



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Bilan de la concertation

Décembre 2023

Table des matières

1.	Cadre de la concertation et modalités	3
1.a.	Délibération de prescription du PLUi, fixant les modalités de concertation et mesures pratiques mises en oeuvre.	3
2.	Outils de la concertation	4
2.a.	Mise à disposition des pièces du PLUi	4
2.b.	Réunions publiques	4
2.b.1.	Réunion publique diagnostic/PADD	4
2.b.2.	Réunion publique règlement/OAP	7
2.c.	Publications diverses relatives au PLUi.....	11
2.d.	Concertation avec la profession agricole	17
2.e.	Concertation avec les Personnes Publiques Associées	17
3.	Analyses des remarques.....	17
3.a.	Demandes de renseignements au sujet du document d'urbanisme	17
3.b.	Les observations au sujet des Energies Renouvelables.	19
3.c.	PLUi, densification et Zéro Artificialisation Nette ?	20
3.d.	Questions relatives au règlement écrit et graphique.....	21
3.e.	Remarques au sujet du PADD particulièrement.....	22
3.f.	Remarques diverses	22

1. Cadre de la concertation et modalités

Le cadre réglementaire du PLUi ouvre des temps particuliers à la concertation avec le public. Le cadre de cette concertation est fixé par délibération, ici prise le 11 juin 2018 qui fera l'objet d'un paragraphe plus loin (1.a.).

Les deux temps distincts de concertation du public sont :

- une première phase est réalisée durant l'élaboration du projet de PLUi (rapport de présentation, PADD, règlement, annexes...) et fait l'objet d'un bilan qui doit être tiré par le Conseil Communautaire en même temps ou avant l'arrêt du projet de PLUi ; c'est le temps de la concertation défini à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ;
- une seconde phase s'effectue après l'arrêt du projet de PLUi et le bilan de la concertation de la phase d'élaboration du PLUi. Cette seconde phase consiste : d'une part en la mise à disposition du public du projet de PLUi arrêté et des avis émis par les Personnes Publiques Associées sur celui-ci ; d'autre part en une enquête publique d'un mois conduite par un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) nommé(e) par le tribunal administratif et réalisée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

L'action publique repose de plus en plus sur l'information et la mise en place d'un dialogue constructif avec les populations concernées. De plus, l'article L153-11 du code de l'urbanisme précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, "l'autorité compétente [...] prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation". Celle-ci doit, conformément à l'article L103-3 du code de l'urbanisme, associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées. Ainsi, nous avons réunis les PPA à trois reprises en amont de la notification d'arrêt.

1.a. Délibération de prescription du PLUi, fixant les modalités de concertation et mesures pratiques mises en oeuvre.

Le Conseil Communautaire, a adopté le 11 juin 2018 les modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Voici les termes de la concertation :

- Un dossier sera tenu à la disposition du public au siège de l'intercommunalité contenant les pièces administratives du dossier ainsi que les documents techniques intermédiaires validés par le COPIL utiles à la concertation, au fur et à mesure de leur production et jusqu'à l'arrêt du projet ; ce même dossier sera disponible dans les 5 communes de Boulay, Falck, Varize, Téterchen et Piblangue et sur le site internet de la CCHPB.
- Le bulletin d'information de l'intercommunalité et son site internet seront utilisés pour procéder à une information sur l'état d'avancement de l'élaboration du PLUi.
- Au moins une réunion publique d'information sur le projet sera organisée dans chacun des cinq secteurs géographiques.

- Un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée sera tenu à la disposition du public au siège de l'intercommunalité, son antenne et dans chacun des secteurs dans les communes de Boulay, Varize, Falck, Téterchen et Piblang, aux heures et jours habituels d'ouverture, pendant toute la durée de l'élaboration du projet et jusqu'à son arrêt ;
- Une adresse email : plui@cchpb.net permettra également à toute personne intéressée de s'exprimer sur le projet jusqu'à son arrêt.

Au-delà de la délibération, les services de la CCHPB rappelaient également la possibilité d'interroger la collectivité par le biais de courrier adressé à M. le Président de la communauté de communes, au siège de la- CCHPB, en mentionnant en objet : « PLUI » ;

Par ailleurs, les services instructeurs d'urbanisme ainsi que les personnes en charge du suivi du PLUi, se tenaient à disposition du public pour les recevoir avec ou sans rendez-vous et répondre à leurs interrogations.

2. Outils de la concertation

Les habitants de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois ont été informés de la procédures d'élaboration du PLUi grâce à différents supports de communications et mode d'association évoqués ci-après.

2.a. Mise à disposition des pièces du PLUi

Les pièces du PLUi ont été mises à disposition du public au fur et à mesure de leur validation par la commission d'urbanisme :

- Les diagnostics à partir de décembre 2021 ;
- le PADD à partir d'octobre 2022 ;
- les supports de présentation des réunions publiques à partir de décembre 2023 ;
- les pièces réglementaires seront mises à disposition à l'issue de l'arrêt de projet.

2.b. Réunions publiques

2.b.1. Réunion publique diagnostic/PADD

La première réunion publique s'est tenue le 14 novembre 2022 à la salle des fêtes de BOULAY (ville centre). Elle a permis :

- de rappeler le contexte d'élaboration du PLU ; de présenter le cadre réglementaire du PLU ;
- de présenter le diagnostic du territoire et les orientations du projet intercommunal au travers du PADD ;
- de répondre aux questions d'ordre général.

Réunissant près de 148 habitants, les habitants ont été avertis à plusieurs reprises par le biais d'un affichage sur le site internet de l'EPCI, par l'intermédiaire de la page Facebook ainsi que par trois publications sur Panneau Pocket (relayées par les communes), d'un affichage sur le panneau d'information électronique municipal de BOULAY, et une publication dans la presse locale le 29 octobre 2022.

ket Mes panneaux en cours Archives Statistiques Mes autres Entités Créer une info Créer une alerte Bonjour, Lucie LENTZ

INFO	Publié	Rénovation de votre système de chauffage	Du 21/10/2022 au 30/11/2022	5187	21/10/2022 09:01 Lucie LENTZ	
INFO	Publié	Piscine : Horaires des vacances de la Toussaint	Du 22/10/2022 au 07/11/2022	1512	20/10/2022 10:53 Lucie LENTZ	
INFO	Publié	Réunion publique PLUI	Du 18/10/2022 au 15/11/2022	3659	18/10/2022 11:10 Lucie LENTZ	
INFO	Programmé	France Services Boulay - Fermeture exceptionnelle	Du 09/11/2022 au 19/11/2022		17/10/2022 15:33 Lucie LENTZ	
INFO	Publié	Buchwald - Fermeture des passerelles endommagées	Du 07/10/2022 au 28/10/2022	7055	07/10/2022 10:28 Lucie LENTZ	
INFO	Publié	Festival de Contes et Légendes	Du 05/10/2022 au 31/10/2022	4945	05/10/2022 10:19 Lucie LENTZ	
INFO	Publié	Ateliers numériques	Du 01/09/2022 au 09/12/2022	6688	31/08/2022 09:14 Lucie LENTZ	

CC de la Houve et du Pays Boulageois
57220
Info modifiée le 18/10/2022

Lundi 14 novembre 2022 à 18h
Salle des Fêtes à Boulay

Qu'est-ce qu'un PLUI ?
C'est un outil stratégique qui construit un projet d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années en définissant les règles d'urbanisme et d'utilisation du sol.

Au programme :

- Présentation du diagnostic du territoire
- Présentation du projet d'aménagement et de développement durable
- Temps d'échange

Participez à l'avenir de votre territoire

CC de la Houve et du Pays Boulageois
57220
Info modifiée le 18/10/2022

Réunion publique PLUI

Engagée depuis 2018 dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), la **Communauté de Communes** vous présentera l'état d'avancement du document **pour échanger avec vous lors de la réunion publique** organisée le :

Lundi 14 novembre 2022 à 18h
Salle des Fêtes à Boulay

Qu'est-ce qu'un PLUI ?
C'est un outil stratégique qui construit un projet d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années en définissant les règles d'urbanisme et d'utilisation du sol.

CC de la Houve et du Pays Boulageois
57220
Info modifiée le 18/10/2022

Temps d'échange

Participez à l'avenir de votre territoire !

RÉUNION PUBLIQUE
Ensemble, construisons l'avenir du territoire en échangeant sur le

PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Lundi 14/11 à 18 H
Salle des Fêtes à Boulay (Complexe Isabelle Wendling)

Présentation de la démarche PLUI
Présentation de l'état d'avancement

Pour plus d'informations, flashez le QR Code :

Captures d'écran de la publication sur Panneau pocket qui était visible du 18/10/2022 au 15/11/2022.



Capture d'écran de la publication sur la page facebook de la CCHPB au sujet de la réunion publique.



Réunion publique du 14 novembre 2022 à BOULAY

2.b.2. Réunion publique règlement/OAP

Dans un second temps, en octobre 2023, la CCHPB a organisé une succession de 5 réunions publiques qui s'est tenue dans chaque secteur géographique de travail du PLUi. Ces 5 dates faisaient état d'exactement la même présentation pour que les réunions ne soient pas considérées comme étant spécifique à chaque secteur mais pour permettre à quiconque de pouvoir prendre connaissance des informations du PLUi en fonction de ses disponibilités.

A cette occasion étaient présentées :

- le rappel général de la procédure de PLUi ainsi qu'une présentation de son état d'avancement ;
- une présentation précisant la déclinaison d'objectifs du PADD dans les OAP ;
- une présentation des OAP thématiques ;
- un retour au sujet du projet démographique et des OAP sectorielles ;
- une présentation de la lecture et de la réalisation d'OAP sectorielles ;
- une présentation des principales traductions du projet dans le règlement ;
- une présentation succincte de chaque zone et éléments graphiques réglementaires ;
- un point sur le projet et les étapes à venir.

Au cours des 5 réunions nous avons réuni près de 150 personnes, habitants, usagers du territoire. Les réunions se sont déroulées selon l'emploi du temps suivant :

- Lundi 9 octobre 2023 18h au foyer socio-culturel de Téterchen ;
- Mardi 10 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes de Boulay ;
- Lundi 16 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes d'Eblange ;
- Jeudi 19 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes de Varize-Vaudoncourt ;
- Mercredi 25 octobre 2023 à 18h à la salle polyvalente de Hargarten-aux-Mines.

L'information à la population a été assurée par communiqué de presse dans le Républicain Lorrain le 05 octobre, par le biais d'une publication sur le site internet de la CCHPB, de deux publications sur la page facebook, par des publications sur Panneau Pocket (relayées par les communes) du 29 septembre au 25 octobre, ainsi que par la communication des mairies ayant mis en œuvre les affiches réalisées et envoyées par la CCHPB à chaque mairie. Certaines d'entre-elles ont également réalisé un tractage, ont relayées les publications sur les réseaux sociaux...



Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois






...

Publié par [Lucie Lentz](#) · 29 septembre ·






Réunions publiques PLUi

Engagée depuis 2018 dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la Communauté de Communes organise 5 réunions publiques sur son territoire pour vous présenter l'état d'avancement du document :

-  Lundi 09 octobre 2023 à 18h au foyer socio-culturel à Téterchen
-  Mardi 10 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes à Boulay
-  Lundi 16 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes à Eblange
-  Jeudi 19 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes à Varize-Vaudoncourt
-  Mercredi 25 octobre 2023 à 18h à la salle polyvalente à Hargarten-aux-Mines

Au programme :

-  Présentation de l'état d'avancement de la procédure
-  Articulation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des pièces réglementaires
-  Temps d'échange

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est un outil stratégique et réglementaire qui construit un projet d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années en définissant les règles d'urbanisme et d'utilisation du sol.

Participez à l'avenir de votre territoire !

Capture d'écran de la partie textuelle de la publication d'annonce des réunions publiques sur Facebook.



CC de la Houve et du Pays

Boulageois

57220

Info modifiée le 29/09/2023

🔊 Réunions publiques PLUi

La Communauté de Communes organise **5 réunions publiques** sur son territoire pour vous présenter l'état d'avancement du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** :

📅 Lundi 09 octobre 2023 à 18h au foyer socio-culturel à Téterchen

📅 Mardi 10 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes à Boulay

📅 Lundi 16 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes à Eblange

📅 Jeudi 19 octobre 2023 à 18h à la salle des fêtes à Varize-Vaudoncourt

📅 Mercredi 25 octobre 2023 à 18h à la salle polyvalente à Hargarten-aux-Mines

📋 **Au programme :**

→ Présentation de l'état d'avancement de la procédure

→ Articulation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des pièces réglementaires

→ Temps d'échange

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est un outil stratégique et réglementaire qui construit un projet d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années en définissant les règles d'urbanisme et d'utilisation du sol.

Participez à l'avenir de votre territoire !

Capture d'écran des publications sur Panneau Pocket

5 RÉUNIONS PUBLIQUES
Pour construire l'avenir du territoire en échangeant ensemble sur le

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Lundi 09/10 à 18h - Foyer socio-culturel à TETERCHEN
- Mardi 10/10 à 18h - Salle des fêtes à BOULAY
- Lundi 16/10 à 18h - Salle des fêtes à EBLANGE
- Jeudi 19/10 à 18h - Salle des fêtes à VARIZE
- Mercredi 25/10 à 18h - Salle polyvalente à HARGARTEN

État d'avancement de la procédure
Articulation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des pièces réglementaires

Plan local d'urbanisme : une réflexion globale est en cours

Une réunion publique vient d'être organisée par la Communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois à Varize-Vaudoncourt. Faisant suite à une première réunion fin 2022, elle avait pour objet de présenter l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le Républicain Lorrain - 25 oct. 2023 à 19:42 - Temps de lecture : 2 min



Récemment, des habitants ont assisté à la présentation du PLUi par Clément Boniteau de l'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle.

Depuis cinq ans, la Communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois (CCHPB) travaille avec les communes pour l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Récemment, lors d'une réunion publique, le dossier a été exposé par Clément Boniteau, chef de projet à l'AGURAM (Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle). Une vingtaine d'habitants de Varize-Vaudoncourt et des communes proches étaient présents pour l'occasion.

La présentation a fait ressortir des principes d'aménagement du territoire. Ainsi, sur la base d'une augmentation de population de 2000 habitants entre 2015 et 2032, environ 2025 nouveaux logements seront nécessaires dont 970 pour faire face au desserrement des ménages. Par ailleurs, pour limiter l'emprise sur le foncier agricole et naturel, la densification des constructions sera privilégiée, ainsi que l'occupation des logements vacants et la réhabilitation des logements vétustes. Ainsi, chaque commune verra sa surface constructible diminuer. D'autres points seront traités dans le PLUi : l'encadrement de l'installation des dispositifs d'énergie renouvelable, la création de places de stationnement, des aménagements pour s'adapter aux changements climatiques, la préservation des haies et la création de corridors écologiques.

Lors des échanges, le public a regretté l'absence de présentation du nouveau zonage des parcelles constructibles dans les communes. Officialisé avant l'enquête publique de début 2024, il pourrait néanmoins être consultable dès à présent en mairie. Parmi les autres problèmes soulevés : l'arrachage des haies qui nuit au maintien de la biodiversité et celui du labourage des chemins qui fait disparaître des itinéraires de promenade.

Capture d'écran de l'article du Républicain Lorrain au sujet de la réunion publique qui s'est tenue à Varize le 19 octobre à 18h.

2.c. Publications diverses relatives au PLUi

Au cours des cinq années de travaux relatifs au PLUi, plusieurs publications internet, presse et par le biais du bulletin intercommunal a eut lieu. Chaque année, un article paraissait à ce sujet dans le bulletin intercommunal, plusieurs communes ont également fait paraître des articles à ce sujet, parfois un sollicitant l'appui de la CCHPB.

URBANISME - AMÉNAGEMENT

PCAET – PLUi } 2 sigles pour construire l'avenir du territoire



1 - Qu'est-ce que le PCAET

Le PCAET est un document visant à traduire en actions les objectifs de la collectivité pour maîtriser la consommation d'énergie, développer les énergies renouvelables, améliorer la qualité de l'air et atténuer les effets du changement climatique. Après un diagnostic du territoire et des réflexions en groupes de travail mêlant élus et acteurs socio-économiques, il est arrêté un plan d'actions validé par le conseil communautaire pour une durée de 6 ans.

2 - Pourquoi le PCAET

Depuis la fusion du 01/01/2017, la CCHPB a dépassé le seuil de 20 000 habitants, ce qui rend obligatoire l'élaboration du document (loi de transition énergétique de 2015).

3 - Quelles actions

Les actions à mener peuvent intervenir dans de nombreux domaines : logement, transport, économie, déchets, agriculture... Elles devront poursuivre et amplifier les actions déjà engagées par la CCHPB : soutien à la rénovation énergétique (voir article page 5), projet de création d'une aire de covoiturage, développement des énergies renouvelables...

L'objectif est de construire ce document avec des actions concrètes qui touchent au quotidien des habitants.



“ Dans quelques semaines, les élus vont lancer l'élaboration de deux documents stratégiques pour l'avenir du territoire intercommunal : le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le Plan Local d'Urbanisme Territorial (PLUi). ”

Quelles durées d'étude ?

Les documents ont une durée d'élaboration différente, estimée à 2 ans pour le PCAET et 5 ans pour le PLUi. Cependant, démarrer ces deux projets de manière concomitante est intéressant puisque les actions du PCAET serviront à alimenter certains aspects du projet de PLUi, comme le domaine des transports ou de l'environnement.

Mutualisation et économie

Pour élaborer ces plans, la CCHPB a choisi une démarche ambitieuse. C'est la première fois en Moselle que les deux démarches vont être menées en parallèle. De plus, les élus travailleront avec une structure unique de proximité pour produire tous les documents nécessaires : l'AGURAM (Agence d'Urbanisme des Agglomérations de Moselle). Elle viendra en appui des travaux menés par les agents de la CCHPB. Ces différentes mesures permettront de mutualiser et de réaliser des économies d'échelle, avec 1 seul PLUi à la place de 37 documents communaux.

Collaboration et concertation

La réflexion stratégique qui aboutira à l'approbation des ces plans ne peut être réalisée exclusivement par les techniciens et élus intercommunaux. Par conséquent, pendant 5 ans, de nombreuses phases de collaboration (travail entre les 37 communes et la communauté de communes) et de concertation (information des acteurs socio-économiques et de la population) sont prévues : groupes de travail, consultation des conseils municipaux, enquêtes publiques, articles de presse, alimentation du site Internet...



PLUi
Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

1 - Qu'est-ce que le PLUi

Le PLUi est un document d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes. Il permet de définir les règles d'utilisation des sols, le périmètre des zones constructibles et les règles de construction dans le respect du droit de l'urbanisme. Il remplacera à terme les documents existants sur les 37 communes (cartes communales et plans locaux d'urbanisme).

2 - Pourquoi le PLUi

Dans un contexte où la vie quotidienne dépasse largement les limites communales, les élus souhaitent engager une démarche commune de réalisation d'un document qui va traduire les objectifs de développement pour les 10 prochaines années. Il permettra de définir les zones de développement de l'habitat, des activités économiques et des zones naturelles à préserver.

3 - Travailler ensemble

Le développement du logement est aujourd'hui de plus en plus encadré pour limiter la consommation foncière et préserver les milieux naturels. Dans ce contexte, il apparaît indispensable de répartir ensemble les possibilités d'extension offertes aux 37 communes, pour sortir de la logique du premier arrivé premier servi et garantir le développement homogène du territoire.

4

Le courrier de la Houve et du Pays Boulageois < N° 9 - Juin 2018 >

5

Une double page est consacré au PLUi et au PCAET en 2018 dans le bulletin intercommunal dans lequel il sera systématiquement rappelé les moyens possible pour prendre connaissance du projet.

11 Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois
Annexe au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, décembre 2023

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal... diagnostic en cours

Il y a un an, la CCHPB prescrivait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). L'occasion de faire le point sur son état d'avancement.

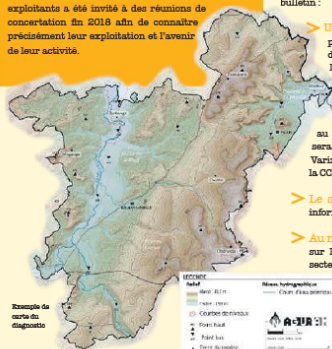
Conformément à la frise chronologique ci-dessous, le PLUI est donc entré depuis septembre 2018 dans son diagnostic initial. Il s'agit d'une phase de collecte, d'analyse et de restitution de données afin de permettre aux élus d'entamer un débat pour définir les grands objectifs communs en termes de développement urbain de nos 37 communes.

Les 4 groupes de travail thématiques ont commencé à travailler sur les premières restitutions de l'AGURAM, l'agence d'urbanisme qui accompagne les élus dans la réalisation du document.



Concertation agricole

Un des éléments majeurs pour réfléchir au développement des villages est de prendre en compte l'activité agricole. En effet, cette activité génère des périmètres de protections dans les villages. De plus, il faut faire cohabiter l'agriculture avec l'habitat, les activités de loisirs... Par conséquent, l'ensemble des exploitants a été invité à des réunions de concertation fin 2018 afin de connaître précisément leur exploitation et l'avenir de leur activité.



Le courrier de la Houve et du Pays Bouligeois < N° 4 - Juin 2019 >

Modalités de concertation

Afin d'assurer la concertation avec le grand public, il est rappelé ci-dessous les modalités prévues par la délibération de prescription du PLUJ, en-dehors des publications dans ce bulletin :

- > **Un dossier d'information** (contenant les pièces administratives du dossier ainsi que les documents techniques intermédiaires validés par le Comité de Pilotage utiles à la concertation, au fur et à mesure de leur production et jusqu'à l'arrêt du projet) et un registre permettant de rassembler les observations de toute personne intéressée sont tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité ; ce même dossier sera disponible dans les 6 communes de Boulay, Falck, Varize, Têcheren et Pibinge et sur le site internet de la COCHPB.
- > **Le site internet** sera utilisé pour procéder à une information sur l'état d'avancement du PLD.
- > **Au moins une réunion publique d'information** sur le projet sera organisée dans chacun des cinq secteurs géographiques.
- > **Une adresse email** : plu@cochp.net pourra également à toute personne intéressée lui permettre d'exprimer sur le projet harp@n.les.net

3

Ci-contre, une publication dans le bulletin intercommunal de 2019

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une nouvelle réflexion pour définir les futures zones d'habitat

Les travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) se poursuivent. Le travail engagé depuis l'été engage les élus dans les premières réflexions sur les futures zones à urbaniser.

Comme l'ensemble de notre quotidien, la procédure d'élaboration du PLU1 a été perturbée par la crise sanitaire, mais aussi par le renouvellement tardif des conseils municipaux. Ils reprendront début 2021.

De nouvelles contraintes réglementaires

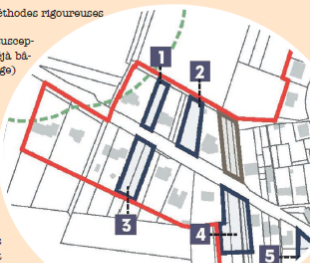
Le travail des élus ces derniers mois a été d'entamer les réflexions quant à la définition des zones où la construction sera possible dans les 37 communes. Ils doivent notamment prendre en compte les récentes évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Leurs principales conséquences sont :

- L'obligation de réduire de 50 % de la consommation de foncier pour le développement des zones construites des communes par rapport à la décennie précédente (2010-2019).
- Une plus grande densité de logements réalisés à l'hectare, pour économiser le foncier, les besoins en réseaux et limiter les besoins de déplacements. Des densités minimales sont imposées dans les nouveaux quartiers, qui sont plus importantes dans les villes (Boulay, Falck notamment), que dans les villages.

De nouvelles habitudes de travail

Dans ce contexte, les élus travaillent avec des méthodes rigoureuses pour faire les bons choix d'aménagement :

- Le élus identifient actuellement les terrains susceptibles d'être construits à l'intérieur des zones déjà bâties, ce sont les dents creuses (cf exemple en image)
- Ils devront définir un projet démographique précis, pour connaître le besoin exact en nouvelles constructions
- Ils étudieront les contraintes des zones susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions pour retentir les plus intéressantes et réfléchiront à leur aménagement futur, en définissant des prescriptions qui devront être respectées lors de leur aménagement. Parallèlement, le PLUI étant un document d'aménagement global, le réfléchiront aussi au règlement de ces zones, sur ce qu'on peut ou ne peut pas y construire. Ils définiront également des mesures d'accompagnement de protection, comme les zones naturelles, et limiter les besoins de déplacements.



Des densités minimales sont imposées dans les nouveaux quartiers, qui sont plus importantes dans les villes (Boulay, Falck notamment), que dans les villages.

La concertation avec le public
Les modalités de concertation avec le public, détaillées dans nos précédents numéros, sont à retrouver sur notre site internet :
www.houvepaysboulageois.fr/vie-quotidienne/urbanisme/plui

Le courrier de la Haute et du Pays Boulonnais < N° 6 - Décembre 2020 >

Ci-contre, une publication dans le bulletin intercommunal de 2020

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

validation du projet politique et programmation des futures zones d'extension

Les travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) avancent. Dans les prochaines semaines, les élus débattront du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui sera le document cadre du PLUI. Parallèlement, ils travailleront sur la formalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un document qui leur permettra de préciser les principes d'aménagement des futures zones d'extension.

L'état d'avancement du document

Le PLUI est composé de 4 documents principaux :

1. Le rapport de présentation

Ce rapport comporte en préambule un diagnostic qui présente l'état initial de l'environnement. Ce document a été réalisé en 2018 et 2019 et est disponible sur notre site Internet. Il sera complété en fin d'étude par l'ensemble des justifications des choix opérés par les élus dans le PLUI.
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

C'est ce document qui a été travaillé tout au long de l'année 2021 lors d'ateliers avec les représentants de chaque commune. Il est le projet politique du territoire et traduit les principes qui dictent la réalisation du document.

En ce qui concerne la CCHPB, le travail s'est orienté sur 3 ambitions qui seront soumises au vote du conseil communautaire au début de l'année 2022

 - Une ambition démographique, pour poursuivre la dynamique démographique des dernières années autour de la ville-centre, Boulay (objectif + 10 % de population d'ici 2032)
 - Une ambition économique, pour permettre un développement économique du territoire et maintenir l'offre de services existante et de qualité
 - Une ambition environnementale et patrimoniale, pour préserver le patrimoine architectural et environnemental de la CCHPB
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles sont essentielles car pour chaque nouvelle zone d'habitat, ou zone existante qui nécessite un aménagement particulier, elles vont déterminer les grands principes d'aménagement qui devront être respectés lors des aménagements : type d'habitat, aménagements paysagers, voirie... Ces documents seront élaborés au premier semestre 2022 pour les 37 communes.
4. Le règlement graphique et écrit

Une fois le travail sur les OAP terminé, les élus s'attaqueront au règlement qui comprend l'ensemble des zonages des zones urbaines, naturelles et agricoles et des règles de construction qui s'y appliquent.




La concertation avec le public
Les modalités de concertation avec le public, détaillées dans nos précédents numéros, sont à retrouver sur notre site Internet : www.houpepaysboulageois.fr/vie-quotidienne/urbanisme/concertation-plui
Une question sur le PLUI ? Remettez-nous un mail à plui@cchpb.net

8

Le courrier de la Houve et du Pays Boulageois - < N° 8 - Décembre 2021 >

Ci-contre, une publication dans le bulletin intercommunal de 2021

URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) :

DERNIÈRE LIGNE DROITE

Après avoir débattu du projet d'aménagement et de développement durable en conseil communautaire au printemps, les élus de la CCHPB travaillent maintenant sur le cœur du document, à savoir la définition des zonages d'urbanisation et le règlement écrit des constructions.

La réalisation du règlement du PLUI est en cours

Depuis la rentrée de septembre 2022, les élus des 37 communes travaillent pour réaliser le règlement du PLUI.

Le règlement est le document central du plan puisqu'il comporte :

- Une partie graphique qui propose un découpage à la parcelle de tout le territoire en définissant de grands types de zones avec des règles spécifiques.
- Une partie écrite qui va définir un règlement des constructions, spécifique à la CCHPB, qui devra être respecté pour toute construction ou projet d'aménagement. La volonté des élus est de proposer un règlement facile à comprendre et à utiliser par tous les habitants.

Zoom sur les zones :

Il existe 4 grands types de zones (découpées ensuite en secteurs homogènes) dans un PLUI :

- Les zones naturelles (N), où la construction est interdite sauf exception
- Les zones agricoles (A), où la construction est interdite sauf exception et pour l'activité agricole
- Les zones urbaines (U), déjà construites
- Les zones à urbaniser (IAU ou 2AU), qui seront les zones où les communes pourront développer des zones d'habitat, d'équipement public ou d'activité

La concertation avec le public : vous avez la parole

Les modalités de concertation avec le public, détaillées dans nos précédents numéros, sont à retrouver sur notre site Internet : www.houpepaysboulageois.fr/index.php/vie-quotidienne/urbanisme/concertation-plui

14/11/2022 • Première réunion publique organisée à Boulay

2023 • 5 autres réunions seront réalisées en 2023 pour vous informer de l'état d'avancement du projet

1^{er} semestre 2024 • Enquête publique obligatoire qui présentera le projet finalisé et intégral

Une question sur le PLUI ? Envoyez-nous un mail à plui@cchpb.net




Le courrier de la Houve et du Pays Boulageois - n°10 - Décembre 2022

3

Ci-contre, une publication dans le bulletin intercommunal de 2022

URBANISME



LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

BIENTÔT À VOTRE DISPOSITION

En 2022, le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* avait été débattu en conseil communautaire et la première réunion publique d'information avait eu lieu. Cette année est marquée par l'avancement significatif du PLUI. En effet, c'est entre septembre 2022 et novembre 2023 que les travaux relatifs aux zonages d'urbanisme et à la réglementation ont été réalisés. Désormais, l'ensemble des pièces du PLUI va pouvoir être accessible au public et aux personnes publiques associées pour recueillir leurs avis.

Le contenu du document

Le PLUI est à la fois un document de planification et un document réglementaire. Il organise et oriente les initiatives en matière d'urbanisme pour les 10 à 15 prochaines années à l'échelle des 37 communes membres de la CCHPB. L'objectif est de réfléchir à une stratégie de développement du territoire qui, dans l'intérêt général, apporte des réponses durables et cohérentes aux défis à relever.

Le PLUI est également une « boîte à outils » qui permet de mettre en œuvre le projet de développement retenu pour la CCHPB. Il contient :

- Un rapport de présentation qui évoque les choix retenus avec leurs arguments en lien avec les diagnostics et le PADD ;
- Le PADD qui décline les réponses politiques aux différents enjeux identifiés sur le territoire. (Il formalise les objectifs et les orientations stratégiques) ;
- Les Opérations d'Aménagement et de Programmation qui présentent comment, opérationnellement, la CCHPB va pouvoir atteindre les objectifs du PADD ;
- Le règlement et les documents graphiques qui déterminent les conditions d'occupation et d'exploitation du sol ;
- Les annexes techniques.

Zoom sur l'enquête publique



Phase cruciale du PLUI, l'enquête publique est le moment privilégié pour recueillir l'avis du public. En novembre 2022 vous avez pu assister à la présentation du PLUI dans ses généralités, cette année, 5 réunions publiques ont été réalisées courant octobre pour porter à votre connaissance l'avancement du document avant l'approbation par le Conseil Communautaire en décembre. Cette approbation faite, le document est provisoirement figé pour permettre des échanges plus fructueux avec le public au cours de l'enquête publique.

C'est un commissaire enquêteur, nommé par le Président du tribunal administratif qui animera cette enquête qui durera au minimum 1 mois et qui se tiendra dans différents lieux de la CCHPB. Une large communication sera réalisée pour vous permettre d'accéder au dossier et faire part de vos remarques qui seront consignées dans le registre d'enquête et feront l'objet d'une réponse.

À l'issue de ce temps d'enquête, le commissaire enquêteur remettra à la collectivité, un rapport dans lequel il donnera son avis, son approbation, ses réserves voire son opposition au projet. Le rapport sera public pendant un an après sa remise.



Une question sur le PLUI ?

Envoyez-nous un mail à plui@cchpb.net

Ci-contre, une publication dans le bulletin intercommunal de 2023

Boulay-Moselle

Cinq réunions publiques pour mieux comprendre le PLUi



Avec la mise en place du PLUi et la limitation voire l'interdiction d'artificialisation des sols, les lotissements et nouvelles constructions, comme ici la rue des Peupliers à Boulay, vont nécessiter d'être coordonnés à l'échelle de la CCHPB.

Depuis 2018, la communauté de communes de la Houve et du Pays boulayois est engagée dans l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Afin d'échanger avec la population sur ce projet, elle organise 5 réunions publiques sur son territoire :

Ces réunions auront lieu chaque fois à 18 h le lundi 9 octobre au foyer socioculturel à Téterchen, le mardi 10 octobre à la salle des fêtes du complexe Isabelle-Wendling à Boulay, le lundi 16 octobre à la salle des fêtes à Éblange, le jeudi 19 octobre à la salle des fêtes à Varize-Vaudoncourt, et le mercredi 25 octobre à la salle polyvalente à Hargarten-aux-Mines.

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Ce document planifiera l'aménagement du territoire pour les dix prochaines années. Il définira les zones de développement de l'habitat,

les zones d'activités économiques et les espaces naturels à préserver pour les 37 communes membres. Dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols, son but est de répartir les droits à construire entre les communes en étant à l'écoute des projets des maires et des habitants.

Quelles sont les grandes dates ?

Démarré en 2018, le PLUi devrait être adopté fin 2024. En novembre 2023, les habitants du secteur ont pu assister à une première réunion publique présentant le document dans ses généralités ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Depuis, les élus ont traduit les objectifs du PADD en règles qui constituent l'essence du PLUi.

Quels seront les éléments détaillés ?

Lors de cette réunion publique, les élus présenteront

aux habitants les opérations d'aménagement programmé ainsi que les caractéristiques des zonages réglementaires. A l'issue de cette présentation, les participants seront invités à s'exprimer sur le projet de PLUi. Une enquête publique aura lieu en 2024 au cours de laquelle chacun pourra s'exprimer individuellement et formuler des observations sur le projet arrêté.

Pour plus d'informations sur le PLUi, rendez-vous sur le site internet de la CCHPB : <https://houvepaysboulayois.fr/index.php/vie-quotidienne/urbanisme/concertation-plu>

37

Le PLUi définira les zones de développement de l'habitat, les zones d'activités économiques et les espaces naturels à préserver pour les 37 communes membres.

Dalem

Rémy Haas ses premiers pas dans un recueil de poésie

En 2013, Rémy Haas publie un recueil de poésie. Dix ans et 25 livres plus tard, l'écrivain de Dalem a décidé de revenir à ses premières amours avec un ouvrage composé d'une petite centaine de poèmes. *Graines de bonheur* explore la question du développement personnel, thématique chère à l'auteur. « Avec nos pensées, nous tissons notre monde, comme Bouddha. Le bonheur, l'amour obéissent à des règles précises... Tout part de nos pensées », assure Rémy Haas.

Une passion familiale

Le livre de l'octogénaire



Rémy Haas et son épouse. Photo Adrien Jacquot

Boulay-Moselle • Ke

L'association des travailleurs sociaux organise une messe annuelle samedi 10 octobre à 10 h à la salle des fêtes de Boulay. Bien sûr les spécialités locales à découvrir.

Narbéfontaine • M

Ce dimanche se déroulera un choix, un parcours de 5 km, année, différents points de départ, fromages blancs et autres produits locaux sur place.

Extrait de presse, Républicain Lorrain du 06 octobre 2023.

BOULAY-MOSELLE

La CCHPB vise une hausse de la population de 10 %



L'ambition de la communauté de communes de la Houve et du Pays boulageois (CCHPB) est une hausse de la population de 10 %, avec une répartition cohérente des logements en économisant le foncier sur 50 ha utilisables, soit 19 logements à l'hectare en moyenne. Photo illustration RL/Émilie PERROT

Le conseil communautaire de la Houve et du Pays boulageois s'est tenu jeudi soir à Boulay-Moselle. Outre les finances, l'assemblée s'est penchée sur le volet Projet d'aménagement et développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

ce que
urare,
asso-
hème.
, c'est
is pas

Des chiffres étaient d'abord au menu du conseil de la communauté de communes de la Houve et du Pays boulageois (CCHPB), jeudi 10 mars à Boulay-Moselle.

Autre gros morceau, le Projet d'aménagement et développement durable du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal). Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protec-

tion des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

De nombreuses réunions ont précédé la présentation du PADD aux conseillers, assurée par Clément Beniteau, de l'AGURAM (Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle), afin que les délégués communautaires puissent en débattre.

Un calendrier en place

Ce projet constitue « un socle pour le PLUi pour les dix à quinze prochaines années », en accord avec les dispositions réglementaires, en particulier la réduction programmée de « l'artificialisation nette des sols à partir de 2031 et un seuil zéro dans dix ans ». Ce projet insiste sur l'intérêt pour la CCHPB d'arrêter son PLUi au plus vite afin d'éviter des évolutions réglementaires qui pourraient ne pas être favorables, et ceci en compatibilité avec le SCoTAM de l'agglomération messine.

Trois grandes ambitions sous-ten-

dent le projet : l'accompagnement des dynamiques démographiques intercommunales, le renforcement du rayonnement économique de la CCHPB et la qualité de ses services, ainsi que la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

L'ambition est une hausse de la population de 10 %, avec une répartition cohérente des logements en économisant le foncier sur 50 ha utilisables, soit 19 logements à l'hectare en moyenne. Le tout conjugué à un développement durable de l'agriculture locale, la poursuite de la transition écologique et la préservation des espaces naturels remarquables.

Un calendrier est mis en place, avec des ateliers de secteurs dès maintenant, des réunions spécifiques avec les communes, de nouveaux ateliers de secteurs pour valider les schémas, des réunions publiques pour une approbation finale en 2024, après enquête publique et éventuelles adaptations. Ce calendrier prévisionnel pourrait être accéléré si les textes climatiques concernés sont votés avant.

Extrait de presse, Républicain Lorraine du 14 mars 2022.

2.d. Concertation avec la profession agricole

La chambre d'Agriculture a été un partenaire actif pour l'élaboration du PLUi. Aussi, au travers de six réunions de concertation ce n'est pas moins de 169 exploitations qui ont été sollicitées. Ainsi les agriculteurs ont pu participer aux réunions suivantes :

- 26/11/2018 : Tromborn et Piblangue
- 04/12/2018 Momerstroff et Coume
- 13/12/2018 : Boulay et Varize

Ces réunions consistaient à instaurer un dialogue entre collectivité et exploitants. Ainsi, dans un premier temps il s'agissait de présenter la démarche du PLUi et de bien préciser les enjeux de la concertation agricole. Ensuite, il s'agissait d'effectuer un relevé sur le plan de l'activité agricole, de préciser les données relatives à ce secteur économique qui constitue un enjeu fort du PLUi. Les exploitant n'ayant pu se joindre à ce temps de concertation ont été approchés par la chambre d'agriculture pour recueillir leurs données.

2.e. Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Trois réunions organisées pour rencontrer l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été organisées par la CCHPB en amont de l'arrêt de projet. Ainsi, les :

- 14/11/2019 ;
- 30/11/2021 ;
- 06/07/2023 ;

les PPA étaient invitées à prendre connaissance de l'état d'avancement du PLUi à faire part de leurs observations. Ainsi, le Syndicat des Eaux Vives des 3 Nied, le SCOTAM, la DDT 57, la Préfecture de Moselle, le Conseil Départemental de la Moselle, la CI et la CMA de la Moselle, la Chambre d'Agriculture, la Communauté de Communes du Haut Chemin Pays de Pange ainsi que la Communauté de Communes Bouzonvillois Trois Frontières ont pu rencontrer techniciens, élus de la CCHPB et techniciens de l'AGURAM en appui de l'EPCI.

3. Analyses des remarques

3.a. Demandes de renseignements au sujet du document d'urbanisme

De nombreuses remarques, observations consistaient essentiellement à obtenir des renseignements quant aux fonctions, portées et moyens du document. Tout au long de son élaboration des questions au sujet de l'état d'avancement de la démarche ont été relevées. C'était toujours l'occasion pour les techniciens de rappeler que les services de la CCHPB se tiennent à disposition du public et que de plus amples informations peuvent éventuellement être obtenues après un échange avec le maire de la commune faisant l'objet d'une demande. En effet, à plusieurs reprises les maires ont été sollicités par

leurs habitants ou usagers afin d'avoir des éclairages sur le document ou pour transmettre des suggestions, sollicitations...

Question, observation	Réponse apportée
Comment la réglementation va pouvoir être traduite à la parcelle?	La réglementation intercommunale sera traduite à la parcelle grâce à un travail avec les maires des communes.
Le PLUi va-t-il changer la donne au sujet de la communication des périmètres agricoles lors des ventes de biens?	Non, le PLUi est un document réglementaire il n'a pas pour vocation à préciser les données nécessaires à transmettre entre le vendeur et l'acquéreur.
Quel tuilage entre PLU, cartes communales et PLUi?	Le document d'urbanisme actuellement en vigueur le restera jusqu'à l'approbation du PLUi, envisagée fin 2024.
Tenir les maisons à l'écart des exploitations agricoles? Le PLUi peut-il agir en ce sens?	Le PLUi agira pour permettre de tenir les constructions à l'écart des exploitations. Mais il faut bien avoir à l'esprit qu'une exploitation agricole relève d'une activité qui est susceptible de changer plus rapidement que nous ne pouvons modifier ou réviser le PLUi.
Les communes ne sont-elles plus compétentes en matière d'urbanisme? Quand est-ce que le PLUi s'imposera?	Depuis la fusion de la Houve et du Pays Boulageois, les communes ne sont plus compétentes en matière d'élaboration de document d'urbanisme. Mais ce sont toujours les maires qui délivrent les permis de construire après instruction par l'interco. Le document s'appliquera après l'approbation.
Comment les agriculteurs, les professionnels, les particuliers peuvent-ils transmettre leurs remarques ?	Plusieurs moyens s'offrent à eux. Rappel de la délibération de prescription du PLUi.
Veiller à diminuer l'ambition démographique pour la faire rejoindre les projections INSEE.	Au cours des 20 dernières années, le territoire s'inscrit dans une évolution contraire aux voisins et la démographie a progressé d'environ 15%. La dernière décennie est marquée par l'absorption de plusieurs opérations d'aménagement réalisées début 2010. Par ailleurs, avoir fixé l'ambition démographique à 10% marque la volonté de poursuivre de manière mesurée le développement d'un territoire qui connaît pourtant une dynamique positive.
Il y a 94ha de terrain constructible disponible sur Boulay, c'est bien ça?	Non, il s'agit de la réserve foncière du PLU. Désormais, avec le PLUi, nous allons fortement diminuer ce chiffre. En effet, à l'échelle de l'intercommunalité - puisque c'est l'échelle adaptée au document - nous passerons de près de 184ha de réserve foncière à une cinquantaine seulement. Nous optimisons au maximum les terrains.
Dans quelques années le PLUi ne sera plus à jour, comment l'actualiser ?	Il faudra forcément revoir le document pour l'adapter aux évolutions de la loi, et adapter le PLUi aux nouvelles exigences qui s'imposeront aux communes d'ici quelques mois ou années. Il est possible de modifier ou réviser le document au besoin. Cependant, il est difficile de définir à quelle fréquence dans le temps.
Quel poids de l'enquête publique?	L'enquête publique permet aux habitants de pouvoir donner leur opinion, leurs suggestions et faire part de leurs demandes de façon formalisées et consignées dans un registre tenu par un commissaire

	enquêteur nommé par le tribunal administratif. Au cours de l'enquête publique l'ensemble des pièces du PLUi sont mises à disposition et les remarques inscrites font l'objet d'un rapport réalisé par le commissaire enquêteur qui doit être attentivement observé par l'EPCI. C'est un moyen réglementaire de pouvoir encore intervenir dans la réalisation du document d'urbanisme.
Quels changements en commune d'Hargarten avec ce nouveau document?	Nous sommes assez proche de la carte communale que nous avons dessinée. Les grandes zones sont respectées, nous avons 4.2ha d'extension préservée. C'est d'ailleurs la seule zone d'extension possible au regard du site (topographie). Une communication sera faite dans le magazine communal à la mi-décembre, vous y trouverez le zonage et sa légende. L'essentiel des demandes du conseil municipal ont été honorées.
Peut-on avoir accès aux données de zonage?	Pas encore, tout n'est pas arrêté, il y a encore des discussions en cours qui se clôtureront dans un premier temps en décembre 2023 avec l'arrêt de projet. Des choses peuvent encore changer mais vous pouvez vous tourner vers le maire de votre commune pour demander des précisions sinon auprès des services instructeurs en passant à l'hôtel communautaire ou en adressant vos questions - précisées - par mail à l'adresse plui@cchpb.net ou par courrier en inscrivant en objet "PLUi", adressé à Monsieur le Président de la CCHPB.
Quelles sont les modalités de l'enquête publique?	Les modalités ne sont pas encore fixées, nous trouverons le meilleur moyen d'enquête pour vous mettre l'ensemble des documents à disposition. Mais c'est encore des éléments à déterminer.

3.b. Les observations au sujet des Energies Renouvelables.

La CCHPB est un territoire particulièrement marqué par la présence d'éoliennes et de méthanisation. Les habitants et usagers du territoire y sont sensibles et l'arrivée dans l'actualité des zones d'accélération d'énergies renouvelables à partir de l'été 2023 ont soulevé quelques questions.

Le photovoltaïque est-il pris en compte dans le PLUi ?	Oui, d'une certaine façon, sur l'insertion paysagère et les règles de construction. Cependant, les règles d'urbanisme interdisent ce qui s'oppose aux EnR. La réglementation peut avoir une incidence sur les façons de les intégrer et donc d'éventuellement les modérer.
L'Etat souhaite que les collectivités intègrent dans leurs documents PLUI, des zones d'accélération. Est-ce que le futur PLUI prendra en compte ces zones directement ?	Ce souhait a été exprimé très récemment et nous ne disposons pas encore de l'ensemble des données nécessaires à l'inscription de zones dans le PLUi. Ces choix de zones doivent faire l'objet d'études et d'une réflexion scientifique qui prendra du temps. En conséquence, ces zones d'accélération ne seront pas intégrées dans la version initiale du PLUI, mais comme évoqué lors de la précédente question, elles feront l'objet d'un ajout lors d'une prochaine modification/révision du PLUI.
Dans quelle mesure le PLUi va pouvoir protéger le cadre de vie	Il faut bien avoir à l'esprit que le PLUi doit également tenir compte de la prospective générale. Les besoins d'énergie électrique sont

des habitants, limiter le développement de certaines énergies renouvelables qui portent atteinte aux paysages ?	croissants, bien plus qu'on ne l'imagine d'ailleurs, nous vous invitons à consulter les prévisions de l'ADEME, d'ENGI pour les années à venir. Ces projets sont nécessaires, désormais ils seront limités dans l'espace et un dialogue avec les collectivités se passe désormais en amont. Ces aux communes de décider des zones.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.c. PLUi, densification et Zéro Artificialisation Nette ?

A l'instar des questions liées aux énergies renouvelables l'arrivée dans le débat public des questions relatives au Zéro Artificialisation Nette a également généré plusieurs questionnements.

Veiller à intégrer le ZAN dans les réflexions	La CCHPB est passée de 184ha d'urbanisation (quand les comptes ont été faits initialement) à 50ha et ce, grâce à un fort investissement des élus. Par ailleurs, anticiper les attentes de la loi Climat et Résilience pourrait produire d'importants effets indésirables au niveau politique. Cette approche pourrait décourager sinon, fragiliser l'élaboration même du PLUi.
Veiller à limiter la consommation foncière.	L'ambition du projet du PLUi consiste à inscrire près de 30% de la production totale de logement dans une logique de renouvellement urbain tandis que les objectifs du SCoTAM ne sont que de 15%.
Comment a été calculé le coefficient de rétention foncière ?	Les annexes, granges et autres dépendances agricoles situées en zone urbaine ont été prises en compte dans le travail d'estimation de potentiel de densification.
Si j'ai 1 hectare puis-je construire seulement 1 maison ?	Pas d'obligation spécifique quand nous sommes dans le village. Si c'est en extension, alors les objectifs de densité s'imposeront. Les dents creuses peuvent permettre des constructions avec des densités plus faibles mais ça pénalisera la commune par rapport aux efforts consentis par les autres (géographiquement et temporellement).
Une différence entre particulier et lotisseur dans l'exigence de densité?	Non, ce n'est pas la raison sociale qui rentre en ligne de compte, mais la situation géographique.
Quelle densité de logement dans la zone d'extension d'Hargarten?	La densité à respecter est de 20 logements par hectare. La forme des constructions peut être variée, ça ne sera pas forcément beaucoup de petits pavillons, il peut y avoir une mixité de forme de construction. Il faudra se référer à l'OAP inscrite pour mieux connaître les modalités de réalisation.
Quid de la rétention foncière concernant les parcelles disponibles à l'intérieur des enveloppes urbaines?	Grenelle II (2010), ALUR (2014), ELAN (2018) donnent priorité à la densification.
Une production de logement un peu trop ambitieuse non ?	La production de logement répond également à une évolution du parcours résidentiel. Ainsi, nous remarquons notamment un desserrement des ménages et le vieillissement de la population. Un socle important des objectifs de construction de logements prévus

	tient essentiellement compte de ces phénomènes. Aussi, les besoins des individus changent, et nous devons en tenir compte pour conserver nos atouts. C'est parce que nous sommes atypiques – au vu de notre dynamique démographique par rapport à nos voisins - que nous tenons à maintenir un niveau d'équipement important.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.d. Questions relatives au règlement écrit et graphique.

Quelles seront les règles d'éloignement entre l'habitat et les bâtiments agricoles? Les projets de méthanisation...	C'est le règlement sanitaire départemental qui prévaut. Pour la méthanisation c'est un périmètre de 100 mètres qui est nécessaire.
Quel classement pour les vergers? Seront-ils en Agricole ou Naturel ?	Les deux types de classements sont envisageables. Le règlement intègre le Naturel Vergers qui permet un usage adapté du sol pour permettre de continuer à exploiter les vergers.
Demande d'intégration de la zone N de la plaine inondable de la Nied en A inconstructible	Une zone N limite déjà fortement la constructibilité du secteur concerné, de plus, la plaine inondable de la Nied est souvent couverte par d'autres outils de protection mettant en avant le caractère naturel de la zone. La passer en A inconstructible ne serait qu'un simple affichage.
Dans une parcelle cultivée, y a-t-il la zone tampon exigée autour d'une zone construite ?	Nous privilégions les fonciers qui n'ont pas trop d'incidence sur les espaces agricoles et les périmètres sanitaires. Par ailleurs nous avons prévu d'indiquer que dans les zones d'extension la bande paysagère sera à prendre sur le projet par l'aménageur et non sur le terrain agricole. Rien n'est encore fixé mais c'est un contrat moral. Les aménageurs sont déjà un peu entraînés à cet exercice.
3000m ² de parkings situés à Hargarten, pour quelle raison?	En effet, les deux parcelles situées à l'arrière du cimetière pourraient être aménagées en parking pour ouvrir des stationnements supplémentaires, ayant entendu les problèmes du quartier lorsqu'il y a certaines manifestations.
Dans les villages il y a souvent un problème de stationnement. Parfois d'anciennes maisons sont découpées, désormais il y a 10 voitures contre 2 à l'époque, comment gérez-vous cela?	La grille de stationnement adaptée en fonction de l'échelle et du type de tissu urbain. Nous imposons un minimum de stationnement par logement. Seulement, parfois les division internes ne sont pas toujours faciles à apprécier lors de l'instruction de dossiers...
Les communes sont propriétaires de chemins, pourquoi les agriculteurs se les octroie, le PLUi peut il faire quelque chose ?	Le PLUi est un règlement, il ne peut vraiment avoir de portée qu'à partir du moment où il est fait respecté par les élus ou des agents mandatés à cet effet. En tant que règlement il encadre, informe, précise, mais ne peut mettre fin à des pratiques. L'appropriation de bien est déjà sanctionnée par la loi, le PLUi ne peut rappeler l'ensemble des mesures légales liées à la propriété privée...
Il est regrettable que le PLUi agisse sur la hauteur d'abris de	Nous avons des OAP thématiques à cet effet ainsi que des trames et des zonages qui ont pour vocation à - si ce n'est préserver la biodiversité - au moins en limiter l'atteinte. Le PLUi

jardins mais pas vraiment sur la préservation de la biodiversité.	est un document d'urbanisme destiné à réglementer le droit du sol, l'environnement est nécessairement pris en compte mais nous ne pouvons pas intégrer toutes ses formes et tous les enjeux dans ses pièces bien que nous tâchons d'y inscrire les éléments principaux.
Des pistes cyclables sont-elles intégrées dans le PLUi?	Des pistes en projet sont intégrées dans certaines communes, au niveau de la CCHPB le Schéma Directeur Cyclable ayant été approuvé en juin 2023 d'éventuels projets intercommunaux pourront être inscrits à l'occasion de modifications, de révisions.

3.e. Remarques au sujet du PADD particulièrement

Veiller à intégrer davantage les friches qui sont un enjeu important du territoire	Les friches seront effectivement intégrées aux OAP thématiques.
Afficher les enjeux de l'ORT sur BOULAY.	Chose faite, une OAP spécifique relative à la revitalisation du centre-ville est intégrée et à pour vocation à traduire l'ORT dans le PLUi.

3.f. Remarques diverses

Intégration de la problématique zone humide	Travail avec les données du SEV3N pour intégrer de la meilleure façon les zones humides. Dans les secteur d'OAP concernées ou soupçonnée en zone humide, des investigations complémentaires ont été menées avec le concours de deux bureaux d'études et à certaines occasion, des investigations contradictoires ont été réalisées pour s'assurer de la présence ou de l'absence de ZH à l'échelle de l'OAP.
Suppression de l'ensemble des plans d'alignement pourrait être menée de front avec la réalisation du PLUi	Des mesures devraient être prises en ce sens pour clarifier définitivement l'urbanisme sur le territoire.
Quelle méthode de calcul de la trame bleue et des incidences du zonage sur les problématiques de ruissellement et d'inondation ?	Un travail a été opéré afin de protéger les abords des cours d'eau partant de corridor de 7 mètres depuis les rives. Ce travail a été affiné en milieu urbain où les espaces sont souvent plus contraints, et en milieu rural en fonction des situations (élargissement pour tenir compte de prairies humides, etc.). En outre, il faut avoir à l'esprit qu'il faut décorréliser les questions de protection de milieu et de risque quand on parle d'identification de trame bleue. En effet, cette

	<p>dernière est appréciée pour sa valeur écologique et remarquable et non pour une problématique de gestion de risque. En tout état de cause, que la protection des milieux est assurée en premier lieu par la zone naturelle du PLUi, cette dernière interdisant la construction (sauf pour les exploitations forestière et dans la plaine inondable de la Nied une mesure particulière de protection est prise).</p>
Une plus grande prise en compte des DOO du SCOTAM	<p>Le PLUi va effectivement encore évoluer et intégrer les objectifs du SCoTAM</p>
Au sujet des maisons de gardiennages, quelles règles sont applicables ?	<p>Les conditions sont très strictes pour pouvoir construire une habitation de ce type. L'autorisation est liée à un certain cheptel et à un volume de terre suffisant. À titre d'exemple, une faible participation dans les parts sociales d'un GAEC n'est pas de nature à justifier la construction d'une maison. Ce type de projet doit passer en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). M. HISIGER recommande aux exploitants de consulter le document de la Chambre d'Agriculture intitulé : « Construire en zone Agricole » pour avoir de plus amples informations sur les maisons de gardiennage.</p>