains situés dans les enveloppes urbaines ont été intégrés aux enjeux de (ré)aménagement de certaines OAP. Ainsi, 43 ha de zones 1AU/2AU concernés sont déjà situées en enveloppe urbaine (dents creuses, friches, cœur d'îlot). À cela, s'ajoute également 7 ha liés à des projets d'équipements publics (parcs de Gomelange et Mégange, etc.).

Dans les faits, les OAP ne concernent que 64 ha de zones d'urbanisation future (16 ha d'activités et 48 ha d'habitat confondus) situées hors enveloppe urbaine.

Les principes généraux applicables aux nouvelles opérations réalisées en zones urbaines et à urbaniser visent à assurer un développement qualitatif des nouveaux programmes dans le cadre du PLUi.

Ces principes déclinent différents objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en matière de limitation de la consommation d'espace, de densité et de diversité des formes bâties, mais également de mixité sociale et urbaine, d'accessibilité et de desserte interne ou encore de qualité environnementale et paysagère des opérations.

Les principaux critères applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement ont pour objectif de guider la conception et l'aménagement urbain, mais n'apportent pas de réponse systématique. Il appartient aux aménageurs intervenant sur les sites de déterminer la manière de décliner au mieux les principes exposés. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur du PLUi de la CCHPB se présentent sous la forme de x sites liés à des opérations d'aménagement spécifiques.



L'ensemble des principes d'aménagement édictés dans les **61 OAP** de secteur du PLUi sont regroupées dans le tableau de synthèse des orientations ci-dessous. Chaque secteur s'appuie sur un ou plusieurs items de ce tableau. Le chapitre suivant présente les justifications des principales orientations secteur par secteur.

ÉLÉMENTS DE LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - AGURAM				
 Périmètre de l'OAP	 Point de repère			
PROGRAMMATION VOCATION DES ESPACES	AMÉNAGEMENTS URBAINS	ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT	AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS	ENVIRONNEMENT & RISQUES
 Habitat	 Bâtiment patrimonial à restaurer ou à reconverter	 Voie existante	 Trame paysagère à conforter ou à créer	 Cours d'eau existant
 Habitat individuel	 Bâtiment patrimonial à préserver	 Voie à requalifier	 Cône de vue à préserver	 Zone humide à préserver
 Habitat individuel groupé	 Bâtiment/flot à reconverter ou à requalifier	 Voie à créer	 Espace vert existant à conforter (nature, vergers, parc, jardin, etc.)	 Risque inondations à prendre en compte
 Habitat intermédiaire	 Bâtiment à démolir	 Chemin à préserver	 Espace vert à aménager ou à créer	 Risque de mouvement de terrain à prendre en compte
 Habitat collectif	 Recul des constructions à respecter	 Accès principal	 Arbre remarquable ou élément végétal à préserver	 Gestion des eaux pluviales (bassin, noues, etc.)
 Équipements publics	 Linéaire commercial à préserver	 Accès secondaire	 Haie paysagère et/ou alignement d'arbres à créer	 Localisation potentielle d'ouvrages d'eaux pluviales
 Commerces et services	 Usioir à aménager ou à valoriser	 Aire de retournement à aménager	 Haie paysagère et/ou alignement d'arbres à préserver/renforcer	 Sens des écoulements des eaux pluviales
 Activités économiques mixtes	 Espace public à requalifier	 Futur bouclage à prévoir	 Ripisylve à préserver ou reconstituer	
 Hébergement, habitat spécifique (Ehpad, logements étudiants, etc.)	 Espace public à créer	 Stationnement existant à conforter		
 Exploitation agricole ou forestière	 Mur et/ou portail à conserver	 Aire de stationnement à aménager		
 Périmètre de protection agricole	 Zone non aedificandi	 Carrefour à aménager ou à créer		
 Espace sportif et/ou de loisirs	 Réseau à prendre en compte dans l'aménagement	 Voie ferrée existante		
 Secteur de mixité sociale		 Gare ou halte ferroviaire existante à ajouter		
 Secteur de projet particulier		 Arrêt de transport en commun existant		
 Aire de jeux		 Liaison douce à conforter		
 Point de collecte des ordures ménagères à créer		 Liaison douce à créer		

Chaque OAP a par ailleurs fait l'objet d'une analyse de terrain complète afin de valider **la présence ou non de zone humide**.

Basée à la fois sur les données du SDAGE (grande échelle), d'un inventaire récent réalisé par le SEV3N (entre le 1/5000^{ème} et le 1/25 000^{ème}), et d'un inventaire plus précis mené par la CCHPB (1/2000^{ème}), cette analyse a permis d'identifier les secteurs réellement concernés par la présence de zones humides plus ou moins importantes du fait de leur taille et de leur localisation.

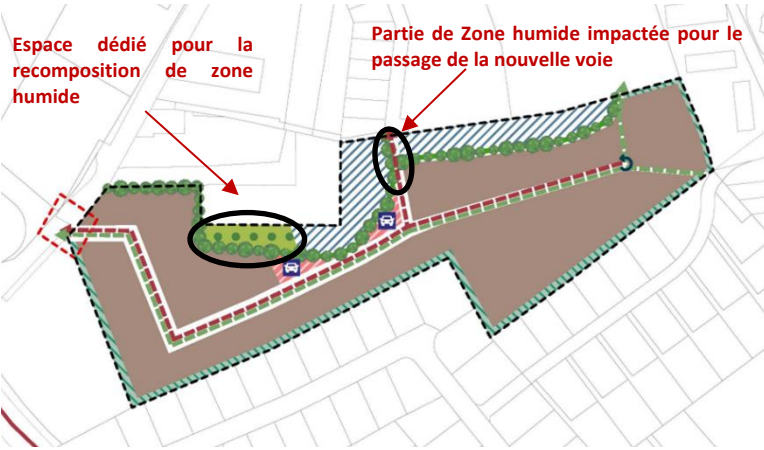
En rappel des éléments évoqués dans le volet évaluation environnementale du PLUi, la CCHPB a ainsi pu procéder à des mesures d'évitement de certaines zones en retirant des secteurs de projet où la présence de zones humides étaient trop significative. Dans d'autres cas, la présence de zones humides partielles a été intégré aux principes d'aménagement, en garantissant un principe de réduction des impacts voir de compensation dans de rares cas. Le chapitre suivant précise pour les OAP concernées les mesures qui ont été mise en œuvre.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a enfin été établi afin d'appréhender au mieux les temps de sortie de chaque opération dans le temps. Néanmoins, ce calendrier n'a pas de valeur contractuelle tant la diversité des secteurs et les contraintes inhérentes à chacun d'entre-eux rendent complexe la planification de leur mises en ouvres opérationnelles.

Ce calendrier donne malgré tout un objectif de rythme de sortie à la CCHPB et pourra à ce titre servir d'indicateur de suivi. Le chapitre suivant organise les justifications par OAP de secteur en fonction de leur prévision de temporalité :

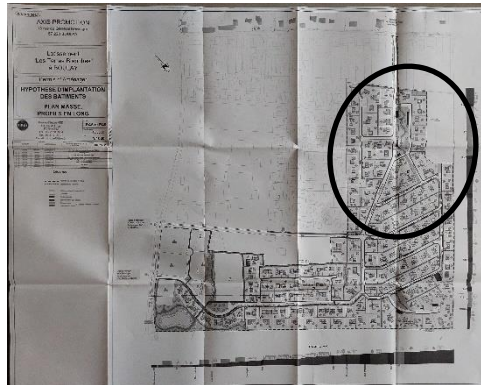
- « immédiat » : secteur soumis à un permis d'aménager en cours de validité ;
- Court terme : secteur urbanisé dans les 5 premières années après l'approbation du PLUi ;
- Moyen terme : secteur urbanisé plus de 5 ans après l'approbation du PLUi ;
- Long terme : secteur urbanisé plus de 10 ans après l'approbation du PLUi.

Objectifs et principes par OAP de secteur

RÉFÉRENCE DE L'OAP	JUSTIFICATIONS DES GRANDS OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR
COURT TERME	
<p>BERVILLER-EN-MOSELLE RUE DES ROSES</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune. Il permet le réaménagement d'un chemin en voie de desserte ouest qui permettra par ailleurs de conforter un axe de circulation douce inscrit dans un itinéraire de randonnée à plus grande échelle.</p> <p>Ce projet permet également d'initier un travail de recomposition de haies entre habitations existantes au sud et terres cultivées afin de traiter de manière globale un principe de frange paysagère sur toute la partie est (cf. <i>emplacement réservé C1-1</i>).</p>
<p>BOULAY-MOSELLE ENTRÉE OUEST</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient conforter l'entrée de ville sud-ouest de la ville de Boulay avec un marquage et une sécurisation du carrefour entre RD19 et rue du Général Newinger.</p> <p>La partie située au nord (projet particulier) accueillera à court terme une caserne de gendarmerie (délocalisation de l'actuelle située en cœur de bourg).</p> <p>Le projet intègre l'aménagement d'un itinéraires modes actifs le long du ruisseau du Kaltbach. Cet aménagement s'accompagne d'une bande de retrait avec le cours d'eau afin de garantir la préservation des éléments de biodiversité inhérents.</p>
<p>BOULAY-MOSELLE RUE DU MARAIS</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat s'articule autour d'un bouclage rue du Capitaine Maillard / rue du Marais qui permettra de désenclaver une part importante des quartiers situés à l'ouest du centre-ville de la commune.</p> <p>Une zone humide a été identifiée au droit du prolongement de l'actuelle rue du Marais. Le projet devra nécessairement l'impacter à minima pour permettre l'aménagement de la rue vers le secteur de projet. Néanmoins, l'OAP prévoit la constitution d'une frange verte de transition entre opération et zone humide, ainsi qu'une compensation des terres impactées en garantissant un espace préservé pour la recomposition de zone humide dans le prolongement de l'actuel à l'ouest (cf. voir plan)</p> 

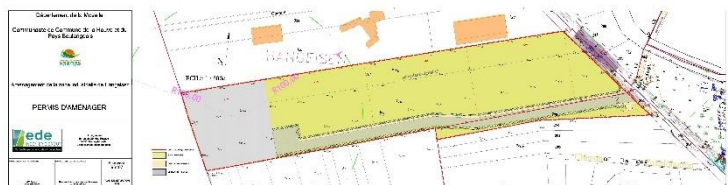
**BOULAY-MOSELLE
TERRES BLANCHES**

Ce secteur à vocation d'habitat correspond à la dernière tranche du permis d'aménager des « Terres blanches » (cf. plan ci-dessous).



Ce secteur est divisé en deux parties distinctes :

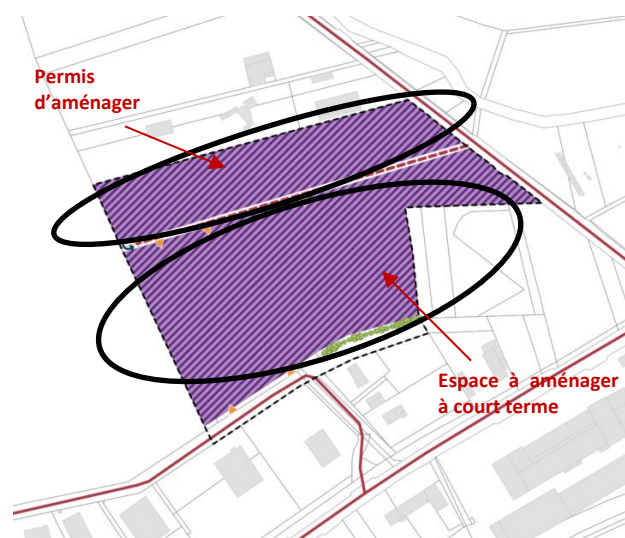
- Une petite partie nord qui fait l'objet d'un permis cours de finalisation (activités) et qui s'organise autour d'une impasse générée depuis la RD 752.

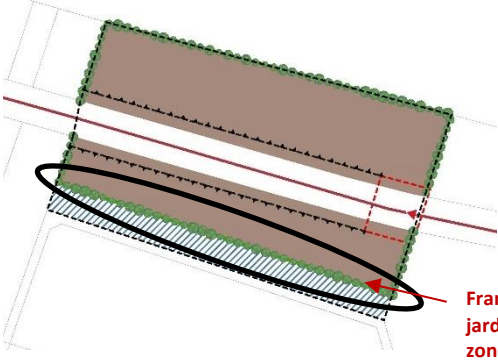
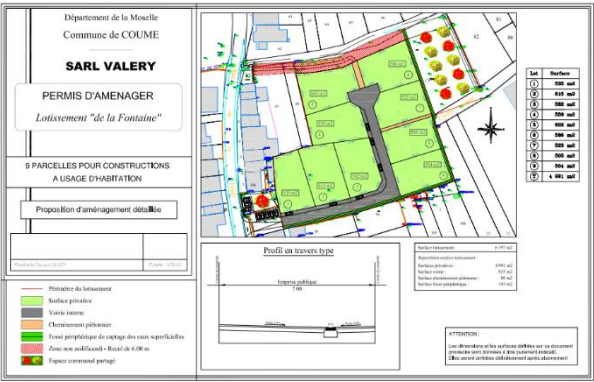


Extrait PA

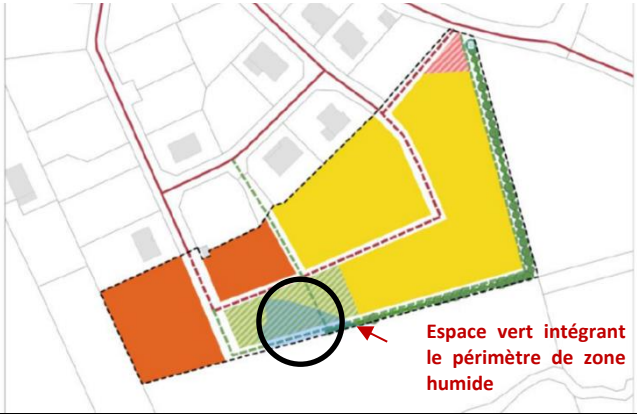
- Une partie sud qui constitue une enclave de terrain destinée à l'aménagement d'activité à court terme qui elle s'articule avec la rue Pierre Théophile Somborn.

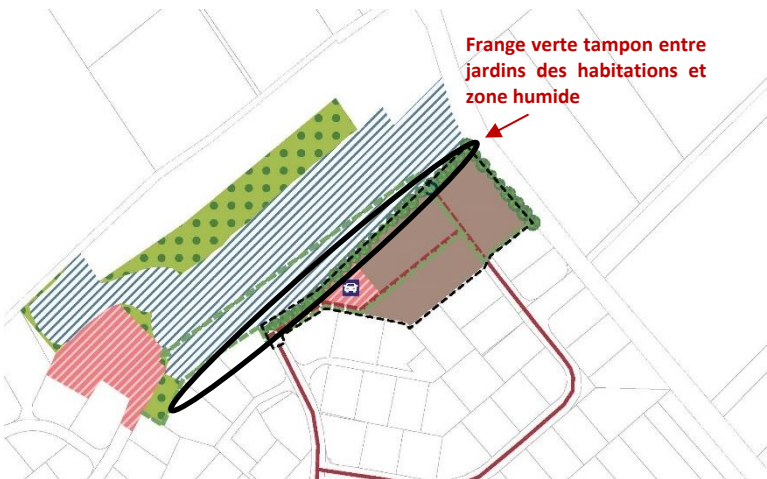
**BOULAY-MOSELLE
ROUTE DE BRECKLANGE**

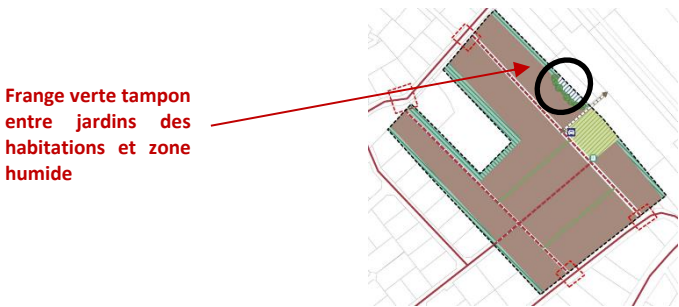



<p>BROUCK CHEMIN DE LA FORÊT</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient optimiser une succession de dents creuses entre plusieurs habitations afin de venir conforter l'entrée de village depuis la RD19c (arrêt de bus, sécurisation du carrefour).</p> <p>Il intègre également la préservation d'alignements d'arbres existants afin de limiter l'impact environnemental du projet.</p>
<p>CHÂTEAU-ROUGE RUE SAINTE-MARIE</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient conforter l'aménagement d'entrée sur le hameau de Sainte-Marie par l'aménagement de nouvelles maisons entre les existantes et les bâtiments d'activités isolées situés directement à l'est.</p> <p>Il intègre également la constitution d'une frange verte de transition entre l'opération et une zone humide située directement au sud (hors périmètre urbanisable).</p>  <p>Frange verte tampon entre jardins des habitations et zone humide</p>
<p>COUME RUE DE LA FORÊT</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat correspond à un permis d'aménager en cours d'instruction (cf. plan ci-dessous).</p> 
<p>DALEM EXTENSION LOTISSEMENT</p>	<p>Ce secteur correspond à la phase 4 du lotissement « Orée du Bois ». Il permet en outre de désenclaver l'ensemble des habitations par un rebouclage sur la rue de Falck.</p>
<p>FALCK RECONVERSION STADE</p>	<p>Ce secteur correspond à un projet en cours de réflexion de reconversion du stade en quartier d'habitation apaisé de type écoquartier avec des enjeux d'intégration urbaine forts quant aux formes urbaines des constructions qui devront être adaptées au densité alentours, à la place des mobilités douces et à la sécurisation des usagers.</p>

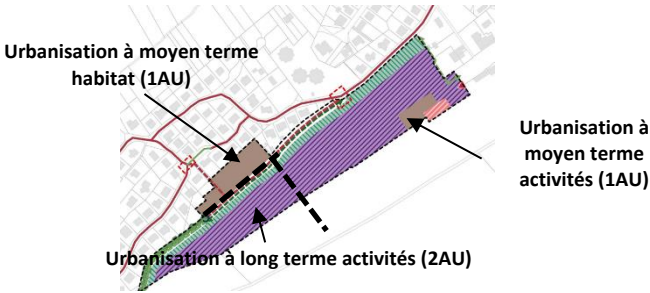
GOMELANGE EXTENSION LOTISSEMENT	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie sud-ouest de la commune. Il permet la création de quelques habitations et le réaménagement d'un espace de retournement plus urbain en impasse de la rue des Frères.
GUINKIRCHEN RUE DE LA FONTAINE	Véritable recomposition urbaine patrimoniale de la rue de la Fontaine, ce projet tend à recomposer l'esprit du village-rue historique avec un principe d'usoir et des façades alignées. Ce principe d'aménagement vient par ailleurs réélargir l'espace public et ainsi sécuriser les différents usagers de la rue (voiture, piéton, cycliste, ...). Le projet prévoit également un traitement paysager de transition afin de garantir la qualité environnementale entre espace agricole et espace urbanisé.
MOMERSTROFF DE NARBÉFONTAINE RUE	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie sud-est de la commune. Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.
NARBÉFONTAINE RUE DE LA FORÊT	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune et recomposer le paysage de l'entrée de village depuis la rue de la Forêt. Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.
NIEDERVISSE RUE PRINCIPALE	Ce secteur à vocation d'habitat s'inscrit au cœur du village et a pour objectif de reconverter une ancienne ferme, aujourd'hui sans affectation. Le projet intègre à la fois les enjeux de recomposition patrimoniale avec l'aménagement d'un usoir le long de la rue Principale, de densité et de mixité avec des programmes d'habitats groupés et de logements collectifs ainsi qu'environnementaux avec le traitement des abords du Muehlenbach .
TÉTÉRCHEN IMPASSE DU RUISSEAU	Ce secteur à vocation d'habitat s'inscrit au cœur du village depuis un projet récent de réhabilitation (rue Jeanne d'Arc) et a pour objectif de densifier un espace de délaissé situé entre le cimetière et le ruisseau traversant le cœur de village. Le projet intègre les enjeux de mobilité douce avec l'objectif de recréer un axe de desserte depuis les abords du ruisseau, et environnementaux avec la préservation des espaces verts et naturels situés immédiatement à proximité de l'OAP.
TROMBORN RUE DU 12 DÉC. 1948	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie nord-est de la commune. Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée avec un principe de développement de maisons jumelées.
VARIZE-VAUDONCOURT ENTRÉE EST	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie est de la commune en articulation avec le groupe scolaire et l'actuel lotissement du « Clos des Mirabelliers » . Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et intermédiaire). Le projet permettra en outre de conforter un carrefour d'entrée de ville plus urbain et de renforcer les liaisons modes actifs entre village et groupe scolaire par la création d'un nouvel itinéraire dans l'opération et prolongé vers l'ouest grâce à un emplacement réservé dédié (cf. emplacement réservé A33-3).

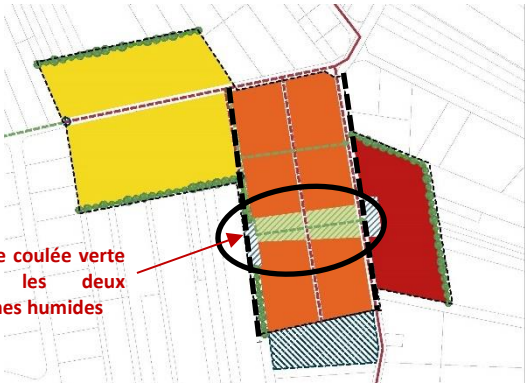
VOELFLING-LÈS-BOUZONVILLE IMPASSE DES JARDINS	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest avec la création de quelques habitations. Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.
MOYEN TERME	
BETTANGE RUES PRINCIPALE/TUILERIE	Véritable recomposition urbaine le long de la RD55, ce projet tend à recomposer l'esprit du village-rue historique avec un principe d'usoir et des façades alignées. Ce principe d'aménagement vient par ailleurs réélargir l'espace public et ainsi sécuriser les différents usagers de la rue (voiture, piéton, cycliste, ...).
BIONVILLE-SUR-NIED EXTENSION LOTISSEMENT	<p>Ce secteur correspond à la dernière phase du lotissement du « Champs de Pierre ». Il permet de désenclaver l'ensemble des habitations existantes par un bouclage entre les deux impasses actuelles.</p> <p>Le site est concerné par la présence d'une petite zone humide sur sa frange sud (cf. plan en page suivante). Celle-ci n'est pas remise en cause est sera intégrée et préservée dans le cadre d'un espace vert de loisirs pour les riverains.</p>  <p>Espace vert intégrant le périmètre de zone humide</p>
BOULAY-MOSELLE MOISSONS NOUVELLES	<p>L'oap s'articule autour de deux secteurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une petite zone située à l'est et qui a pour objectif de finaliser l'urbanisation de la rue des Tours ; • Une partie constituée autour des installations de l'actuelle association Moissons Nouvelles et qui pourrait faire l'objet d'une reconversion du fait d'un recalibrage de l'équipement. En cas de reconversion, deux options sont à l'étude : réemploi des terrains pour l'installation d'équipements publics ou collectifs, ou la création de logements. Ce secteur est classé à cet effet en zone 1AUr, le « r » valant pour espace spécifique de reconversion à terme.
BOULAY-MOSELLE RUE DE LA CHAPELLE	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie centre-est de la commune depuis les rues de la Chapelle et la rue des Ducs de Lorraine.</p> <p>Il s'articule autour d'un projet de logements collectifs en cours de réalisation (secteur de projet particulier) et a pour objectif de créer une offre de logements complémentaires en matière de densité (habitat individuel et groupé).</p> <p>Ce secteur permet le désenclavement de la rue de la Chapelle par la constitution d'un bouclage avec la rue des Ducs de Lorraine. Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>

<p>BOULAY-MOSELLE SOTRALEC</p>	<p>A l'articulation entre espaces commerciaux et habitations des « Terres Blanches », ce secteur correspond à un projet de reconversion d'une ancienne friche artisanale aujourd'hui enclavée dans un tissu résidentiel.</p> <p>Le projet intègre un objectif de confort et la création de nouvelles liaisons modes actifs qui participeront à irriguer toute la frange sud-ouest de la ville.</p>
<p>BOULAY-MOSELLE RUE DES SAINTS INNOCENTS</p>	<p>Ce secteur correspond à la densification d'un cœur d'îlot situé à l'arrière de la rue des Saints-Innocents.</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère afin d'intégrer les futurs constructions aux tissus urbains environnants.</p>
<p>BOULAY-MOSELLE SOUS-PRÉFECTURE</p>	<p>Ce secteur correspond à la densification d'un cœur d'îlot situé à l'arrière de l'ancienne Sous-Préfecture.</p> <p>Le projet permettra de conforter les relations modes actifs entre rue du Général De Gaulle et la Rue du Marais.</p> <p>Il intègre également la préservation du parc de l'ancienne Sous-Préfecture (<i>cf. espace boisé classé dans le règlement graphique du PLUi</i>).</p>
<p>BOULAY-MOSELLE CHAMPS DE TIR</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie nord-est de la commune. Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Situé à proximité immédiate d'une zone humide, le projet intègre la constitution d'une frange verte de transition entre l'opération et cet espace naturel spécifique.</p>  <p>Frange verte tampon entre jardins des habitations et zone humide</p> <p>Par ailleurs, l'OAP et le classement en zone N au règlement graphique renforce la protection de cet espace situé à l'articulation d'équipements collectifs (plaines de jeux et champs de tirs).</p> <p>Des chemins adaptés aux caractères humides des terrains permettront de desservir localement l'ensemble du secteur couvert par l'OAP.</p>

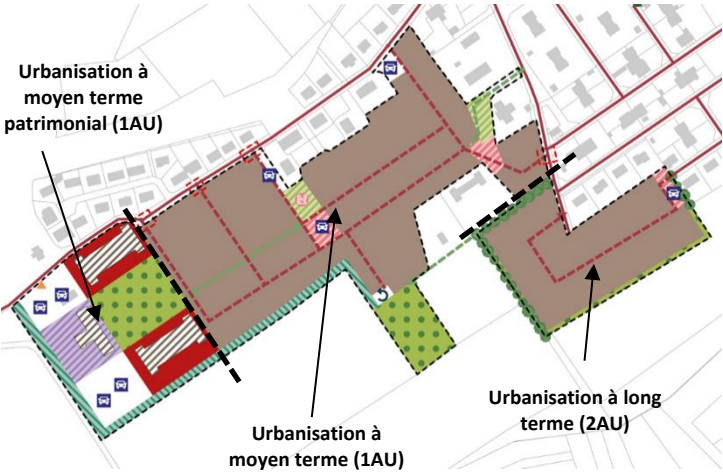
<p>BOULAY-MOSELLE CHEMIN DU WEIHER</p>	<p>Ce secteur correspond à la densification d'un cœur d'îlot situé entre la rue de la Tuilerie et le Chemin du Weiher.</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère afin d'intégrer les futurs constructions aux tissus urbains environnants.</p> <p>Situé à proximité immédiate d'une zone humide, le projet intègre la constitution d'une frange verte de transition entre l'opération et cet espace naturel spécifique.</p>  <p>Frange verte tampon entre jardins des habitations et zone humide</p>
<p>BOULAY-MOSELLE SOVAL</p>	<p>Au cœur du centre-ville de Boulay, ce secteur correspond à un projet de reconversion d'une ancienne friche artisanale mené par la ville de Boulay avec le concours de l'EPFGE. Ce site fait partie des actions identifiées dans la convention d'ORT (cf. OAP thématique).</p>
<p>CONDÉ-NORTHEN RUE DU LIN</p>	<p>Ce secteur correspond à une extension du lotissement de la rue du Lin qui, par le prolongement de l'impasse actuelle dans l'opération, permettra d'assurer un bouclage pour l'ensemble des habitations existantes et projetées vers la rue du Chemin de Fer.</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>
<p>COUME RUE DU STADE</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie nord-ouest de la commune. Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>
<p>DALEM RUE DU CHÂTEAU</p>	<p>Ancien terrain de sport communal, aujourd'hui à l'état de friche, l'urbanisation de ce secteur a pour objectif de répondre à besoin de création de logements seniors sur la commune.</p>
<p>DENTING RUE DE LA MAIRIE</p>	<p>Ce secteur correspond à la densification de deux petits cœur d'îlot situé de part et d'autre de la rue de la Mairie.</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère afin d'intégrer les futurs constructions aux tissus urbains et agricoles environnants.</p>
<p>DENTING EXTENSION LOTISSEMENT</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie nord-est de la commune. Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>

<p>ÉBLANGE RUE DES CHAMPS</p>	<p>Ce secteur à vocation d’habitat vient finaliser l’urbanisation de la partie est de la commune le long de la RD154E. Il permet la création de d’habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et abords du RD154E.</p>
<p>FALCK ZONE D’ÉQUIPEMENT NORD</p>	<p>Ce secteur permettra de retravailler l’entrée de ville nord de Falck-Village par l’aménagement d’espaces d’équipements publics et de trames paysagères. Constituant une nouvelle entrée de ville à proximité du collège, l’aménagement de ce secteur a pour but de sécuriser les déplacements de l’ensemble des usagers des futures installations sportives relocalisées (cf. OAP sur la reconversion du stade actuel).</p>
<p>FALCK EXTENSION LA PRAIRIE</p>	<p>Ce secteur à vocation d’habitat vient finaliser l’urbanisation de la partie centre-ouest de Falck-Village. Conçu dans un principe de phasage en deux temps (partie ouest est classée en 1AUc et partie ouest en 2AUc), cette zone constitue une des dernières extensions possibles sur un territoire aujourd’hui fortement contraint en matière environnementale (zones humides, remontée de nappes, etc.).</p> <p>Le parti pris de la collectivité a été d’anticiper le dessin de l’OAP, zone 1AU et 2AU confondu afin de garantir dans le temps la cohérence urbaine d’ensemble du projet de développement.</p> <p>Dans un souci d’optimisation du foncier, l’OAP prévoit des densités mixte de logements allant de l’habitat individuel, à l’habitat groupé voir intermédiaire (semi-collectifs) articulé autour d’un bouclage destiné à désenclaver l’ensemble du lotissement la prairie existant et projeté.</p> <p>Le projet intègre enfin un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <div data-bbox="738 1464 1294 2004">  </div>

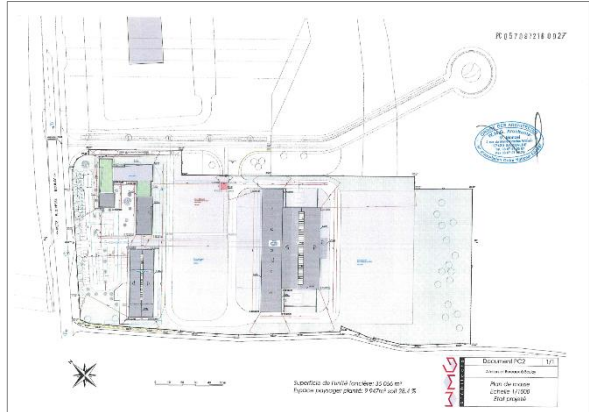
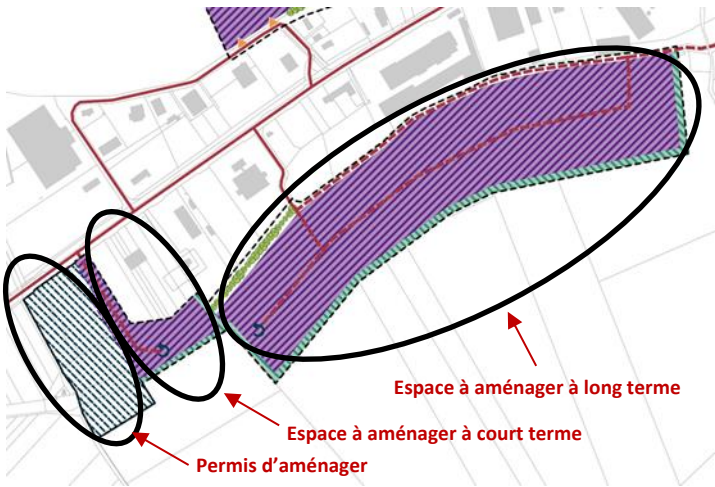
<p>FALCK RECONVERSION GARE</p>	<p>Ce secteur regroupe 3 séquences distinctes d'aménagements.</p> <p>La partie ouest, indépendante des deux autres, à vocation à densifier un espace pour la réalisation d'habitations. Il nécessite l'aménagement d'une voie d'accès depuis la rue de la Petite Saule (cf. Emplacement réservé A13-5).</p> <p>La partie est correspond à un secteur destiné au développement d'activités économiques artisanales en reconversion des anciens espaces ferroviaires de la gare de Falck-Cité. Il se divise en deux phases : une partie nord en 1AU qui doit être aménagée à moyens termes et une deuxième en réserve qui elle est classée en 2AU.</p>  <p>Le projet intègre un enjeu fort de recomposition paysagère basé sur le traitement du talus existant.</p>
<p>GOMELANGE EXTENSION NORD</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie nord de la commune. Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère en limite nord afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <p>Par ailleurs, ce nouveau quartier d'habitations s'insère au droit d'un principe d'aménagement de parc naturel de loisirs communal qui vient marquer la limite entre espace urbain et agricole à l'ouest.</p>
<p>GUINKIRCHEN RUE PRINCIPALE</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune. Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <p>La situation en « cuvette » de cette opération a conduit la collectivité à proposer des aménagements innovants en matière de gestion des eaux de ruissellement. Ainsi, l'OAP impose l'aménagement de noues paysagères est-ouest connecté à un ruisseau actuellement busé mais qui fera l'objet d'une réouverture / renaturation à terme (cf. Emplacement réservé C15-1).</p> <p>La relation avec le vieux village sera assurée par un réseau de sentiers aménagés inscrits dans la trame verte périurbaine existante.</p>

<p>HARGARTEN-AUX-MINES RUE DES CÈDRES</p>	<p>Ce secteur à vocation d’habitat vient finaliser l’urbanisation de la partie est de la commune. Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité adaptée entre habitat individuels et collectifs.</p> <p>Le site est divisé en trois zones dans le règlement afin d’organiser dans le temps une urbanisation progressive du secteur tout en garantissant la cohérence d’un projet d’ensemble.</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère afin d’intégrer les futurs constructions aux tissus urbains environnants.</p> <p>Le périmètre inclus deux petites zones humides qui sont intégrées et préservées dans le cadre d’une séquence d’espace vert à aménager (coulée verte inter-quartier) sur laquelle s’articule des liaisons modes actifs.</p>  <p>Principe de coulée verte intégrant les deux petites zones humides</p>
<p>HELSTROFF IMPASSE DU STADE</p>	<p>Ce secteur à vocation d’habitat vient finaliser l’urbanisation autour du stade de football. Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Cette partie située à l’est bénéficie d’une intégration paysagère avec la constitution d’une frange verte de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles.</p> <p>La partie ouest de l’OAP prévoit à la fois le confort du stade de football et l’aménagement d’un espace vert de loisirs qui viennent assurer un traitement paysager sur l’ensemble de la frange ouest de la rue du Stade.</p>
<p>HINCKANGE RUE PRINCIPALE/RUE DES ÉCOLES</p>	<p>Ce secteur repose sur la densification des espaces de jardin de l’ancien presbytère, en articulation avec le développement d’une zone d’extension urbaine au sud du cœur de village.</p> <p>Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère complexe afin d’intégrer les futurs constructions aux tissus urbains environnants et de gérer l’interface avec la RD72.</p>

MÉGANGE ESPACE LOISIRS	Ce secteur a pour orientation principale l'aménagement d'un espace de loisirs sportifs et la constitution d'un espace vert de type vergers pédagogique.
MERTEN RUE DE LA HOUE	Constitués autour de deux cœur d'îlot distincts situés au cœur de Merten, l'OAP a pour orientation principale l'aménagement de deux petites opérations de logements dans une logique de densité adaptée aux tissus urbains environnants (habitat individuel et groupé). Chaque secteur fait l'objet d'aménagement de trames paysagères de transition afin de garantir leur insertion vis-à-vis des habitations existantes et de leurs arrières de jardins attenants.
NARBÉFONTAINE RUE DES FERMES	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie sud de la commune et recomposer le paysage de l'entrée de village depuis la rue des Fermes. Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.
NIEDERVISSE RUE DE BOULAY	Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune et recomposer le paysage de l'entrée de village depuis la rue de Boulay. Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.
OBERDORFF RUE DE MONTMORILLON	Inscrit en vis-à-vis d'une ancienne opération en PVR (cf. Participation pour voirie), ce secteur d'aménagement à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie centre-ouest de la commune et recomposer le paysage de l'entrée de village depuis la rue de Montmorillon.
OTTONVILLE PRINCIPALE/CROIX RUES	Situé directement au nord d'une opération en voie d'achèvement, ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie est de Rickrange depuis l'arrière de la route de Boulay. Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole. Un principe de venelle piétonne nord-sud est également prévu pour la desserte de ce secteur de la commune
PIBLANGE CAMPS DE BOCKANGE	Situé dans l'ancien village de Bockange, ce secteur se décompose en plusieurs espaces spécifiques d'urbanisation dont la vocation principale est l'habitat : <ul style="list-style-type: none">• L'ancien camps de Bockange occupe la majeure partie de l'OAP et propose deux séquences : la partie ouest où une opération patrimoniale permettra de revaloriser les derniers ensemble de casernes datant de l'époque de la ligne Maginot, et la partie est où une opération plus classique permettra de recomposer l'urbanisation des anciens espaces techniques du site.

	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur situé à l'est du camps de Bockange inscrit dans le prolongement des rues Saint-Léger, la Parisienne et du Château d'Eau. Cette partie est classée en 2AU dans le règlement du PLUi.  <p>La partie reconversion patrimoniale intègre un principe d'aménagement d'espace vert en lieu et place de l'ancienne place d'armes.</p> <p>Le traitement de l'ancien Champs de tirs situés au sud permettra de conserver une dimension naturel avec un principe d'aménagement d'espace de loisirs vert.</p> <p>L'ensemble de l'OAP intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <p>Un réseau complexe de venelles et d'aménagements à réaliser à destination des modes actifs garantira l'accessibilité et la connexion de cette vaste OAP aux espaces urbanisés existants de Bockange (stade, rues adjacentes, etc.).</p>
<p>PIBLANGE RUE DES ACACIAS</p>	<p>Constitué autour d'un cœur d'îlot situé dans la partie sud de Bockange, l'OAP a pour orientation principale l'aménagement d'une opération de logements dans une logique de densité adaptée aux tissus urbains environnants (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet vient par ailleurs renforcer le réseau de trames piétonnes avec l'aménagement de deux venelles et la création d'un espace de détente au nord du site.</p>
<p>PIBLANGE — RD3 DROGNY</p>	<p>Situé immédiatement à proximité du complexe d'équipements publics de Drogny (Mairie, école, multi accueil), cette OAP a pour objectif de conforter cette centralité avec l'aménagement de commerces (partie ouest) et d'un espace vert de loisirs (partie est).</p> <p>L'OAP impose un traitement spécifique le long de la RD3 afin de garantir l'insertion paysagère du projet (alignements d'arbres, plantations, etc.).</p>

<p>ROUPELDANGE RUE DE LA NIED</p>	<p>Ce secteur repose sur la reconversion d'un ancien corps de ferme, en articulation avec le développement d'une zone d'extension urbaine au sud du cœur de village.</p> <p>Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère complexe afin d'intégrer les futurs constructions aux tissus urbains environnants et de gérer l'interface avec les espaces agricoles.</p>
<p>TÉTERCHEN IMPASSE DU CIMETIÈRE</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie sud de la commune. Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>L'aménagement du site garantie en outre un principe de désenclavement des habitations de la rue Arthur Rimbaud par un bouclage assuré depuis l'opération future et la rue du Cimetière.</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <p>Il assure également la préservation d'un axe piéton structurant nord-sud depuis les abords du ruisseau au nord et le lotissement « le Murano ».</p>
<p>TROMBORN RUE DE DALEM</p>	<p>Ce secteur repose sur la densification d'une dent creuse située rue de Dalem, en articulation avec le développement d'une zone d'extension urbaine vers l'est du cœur de village.</p> <p>Il permet la création de plusieurs habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet prévoit une trame paysagère complexe afin d'intégrer les futurs constructions aux tissus urbains environnants (notamment l'église) et de gérer l'interface avec les espaces agricoles.</p>
<p>VILLING RUE DE SARRELOUIS</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune. Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>
<p>VOLMERANGE-LÈS-BOULAY CHEMIN DE RECKLING</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune. Il permet la création de quelques habitations dans une logique de densité modérée (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <p>Le passage d'une conduite d'assainissement importante impose la préservation de zone verte tampon (espace de respiration, jardins d'habitations, etc.) qui coupe de manière transversale la partie nord de l'OAP.</p>

LONG TERME	
<p>BOULAY-MOSELLE RUE DU CPT. MAILLARD</p>	<p>Ce secteur est divisé en deux parties distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> La petite partie ouest qui fait l'objet d'un permis et d'un projet en cours de finalisation (court terme) et qui s'organise autour d'une impasse générée depuis la RD 954.  <p><i>Extrait PA</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Une partie est, plus vaste, qui constitue une vaste extension de la ZI de Boulay au-delà de l'ancien tracé de voie ferrée et dont l'urbanisation est prévue à long terme.  <p>Le projet intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>
<p>MERTEN RUE DES GENÊTS</p>	<p>Ce secteur à vocation d'habitat vient finaliser l'urbanisation de la partie ouest de la commune.</p> <p>Il intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p> <p>Les abords de la RD63 font également l'objet d'un traitement paysager afin d'atténuer l'impact de la voie sur le quotidien des futurs habitants.</p>

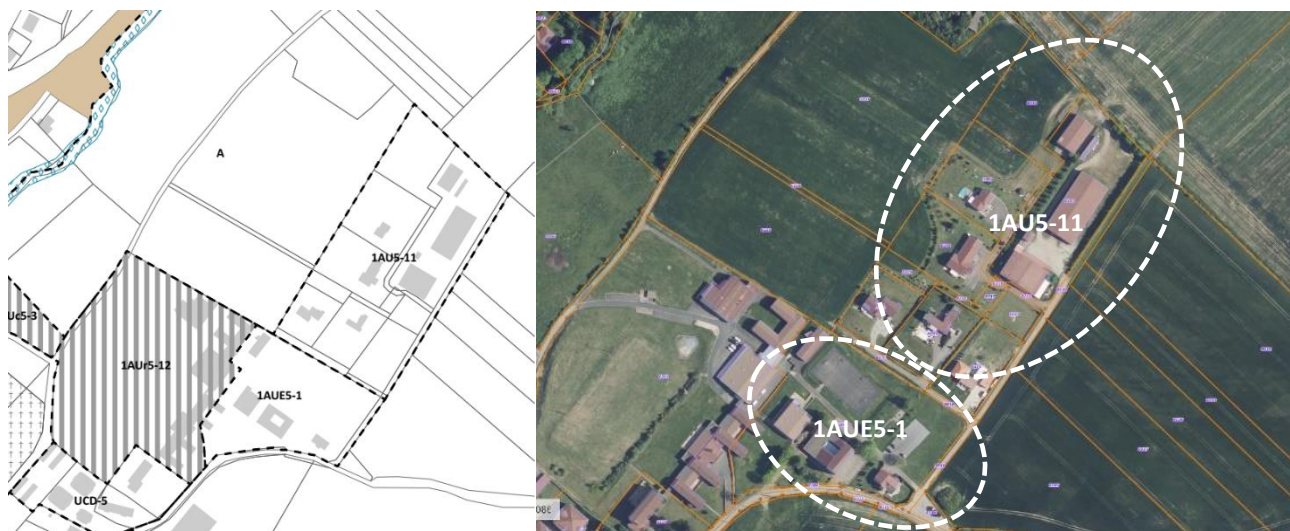
<p>PIBLANGE RUE DE LA CURE</p>	<p>Constitué autour d'un cœur d'îlot situé au cœur de Drogny, l'OAP a pour orientation principale l'aménagement d'une opération de logements dans une logique de densité adaptée aux tissus urbains environnants (habitat individuel et groupé).</p> <p>Le projet vient par ailleurs renforcer l'aménagement d'un espace public afin de conforter et sécuriser l'actuel carrefour entre les rues de la Cure et de l'Église.</p>
<p>RÉMERING RUE DES VERGERS</p>	<p>Constitué sur une zone 2AU dans le cadre du PLUi, cette zone présente malgré tout des premiers éléments d'aménagements à travers une OAP succincte.</p> <p>Ce secteur intègre un principe de transition paysagère afin de conforter la relation entre espace urbain et agricole.</p>

■ Zones 1AU non couvertes par une OAP

Contrairement aux secteurs de projets décrits dans le chapitre précédent, certaines zones 1AU ne dispose pas d'OAP de secteurs dédiés.

Ces cas particuliers sont expliqués comme suit :

Zone 1AU5-11 et 1AUE5-1 à Boulay-Moselle (3,3 et 1,5 ha) :



La zone 1AU5-11 correspond à un espace en partie urbanisé (constructions) mais où des travaux d'aménagement de réseaux sont encore à finaliser avant la reprise de voirie par la collectivité compétente. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

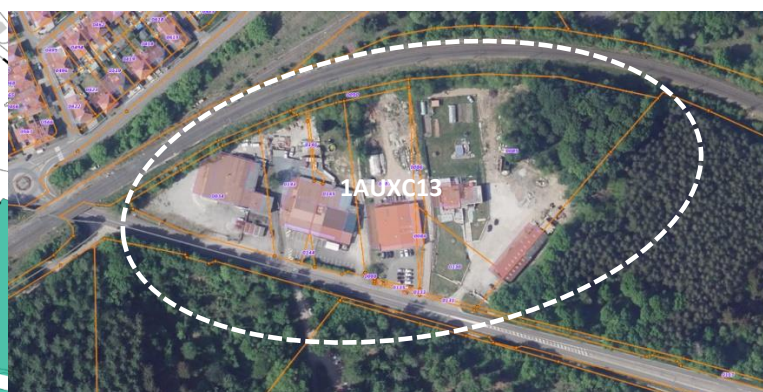
La zone 1AUE5-1 correspond à une restructuration des installations actuelles de l'association « Moissons Nouvelles » (ARS). Cet espace est déjà urbanisé mais le projet étant encore à l'étude, le PLUi anticipe la perspective de restructuration par un classement 1AU qui ne nécessite pas d'OAP particulière.

Zone 1AUE12-1 à Éblange / Ottonville (1,3 ha) :



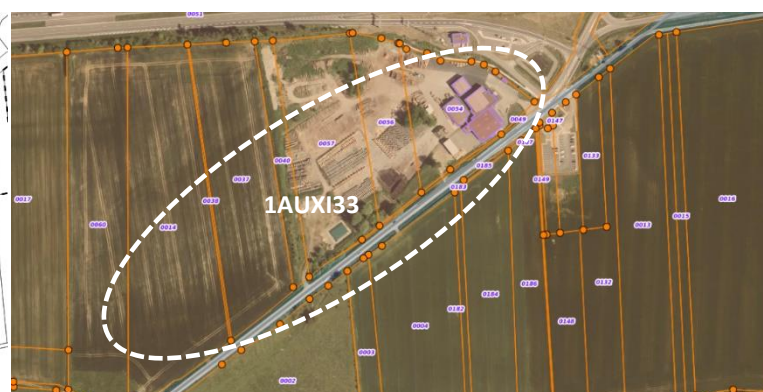
La zone 1AUE12-1 correspond à un projet en cours de réalisation pour le confort d'un équipement sportif situé sur Éblange (actuel stade de football). La partie projetée est située sur le ban communal d'Ottonville qui est limitrophe au sud. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

Zone 1AUXC13 à Falck (2,9 ha) :



La zone 1AUXC13 correspond à un espace d'activités artisanales et commerciales légèrement isolé de la Ville derrière la voie ferrée. Cet espace en entrée de ville est en partie urbanisé (constructions) mais où des travaux d'aménagement de réseaux sont encore à finaliser avant la reprise de voirie par la collectivité compétente. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

Zone 1AUXI33 à Varize-Vaudoncourt (6,7 ha) :



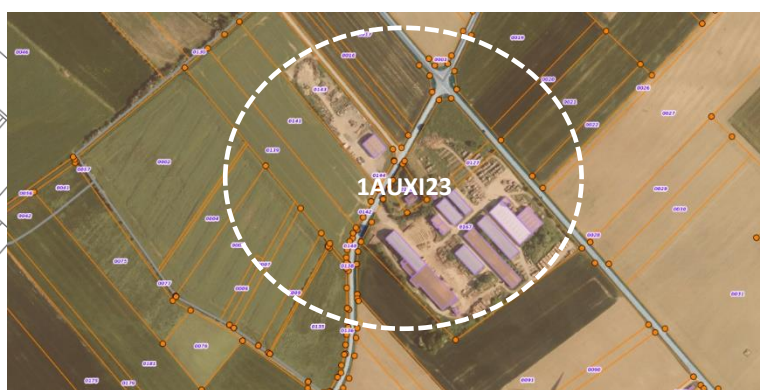
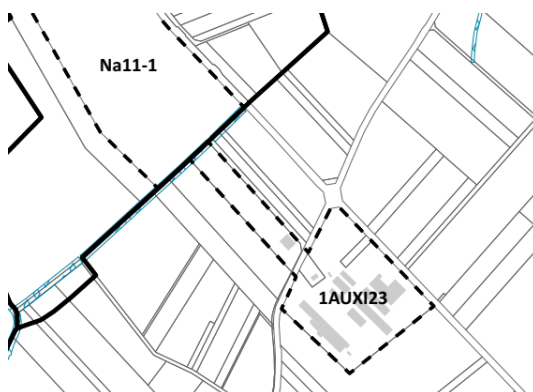
La zone 1AUXI33 correspond à un espace d'activités artisanales excentrés au nord du village de Varize. Occupé par une seule entreprise (Cf. *Laglasse France SAS*), cette zone n'a pour but que de permettre le confort de celle-ci et n'autorise pas l'implantation de nouvelles entreprises. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

Zone 1AUXI17 à Helstroff (2,1 ha) :



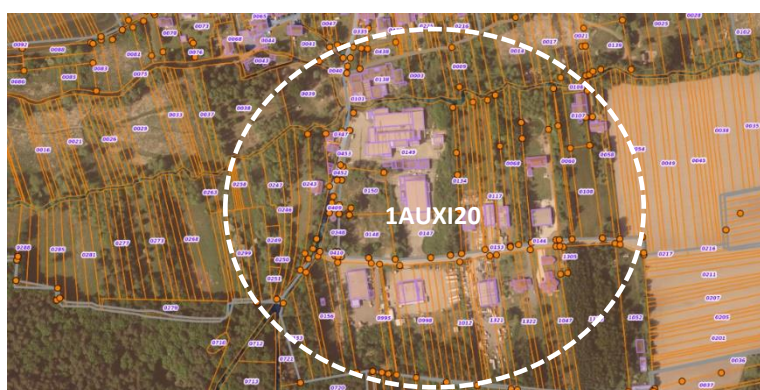
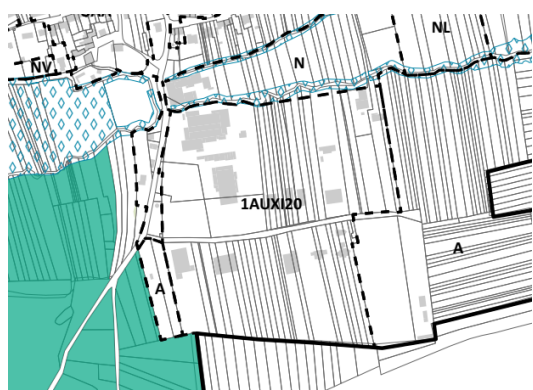
La zone 1AUXI17 correspond à un espace d'activités artisanales isolé au sud du village. Cet espace situé à proximité de l'entrée de Helstroff est en partie urbanisé (constructions) mais des travaux d'aménagement de réseaux sont encore à finaliser. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

Zone 1AUXI23 à Niedervisse (6,6 ha) :



La zone 1AUXI23 correspond à un espace d'activités artisanales isolé à l'ouest du village. Cet espace est occupé par deux activités existantes (Cf. *scierie et ADD Sécurité*). Cette zone n'a pour but que de permettre le confort de ces deux activités et n'autorise pas l'implantation de nouvelles entreprises. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

Zone 1AUXI20 à Merten (10,9 ha) :



La zone 1AUXI20 correspond à un ancien lotissement d'activités en partie urbanisé mais où des travaux d'aménagement de réseaux conséquents sont encore à finaliser avant la reprise de voirie par la collectivité compétente. Cette situation explique le classement en 1AU et ne nécessite pas d'OAP particulière.

8. LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE RÈGLEMENT

8.1. LA NOMENCLATURE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Pour les 37 communes la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois couvertes par le PLUi, un travail d'harmonisation de la nomenclature du zonage a été réalisé.

Cela signifie que la dénomination des différentes zones est identique pour l'ensemble de ces communes, qu'il s'agisse des pôles principaux de l'armature urbaine (Boulay, Falck) ou des communes périurbaines et rurales.

L'approche réalisée est celle de la typo morphologie des tissus urbains. Il s'agit de classer les différents types de tissus urbains selon leurs principales caractéristiques.

Dans un souci de lisibilité et de bonne différenciation, les zones sont désignées par trois lettres (contre deux lettres antérieurement dans les PLU communaux).

■ Zones urbaines à vocation principale d'habitat :

NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES	NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES
UAA UAAp*	Cœur de village (village-rue) Cœur de village patrimoniaux * L'indice « p » renvoi à des règles spécifiques en matière d'aspects extérieur des constructions	UBC	Tissu résidentiel des anciennes cités ouvrières de Falck
		UBM	Tissu résidentiel des anciennes maisons d'officiers et de sous-officiers (Piblangue et Boulay)
UAB	Centre médiéval de Boulay	UBD	Tissu pavillonnaire diffus implantations mixtes
UBA	Tissu pavillonnaire non-mitoyen	UCD	Tissu résidentiel en collectifs mixtes

■ Zones urbaines à vocation principale d'activité :

NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES	NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES
UEE	Tissu d'équipements collectifs publics ou privés	UXI	Tissu à vocation industrielle, logistique et artisanale
UXC	Tissu à vocation commerciale et artisanale adaptée		

■ Zones d'extension urbaines :

NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES
1AU 1AUc 1AUr	Zone à urbaniser d'habitat en enveloppe urbaine Zone à urbaniser d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine Zone à urbaniser impliquant la reconversion à terme d'un équipement public
1AUE	Zone à urbaniser d'équipement public ou collectif
1AUXC	Zone à urbaniser artisanale et commerciale
1AUXI	Zone à urbaniser industrielle et logistique
2AU 2AUc	Zone à urbaniser à long terme en enveloppe urbaine Zone à urbaniser à long terme en extension de l'enveloppe urbaine

De manière générale, les zones 2AU non ouvertes à l'urbanisation sont assez rares dans le PLUi. Ceci est lié à leur faible durée de vie (6 années) et à la nécessité de modérer très fortement la consommation foncière pour respecter les objectifs du SCoTAM. Il s'agit des zones :

- 2AU13-1 : zone à urbaniser pour le développement d'activités économiques à Falck. Cette zone correspond à un espace enclavé de reconversion de friches ferroviaires situées au sud de l'ancienne gare de Falck ;
- 2AUc13-2 : zone à urbaniser pour le développement de l'habitat à Falck. Cette zone s'inscrit dans le prolongement ouest de l'extension de l'actuel lotissement la Prairie ;
- 2AUc27 : zone à urbaniser pour le développement de l'habitat à Piblang. Cette zone se situe dans le prolongement des rues « Saint-Léger » et « la Parisienne ».
- 2AUc28 : zone à urbaniser pour le développement de l'habitat à Rémering. Cette zone se situe dans le prolongement de la rue des Vergers.

■ Zones agricoles et naturelles (+ Secteur de taille et de capacité limitées - STECAL) :

NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES	NOM DE ZONE	CARACTÉRISTIQUES
A	Activités agricoles	Na	Stecal en milieu naturel
Aa	Stecal en milieu agricole	NV	Ceinture verte périurbaine
N	Espaces naturels	NL	Espaces de loisirs en milieu naturel

L'objectif de cette classification est de permettre la définition de règles adaptées aux caractéristiques de l'ensemble des tissus urbains similaires sur les communes de la CCHPB. Parfois, une zone peut être suivie d'un numéro de commune. Cela signifie qu'une zone est concernée par des règles particulières.

■ Numérotation des Communes

Pour des raisons pratiques, un système de numérotation des communes a été instauré dans la nomenclature du zonage. L'ordre alphabétique est utilisé. Par exemple, Bannay est la première commune de la CCHPB alors que Volmerange-lès-Boulay est la 37^{ème}.

Ce système de numérotation permet de repérer facilement plusieurs éléments en les reliant directement à la commune concernée. Par exemple, si une règle particulière à une commune existe dans la zone UAA, elle s'appellera alors UAA 34 pour désigner la commune 34, Velving. Le même principe de numérotation est appliqué pour :

- les secteurs de tailles et de capacités limitées (STECAL) et les secteurs avec des dispositions particulières au sein des zones agricoles et naturelles,
- les secteurs avec des dispositions particulières au sein des zones urbaines,
- les zones de renouvellement urbain couvertes par une OAP,
- les zones à urbaniser en enveloppe urbaine et en extension de l'enveloppe urbaine,
- les emplacements réservés,
- les éléments protégés au titre du patrimoine.

Parfois un deuxième chiffre figure dans la nomenclature de zone :

Ex : 2AUc13-2 à Falck. Ici le 13 renvoi à la commune de Falck et le 2 renvoi à cibler une zone en particulier dans cette commune.

Extrait Règlement écrit du PLUi – page 7

8.2. LE BILAN DES SURFACES PAR ZONE

Le caractère rural se voit nettement à l'échelle des 37 communes de la CCHPB avec près de 94 % du territoire dédié à des espaces agricoles ou naturels.

TYPE DE ZONE	HA	%
U (URBAINE)	1 407,88	5,6
AU (À URBANISER)	150,31	0,6
A (AGRICOLE)	16 555,25	65,5
N (NATURELLE)	7 168,96	28,3
TOTAL	25 282, 40	100

A. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent quant à elle 0,6 % mais plusieurs types sont à distinguer afin d'appréhender correctement ce bilan. Les tableaux suivants proposent un bilan plus détaillé par type de zones à urbaniser.

Zone déjà urbanisée présentant des problématiques particulières (capacités de réseaux insuffisantes, secteur de mutation potentielle)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAU5-II	BOULAY-MOSELLE	Zone d'habitations avec réseaux insuffisants	3,3	36,99 ha
IAUE5-I	BOULAY-MOSELLE	Restructuration de « Moissons Nouvelles »	1,5	
IAU5-I2	BOULAY-MOSELLE	Restructuration de « Moissons Nouvelles »	2,99	
IAUXC13	FALCK	Zone d'activités avec réseaux insuffisants	2,9	
IAUXII7	HELSTROFF	Zone d'activités avec réseaux insuffisants	2,1	
IAUXI20	MERTEN	Zone d'activités avec réseaux insuffisants	10,9	
IAUXI23*	NIEDERVISSE	Activités isolées et extension existant	6,6	
IAUXI33*	VARIZE VAUDONCOURT	Activité isolée et extension existant	6,7	

*Hormis une petite partie des zones de Niedervisse et Varize qui engendrent une consommation foncière marginale de 1,3 ha destinés à l'aménagement des extensions des activités existantes, les zones ci-dessus correspondent à des espaces déjà urbanisés.

Zone d'urbanisation future liées à des équipements publics (parc, vergers pédagogiques, etc.)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAUE12-I	ÉBLANGE/OTTONVILLE	Espaces verts et parking du stade	1,29	8,47 ha
IAUE13-I	FALCK	Relocalisation stade + équipements sportifs	4,65	
IAUE14-I	GOMELANGE	Espace vert (parc, vergers pédagogique)	0,44	
IAUE15-I	GUINKIRCHEN	Espace vert de loisirs	0,43	
IAUE19-I	MÉGANGE	Espace vert de loisirs	1,04	
IAUE27-I	PIBLANGE	Espace vert de loisirs	0,62	

Ces zones ont toute vocation à accueillir des espaces verts de loisirs de type vergers pédagogique, parcs ou autres espaces verts. Leurs impacts sont minimes hormis le projet de relocalisation du stade de Falck qui impliquera des aménagements plus significatifs (parking, terrains de sports, etc.).

Zone en cours d'urbanisation (Permis d'aménager, achèvement d'opération à court terme)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAU5-6a	BOULAY-MOSELLE	Habitat (Terres Blanches)	5,15	5,15 ha

Zone d'urbanisation future à destination principale d'habitat inscrit en enveloppe urbaine (dents creuses, friches/mutations, cœur d'îlot)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAU3-1	BETTANGE	habitat	0,41	30,44 ha
IAU5-1a	BOULAY-MOSELLE	Spécifique - Caserne de Gendarmerie	1,37	
IAU5-2a	BOULAY-MOSELLE	Habitat	0,62	
IAU5-4	BOULAY-MOSELLE	Habitat	3,81	
IAU5-5	BOULAY-MOSELLE	Habitat	1,44	
IAU5-7	BOULAY-MOSELLE	Habitat	0,62	
IAU5-8	BOULAY-MOSELLE	Habitat	0,58	
IAU5-10	BOULAY-MOSELLE	Habitat	3,42	
IAU5-13	BOULAY-MOSELLE	Habitat (projet de reconversion Soval)	1,38	
IAU8-1	CONDÉ NORTEN	Habitat	0,15	
IAU9-1	COUME	Habitat (permis à l'instruction)	0,18	
IAU10-2	DALEM	Habitat (logements seniors)	0,68	
IAU11-1	DENTING	Habitat	0,63	
IAU11-2	DENTING	Habitat	0,26	
IAU12-1	ÉBLANGE	Habitat	0,72	
IAU13-1	FALCK	Habitat (reconversion stade)	1,67	
IAU13-2	FALCK	Habitat	0,62	
IAU15-1	GUINKIRCHEN	Habitat	0,31	
IAU18-1a	HINCKANGE	Habitat (ancien presbytère)	0,33	
IAU20-2	MERTEN	Habitat	0,5	
IAU20-3	MERTEN	Habitat	0,71	
IAU23-1	NIEDERVISSE	Habitat	0,37	
IAU27-1a	PIBLANGE	Habitat (Camps de Bockange - patrimoniale)	2,34	
IAU27-1b	PIBLANGE	Habitat (Camps de Bockange – partie centrale)	4,63	
IAU27-1c	PIBLANGE	Habitat (Camps de Bockange – partie est)	0,29	
IAU27-2	PIBLANGE	Habitat	1,06	
IAU27-3	PIBLANGE	Habitat	0,94	
IAU29-1	ROUPELDANGE	Habitat (reconversion de ferme)	0,21	
IAU31-1	TROMBORN	Habitat (reconversion de ferme)	0,19	

Zone d'urbanisation future en enveloppe urbaine à destination d'activité (dents creuses, friches/mutations, cœur d'îlot)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAUXII3	FALCK	Activités (reconversion Gare – partie nord)	2,6	3,98 ha
2AU13-1	FALCK	Activités (reconversion Gare – partie sud)	1,38	

Sur les 150,31 hectares de zones AU, **26 % sont donc inscrit à l'intérieur des enveloppes urbaines** des communes (39,6 ha). Ce chiffre intègre des ensembles conséquents tels que la dernière tranche du lotissement des Terres Blanches (permis d'aménager validé) sur Boulay, les friches ferroviaires de l'ancienne gare de Falck, ou encore celles du camps de Bockange, etc.

Zone d'urbanisation future hors enveloppe urbaine à destination d'habitat (impliquant une consommation foncière de terres agricoles ou naturelles)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAUc2-1	BERVILLER-EN-MOSELLE	Habitat	0,86	48,17 ha
IAUc4-1	BIONVILLE-SUR-NIED	Habitat	1,36	
IAUc5-1b	BOULAY-MOSELLE	Habitat	5,86	
IAUc5-2b	BOULAY-MOSELLE	Habitat	1,53	
IAUc5-3	BOULAY-MOSELLE	Habitat	0,34	
IAUc5-6b	BOULAY-MOSELLE	Habitat	0,88	
IAUc5-9	BOULAY-MOSELLE	Habitat	0,82	
IAUc6-1	BROUCK	Habitat	0,27	
IAUc6-2	BROUCK	Habitat	0,16	
IAUc7-1a	CHÂTEAU-ROUGE	Habitat	0,41	
IAUc7-1b	CHÂTEAU-ROUGE	Habitat	0,3	
IAUc8-1	CONDÉ NORTHEM	Habitat	1,05	
IAUc9-1	COUME	Habitat (permis à l'instruction)	0,52	
IAUc9-2	COUME	Habitat	0,75	
IAUc9-3	COUME	Habitat	0,37	
IAUc10-1	DALEM	Habitat	1,14	
IAUc11-3	DENTING	Habitat	1,15	
IAUc12-1	ÉBLANGE	Habitat	0,98	
2AUc13-2	FALCK	Habitat	1,3	
IAUc13-3	FALCK	Habitat	1,55	
IAUc14-1	GOMELANGE	Habitat	0,91	
IAUc14-2	GOMELANGE	Habitat	0,45	
IAUc15-2	GUINKIRCHEN	Habitat	0,81	
IAUc16-1a, b et c	HARGARTEN-AUX-MINES	Habitat	3,79	
IAUc17-1	HELSTROFF	Habitat	1,54	
IAUc18-1b	HINCKANGE	Habitat	0,90	
IAUc20-1	MERTEN	Habitat	1,9	
IAUc21-1	MOMERSTROFF	Habitat	0,83	
IAUc22-1a	NARBÉFONTAINE	Habitat	0,57	
IAUc22-1b	NARBÉFONTAINE	Habitat	0,16	
IAUc22-2a	NARBÉFONTAINE	Habitat	0,19	
IAUc22-2b	NARBÉFONTAINE	Habitat	0,24	
IAUc23-2a	NIEDERVISSE	Habitat	0,36	
IAUc23-2b	NIEDERVISSE	Habitat	0,34	
IAUc24-1	OBERDORFF	Habitat	1,53	
IAUc26-1	OTTONVILLE	Habitat	0,64	
2AUc27	PIBLANGE	Habitat	1,82	
2AUc28	RÉMERING	Habitat	0,75	
IAUc29-1	ROUPELDANGE	Habitat	0,71	
IAUc30-1	TÉTERCHEN	Habitat	0,64	
IAUc30-2	TÉTERCHEN	Habitat	1,03	
IAUc31-1	TROMBORN	Habitat	0,76	
IAUc31-2	TROMBORN	Habitat	0,65	
IAUc33-2	VARIZE-VAUDONCOURT	Habitat	1,61	
IAUc35-1	VILLING	Habitat	1,24	
IAUc36-1	VOELFLING-LÈS-BOUZONVILLE	Habitat	0,23	
IAUc37-1	VOLMERANGE-LÈS-BOULAY	Habitat	1,98	

Zone d'urbanisation future hors enveloppe urbaine à destination d'activité (impliquant une consommation foncière de terres agricoles ou naturelles)

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
IAUX15	BOULAY-MOSELLE	Activités artisanales et industrielles	16,7	17,11 ha
IAUXC27	PIBLANGE	Activités commerciales et services	0,41	

Sur les 150,31 hectares de zones AU, **43 % sont donc inscrit hors des enveloppes urbaines** des communes (65,3 ha).

B. Les zones agricoles et secteurs de tailles et de capacités limitées (STECAL).

Sur les 16 555,25 ha de zone agricole identifiée, **1,41 ha concernent des activités isolées** sur lesquelles des règles de limitations en matière de constructibilité sont imposées.

Le tableau ci-dessous précise l'origine et la nature de ces STECAL qui sont identifiés sur le plan de zonage par la nomenclature « Aa ».

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
Aa7-1	CHÂTEAU ROUGE	Activité isolée de menuiserie	0,51	1,41 ha
Aa7-2	CHÂTEAU ROUGE	Activité isolée de ferronnerie d'art	0,55	
Aa33-1	VARIZE VAUDONCOURT	Activité isolée de menuiserie	0,28	
Aa33-2	VARIZE VAUDONCOURT	Activité isolée de restauration	0,07	

C. Les zones naturelles et secteurs de tailles de capacités limitées.

Les espaces naturels du PLUi se répartissent entre plusieurs catégories de zones (cf. voir chapitre 8.4) en fonction des milieux à préserver et des types d'occupation des sols que l'on peut rencontrer sur le territoire. Ainsi, les 7 168,96 ha recensés se répartissent entre :

- 6 943, 1 ha de zone naturelle stricte (N) ;
- 185,04 ha de zone de préservation des ceinture verte périurbains (NV) ;
- 29,46 ha de zone naturelle de loisirs (NL) ;
- 11, 47 ha de secteur de tailles et de capacités limitées isolés en milieu naturel ;

Le tableau ci-dessous précise l'origine et la nature de ces STECAL qui sont identifiés sur le plan de zonage par la nomenclature « Na ».

NOM	COMMUNE	DESCRIPTIF	SURFACE (HA)	TOTAL
Na2-1	BERVILLER-EN-MOSELLE	Activité isolée de restauration	0,19	11,47 ha
Na11-1	DENTING	Activité isolée de plateforme matériaux	9,84	
Na12-1	ÉBLANGE	Activité isolée d'aéromodélisme	1,44	

8.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

D. Patrimoine naturel et paysager

Le règlement du PLUi définit plusieurs prescriptions graphiques visant la protection de milieux naturels. Ces prescriptions permettent notamment de traduire certains objectifs du PADD, en particulier :

- L'ambition 3.3 – Objectif n°1 : Protéger durablement et valoriser les continuités écologiques du territoire pour favoriser la biodiversité et préserver les puits de carbone ;
- L'ambition 3.3 – Objectif n°2 : Renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité du territoire et ceux des territoires voisins

Ainsi le PLUi de la CCHPB identifie plusieurs typologies d'éléments naturels et paysagers à protéger, mettre en valeur ou à restaurer, de manière à pouvoir adapter finement les règles de protection aux besoins inhérents à chaque entité, celles-ci figurant au sein des Dispositions Générales.

La détermination et la délimitation des prescriptions s'appuient sur :

- l'état Initial de l'environnement, en particulier la trame verte et bleue ;
- un travail de photo-interprétation et d'analyse géomatique,
- des relevés existants dans les documents d'urbanisme antérieurs des communes ;
- des études et expertises spécifiques (recensement des zones humides, inventaire des mares, ...).

Ces prescriptions sont mobilisées dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme énonçant : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.* », (et sauf exceptions mentionnées à l'article R421-23-2), les coupes et abattages d'arbres, ainsi que tous travaux ayant pour effet de modifier les espaces couverts par les prescriptions suivantes sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23. « *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* ».

Les prescriptions graphiques sont présentées ci-dessous selon l'ordre décroissant du niveau de protection qu'elles engendrent, de la protection la plus stricte à la protection la moins stricte. Lorsqu'un élément de patrimoine naturel ou paysager a nécessité la mise en place de plusieurs types de protection, le choix a été fait de ne lui appliquer qu'un seul type de prescription, en optant pour la plus stricte d'entre elles.

■ Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés viennent identifier les boisements ou les haies à conserver, à protéger ou à créer. Le classement en espace boisé classé (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements et entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. De ce fait, il permet une protection stricte des boisements identifiés comme tel.

Par conséquent, cet outil a été mobilisé prioritairement sur les petits boisements intégrés dans un contexte urbain pouvant les rendre vulnérables. Enfin, de nombreux espaces boisés classés existants dans les PLU communaux ont été réinterrogés dans le cadre du PLUi de la CCHPB, après analyse ortho-photo et connaissances de terrain.

■ Espaces contribuant aux continuités écologiques – trame bleue (mares, étangs, cours d'eau et ripisylves associées)

Il s'agit de protéger l'ensemble de la trame bleue du territoire, notamment les entités aquatiques telles que les mares, les étangs et les cours d'eau, afin de préserver de réelles continuités écologiques, supports de la biodiversité.

Ainsi, une bande tampon d'un minimum de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et autour des étangs est rendue inconstructible afin de préserver les milieux associés aux entités aquatiques. Les clôtures imperméables aux déplacements des espèces sont également interdites dans ces zones afin de garantir la continuité écologique la plus fonctionnelle possible.

Enfin, la végétation existante au sein de ces espaces devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives, car elle fait partie intégrante de la qualité du milieu et de son intérêt écologique. Les bassins de rétention, les noues destinées à la gestion des eaux pluviales et les bassins de lagunages n'ont pas été identifiés par cette trame et ne sont donc pas concernés par ces dispositions.

■ Espaces contribuant aux continuités écologiques – trame forestière et autres éléments de continuité terrestre

Ces deux inscriptions, distinctes graphiquement et réglementairement, sont complémentaires et visent une traduction des continuités écologiques du territoire. Elles ont donc vocation à protéger des espaces forestiers et des espaces ouverts de toute construction ou imperméabilisation en vue de maintenir la libre circulation des espèces et leur accès aux zones indispensables à leur croissance, leur alimentation, leur reproduction ou leur abri.

Ces continuités sont définies à partir de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le SCoTAM (dont la traduction dans le PLUI s'effectue dans un principe de compatibilité).

Ainsi, les espaces forestiers et les espaces ouverts qui constituent les réservoirs de biodiversité et les cœurs de nature, mais également les continuités et corridors, bénéficient de l'une des deux prescriptions graphiques, selon la nature de l'occupation du sol.

Un traitement particulier a été appliqué aux réservoirs thermophiles puisque certains d'entre eux ont pu subir une fermeture progressive du milieu, tandis que l'objectif est bien de permettre le maintien d'un milieu ouvert. De ce fait, malgré un potentiel enrichissement de ces espaces, une prescription « continuité de milieux ouverts » a été appliquée afin d'anticiper et de favoriser les opérations de réouverture du milieu.

Afin d'atteindre les objectifs de préservation précités, les prescriptions induisent une inconstructibilité et l'interdiction de toute imperméabilisation, mais également tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol pouvant porter atteinte au milieu.

A l'instar de la trame bleue, et pour les mêmes raisons, les clôtures imperméables aux déplacements des espèces sont également interdites dans ces zones. Seuls les aménagements de valorisation du milieu sont autorisés afin de favoriser, là encore, les actions de valorisation ou restauration du milieu.

■ Arbres remarquables

Ce sont des arbres exceptionnels pour leur rareté, leur dimension et/ou leur valeur historique, patrimoniale et paysagère. Leur identification permet de les protéger en interdisant leur suppression.

■ Haies et alignements d'arbres

Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.

Ces haies et alignements d'arbres constitutifs du paysage jouent également un rôle écologique. Ils peuvent en effet constituer un refuge pour la biodiversité locale et ponctuellement la nourrir. Ces milieux relais du réseau écologique sont des leviers majeurs de la qualité écologique des milieux ouverts agricoles participant à la Trame Verte et Bleue.

Enfin, certains éléments situés plutôt en périphérie de village ont également un intérêt paysager important. Le repérage s'est basé notamment sur les PLU communaux existants mais également sur les données de l'OCSGE (Occupation des Sols à grande échelle du Grand Est), base de données établie en vue de comprendre l'occupation du sol régionale et ses évolutions.

Ces alignements d'arbres et haies sont donc à conserver, toutefois, en cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur, et, dans la mesure du possible, dans le même alignement. Ce mécanisme de compensation doit permettre à la CCHPB de préserver un patrimoine minimum, considéré comme un seuil minimal, qui ne serait donc susceptible que d'augmenter.

■ Patrimoine paysager à préserver – trame paysagère à préserver ou à planter

Ces espaces constituent des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysagers. Les éléments identifiés par cette trame relèvent principalement d'espaces de nature en ville, dont la gestion, l'entretien et l'aménagement sont davantage anthropisés. Ils présentent ainsi pour certains un rôle social en plus des services écosystémiques et paysagers précités. Afin de les préserver, les espaces paysagers ne peuvent accueillir de nouvelle construction. Néanmoins, des équipements publics, aménagements de voiries et de cheminements, ainsi que les espaces de stationnement, sont autorisés en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition qu'ils soient perméables.

Cela permet de maintenir l'usage social qui en est fait. En revanche, dans ces espaces, la végétation existante doit être conservée, puisque l'objectif majeur est de conserver le caractère semi-naturel de ces espaces qui constituent une offre de trame verte urbaine de proximité. Dans ce même objectif, en cas d'abattage, les arbres doivent impérativement être remplacés en nombre équivalent ou supérieur.

■ Patrimoine paysager à préserver – trame parc en milieu urbain

Cette trame vient protéger au sein des villes et villages la présence de parcs privés dont la superficie permet de former de petits poumons verts urbains. Ces cœurs d'îlots jouent un rôle écologique en constituant des milieux relais de la Trame Verte urbaine, mais également un rôle paysager étant donné leur morphologie typique (exemple de Bionville sur Nied, Boulay, etc.).

L'objectif reste de préserver le caractère naturel de ces espaces donc les seules constructions nouvelles autorisées sont uniquement les annexes ou installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation des parcs pour des usages agricoles ou assimilés, de promenade ou de loisirs.

■ Patrimoine paysager à préserver – jardins en milieu urbain

Cette inscription vient protéger au sein des espaces présentant une densité urbaine plus importante, les jardins en cœur d'îlot résidentiel dont la superficie permet de former de petits poumons verts urbains. Ces cœurs d'îlots jouent à la fois un rôle écologique en constituant des milieux relais de la Trame Verte urbaine, mais également un rôle paysager puisqu'ils participent à une morphologie typique de certaines communes (exemple de Boulay-Moselle, Berviller en Moselle, etc.).

Au sein des cœurs d'îlots, sont interdites toute construction et toute nouvelle imperméabilisation, car l'objectif est bien de maintenir leur caractère naturel actuel, mais y sont tout de même autorisés, sous conditions, l'implantation d'abris de jardin de 20 m² et les clôtures (dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune) afin de permettre l'usage des habitants de ces quartiers, notamment en vue de l'entretien de ces espaces.

Les prescriptions graphiques précitées couvrent les superficies suivantes :

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	SURFACE/LINÉAIRE/QUANTITÉ
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	0,40 ha
ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES – TRAME BLEUE	606,96 ha
ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES – TRAME FORESTIÈRE	4 153,91 ha
ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES – AUTRES ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ TERRESTRE	461,63 ha
ARBRES REMARQUABLES	7 arbres
HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES	124 158 mètres
PATRIMOINE PAYSAGER À PRÉSERVER – TRAME PAYSAGÈRE À PRÉSERVER OU À PLANTER	0,11 ha
PATRIMOINE PAYSAGER À PRÉSERVER – TRAME PARC	6,79 ha
PATRIMOINE PAYSAGER À PRÉSERVER – TRAME JARDINS	31,3 ha

E. Autres prescriptions graphiques

D'autres prescriptions graphiques figurent également au règlement sans qu'elles ne soient liées à l'environnement. Il s'agit des éléments ci-dessous.

■ Obligation de démolition

Il existe des secteurs identifiés au règlement graphique où la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article R151-34 3° du Code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne la commune de Guinkirchen.

■ Éléments patrimoniaux protégés

Certains PLU communaux, anciennement en vigueur, protégeaient des éléments bâtis identifiés comme patrimoniaux. Le PLUi reprend ce principe et le généralise sur l'ensemble des communes de la CCHPB. La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite. Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable. L'interdiction de démolition répond à l'objectif de préserver le patrimoine emblématique du territoire. Ce dispositif vient en complément des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des Monuments Historiques (démarche engagée en parallèle de l'élaboration du PLUi). Parfois, ces règles peuvent concerner uniquement une façade ou un mur de clôture à préserver.

L'ensemble des bâtiments protégés sont soumis aux mêmes règles. Néanmoins, pour simplifier la lecture du PLUi, quelques éléments patrimoniaux sont numérotés avec leur numéro de commune dans le cas de règle spécifique à une construction.


C'est le cas pour l'ancien couvent de Téterchen qui dispose d'une règle propre (★³⁰⁻¹).

Alignements

Le règlement graphique distingue une prescription linéaire relative à l'implantation des constructions obligatoire des immeubles à l'alignement. Cela indique que les constructions doivent s'implanter strictement sur la ligne dessinée au plan.

Bande de constructibilité

Le règlement graphique distingue des limites de constructibilités dans certaines zones urbaines du PLUi.

Ce figuré  marque la limite d'implantation des constructions principales et de leurs extensions depuis l'alignement avec l'espace public. Au-delà de cette limite, seule les annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

Secteur de projet en attente de projet global

La zone UCD-5 de Boulay (rue des Imprimeurs/ rue des Jardins) est concernée par une servitude de projet en attente de projet global de 0,31 ha.

Il s'agit d'une disposition prévue à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme qui permet d'instituer : « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

La justification ici repose sur la nécessité de recycler un foncier pour « RECONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME PAR LA VALORISATION DE FRICHES ET DE SES PATRIMOINES » tel que décrit dans l'OAP « redynamisation du centre-ville de Boulay ». Des études sont à réaliser et elles demandent du temps dont la servitude d'attente de projet permet de disposer.

Secteur de projet en attente de projet global

La zone UCD-5 de Boulay (rue des Imprimeurs/ rue des Jardins) est concernée par une servitude de projet en attente de projet global de 0,31 ha.

Cimetières

Les cimetières occupent d'importantes superficies au sol dans la CCHPB. Sur les plans cadastraux, ils peuvent facilement être confondus avec des parcelles qui seraient libres de toute construction. De manière à clarifier le règlement graphique, une trame spécifique identifie l'ensemble des cimetières sur les 37 communes. Dans ces espaces, tous les travaux, aménagements et constructions liés au fonctionnement des cimetières sont autorisés sans restriction.

Voies et cheminements doux à conforter ou à créer

Cette prescription renvoie à l'article L151-38 du CU qui dit : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* ».

Ainsi, plusieurs venelles piétonnes et voies automobile en situation privée (Boulay, Voëfling-lès-Bouzonville, Guinkirchen, etc.) disposent d'une mesure de protection afin de garantir des passages existants (servitude de passage).

Changements de destination en zone agricole

Au sein de la zone agricole, le règlement autorise certains bâtiments identifiés au règlement graphique à faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette prescription concerne 3 bâtiments à Boulay-Moselle.

■ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via un liseré spécifique. Dans ce cas précis, l'application du droit des sols est obligatoirement réalisée à partir des dispositions de l'OAP selon le principe de compatibilité et à partir des dispositions du règlement écrit selon le principe de conformité.

■ Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à une infrastructure publique future, l'installation d'un équipement d'intérêt général ou un projet de renaturation/espace vert.

Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Pour simplifier la lecture du PLUi, les emplacements réservés sont répartis en trois catégories et numérotés avec leur numéro de commune.

Par exemple, l'emplacement réservé A4-1 correspond à un emplacement réservé pour la réalisation d'un ouvrage public sur la commune n°4 à savoir Bionville-sur-Nied.

8.4. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET LEUR NÉCESSITÉ POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le règlement écrit se compose de **dispositions générales**, de **dispositions particulières propres à chaque zone et chaque secteur**, ainsi que d'**annexes**. Sa trame s'articule autour de trois grandes entrées thématiques au sein desquelles sont déclinés les différents articles :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Équipements et réseaux.

La CCHPB a fait le choix d'adopter cette organisation, préconisée par le Code de l'Urbanisme depuis sa recodification au 1er janvier 2016.

Ainsi dès lors que l'on souhaite savoir à quelles règles est soumise une parcelle, voici le raisonnement qu'il faut adopter :

- Identification de la zone et des prescriptions graphiques éventuelles sur le plan de zonage et le plan des hauteurs ;
- Consultation éventuelle de l'orientation d'aménagement et de programmation propre à mon site de projet (schéma et orientations écrites)
- Consultation des dispositions générales (règles écrites et explications des prescriptions graphiques) ;
- Consultation du règlement de zone dans laquelle se situe le projet ;
- Consultations des annexes ;

A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales, qui constituent le chapitre 1 du règlement écrit, rassemblent les différentes prescriptions applicables à l'ensemble du territoire, quel que soit la zone concernée. Elles se situent dans le premier chapitre pour éviter autant que possible des redondances à l'intérieur des règlements des différentes zones.

■ Modalités d'application du règlement

Cette partie constitue à la fois un rappel des principales législations connexes à celle du PLUi et aux autorisations d'urbanisme, mais vient aussi donner les clefs de compréhension de l'organisation du dispositif réglementaire. La partie relative à la portée du règlement à l'égard d'autres législations rappelle les liens qui existent entre le règlement du PLUi et certaines autres dispositions législatives ou réglementaires ne relevant pas strictement des articles du Code de l'Urbanisme touchant au PLUi, mais venant directement affecter les autorisations d'urbanisme :

- Certains articles du Règlement National d'Urbanisme s'appliquant y compris en présence du PLUi : en particulier les articles L111-1 à L111-26 et R111-1 à R111-51 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique applicables au titre de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, figurant en annexe du PLUi ;
- Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, en application des articles L571-10 et R571-32 à R571-43 du Code de l'Environnement, et dont la liste est fournie par le Porter à Connaissance des services de l'Etat ;
- La réglementation relative aux vestiges archéologiques, et les différents arrêtés fixant la liste des communes concernées par cette réglementation ainsi que les seuils d'application de celle-ci.

La partie relative à la division du territoire en zones rappelle la législation applicable à chaque grande « famille » de zones (zones U, AU, N, A), inscrite dans les articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme. En effet, si les auteurs du PLUi sont libres de définir la délimitation des zones et leurs déclinaisons en sous-secteurs, cette affectation reste largement encadrée par les dispositions de ces articles du Code de l'Urbanisme, venant définir les propriétés de chaque « famille ».

Le fonctionnement général du règlement permet de comprendre comment les différentes pièces du dispositif réglementaire s'articulent entre elles.

Plusieurs explications sont données sur la manière d'appliquer les règles, et s'appuient ici encore sur les dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de dérogations au PLUi (adaptations mineures, constructions existantes non conformes, etc.), faisant ainsi référence aux dispositions des articles L152-3 à L152-6-4 et R151-21 3° (terrains issus de la division d'une opération d'ensemble).

Pour cette dernière disposition, il a été fait le choix de déroger au Code de l'Urbanisme concernant les terrains issus de la division d'une opération d'ensemble, en appliquant le règlement lot par lot. Il est en effet souhaité qu'en cas d'opération d'aménagement (permis d'aménager, etc.), les formes urbaines induites par la rédaction du règlement puissent s'appliquer aussi aux nouvelles opérations.

■ Les règles générales applicables à toutes les zones

Cette partie regroupe les règles communes à toutes les zones, afin d'éviter les redondances au sein de chaque règlement de zone. Elle s'organise de la même manière que ces dernières, en s'articulant autour des trois grandes thématiques et des 8 articles préconisés par les articles R151-27 à R151-46 du Code de l'Urbanisme. Elle comprend notamment les règles applicables à toutes les prescriptions graphiques.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Tableau des destinations et sous-destinations

Le tableau des destinations et sous-destinations explicite ce que chaque catégorie regroupe, en application du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et de l'arrêté du 10 novembre 2016 et décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020. Il est à noter que la sous-destination « hôtels » constitue une catégorie à part entière depuis l'adoption du décret de 2020 ayant modifié la liste des sous-destinations des constructions, la distinguant ainsi de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

Mode de calcul de la hauteur / Plan des hauteurs:

Le règlement de chaque zone comprend des normes de hauteurs maximales autorisées. Cette partie des dispositions générales vient préciser le mode d'application de ces règles afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et éviter tout risque de mauvaise interprétation. La règle énonce plusieurs points de référence (hauteur à l'égout / hauteur au faîtage/ niveau de référence du terrain naturel), de manière à bien préciser aux porteurs de projet les intentions de la collectivité.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « plan des hauteurs de constructions ».

Certaines zones (UEE, A, N, ...) ne sont pas couvertes par les plans des hauteurs, mais les zones et secteurs de zones A et N disposent de règles écrites limitant la hauteur des constructions autorisées.

Les modalités d'application des règles de hauteur précisent aussi comment s'applique la règle en cas de terrains en pente, le territoire de la CCHPB étant largement concerné par ce type de contexte, notamment sur les communes de côtes. Il a été fait le choix d'appliquer la règle de hauteur avec le point médian de la construction comme point de référence, ceci permettant à la construction de mieux s'inscrire dans le relief, et éviter d'obtenir des gabarits apparaissant comme trop imposants au bas de la pente, visibles depuis la rue, tout comme au point haut de la pente, visibles depuis des points de vue plus lointains. En cas de construction disposant d'une longue assise au sol, il est demandé au porteur de projet de « diviser » l'emprise de la construction en tranches de 20 mètres de long maximum, pour mettre en application cette disposition. L'effet attendu est un étagement de la construction et une plus grande adaptation au relief.

Ces dispositions constituent une déclinaison réglementaire de l'ambition n°1.3 du PADD, qui, dans son objectif n°3, demande à adapter les formes urbaines des futures opérations d'aménagement au contexte topographique, aux risques connus, aux nuisances et aux ressources.

Implantation en limite séparative avec mur pignon :

La règle visant à imposer le recouvrement d'un mur pignon est précisée de façon à obtenir une qualité visuelle de raccordement entre deux constructions accolées et une plus grande harmonie des volumes bâtis entre eux.

Application de la règle de bande de constructibilité graphique :

(Cf. voir chapitre 8.3 page 126 et suivantes)

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions reprennent l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui relève du Règlement National d'Urbanisme. Sont ensuite déclinés des principes généraux ayant trait aux volumétries, ainsi qu'aux matériaux employés.

Néanmoins, ces règles générales constituent un cadre global, et n'ont pas vocation à diriger trop strictement les formes architecturales à produire. Il s'agit ici plutôt d'éviter les projets qui dénatureraient les lieux par rapport

aux formes existantes, ou donneraient une image dégradée ou de faible qualité, via une mauvaise intégration des éléments techniques ou le recours à des matériaux temporaires ou de faible qualité.

Des règles spécifiques (préservation de l'architecture des façades, attention particulière accordée aux matériaux et coloris, etc.) sont édictées pour les cœurs de villages et villes qui comportent une dimension patrimoniale importante et des morphologies propres (alignements bâtis, harmonie des façades, etc.).

Il s'agit ainsi de veiller à l'intégration des futurs projets dans ce contexte garant de l'identité locale. Ces règles générales ont aussi pour objectif de limiter les remaniements de terrain, en encadrant les déblais et remblais (exhaussements et affouillements de sols), en limitant la création de buttes, afin de limiter l'impact des futurs aménagements sur les paysages, l'écoulement des eaux, ou la richesse et la stabilité du sol. Les dispositions relatives à l'adaptation au terrain naturel soulignent le souhait de la CCHPB que les futures constructions et aménagements s'adaptent le mieux et le plus possible au terrain naturel.

Certaines exigences concernant l'aspect des annexes et extensions, des ouvertures en toiture, ou encore des clôtures, sont précisées afin de constituer un socle commun de qualité architecturale à l'échelle du territoire.

Ces dispositions viennent ainsi appuyer les orientations du PADD visant à « Préserver la diversité de certaines formes urbaines dès lors que l'intérêt patrimonial existe » (Cf. *Ambition 3.1 – objectif n°1 du PADD*).

Éléments et trames du règlement graphique

(Cf. voir chapitre 8.3 page 126 et suivantes)

Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLUi institue des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Le PLUi instaure ainsi 37 emplacements réservés (cf. liste page 18 du règlement écrit), afin de mettre en œuvre les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces emplacements réservés sont de différentes natures et visent divers objectifs du PADD :

- Ambition 1.1 – Objectif n°3 : Privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine en travaillant sur les espaces délaissés au cœur des tissus déjà urbanisés

Certains emplacements réservés ont pour objectif de permettre la création de voie d'accès à des zones d'urbanisations futures depuis des dents creuses ou délaissés de terrains situés en zone urbaine.

Exemple : Emplacement réservé A31-1 à Tromborn pour permettre le désenclavement de la zone 1AUc31-1.

- Ambition 2.3 – Objectif n°1 : Adapter les capacités de stationnement aux besoins identifiés dans les tissus urbains et aux nouvelles pratiques;

Certains emplacements réservés ont pour objectif de permettre l'aménagement d'espace de parking public au droit d'équipements communaux notamment.

Exemple : Emplacement réservé A16-1 à Hargarten pour permettre l'aménagement d'un parking et d'un espace de circulation autour de l'église.

- Ambition 2.3 – Objectif n°2 : Réduire la dépendance à la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs;

Certains emplacements réservés ont pour objectif de permettre le confort des réseaux de sentiers et cheminements doux du territoire.

Exemple : Emplacement réservé A13-2 à Falck pour permettre la réalisation d'un tronçon modes actifs le long de la Banngraben.

- Ambition 3.3 – Objectif n°2 : Renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité du territoire et ceux des territoires voisins;

Certains emplacements réservés ont pour objectif de permettre des travaux de renaturation ou de création d'espaces verts.

Exemple : Emplacement réservé C24-1 à Oberdorff pour permettre l'aménagement d'une haie paysagère (problématique de ruissèlement).

Obligations en matière de stationnement :

Les normes de stationnement mises en place dans le PLUi s'appuient sur les constats issus du diagnostic et sur les orientations du PADD cherchant à « Adapter les capacités de stationnement aux besoins identifiés dans les tissus urbains et aux nouvelles pratiques » (Cf. Ambition 2.3 – objectif n°1 du PADD)

Pour ce faire, le PLUi s'appuie sur la définition d'une grille de stationnement unique et applicable sur tout le territoire.

Cette grille intègre des distinctions entre zones urbaines à vocation principale d'habitat afin d'intégrer les complexités de traitement de certains tissus urbains. Ainsi, les zones de cœurs de villages et villes (UAA et UAB pour Boulay-Moselle) dispose d'une souplesse en matière de minima de création de place de stationnement obligatoire pour pallier la complexité de leur morphologie urbaine (compacité des habitations, dimension des parcelles, etc.).

Une souplesse pour les obligations de stationnements liés aux activités de commerces et services est également fixée sur la zone UAB pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

À noter que le cadre réglementaire dans lequel s'insèrent les dispositions de la grille de stationnement (articles L151 33 à L151-35 du Code de l'Urbanisme), implique un assouplissement des normes exigibles pour la construction de logements sociaux ou de projets localisés dans l'environnement des axes de transports en commun.

Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisés ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. Comme l'enjoint le Code de l'Urbanisme (article R151-44), il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle par la limitation des normes exigées, et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Au sein de certains sous-secteurs de zones, les normes peuvent être assouplies ou renforcées afin de tenir compte de situation particulières (cf. voir article 7 de chaque zone).

Des normes de stationnement pour les vélos sont également mises en place dans les dispositions générales du règlement. Elles visent à « développer et promouvoir la pratique du vélo » comme l'ambitionne le PADD.

Réseaux et desserte par les voies publiques ou privées / accès :

Les dispositions générales édictent des règles relatives au raccordement systématique des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable, d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des milieux et tout risque sanitaire, mais également d'alimentation en énergie et infrastructures de communication.

Des règles spécifiques imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération, et leur pré-traitement lorsque cela s'avère nécessaire. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de mettre tout en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements (réseaux, stations...) lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans le milieu.

Les dispositions générales définissent les conditions minimales exigées pour assurer l'accès et la desserte en voirie des terrains constructibles (emprise, ...), valables dans toutes les zones du PLUi, sauf dispositions particulières inscrites au règlement écrit d'une zone.

Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic et un confort d'usage (largeurs d'accès et de voies, aménagement des aires de retournement des véhicules, etc.) tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur les voies, etc.).

La prévention des risques :

Les Plans de Prévention des Risques Naturels sont placés dans les annexes du PLUi ; leurs servitudes s'appliquent de fait. Les dispositions générales du règlement rappellent ce principe et renvoient donc aux documents situés en annexe. Par ailleurs, les dispositions générales du PLUi recensent un certain nombre d'aléas pour lesquels elles renvoient à des recommandations de prises en compte afin d'assurer l'adaptation des projets au niveau d'aléa considéré.

■ Le lexique

Le lexique présenté dans le règlement reprend pour partie les définitions du lexique national issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Il définit également d'autres termes utilisés dans le règlement du PLUi. Il constitue une aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme, et à la compréhension du règlement par les porteurs de projet, en précisant les notions utilisées dans le règlement. Au-delà de son caractère pédagogique, il a aussi une portée réglementaire sur plusieurs aspects :

- La définition des « abris de jardins » est précisée, afin de limiter leur emprise sur le terrain, l'artificialisation des sols et également éviter la « cabanisation » des parcelles ;
- L'aspect des clôtures est illustré par des exemples sur la notion de « claire-voie », qui oriente vers des dispositifs peu occultants, dans un souci de qualité de rapport à l'espace public et de qualité du paysage de la rue ;
- L'aspect des « combles et des attiques » précise que les attiques doivent respecter un retrait minimal vis-à-vis du dernier étage plein, afin d'éviter les « faux-attiques » qui pourraient finalement avoir l'aspect d'un niveau à part entière du fait d'un trop faible retrait. Ces précisions sont justifiées par une volonté de la collectivité de maîtriser les épannelages et éviter les gabarits trop imposants qui pourraient s'effectuer par un couronnement des constructions mal calibré.
- Les éléments entrant dans la composition de « l'emprise au sol » sont définis dans le lexique pour permettre une meilleure application des dispositions relatives au coefficient d'emprise au sol. Le PLUi précise aussi ce qui en est exclu, en ajoutant aux exceptions proposées par le lexique national : les piscines, les terrasses et les sous-sols. Ce choix résulte du fait qu'il est souhaité conserver les fonctionnalités des espaces extérieurs des habitations, en n'empêchant pas l'implantation de ces éléments qui participent de l'agrément des parcelles résidentielles. En contrepartie, il a été fait le choix, dans le règlement, de mettre l'accent sur une part d'espaces éco-aménageables, de manière à assurer la présence d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles, garants de l'infiltration des eaux et favorables à la biodiversité.
- Ainsi, les espaces verts de pleine terre sont ensuite définis dans le lexique. La définition énoncée a pour objectif de garantir la fonctionnalité de ces espaces, tant en termes de biodiversité que de richesse du sol.

B. LES RÈGLEMENTS DE ZONES

■ Zones UAA et UAAP

L'esprit de la zone :

Les zones UAA regroupent les tissus anciens, caractérisés par une diversité des fonctions urbaines du fait de leur localisation centrale, une compacité du bâti, et la présence d'un patrimoine bâti historique relativement conséquent. Le règlement des zones UAA a pour objectif de reconduire ces formes urbaines caractéristiques des centres-bourgs et centres de villages (alignements, continuité du bâti), tout en favorisant la mixité des fonctions et l'animation urbaine.

L'indice « p » renvoi à des règles architecturales renforcées pour tenir compte des cœurs de villages et centre-bourgs présentant un cadre patrimonial plus conséquent et sur lesquels des règles plus strictes sont à appliquer.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Au sein de cette section du règlement, il s'agit de concilier le cadre de vie avec les risques et nuisances en évitant l'implantation d'un certain nombre d'utilisations du sol incompatibles avec un tissu résidentiel et central, et de protéger les populations des nuisances (visuelles, sonores, olfactives) qu'elles pourraient éventuellement engendrer.

Ainsi, le règlement interdit spécifiquement certaines destinations jugées incompatibles avec le caractère résidentiel, dense et patrimonial de la zone, comme l'industrie, les entrepôts. Concernant les activités agricoles, le caractère rural de la CCHPB impose de préserver des possibilités pour les exploitations existantes sous réserves de ne pas aggraver les nuisances qu'elles génèrent.

Dans cette même perspective, les installations classées et les activités admises sont autorisées seulement si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et si elles ne provoquent pas de nuisances ou de risques pour les populations, en plus de constituer un service nécessaire aux riverains du quartier.

Néanmoins, il ne s'agit pas pour autant de bannir toute activité de ces espaces, en particulier dans les cœurs de villages, car les activités commerciales, les équipements mais également les activités productives (artisanat par exemple), sont nécessaires au quotidien des habitants.

Cette volonté de promouvoir la mixité fonctionnelle répond à deux objectifs définis par le PADD : « Faciliter le développement de commerces de proximité dans les villes et villages du territoire ». Ainsi, plusieurs destinations relevant d'activités sont admises (parfois sous conditions), à l'exception des nouvelles exploitations agricoles ou forestières qui doivent davantage trouver leur place au sein de la zone Agricole, ou encore le commerce de gros dans les espaces d'activités dédiés, qui génère des gabarits et un aspect non compatible avec le centre d'un village. Pour garantir que les activités admises soient sans risque pour les résidents et usagers de ces zones UA, les installations classées soumises à autorisation ne sont pas autorisées dans ces zones.

Dans l'ensemble des zones et également des cœurs de villages, une distance minimale des constructions et murs de clôture est instaurée vis-à-vis des cours d'eau afin de préserver voire d'améliorer leur qualité écologique.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions (article 4) dans les zones UAA visent à assurer une bonne insertion des futures constructions dans les tissus existants, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques en place : forte densité du bâti et de l'emprise au sol des constructions, alignements bien marqués le long des voies, mitoyenneté des constructions.

Les hauteurs maximales autorisées visent à inscrire les futures constructions dans les gabarits existants au sein de chaque secteur délimité au règlement graphique. Il a été fait le choix de recourir à un plan des hauteurs, afin de faciliter la lecture de cette règle et limiter la multiplicité des sous-secteurs.

Ainsi, la règle est exprimée graphiquement et permet un ajustement plus précis des hauteurs maximales souhaitées localement, en se basant sur la hauteur du bâti existant mais aussi sur une harmonisation des hauteurs prescrites historiquement dans les PLU communaux.

Pour éviter les annexes surdimensionnées, le PLUi définit une hauteur maximale autorisée.

Il est inscrit un premier principe de continuité des hauteurs en front de rue, afin de conserver une certaine homogénéité visuelle dans l'alignement des constructions.

La règle d'implantation des constructions principales vis-à-vis des voies et emprises publiques consiste à implanter les futures constructions à l'alignement des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue), et à respecter toute marge de recul inscrite sur le règlement graphique, de manière à conserver les alignements bâtis constitutifs des tissus urbains des espaces centraux et denses, et garants de leur identité morphologique.

Les règles édictées en matière **d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives** préconisent l'implantation des constructions en mitoyenneté des deux limites séparatives de façon à prolonger les alignements bâtis continus caractéristiques de ces zones denses ; dans le cas de terrains ayant une longue façade sur rue, l'implantation sur une seule limite latérale est permise. En revanche, il est laissé davantage de souplesse d'implantation par rapport aux limites séparatives dans la profondeur des parcelles, car cela ne vient pas affecter la forme urbaine visible depuis la rue et l'effet d'alignement recherché. Il est à noter que de nombreux fonds de parcelles sont néanmoins préservés de toute urbanisation par l'instauration d'un zonage NV, ou d'une trame, destiné à conserver les cœurs d'îlots parcs et jardins.

Dans chaque zone, en cas de retrait vis-à-vis de la limite séparative, des règles de distance minimale sont imposées afin de préserver l'intimité des habitations, en évitant notamment les vues directes entre constructions voisines trop rapprochées. Cette distance minimale permet également de laisser un espace suffisant pour assurer le passage d'un véhicule (sécurité), ainsi que l'aération des constructions et l'éclairage des pièces (salubrité).

D'un gabarit plus petit que les constructions principales, les annexes pourront s'implanter en limite ou à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Un gradient de règles plus ou moins strictes concernant la qualité architecturale des constructions a été établi pour les zones UAAP, qui constituent des cœurs de village dotés d'un patrimoine bâti de très grande qualité (ex : Denting, Hinckange, Guinkirchen, etc.). Ainsi, des règles particulières ont été formulées pour compléter les principes généraux et les règles communes inscrites dans les « Dispositions générales ». Il s'agit d'encadrer les éléments de façade, leurs ouvertures, de trouver une harmonie avec les constructions voisines, de conserver la forme générale et l'aspect des toitures, de réglementer l'aspect des annexes, etc.

Le règlement instaure sur la plupart des zones urbaines définies **une part minimale d'espaces de pleine terre**. Cette part est calculée sur l'assiette de l'unité foncière. Elle est fixée en fonction de la morphologie de chaque zone et de la densité bâtie existante. Ainsi, les zones UAA disposent de tissus urbains plus resserrés que les autres types de zones et sont exclus de toutes obligations en la matière. La morphologie des tissus avec la présence de vastes cœurs de jardins ou arrière d'habitations occupés par des anciens espaces de vergers vient compenser naturellement l'absence de règle.

Dans cette même perspective, des règles destinées à végétaliser les parcelles sont émises, avec une volonté de maintien des arbres existants, de développement d'arbres de haute tige, de diversité des essences choisies, et de végétalisation des espaces de stationnement.

L'ensemble de ces règles visent à fournir une traduction aux orientations du PADD suivantes : « Intégrer les questions liées à la biodiversité dans les futures opérations d'aménagement » ; « préserver des espaces verts de respiration en milieu urbain afin de renforcer le cadre de vie et l'identité de la CCHPB, tout en ménageant des îlots de fraîcheur ».

Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

Zones UAB

L'esprit de la zone :

Cette zone couvre les espaces du centre-médiéval de Boulay élargi à quelques rues du cœur de bourg. Les dispositions réglementaires sont assez proches de celle de la zone UAA. Les éléments qui suivent évoquent les particularités

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Au chapitre **mixité fonctionnelle**, deux règles sur les traitements des rez-de-chaussée et des devantures commerciales viennent garantir certains objectifs de l'OAP thématique de redynamisation du centre-ville de Boulay.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

Au chapitre **caractéristiques architecturales des façades et toitures**, deux règles sur les traitements des façades viennent garantir certains objectifs de l'OAP thématique de redynamisation du centre-ville de Boulay.

Zones UBA, UBC, UBD, UBM, UCD

L'esprit de la zone :

Les zones UB et UC correspondent à des quartiers à dominante d'habitat individuel. Leur règlement a vocation à refléter la diversité des morphologies qui les composent.

Dans certaines zones, il est envisagé de faire perdurer la forme urbaine en place, par un règlement contraignant en termes d'implantations, et dans d'autres zones, il est recherché une certaine souplesse afin de permettre l'évolution de ces tissus, tout en conservant les aménités dont ils disposent en termes d'espaces d'agrément et de respiration.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Les destinations et sous-destinations autorisées au sein de ces zones reflètent le caractère principalement résidentiel de ces quartiers. Il s'agit de laisser place à la diversité des fonctions de proximité (logement, équipements, commerces, services, bureaux, artisanat, etc.), tout en interdisant les fonctions relevant d'une plus grande échelle (ex : cinéma, hôtel, centre de congrès et d'exposition) dont la localisation doit rester dans les espaces plus centraux.

Cette volonté de promouvoir la mixité fonctionnelle répond à deux objectifs définis par le PADD : « faciliter le développement de commerces de proximité dans les villes et villages du territoire » et « Maintenir et renforcer l'armature territoriale des services afin, notamment, de limiter les déplacements, de participer à la désaturation des routes départementales et ainsi réduire les nuisances (bruit, pollution) ».

Tout comme dans les autres zones mixtes ou à dominante d'habitat, il s'agit aussi de concilier le cadre de vie avec les risques et nuisances en évitant l'implantation d'un certain nombre d'utilisations du sol incompatibles avec un tissu résidentiel, et de protéger les populations des nuisances (visuelles, sonores, olfactives) qu'elles pourraient éventuellement engendrer.

Ainsi, le règlement interdit spécifiquement certaines utilisations du sols et destinations jugées incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers, comme les entrepôts, le commerce de gros ou les activités agricoles par exemple.

Dans l'ensemble des zones, une distance minimale des constructions et murs de clôture est instaurée vis-à-vis des cours d'eau afin de préserver voire d'améliorer leur qualité écologique.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

Le PLUi vise à adapter les différentes règles relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions à la diversité des tissus d'habitat individuel et collectifs existants au sein de la CCHPB (maisons en bande, maisons jumelées, pavillons, etc.), en lien avec l'objectif du PADD visant à « répondre à la diversité des parcours résidentiels en développant un habitat diversifié notamment pour les seniors, les personnes à mobilité réduite et les jeunes ménages ».

- Dans les zones UBA : ces secteurs pavillonnaires sont assez peu denses, et souvent caractérisés par des implantations de constructions au milieu des parcelles ou à distance des limites latérales des terrains. Les règles ont pour objectif de conserver le caractère aéré de ces tissus (ex : retraits obligatoires vis-à-vis des limites séparatives).
- Dans les zones UBC : il s'agit de tissus d'anciennes citées ouvrières de Falck, caractérisés par la présence d'un patrimoine bâti important, et des implantations de constructions basées sur des règles d'urbanisme héritées de l'époque de réalisation de ces tissus. Les règles mises en place viennent conforter cette homogénéité.
- Dans les zones UBD : des implantations et des densités très diverses sont présentes au sein de ces zones. Le règlement vise à permettre une souplesse quant aux futures implantations, afin de faciliter l'évolution et l'éventuelle densification des tissus.
- Dans les zones UBM : il s'agit de tissus de maisons d'officiers et sous-officiers de Piblangue et Boulay, caractérisés par la présence d'un patrimoine bâti important, et des implantations de constructions basées sur des règles d'urbanisme héritées de l'époque de réalisation de ces tissus. Les règles mises en place viennent conforter cette homogénéité.
- Dans les zones UCD : des implantations et des densités très diverses sont présentes au sein de ces zones d'habitat collectif. À l'image du règlement de zone UBD, les règles en UCD vise à permettre une souplesse quant aux futures implantations, afin de faciliter l'évolution et l'éventuelle densification des tissus.

A l'exception des zones UBC et UBM, les zones UB et UC imposent un recul obligatoire destiné à assurer l'aération des tissus et offrant l'espace suffisant pour le stationnement des véhicules sur l'avant de la parcelle.

Le règlement instaure sur les zones UB et UC **une part minimale d'espaces de pleine terre**. Cette part est calculée sur l'assiette de l'unité foncière. Elle est fixée en fonction de la morphologie de chaque zone et de la densité bâtie existante.

Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

■ Zones UEE

L'esprit de la zone :

Ces zones sont principalement dédiées aux grands secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il s'agit ainsi de conforter les équipements en place en « verrouillant » les destinations et sous-destinations admises au sein des différentes zones, mais également de leur permettre d'évoluer au gré des besoins des collectivités, avec des règles d'implantation relativement souples.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Dans les zones UEE, le règlement limite les destinations autorisées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec l'objectif de la zone de conforter ces fonctions au sein de ces secteurs.

Certaines spécificités très locales sont également intégrées au règlement. Ainsi des zones d'équipement de la commune de Boulay-Moselle, par exemple, nécessitent une approche plus restrictive avec une constructibilité limitée aux extensions de l'existant uniquement.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

Il s'agit d'offrir un minimum de contraintes en termes d'implantation des constructions, car il existe une très grande diversité de configurations nécessaires à la fonction de chaque équipement, chaque type d'équipement présentant des critères morphologiques différents (dimensions, formes, implantations).

Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

■ Zones UXI et UXC

L'esprit de la zone :

Les zones UX sont destinées à l'accueil d'activités économiques.

Elles répondent aux objectifs du PADD suivants :

- « Assurer l'équilibre commercial à Boulay entre le besoin de redynamisation du cœur historique et le développement des zones d'entrée de ville » ;
- « Maintenir l'ensemble des zones d'activités économiques existantes et permettre leur développement de manière raisonnée ».

Ces zones comprennent différentes catégories définies selon les spécificités fonctionnelles qui leur sont assignées. Les zones UXI ont vocations à accueillir les activités artisanales et industrielles et les zones UXC les activités artisanales et commerciales.

Leurs règlements vise à trouver un équilibre entre mixité des fonctions et spécification des zones, nécessaire au fonctionnement économique de celles-ci. Il s'agit également de faciliter l'évolution de ces sites tout en garantissant l'insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions et des aménagements.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Les zones dédiées aux commerces et à l'artisanat (UXC) sont vouées à accueillir tous types d'activités, à l'exception des activités industrielles, agricoles ou forestières. La mixité des fonctions, y compris l'implantation d'équipements, y est recherchée. Les logements sont également exclus de ces zones, afin de marquer la spécificité de ces zones à vocation principale d'activités économiques.

Le secteur UXC-16 est quant à lui plus restrictif vis-à-vis des destinations admises, et conforte uniquement les activités de concessionnaire automobile, garage et station-service existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les zones UXI (à vocation industrielle et logistique) ont vocation à accueillir des destinations plus spécifiques.

Ainsi, les zones UXI ne peuvent accueillir les commerces et activités de services, uniquement que s'ils sont liés et intégrés physiquement à une activité artisanale ou industrielle. En effet, il n'est pas souhaitable de faire venir des chalands ou usagers dans ces zones à plus grand risque technologique. Seules les activités de restauration y sont autorisées sans restrictions afin de pourvoir aux besoins quotidiens des actifs de chaque zone.

Le commerce de gros et les équipements d'intérêts collectifs font également exception à ces interdictions, car ils n'induisent pas une fréquentation par le public et sont par conséquent autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, c'est-à-dire celles présentant des risques de danger, ne sont admises qu'en zone industrielle, mais interdites en zones commerciale, afin d'orienter l'implantation des industries au sein de zones dédiées, sans toutefois les interdire strictement.

Concernant le logement en UXI, des règles très strictes sont définies pour permettre uniquement la réalisation d'habitation nécessaire au fonctionnement des activités (gardiennage).

Une distance minimale des constructions et murs de clôtures est instaurée vis-à-vis des cours d'eau afin de préserver voire d'améliorer leur qualité écologique.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

En termes de volumétrie et d'implantation des constructions, le règlement des zones à dominante économique a pour objectif de prendre en compte les formes urbaines existantes, notamment caractérisées par des volumes de construction généralement imposants, et nécessitant des implantations en reculs par rapport aux voies afin de générer des prospects plus harmonieux vis-à-vis de ces gabarits. Le règlement recherche également une certaine souplesse quant aux implantations, pour permettre aux zones d'activités existantes d'évoluer sur elles-mêmes, voire de se densifier.

Les hauteurs maximales autorisées correspondent aux gabarits présents dans ces tissus. Il est ainsi envisagé de reconduire ces hauteurs et de garantir la fonctionnalité des bâtiments nécessaires aux activités. La règle est traduite à l'écrit dans ce type de zone.

Il est imposé **un recul des constructions** afin de prendre en compte le fait que les zones d'activités sont souvent caractérisées par la présence de bâtiments aux gabarits imposants. À travers un recul de ces constructions par rapport aux voies et limites séparatives, il est recherché un prospect (proportion entre la hauteur de la construction et la largeur de la voie) plus harmonieux afin d'éviter les effets « couloirs » ou « d'écrasement ».

En matière d'insertion paysagère, la mise en place des dispositions réglementaires partent du constat que bien souvent, les bâtiments à vocation d'activité sont très hétérogènes, peu discrets et peu lisibles dans le traitement de leur façade (multiplicité des couleurs, foisonnement des publicités et des enseignes).

Il s'agit d'y remédier par des règles relatives aux clôtures qui visent un équilibre entre plusieurs objectifs :

- Une recherche de simplicité et une lisibilité des espaces ;
- Une incitation à la végétalisation et à l'insertion paysagère ;
- La sécurisation des sites d'activité.

Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

Zones 1AU

L'esprit de la zone :

Les zones 1AU comprennent plusieurs types de zones différenciées en fonction de leur localisation, ou de leur spécificité fonctionnelle :

- **Les zones 1AU** correspondent à des secteurs à urbaniser à dominante d'habitat ou à vocation mixte, situés en intensification des tissus urbains existants au sein de l'enveloppe urbaine ;
- **Les zones 1AUc** correspondent à des secteurs à urbaniser à dominante d'habitat ou à vocation mixte, situés en extension des tissus urbains existants, en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- **La zone 1AUr** correspond à une zone urbanisée d'équipement (Moissons Nouvelles) pouvant faire l'objet d'une reconversion à terme d'un équipement public
- **Les zones 1AUE** correspondent à des secteurs à urbaniser en vue d'y implanter des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- **Les zones 1AUXC et 1AUXI** correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'activités, indicées selon les mêmes spécificités que les zones urbaines correspondantes (UXC et UXI).

Les règles visent à couvrir une grande diversité d'implantations afin de ne pas freiner la mise en œuvre des projets sur ces sites, les projets étant également encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur chacun de ces sites pour assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets (à l'exception de ceux évoqués au chapitre OAP de secteurs en page 117 et suivantes).

Les zones 2AU constituent des zones insuffisamment équipées aujourd'hui pour y autoriser la construction. Une procédure de modification du PLUi sera nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation une fois que les réseaux suffisants auront été réalisés pour desservir les constructions à implanter.

4 zones 2AU sont ainsi définies dans le PLUi :

- **2AU13-1** : elle correspond à un espace enclavé de l'ancienne gare ferroviaire de Falck et à pour vocation l'accueil d'activité (en enveloppe urbaine) ;
- **2AUc13-2** : elle correspond à une réserve foncière destinée à l'achèvement à long terme du quartier en cours de construction la Prairie à Falck (hors enveloppe urbaine) ;
- **2AUc27** : elle correspond à une réserve foncière destinée à l'achèvement à long terme de la restructuration du sud de Bockange (commune de Piblang) depuis la reconversion du camps militaire (hors enveloppe urbaine) ;
- **2AUc28** : elle correspond à une réserve foncière destinée à l'achèvement à long terme d'un lotissement à Rémering (hors enveloppe urbaine) ;

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Dans les zones AU sont autorisées les destinations nécessaires pour assurer la réalisation et la réussite des opérations en cours et des projets.

Les différentes destinations et sous-destinations autorisées recherchent soit des objectifs de mixité fonctionnelle pour les zones à dominante d'habitat (1AU et 1AUc), soit des objectifs de spécification des zones pour les secteurs à vocation d'activités économiques (1AUXI et 1AUXC), ou d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (1AUE).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et les entrepôts sont interdits dans les zones 1AU et 1AUc, alors que les autres activités, l'hébergement et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, selon les différentes zones, autorisés ou non sous conditions (compatible avec la vocation résidentielle, localisation, intégration dans l'environnement bâti, ...).

la zone 1AUE admet des destinations spécifiques dans certains cas (exemple de Boulay et Moissons Nouvelles en zone 1AUE5-1). Les logements sont également admis sous conditions. Sinon, en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics, toutes les autres destinations sont interdites.

Les destinations autorisées dans les zones 1AUXI et 1AUXC sont semblables à celles des zones UX correspondantes.

Afin de ne pas contraindre le futur aménagement des zones 2AU, on y interdit toutes les constructions et installations, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

Les règles mises en place pour **les zones 1AU et 1AUc** en matière de volumétrie et d'implantations ont pour objectif de permettre la faisabilité des projets engagés sur ces secteurs en adoptant les règles des tissus urbains UAA, UBD et UCD.

Il a été fait le choix à nouveau de recourir à un plan des hauteurs, afin de faciliter la lecture de cette règle et limiter la multiplicité des sous-secteurs. Ainsi, la règle est exprimée graphiquement et permet un ajustement plus précis des hauteurs maximales souhaitées localement, en se basant sur les programmes de logements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation et sur les partis d'aménagement retenus pour chacun des projets. Et, pour éviter les annexes surdimensionnées, le PLUi définit une hauteur maximale autorisée.

En termes d'implantation, la règle générale est souple avec des possibilités de s'implanter à l'alignement ou en recul vis-à-vis des voies ou des limites séparatives en fonction des cas de figure rencontrés.

Quelques sites de projet sont davantage encadrés, notamment le camps de Bockange à Piblangue (1AU27-1a, b et c) et le site de reconversion Soval à Boulay (1AU5-13) qui exigent des règles de hauteurs et de recul spécifiques du fait de la présence de bâtiment patrimoniaux à inclure dans les projets.

Pour les **zones à urbaniser à vocation d'équipements** (1AUE), les implantations sont très peu réglementées afin de couvrir la diversité des types de gabarits et d'implantations inhérents aux projets d'équipements.

Pour **les zones à urbaniser à vocation d'activités** (1AUXC et 1AUXI), les règles d'implantation sont inspirées du règlement des zones UX correspondantes.

Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

■ Zones A

L'esprit de la zone :

Les zones agricoles couvrent des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement de la zone vise à permettre le bon déroulement de l'activité agricole, et à préserver le foncier support de cette activité.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Globalement, la constructibilité de ces zones est très limitée pour répondre à l'objectif de protection du foncier agricole et de soutien à l'activité et aux filières correspondantes. Seules sont autorisées les exploitations agricoles afin de permettre l'implantation de bâti nécessaire à ces activités. En effet, certains de ces espaces se situent en proximité d'ensembles forestiers et sont susceptibles d'accueillir des constructions et installations liées à l'exploitation de ces massifs.

La destination logement est autorisée sous certaines conditions, afin de permettre l'implantation de logement spécifiquement liés aux activités autorisées dans la zone.

Cela permet de limiter strictement les possibilités de construction dans ces zones pour les protéger. L'hébergement y est interdit totalement.

L'artisanat et commerce de détail, la restauration et les autres hébergements touristiques y sont autorisés sous conditions d'être rattachés à l'activité agricole dans l'ensembles des 3 secteurs. Il s'agit ici de favoriser la diversification de l'activité agricole et les circuits-courts.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés sous conditions à l'exception des « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les salles d'art et de spectacles » qui y sont strictement interdits. Il est également précisé que les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics sont admis, de manière à permettre la réalisation de voies de circulation (automobiles, cycles, piétons), mais aussi l'implantation de postes électriques, de pylônes, etc.

La zone A comporte 4 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), afin de permettre des activités de restauration, de menuiserie et de ferronnerie d'art.

Trois bâtiments sur Boulay ayant un intérêt patrimonial sont repérés afin de permettre un changement de destination et ainsi assurer leur préservation. Les destinations vers lesquelles les bâtiments peuvent muter sont restreintes afin de n'autoriser que les destinations compatibles avec l'espace rural et sa mise en valeur (habitat, équipements, hébergement touristique, etc.) et éviter les activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou d'attirer un trop grand nombre de personnes.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

De manière générale, l'objectif des règles définies consiste à permettre la réalisation des projets agricoles, tout en favorisant leur intégration dans l'environnement et le paysage. Celles-ci sont inscrites dans les dispositions générales.

La hauteur des bâtiments est ainsi encadrée, un recul de la façade sur rue est obligatoire ainsi qu'un retrait vis-à-vis des limites séparatives afin de conserver l'ambiance du contexte agricole et rural.

Les constructions principales existantes à usage de logement qui ne sont pas liées à une exploitation agricole pourront évoluer, mais de manière maîtrisée (emprise au sol limitée pour d'éventuelles extensions et annexes, distance à respecter entre habitation et ses annexes), afin de ne pas porter atteinte à la vocation principale de la zone, à savoir l'activité agricole.

L'emprise au sol et la hauteur sont particulièrement encadrées au sein des quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de limiter la constructibilité sur ces sites, car les nouvelles constructions non agricoles doivent constituer une exception au sein de la zone A.

Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

■ Zones N, NL et NV

L'esprit de la zone :

Plusieurs objectifs, parfois cumulés, peuvent justifier le classement d'un espace en zone Naturelle :

- les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- les secteurs à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- les secteurs à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Globalement, les zones N concernent des espaces non ou très faiblement construits, et le plus souvent non agricoles, présentant donc plutôt un caractère naturel et paysager. Ces espaces nécessitent d'être durablement préservés afin de répondre aux enjeux précités.

Le zonage comporte 2 zones N indicées :

- Les zones NL sont des zones au sein desquelles des constructions de petites dimensions et des aménagements de valorisation, des installations de loisirs existantes en milieu naturels sont autorisés;
- Les zones NV sont des zones au sein desquelles des constructions et des aménagements de valorisation, de type installation légère, abris, cheminements, etc., sont autorisés ;

La pluralité de zones N doit permettre de répondre en finesse aux enjeux de préservation de la nature en s'assurant de bien circonscrire les projets d'aménagement et de construction.

La zone N comporte 3 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), afin de permettre des activités de restauration, d'aéromodélisme et de stockage de matériaux.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :

De nombreuses destinations et sous-destinations sont interdites afin de préserver le caractère naturel ou forestier de la zone. Les exploitations forestières sont autorisées dans l'ensemble des zones N, à l'exception de la zone NV, qui vise la valorisation de jardins situés en périphérie du tissu bâti, ce qui n'est pas compatible avec l'exploitation forestière.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole y sont toujours interdites puisqu'elles doivent trouver leur place au sein des zones A. En revanche, les zones N couvrent une grande majorité de massifs forestiers du territoire métropolitain, il est donc nécessaire d'y permettre les constructions liées à la valorisation de cette ressource renouvelable.

Les logements ne sont autorisés que sous conditions afin de protéger la zone et d'éviter le mitage des espaces naturels. Ainsi, ne sont autorisées que les réfections et extensions limitées des logements existants dans la zone. Il s'agit de permettre l'évolution de l'existant (extension limitée des constructions principales, annexes à proximité et de taille réduite), mais de ne pas permettre de nouvelle construction principale à vocation de logement. Il est également précisé que les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics sont admis, de manière à permettre la réalisation de voies de circulation (automobiles, cycles, piétons), mais aussi l'implantation de postes électriques, de pylônes, etc.

Les zones NL autorisent les extensions des constructions de loisirs existantes sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² et de limiter leur hauteur à 4 mètre à l'égout de toiture.

Les zones NV autorisent la construction d'un abris de jardin par unité foncière sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 9 m² et de limiter leur hauteur à 3 mètre hors tout. Ces secteurs permettent la préservation de cœur d'îlots verts ou d'arrières de jardins associés à des zones d'habitat, ou encore des secteurs de jardins partagés, et nécessitent l'encadrement de ce type de construction, afin que ces espaces conservent leur caractère majoritairement vert et naturel.

Concernant les espaces soumis aux risques d'inondation, la zone N indique une règle spécifique pour les terrains concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) en interdisant toute constructions à l'exception des équipements publics et d'intérêts collectifs de type techniques telles que les installations de production d'énergies renouvelables. Cette règle ne s'applique pas aux parcelles inscrites dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) qui dispose d'un règlement propre de rang supérieur à celui du PLUi.

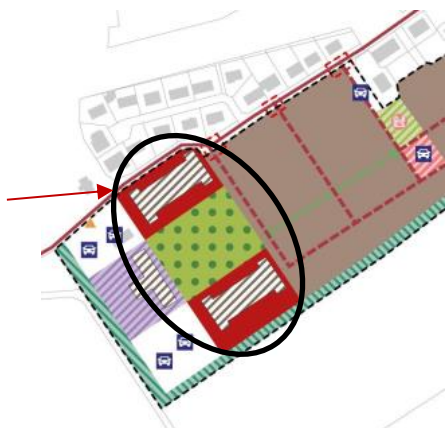
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:

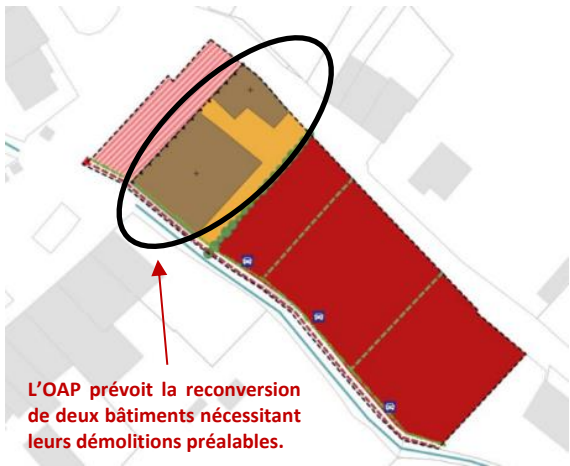
L'emprise au sol et la hauteur sont particulièrement encadrées au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis sur les différentes communes, afin de limiter la constructibilité sur ces sites, car les nouvelles constructions doivent constituer une exception au sein des zones N

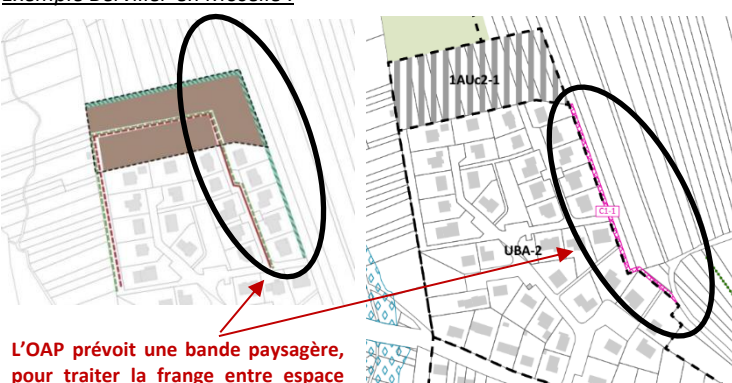
Section 3 – Équipements et réseaux:

Cette section est réglementée par les dispositions générales.

8.5. COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC OAP

RÈGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Article 1 - Destinations et sous-destinations	Au-delà des destinations et sous-destinations mentionnées dans le règlement, les OAP sectorielles localisent les fonctions envisagées sur chaque site de projet (habitat, activités, espaces verts, équipements, etc.). Elles peuvent parfois préciser la programmation des logements (densité ou nombre de logements à réaliser dans les zones situées hors enveloppe urbaine) et/ou la typologie des formes urbaines (habitat collectif, individuel, maisons en bandes, etc.).
Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols	
Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle	
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions	
4.1 - Emprise au sol	Les OAP ne comportent aucune disposition en matière d'emprise au sol. Seules sont définies les différentes affectations d'espaces et les densités de logements à réaliser.
4.2 – Hauteur	Certains sites de projet comportent des orientations en matière de hauteurs. Le règlement fixe la hauteur maximale totale autorisée sur l'ensemble de la zone (rapport de conformité des autorisations d'urbanisme), tandis que l'OAP évoque les gabarits de hauteur préconisés à l'intérieur de la zone, pour une meilleure insertion du projet dans le site (par exemple), et ce dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme.
4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Certains OAP sectorielles viennent compléter localement les dispositions du règlement en émettant des principes de positionnement des fronts bâtis sur les sites de projet</p> <p><u>Exemple Piblangue – Camps de Bockange :</u></p> <p>L'OAP prévoit la reconversion de deux anciens casernements dans une logique de reprise de leurs emprises et implantations originelles. Ces principes sont confortés dans le règlement écrit (cf. page 87)</p> 

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Aucune OAP ne concerne ce type de disposition relative à l’implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière	<p>Seule l’indication de programmation de l’OAP va guider les typologies d’habitat envisagées et positionner sur le schéma la localisation des secteurs d’habitat collectif, de logement groupé ou de pavillonnaire, ce qui viendra orienter la forme urbaine et les implantations du bâti.</p> <p>Quant à la localisation des différentes formes d’habitat dans les OAP sectorielles, il a été fait le choix globalement de positionner les morphologies les plus aérées en frange extérieur de chaque zone d’extension (sauf parti d’aménagement autre).</p>
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
5.1 - Principe général	Les dispositions de l’OAP thématique « trame verte et bleue et paysage » viennent compléter de manière pédagogique les principes généraux du règlement en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par des préconisations en termes d’insertion des futurs projets dans les paysages de la CCHPB et en particulier de qualité des franges urbaines et des entrées de ville.
5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures	<p>Certaines OAP sectorielles viennent compléter les dispositions du règlement en insistant sur la nécessité de porter une attention particulière localement à la qualité architecturale et à l’insertion paysagère du projet. <i>Ex : « une attention particulière sera portée aux façades des nouvelles constructions qui s’implanteront sur la rue Principale ».</i></p> <p>Les OAP identifient également des bâtiments ou îlots à démolir, reconvertir ou requalifier. Elles interviennent donc sur la qualité du bâti, en complément des règles émises dans le règlement. Certains éléments de patrimoine sont identifiés par les OAP sectorielles (bâti, portails, murs en pierre, etc.).</p> <p><u>Exemple Niedervisse – reconversion ancien corps de ferme :</u></p> 
5.3 – Caractéristiques des clôtures	L’OAP thématique « TVB et Paysages » émet des recommandations en faveur de la perméabilité des clôtures et du passage de la petite faune, tandis que le règlement émet des règles précises en termes de hauteur maximale des clôtures et de dispositifs autorisés.

<p>5.4 – Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Le règlement émet des dispositions réglementaires en matière de système de récupération des eaux de pluie ou de performance énergétique (cf. <i>dispositions générales</i>).</p> <p>Les préconisations des OAP thématiques ou sectorielles, quant à elles, apportent davantage de préconisations relatives à cette thématique des performances énergétiques et environnementales, dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Ainsi, les OAP sectorielles (cf. Principes généraux), ainsi que l'OAP thématique « Climat, air, énergie et mobilité » incitent les pétitionnaires à introduire les principes de bioclimatisme et de performance énergétique dans la conception de leur projet en apportant de nombreux exemples explicatifs et des illustrations.</p>
<p>Article 6 - Traitement environnemental et paysager</p>	
<p>Approche globale</p>	<p>Les OAP sectorielles réalisées sur les sites de projet sont complémentaires de certaines dispositions graphiques et écrites du règlement en matière de protection du patrimoine naturel et de renforcement de la trame paysagère. Elles localisent les différents éléments paysagers à protéger ou à créer sur les sites de projet et définissent leur nature.</p> <p><u>Exemple Berviller-en Moselle :</u></p>  <p>L'OAP prévoit une bande paysagère, pour traiter la frange entre espace agricole et lotissement, qui est reprise par un emplacement réservé dans le règlement graphique</p> <p>L'OAP thématique « Trame verte et bleue et paysage » est destinée à fournir une vision d'ensemble de la trame verte et bleue et à détailler les orientations envisagées pour les chaque sous-trame. Elle comporte en outre une dimension largement pédagogique via des exemples et contre-exemples de réalisations, et des recommandations sur les bonnes pratiques. Elle vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique.</p>
<p>6.1 – Coefficient sur les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les OAP sectorielles localisent les espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs qui devront à minima être créés, tandis que le règlement quantifie la surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable à réaliser.</p>
<p>6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p>	<p>À visée largement pédagogique, l'OAP thématique « Energie – climat » préconise l'emploi de matériaux perméables et la végétalisation dans les aménagements, afin de lutter contre les effets des îlots de chaleur.</p> <p>Ces dispositions viennent compléter les dispositions réglementaires en matière de restrictions des espaces imperméabilisés.</p>

Article 7 – Obligations en matière de stationnement	
<i>Approche globale</i>	<p>En termes de stationnement, le règlement vient imposer les normes minimales à respecter sur le terrain d’assiette de chaque projet de construction.</p> <p>Les OAP sectorielles ne portent pas sur la quantification des places à réaliser mais concernent davantage la localisation des parcs et poches de stationnement collectif envisagés dans les opérations.</p>
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Les principes généraux des OAP sectorielles ainsi que l’OAP thématique sur les mobilités actives fixent des largeurs minimales de voies en concordance avec celles fixées dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> <p>Les OAP sectorielles localisent les voies à créer, les axes existants, les voies à requalifier, les principaux accès aux sites de projet et détaillent la hiérarchisation du réseau viaire projeté.</p>
Article 9 - Desserte par les réseaux	<p>Les OAP comme le règlement préconisent l’infiltration des eaux pluviales sur les sites d’opération.</p> <p>Nombre d’OAP sectorielles précisent la localisation des ouvrages à réaliser (bassins de rétention) ou les espaces verts à conserver permettant l’infiltration (noues paysagères, etc.).</p>

D’autres précisions relevant de la complémentarité entre les règles ayant trait aux protections environnementales et les orientations d’aménagement et de programmation sont apportées dans l’évaluation environnementale du PLUi.

9. LES INDICATEURS DE SUIVI

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Les pages suivantes exposent les indicateurs retenus en fonctions des ambitions et objectifs du PADD.

**AMBITION 1 : ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES INTERCOMMUNALES
AMPLIFIÉES PAR LE RÔLE MOTEUR DE LA VILLE-CENTRE DE BOULAY**

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
<u>Orientation 1</u> : Assurer le renouvellement de la population avec un développement 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	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	LOVAC	6 ans
> Privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine en travaillant sur les espaces délaissés au cœur des tissus déjà urbanisés	Nombre de dents creuses	AGURAM	6 ans
	Nombre de friches d'activité		6 ans
	Évolution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	AGURAM	6 ans
> Garantir une offre de logements en extension compatible avec le compte foncier mobilisable et les obligations de densités imposées par le SCoTAM	Nombre de logements commencés par an	Sit@del	Annuel et 6 ans
<u>Orientation 2</u> : Travailler à la densification des programmes d'habitat dans le temps			
> Répondre à la diversité des parcours résidentiels en développant un habitat diversifié notamment pour les seniors, les personnes à mobilité réduite et le jeunes ménages	Évolution de la population et taux d'accroissement naturel/migratoire	INSEE	6 ans
	Part des logements collectifs	INSEE	6 ans
	Part des logements individuels	INSEE	6 ans
	Part des locataires	INSEE	6 ans
	Prix immobilier	meilleursagents.com	6 ans
	Taille moyenne des logements	INSEE	6 ans

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
> Maintenir la répartition actuelle des logements sociaux sur le territoire et permettre un développement adapté au contexte spécifique des villes et villages	Taux de logements sociaux	RPLS (Répertoires des logements locatifs des bailleurs sociaux)	3 ans
Orientation 3 : Définir un niveau d'ambition environnementale pour les projets en adéquation avec les particularités du territoire			
> Intégrer les questions liées à la biodiversité dans les futures opérations d'aménagement	Nouvelles constructions ou surfaces artificialisées au sein des zones humides et à moins de 6 m d'un cours d'eau, étang et mare	Suivi des autorisations d'urbanisme	6 ans
> Adapter les formes urbaines des futures opérations d'aménagement au contexte topographique, aux risques connus, aux nuisances et aux ressources	Part des nouvelles constructions dans les zones soumises à aléa moyen et fort	Autorisations d'urbanisme	6 ans
	Évolution du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Ministère de la transition écologique / CATNAT (Catastrophes Naturelles)	6 ans
	Part de la population exposée aux nuisances sonores	Carroyage INSEE / zones de bruit	6 ans
	Évolution des prélèvements d'eau pour l'AEP	CCHPB	6ans
	Évolution du rapport entre capacité nominale des stations d'épuration et nombre d'habitant	CCHPB	6 ans
	Nombre et localisation des dysfonctionnements relevés sur le réseau d'eaux pluviales	CCHPB	6 ans

AMBITION 2 : RENFORCER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCHPB ET LA QUALITÉ DES SERVICES OFFERTS À SES HABITANTS

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Orientation 1 : Conforter toutes les dynamiques économiques du territoire			
> Faciliter le développement de commerces de proximité dans les villes et villages du territoire	Nombre d'équipement de proximité	Base permanente des équipements INSEE	6 ans
> Maintenir l'ensemble des zones d'activités économiques existantes et permettre leur développement de manière raisonnée	Nombre d'établissements dans le secteur commercial	INSEE	6 ans
	Nombre d'emplois	INSEE	6 ans
	Part des emplois dans le secteur du commerce/transports/services	INSEE	6 ans
	Part des établissements dans la sphère productive	INSEE	6 ans
	Part des emplois dans la sphère présentielle	INSEE	6 ans
	Surface disponible au sein des ZA	CCHPB	6 ans
PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Orientation 2 : Garantir un niveau de services de proximité et d'équipements de qualité			
> Maintenir et renforcer l'armature territoriale des services afin, notamment de limiter les déplacements, de participer à la désaturation des routes départementales et ainsi réduire les nuisances (bruit, pollution)	Nombre d'équipements sportifs pour 1000 habitants	Ministère des sports	6 ans
	Nombre d'équipements culturels pour 1000 habitants	Ministère de la culture	6 ans
> Maintenir l'offre scolaire existante et son maillages territorial	Nombre d'équipements scolaires (primaire et secondaire) pour 1000 habitants	Ministère de l'Éducation Nationale et de la jeunesse et des sports	6 ans
	Nombre de crèches	CCHPB	6 ans

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Orientation 3 : Conjuguer qualité des espaces publics et mobilité			
> Adapter les capacités de stationnement aux besoins identifiés dans les tissus urbains et aux nouvelles pratiques	Suivi de l'évolution du trafic. Comptages routiers.	Dir Est - Ministère de la transition écologique www.dir.est.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-de-traffic-en-2021-a1784.html	Annuel
	Nombre d'aires de covoiturage	CCHPB	6 ans
> Réduire la dépendance de la voiture particulière pour la majorité des déplacements et favoriser l'émergence de modes alternatifs	Part modale du vélo dans les déplacements	INSEE	6 ans
	Part modale de la marche à pied dans les déplacements	INSEE	6 ans

AMBITION 3 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES QUI FAÇONNENT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Orientation 1 : Encadrer la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine d'intérêt			
> Protéger les spécificités architecturales et urbaines remarquables qui caractérisent l'identité du territoire	Nombre de bâtiments et d'éléments de petit patrimoine identifié	Règlement graphique	6 ans
> Préserver des espaces verts de respiration en milieu urbain afin de renforcer le cadre de vie et l'identité de la CCHPB, tout en ménageant des îlots de fraîcheur	Évolution du nombre / surfaces des parcs et jardins identifiés	Règlement graphique	6 ans
PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Orientation 2 : Permettre un développement durable de l'agriculture locale en harmonie avec les spécificités du territoire			
> Pérenniser l'activité agricole et garantir son adaptation aux nouvelles pratiques	Surface dédiées à l'activité agricole	Règlement graphique	3 ans
PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
Orientation 3 : Préserver les espaces naturels remarquables de l'intercommunalité			
> Protéger durablement et valoriser les continuités écologiques du territoire pour favoriser la biodiversité et préserver les puits de carbone	Évolution de la surface des espaces boisés	BDTopo / OCSGE	6 ans
	Évolution des surfaces de prairies	RPG / OCSGE	6 ans
	Évolution de la qualité des masses d'eau, qualité des eaux superficielles et souterraines	BNPE, SDAGE	6 ans

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité
> Renforcer les corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité du territoire et ceux des territoires voisins	Linéaire de restauration / compensation de zones humides et de renaturation de cours d'eau	CCHPB	6 ans
Orientation 4 : Poursuivre la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique			
> Favoriser la transition écologique et énergétique du bâti	Nombre de bâtiment publics ayant fait l'objet de travaux de rénovations énergétique performant	CCHPB	6 ans
	Évolution des émissions de GES par secteur et par habitant	Observatoire du PCAET ou ORCAE (Observatoire Régional Climat Air Energie)	6 ans
	Nombre de logements rénovés énergétiquement	Autorisations d'urbanisme et déclarations	6 ans
	Consommation énergétique par habitants	Observatoire du PCAET ou ORCAE (Observatoire Régional Climat Air Energie)	Annuel
	Production de bois énergie et géothermie individuels (GWh/an)		Annuel
	Production de chaleur par méthanisation (GWh/an)		Annuel
	Production solaire photovoltaïque (GWh/an)		Annuel
	Production solaire thermique (GWh/an)		Annuel

BOULAY-MOSELLE - BANNAY - BERVILLER-EN-MOSELLE - BETTANCE - BIONVILLE-SUR-NIED -
BROUCK - CHÂTEAU-ROUGE - CONDÉ-NORTHEN - COUME - DALEM - DENTING - ÉBLANCE - FALCK
- GOMELANCE - GUINKIRCHEN - HARGARTEN-AUX-MINES - HELSTROFF - HINCKANCE - MÉCANCE -
MERTEN - MOMERSTROFF - NARBÉFONTAINE - NIEDERVISSE - OBERDORFF - OBERVISSE - OTTON-
VILLE - PIBLANCE - RÉMERING - ROUPELDANCE - TÉTERCHEN - TROMBORN - VALMUNSTER -
VARIZE - VELVING - VILLING - VIELFLING-LÈS-BOUZONVILLE - VOLMERANCE-LÈS-BOULAY



Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

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

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |