

ÉLABORATION DU PLUI

Les pièces réglementaires

RÉUNIONS PUBLIQUES
des 1^{er}, 2, 9, 22 et 23 octobre 2024
[Thiaucourt-Regniéville, Chambley-Bussières, Onville, Flirey
& Novéant-sur-Moselle]

REUNION PUBLIQUE N°1 – Mardi 1^{er} octobre 2024

Lieu : Thiaucourt-Regniéville

Participants : 17 personnes



Cette première réunion publique débute par une introduction de **Monsieur Blouet**, Vice-Président délégué à l'urbanisme et à l'habitat au sein de la communauté de communes et Maire de Corny-sur-Moselle. Après avoir remercié l'ensemble des participants, il explique que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est l'occasion d'échanger avec les habitants sur le Projet de territoire de Mad & Moselle.

Monsieur Blouet précise que l'objet des réunions publiques n'est pas de faire connaître de tous les pièces réglementaires du PLUi en cours de finalisation, mais de donner des clés de lecture et de réflexion en prévision de l'enquête publique qui aura lieu à l'été 2025. À l'issue de l'enquête publique des réponses seront apportées aux remarques et des ajustements pourront avoir lieu afin de parvenir à une validation et une approbation du PLUi début 2026.

1. PLUi : contenu et processus

Après cette première prise de parole, **Madame WOLLMANN**, responsable du pôle urbanisme et habitat à la communauté de communes, rappelle que le PLUi est un document qui règlemente le droit du sol à la parcelle puisqu'il détermine où et comment construire et dans quelle condition. Elle rappelle que le PLUi doit respecter le Code de l'urbanisme et décliner des normes et des objectifs qui proviennent de documents de planification supra-communaux, comme le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération messine (SCoTAM) dont fait partie Mad & Moselle. Parmi les objectifs à décliner, il y a la nécessité de :

- Modérer la consommation foncière des espaces agricoles et naturels ;
- En cas d'extension urbaine, optimiser le foncier en privilégiant la mixité et la densité du bâti ;
- Préserver et valoriser les paysages et la trame verte et bleue.

Monsieur Soulier, Président de la communauté de communes et Maire d'Ancy-Dornot, demande de rappeler ce qu'est la trame verte et bleue. Il est indiqué que la trame verte et bleue fait référence à l'ensemble des « couloirs de déplacements » des espèces localisés entre différents espaces « réservoirs » supports de milieux naturels : espaces verts, forêt, prairie, cours d'eau, zones humides...

Madame WOLLMANN rappelle également que depuis le début des travaux d'élaboration du PLUi, des registres de concertation sont disponibles dans chaque mairie des communes membres de Mad & Moselle, mais aussi au siège de l'intercommunalité à Thiaucourt-Regniéville. Si des remarques ou des attentes particulières doivent être formulées dans le cadre du PLUi, les habitants sont invités à en faire part.

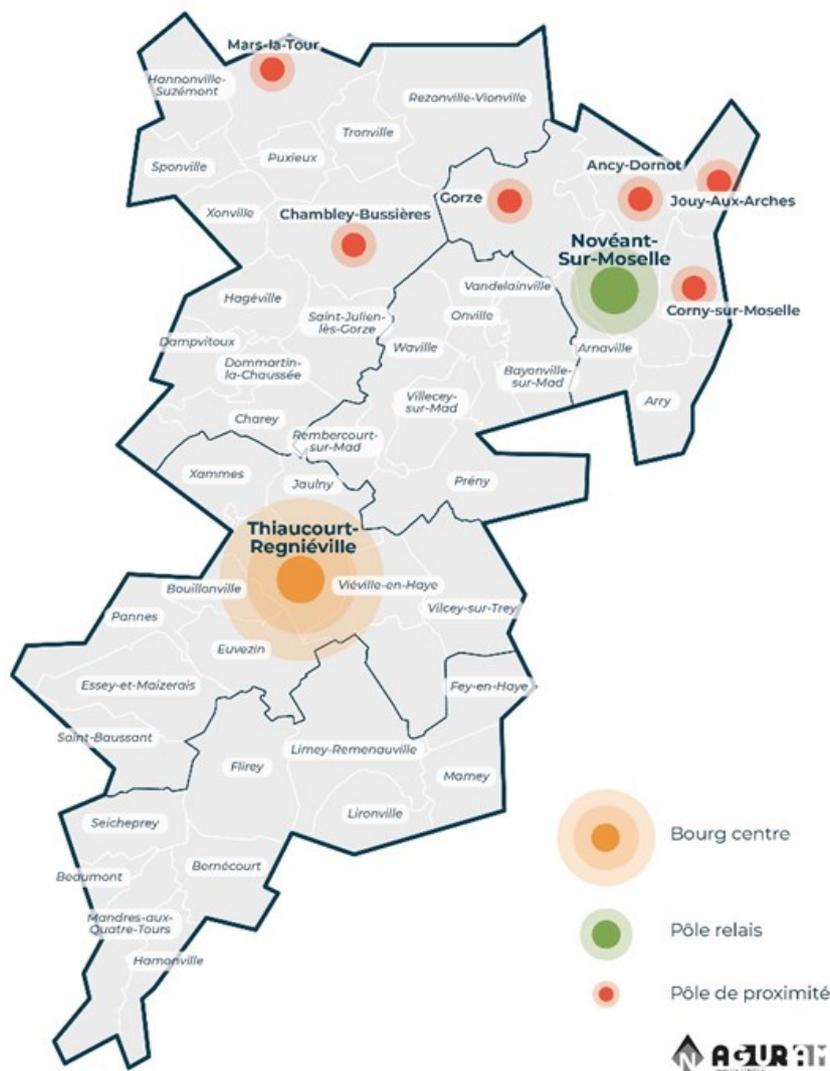
Un habitant intervient pour demander si en attendant l'approbation du PLUi (nb. début 2026), les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur. **Monsieur Blouet** confirme cela. Il rajoute que depuis le débat du PADD en conseil communautaire le 15 décembre 2022, les maires ont la possibilité d'instaurer un « sursis à statuer » pour suspendre les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient contraires aux orientations du PLUi.

2. PLUi : Les enjeux en matière de production de logements sur le territoire

Madame LESIRE, cheffe de projet à l'AGURAM, précise que le PADD – qui résulte d'une volonté politique – projette une hausse de 3,4% de la population de Mad & Moselle sur la période 2015-2034 et qu'un objectif de création de 1 400 logements a été convenu pour répondre à cette hausse, et pour répondre au phénomène de desserrement des ménages (= baisse du nombre de personnes par ménage).

Parmi les 1 400 logements nouveaux à produire, 630 logements sont projetés dans l'existant pour éviter de consommer des terres agricoles et naturelles (nb. objectif du SCoTAM). Comme cela n'est pas suffisant pour aboutir à l'objectif de 1 400 logements, il a été fait le choix de réaliser des extensions urbaines avec des formes de bâti plus dense (mitoyenneté). Pour parvenir à cet objectif, il est nécessaire de répartir la production de logements selon l'armature urbaine de l'intercommunalité. De plus, les densités de construction attendues par le SCoTAM dans les communes rurales et périurbaines et les 8 pôles ne seront pas les mêmes. En effet, une densité moins forte (15 logements à l'hectare) est attendue dans les communes de moins de 500 habitants, alors qu'une densité de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare est attendue dans les communes de plus de 500 habitants, dont un grand nombre constitue les 8 « polarités » du territoire.

ARMATURE URBAINE À L'ÉCHELLE DE MAD & MOSELLE



Un habitant demande ce qu'il se passera si finalement le pourcentage de hausse de la population est plus conséquent que celui projeté ? Monsieur Blouet indique que le chiffre de 3,4% s'appuie sur une estimation liée à la réalité des années passées. Il précise également que le PLUi a une durée de vie d'une dizaine d'années et qu'il sera possible, voire nécessaire, de le faire réviser et donc d'ajuster les objectifs.

Un **deuxième habitant** intervient pour demander de veiller à une densité très stricte dans les extensions urbaines car si les promoteurs n'atteignent pas une densité suffisante, les prix de vente des lots seront trop faibles et ils n'auront pas la possibilité de financer les réseaux, les voiries, etc. **Monsieur Blouet** reconnaît la nécessité de densifier les extensions urbaines, mais il ne faut pas oublier la densification des tissus bâtis déjà existants. **Monsieur Soulier** ajoute que les fortes densités ne sont pas que l'affaire des villes et des métropoles car certains villages anciens sont très denses du fait d'une mitoyenneté continue du bâti.

Un **troisième habitant** fait remarquer que la densité n'a que très peu d'avantages et entraîne des conflits de voisinage. **Monsieur Blouet** entend la volonté de certains de posséder des grandes parcelles et de grandes maisons. Seulement, il faut veiller à tendre vers une mixité des formes de logements (des T3-T4 mais aussi des T1-T2) pour répondre aux attentes des personnes âgées qui vivent seules ou des couples sans enfant qui recherchent des espaces et des logements de

plus petites tailles. Proposer une offre variée, c'est s'assurer de garder la population sur le territoire.

Un **dernier habitant** indique que la qualité du logement est tout aussi importante que l'offre. Il indique qu'il y a beaucoup de logements inoccupés depuis plusieurs années et qu'il est nécessaire de faciliter la rénovation et la réhabilitation de ces logements. **Monsieur Blouet** fait remarquer qu'il est nécessaire de faire la différence entre l'urbanisme et la politique habitat. Le PLUi n'a pas les outils nécessaires pour agir sur la qualité du bâti. En revanche, il est rappelé que la communauté de communes avait mis en place une Opération Programme d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui a été finalisée en 2023. Il a été difficile d'atteindre les publics les plus précaires mais nous veillerons à réparer cela par la mise en place d'un Pacte territorial de l'habitat à compter du 1^{er} janvier 2025 (nb. le Pacte territorial remplace les OPAH).

3. PLUi : explications des OAP thématiques et sectorielles

Madame Wax, chargé de projet à l'AGURAM, poursuit avec la présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques du PLUi qui concernent :

- La trame verte et bleue ;
- Les mobilités actives ;
- L'énergie et le climat.

Elle précise que les OAP thématiques formulent des recommandations, dans une logique de compatibilité, mais n'entraînent pas d'obligation réglementaire stricte. **Monsieur Blouet** précise que les OAP thématiques sont les résultats des différents échanges qui ont eu lieu avec les habitants ces dernières années et déclinent certains « plans » de l'intercommunalité : Plan Paysage & Biodiversité, Plan mobilité, PCAET...

Sur la question des mobilités, **Monsieur Hanot**, Adjoint de la commune de Jaulny, fait remarquer qu'une grande partie des villages de Mad & Moselle disposent d'une gare. Il propose que soit mis en place une micheline électrique pour favoriser les connexions entre le territoire et ceux alentours. **Monsieur Soulier** précise que cela n'est pas du ressort du PLUi. En revanche, il reconnaît un regain d'intérêt pour les petites lignes de train. **Monsieur Blouet** ajoute que le Président de la Région Grand Est a récemment présenté une navette électrique ferroviaire qui sera testée en Alsace en 2028.

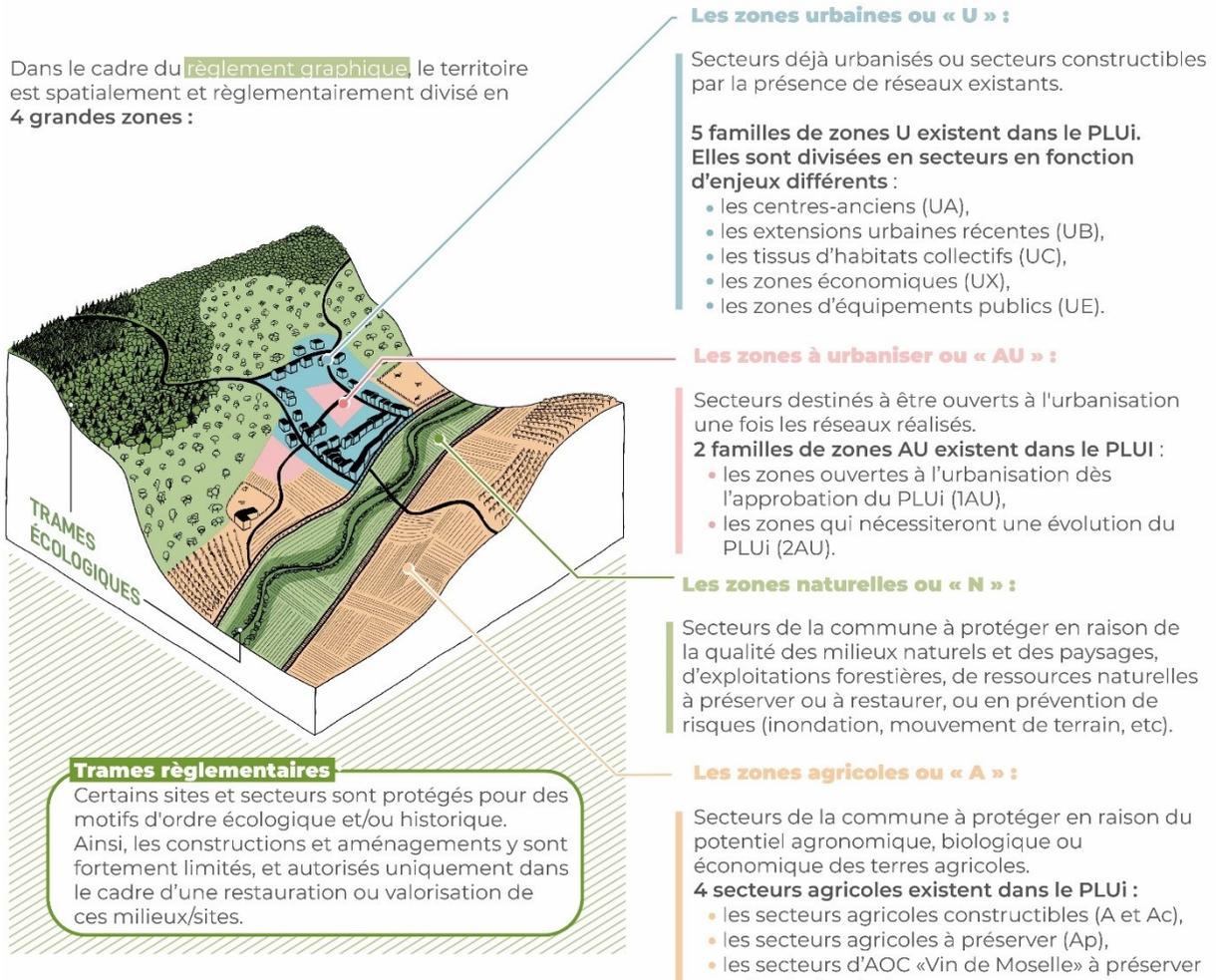
Sur la question de la trame verte, **Monsieur Blouet** fait savoir que le SCoTAM a reçu le prix national du plan paysage. Comme Mad & Moselle fait partie du SCoTAM, il va falloir se montrer vertueux et continuer de valoriser nos villages par la préservation des haies et des arbres remarquables. Désormais, il y a le risque que les PPA, qui vont formuler un avis sur le projet de PLUi, nous fassent savoir que le territoire ne fait pas assez pour la protection et la valorisation des paysages.

À la présentation des grands principes des OAP sectorielles, **un habitant** indique que très peu de professionnel (architecte, promoteur) connaissent les OAP.

Ce **même habitant** demande ce qu'il est possible de faire si le service instructeur s'oppose à un projet d'aménagement en raison d'un non-respect de l'OAP alors que le pétitionnaire et la mairie ont trouvé un compromis ? **Monsieur Blouet** précise qu'un échange et une explication peut avoir lieu avec les services instructeurs.. **Madame Lesire** précise que le refus des services instructeurs peut s'expliquer par un projet qui ne respecterait pas le règlement écrit.

4. PLUi : explications des règlements graphique et écrit

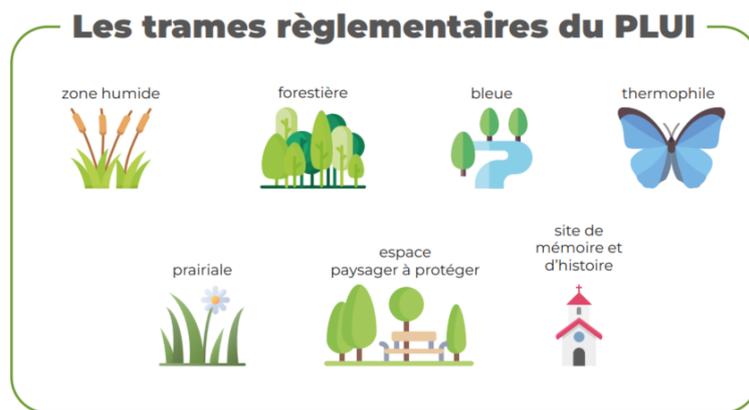
Le règlement écrit définit les règles de constructibilité de chaque zone présente dans le règlement graphique. On retrouve différentes familles de zone : les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles.



À savoir que les règles des zones urbanisées s'adaptent aux enjeux de chaque commune, en fonction notamment de la morphologie du bâti présent à la fois dans le centre ancien (zones UA) mais aussi dans les tissus urbains plus récents (zones UB et UC).

À la présentation des différentes zones U du PLUi, **Monsieur Blouet** précise que les nomenclatures sont nombreuses car Mad & Moselle comprend 47 communes, et qu'il est nécessaire de prendre en compte les particularités de chaque commune, mais la lecture des zonages à l'échelle des villages est plus simple car on y retrouve souvent que 2 ou 3 zones U différentes.

Madame Lesire précise que sur les zonages, des trames réglementaires peuvent s'y ajouter pour préserver certains espaces spécifiques au titre de continuités écologiques ou au titre du patrimoine et/ou de l'histoire. Le PLUi compte un total de 7 trames réglementaires.

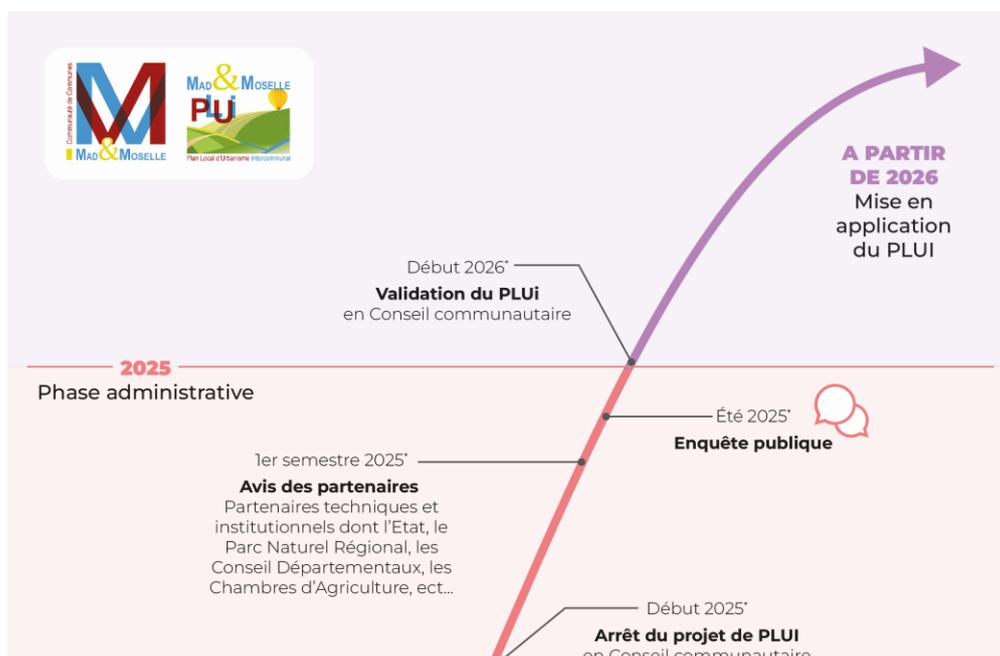


Un habitant demande quand les zonages seront disponibles et accessibles au public ? **Monsieur Blouet** précise que l'EPCI a fait le choix de ne pas montrer les zonages à ce stade des travaux car les documents n'ont pas encore été validés par les élus. Il ajoute qu'à compter de l'arrêt du PLUi, les documents seront accessibles aux habitants (nb. février 2025), puis feront l'objet d'une enquête publique à l'été 2025. Chaque remarque exprimée sera analysée et des avis pourront être pris en compte s'ils sont compatibles avec le PADD et les documents supra-communaux, dont le SCoTAM.

5. Conclusion

Monsieur Blouet indique que l'objet de cette présentation était de comprendre l'esprit dans lequel les élus et les services techniques de l'AGURAM et de Mad & Moselle ont travaillé. Tout n'a pas été détaillé car le travail mené est trop conséquent. À ce titre, il remercie l'ensemble des élus pour leur investissement et leur engagement depuis le début des travaux d'élaboration du PLUi (nb. 2019).

Monsieur Soulier espère que les explications fournies ont été bénéfiques et qu'elles permettront de faciliter la lecture des documents au moment de l'enquête publique (nb. été 2025).



REUNION PUBLIQUE N°2 – Mercredi 2 octobre 2024

Lieu : Chambley-Bussières

Participants : 12 personnes



Cette deuxième réunion publique débute par un discours de **Monsieur Blouet** qui rappelle que l'objet de ces rencontres avec les habitants n'est pas de présenter les zonages des communes, car ces derniers ne sont pas encore validés, mais d'expliquer comment les élus ont travaillé. Il souligne qu'au cours de la soirée, des grandes lignes seront présentées, mais que le PLUi a tenu à garder les spécificités et les ambitions de chaque commune d'où l'importance du travail mené avec leurs représentants et, par l'intermédiaire des réunions publiques, de leurs habitants.

Monsieur Blouet souligne que des évolutions législatives sont intervenues au cours de l'élaboration du PLUi et notamment la Loi Climat & Résilience. Ainsi, sans que le territoire ne sache ce qui sera décliné territorialement au niveau du SCoTAM, les élus se sont donnés comme objectif d'être ambitieux dès à présent en matière de réduction de la consommation foncière.

Enfin, **Monsieur Blouet** rappelle qu'en attendant la phase d'enquête publique prévue à l'été 2025, des cahiers de concertation sont à disposition du public dans chacune des mairies des communes membres de Mad & Moselle et au siège de l'intercommunalité à Thiaucourt-Regniéville.

Un habitant demande si les courriers envoyés à la communauté de communes sont également pris en compte ? **Monsieur Blouet** confirme que les courriers sont pris en compte et versés dans le registre de concertation de l'intercommunalité.

Un deuxième habitant demande s'il sera possible de consulter le projet de règlement avant l'arrêt du PLUi. **Monsieur Blouet** indique que tant que le document n'est pas arrêté par le conseil communautaire, ce dernier est susceptible d'évoluer et d'être retravaillé. Par conséquent, le PLUi arrêté sera mis à disposition du public (en version papier et en version dématérialisée) courant février 2025 avant l'enquête publique qui aura lieu à l'été 2025.

Cet habitant poursuit en indiquant qu'il est dommage de ne pas pouvoir formuler des remarques sur les pièces réglementaires dès à présent. Il indique qu'il sera plus difficile d'apporter des modifications après l'enquête publique.. **Monsieur Blouet** indique que les représentants des communes, maire ou adjoints, doivent être les porte-paroles des habitants dans les réunions de travail du PLUi. Ce sont les élus qui ont le choix des outils réglementaires à mettre en place dans le PLUi. Il rappelle par ailleurs que c'est le maire qui est l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme.

1. PLUi : contenu et processus

Après cette première prise de parole, **Madame Wollmann** poursuit en rappelant ce qu'est un PLUi et dans quel contexte l'élaboration de ce document de planification s'inscrit.

Ces premiers éléments de présentation n'appellent pas de réactions ou de remarques des participants.

2. PLUi : Les enjeux en matière de production de logements sur le territoire

Sur les enjeux de production de logements, **Madame Lesire** rappelle qu'un des objectifs majeurs du SCoTAM, et par déclinaison du PADD, est de prioriser l'existant. Cela signifie d'un travail de remobilisation des logements vacants ou des bâtisses mutables (ancien corps de ferme par exemple) doit être mené dans chacune des communes. Il conviendra également de combler les dents creuses – les parcelles « nues » entre deux constructions et desservies par les réseaux – pour densifier le tissu bâti déjà existant.

Toutefois, la densification n'est pas suffisante pour atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD (nb. 1 400 logements). C'est pourquoi il sera nécessaire de prévoir des extensions urbaines dans lesquelles des minimales de densité seront imposées pour favoriser l'optimisation du foncier et éviter de consommer des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, les extensions urbaines fixées par le PADD sont limitées à 40 ha sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Ces éléments de présentation n'appellent pas de réactions ou de remarques des participants.

3. PLUi : explications des OAP thématiques et sectorielles

Madame Wax poursuit la présentation des grandes lignes des pièces réglementaires du PLUi avec les OAP thématiques et sectorielles.

Concernant l'OAP thématique « énergie et climat », **Monsieur Blouet** fait remarquer que la crise énergétique a donné plus de poids à la problématique de la trame noire, c'est-à-dire, l'ensemble des espaces qu'il est nécessaire de conserver à l'abri de la lumière artificielle pour permettre aux espèces nocturnes de réaliser leur cycle de vie. Désormais, les élus s'interrogent sur la pertinence d'un maintien de l'éclairage la nuit et sur l'intensité de la luminosité pour s'adapter à la biodiversité. En cela, **Monsieur Blouet** indique que certaines circonstances conjoncturelles peuvent influencer les recommandations à mettre en place et alimenter les réflexions du PLUi, notamment au travers des OAP thématiques.

À la présentation des OAP sectorielles, dont l'objectif est de dresser les grandes lignes d'aménagement d'un secteur en extension ou densification, **Monsieur Blouet** fait remarquer que l'intérêt du PLUi consiste à réfléchir à plus grande échelle à la planification d'un territoire. Ainsi, il est plus facile de prévoir dans le temps et dans l'espace les secteurs à construire, dans une logique de cohérence territoriale.

4. PLUi : explications des règlements graphique et écrit

Madame Lesire poursuit avec la présentation des principales zones et trames règlementaires (cf. pages 5 et 6 de ce présent document).

À la présentation de la trame bleue, **une personne** demande si les communes ont fait l'objet d'un sondage zone humide et si une étude sur le potentiel inondable a été réalisée dans les communes qui ne disposent pas d'un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) ?

Monsieur Blouet et **Madame Lesire** confirment qu'un inventaire des zones humides a été réalisé par le Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) sur les zones à plus fort potentiel au sein du territoire intercommunal. En complément de ces sondages, le bureau d'études Mosaïque Environnement, chargé de l'analyse environnementale du PLUi, a procédé à des analyses complémentaires sur les zones d'extension projetées dans le document de planification (hors enveloppe urbaine). **Madame Lesire** précise que les zones qui se sont avérées humides feront l'objet d'une inconstructibilité stricte en raison de la mise en place d'une prescription graphique (trame « zone humide »).

Sur la question des zones inondables, **Madame Lesire** précise qu'il n'y a pas eu d'étude complémentaire menée dans les communes. Elle fait toutefois savoir que le PLUi annexera l'ensemble des PPR existants sur le territoire, dont ceux faisant état d'un risque inondation. Comme beaucoup de communes ne disposent pas de PPR, mais disposent d'un atlas des zones inondables ou des zones soumises à des mouvements de terrain, la donnée a été reportée dans les règlements graphiques et inscrits dans les règlement écrit afin de leur donner un caractère règlementaire. Ces reports graphiques permettent également de porter à la connaissance de tous ces aléas et ces risques.

Madame Lesire précise également que la trame bleue est aussi concernée par une protection stricte des berges et par une inconstructibilité des abords immédiats des cours d'eau. Il sera toutefois possible de construire à 3 m minimum des berges en zone U et à 6 m minimum en zone N (sauf dans les milieux remarquables type ZNIEFF, ENS, etc.).

5. Conclusion

La réunion publique se termine par une présentation des prochaines phases d'élaboration du PLUi. À ce titre, **Madame Lesire** rappelle qu'à compter de début 2026, le PLUi deviendra le document en vigueur sur l'ensemble des 47 communes membres de Mad & Moselle.

Monsieur Blouet rappelle également la tenue de l'enquête publique à l'été 2025. Il reconnaît que le PLUi a des répercussions importantes sur le développement du territoire demain et qu'en cela il peut parfois être difficile de contenter tout le monde.

Lieu : Onville

Participants : 13 personnes



Monsieur Blouet introduit cette troisième réunion publique en précisant la méthodologie de travail adoptée par les élus pour définir les pièces réglementaires du PLUi. Il rappelle que ces dernières ont veillé à maintenir la particularité de chaque village tout en ayant une vision commune de l'avenir du territoire de Mad & Moselle.

Il fait également remarquer que l'objet de ces rencontres n'est pas de présenter les zonages car ces derniers n'ont pas été validés par les élus. Il s'agit dans un premier temps d'informer et de sensibiliser les habitants sur la méthode employée avant que les documents soient accessibles au public début 2025, c'est-à-dire, après l'arrêt du projet en conseil communautaire.

1. PLUi : contenu et processus

Après cette première prise de parole, **Madame Wollmann** poursuit en rappelant ce qu'est un PLUi et dans quel contexte réglementation ce dernier doit s'inscrire, connaissant la nécessité d'une articulation entre les documents de planification qui s'appliquent à différentes échelles territoriales.

Un habitant s'interroge sur la façon dont sont définis les SCoT et pourquoi Mad & Moselle a fait le choix du SCoTAM, sachant que le territoire a peu de point commun avec les autres intercommunalités membres.

Monsieur Blouet reconnaît qu'au moment de la fusion entre la communauté de communes du Chardon Lorrain et celle du Val de Moselle en 2017, il a été fait le choix de se raccrocher au SCoTAM et non à celui du SCoT Sud 54. Il précise que l'objectif des SCoT n'est pas d'uniformiser ses intercommunalités membres, ni même de transformer Mad & Moselle en un pôle urbain, mais de servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles que sont l'urbanisme, les mobilités, l'aménagement commercial, l'environnement, la biodiversité, l'énergie et le climat...

Certes les PLU(i) doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, mais cette déclinaison locale s'adapte au profil de chaque territoire. Le projet de territoire de Mad & Moselle, décliné du SCoTAM, n'est pas le même que celui de l'Eurométropole de Metz. **Monsieur Blouet** assure que tout au long des travaux d'élaboration du PLUi, les élus ont veillé à préserver l'identité de chaque village et à préserver le patrimoine bâti et naturel de Mad & Moselle.

Monsieur Blouet précise également que le fait d'avoir choisi le SCoT de l'agglomération messine ne veut pas dire que l'intercommunalité a choisi la Moselle aux dépens de la Meurthe-et-Moselle car le territoire de Mad & Moselle ne forme qu'une seule entité. Au contraire, l'intercommunalité a à cœur de travailler avec l'ensembles des territoires voisins, y compris ceux qui ne font pas partis du SCoTAM.

2. PLUi : Les enjeux en matière de production de logements sur le territoire

Sur les enjeux en matière de production de logements, **Madame Lesire** indique que l'objectif inscrit dans le PLUi est de prévoir 1 400 logements pour accueillir 670 nouveaux habitants d'ici à 2034. Elle précise que sur les 1 400 logements projetés, 880 sont prévus pour répondre aux nouveaux modes de vie qui se traduisent par des ménages de plus en plus petit (vieillesse de la population, accroissement de l'espérance de vie, divorce, famille recomposée, etc.).

À la présentation de l'objectif de 1 400 logements, **un habitant** intervient pour souligner que ce chiffre semble excessif.

Madame Lesire précise que cet objectif de 1 400 logements s'applique sur l'ensemble du territoire de Mad & Moselle. Ce chiffre peut paraître excessif mais il faut répondre à un double phénomène : la baisse continue du nombre de personne par foyer (nb. 2,2 personnes/ménage à Mad & Moselle à l'heure actuelle) et l'arrivée de nouveaux arrivants sur le territoire. **Madame Lesire** et **Monsieur Blouet** ajoutent également que parmi les 1 400 logements, tous ne vont pas être construits en raison de la rétention foncière de certains logements ou de certaines parcelles. Il faut donc anticiper cette possibilité et prévoir une petite marge.

Ce même habitant demande si le fait de prévoir 1 400 logements, ce n'est pas incité la population à construire du neuf plutôt qu'à rénover l'existant et si un sondage a été réalisé pour savoir quelle typologie de logement il serait préférable de construire sur le territoire ? **Madame Lesire** fait remarquer que dans les 1 400 logements projetés, il est prévu 630 logements issus de l'existant. Par conséquent, le PLUi prévoit dès son approbation davantage de logements dans l'existant (57%) qu'en extension (43%).

Monsieur Blouet indique qu'il n'y a pas eu de sondage mais qu'il y a nécessité de favoriser la mixité de l'habitat pour développer l'attractivité résidentielle du territoire. En cela, il faut répondre aux enjeux du parcours résidentiel et proposer aux habitants du territoire un logement qui correspond à chaque étape de leur vie.

À la présentation des objectifs en matière de logement sur le territoire, **un habitant** fait remarquer que cela va marquer la fin de l'identité des petits villages, avant de quitter la réunion.

3. PLUi : explications des OAP thématiques et sectorielles

Madame Wax poursuit la présentation des grandes lignes des pièces réglementaires du PLUi avec les OAP thématiques et sectorielles.

Une habitante intervient pour demander en quoi les OAP thématiques engagent les communes ? **Madame Wax** précise que les OAP thématiques dressent des orientations générales dont une partie relève de la préconisation. Elles seront consultées par les services instructeurs au moment du traitement des autorisations d'urbanisme afin de s'assurer que le projet ne soit pas trop

éloigné de ce que les élus ont souhaité inscrire dans les OAP. Toutefois, certaines OAP peuvent avoir une transcription réglementaire qui nécessite un respect strict de la règle. À titre d'exemple, si un particulier souhaite réaliser une isolation thermique extérieure (ITE) sur une habitation ancienne (type habitation lorraine), l'OAP sur l'énergie et le climat ne pourra pas l'interdire, mais va apporter des préconisations sur la meilleure manière de le faire. En revanche, si la maison est identifiée dans les pièces graphiques comme un bâtiment remarquable, l'ITE sera interdite.

Cette **même habitante** souhaite également savoir si en matière de mobilité, l'autopartage va être mise en place à l'échelle intercommunale. **Monsieur Blouet** fait savoir que le PLUi n'a pas de levier sur ce type de projet. Les services techniques de la communauté de communes travaillent activement sur le développement de mobilités alternatives pour répondre aux enjeux de la ruralité. L'autopartage en fait partie, au même titre que le développement de voies cyclables dont la V56 qui doit rejoindre Arnaville au lac de la Madine.

Un habitant fait remarquer qu'un projet éolien est en cours de développement sur les plateaux de la vallée du Rupt de Mad. Il regrette que la population ne soit pas concertée dans ce type de projet, ni même que les informations ou les conséquences sur l'implantation d'éoliennes ne soient communiquées. **Monsieur Blouet** indique que le PLUi ne peut interdire ou autoriser à lui seul un projet éolien car d'autres services institutionnels (services de l'État, Parc naturel Régional de Lorraine, etc.) doivent formuler un avis. Il reconnaît que les projets éoliens ne font pas toujours l'unanimité mais qu'il sera nécessaire de répondre aux défis de la transition énergétique sur le territoire. **Monsieur Blouet** invite cet habitant à faire part de son avis et sa vision du territoire dans les registres de concertation présents en mairie ou au siège de l'intercommunalité.

Un habitant fait part de son inquiétude concernant les futures opérations immobilières. Il craint qu'elles soient semblables à celles que l'on retrouve dans les milieux urbains. **Madame Lesire** rassure en indiquant que les OAP sectorielles sont justement là pour cadrer les projets et s'assurer de leur intégration paysagère, notamment par l'instauration d'espaces verts et de linéaires végétalisés.

Ce même habitant souhaite également savoir comment le phasage des OAP a été déterminé et si les 1 400 logements projetés ont fait l'objet d'une OAP ? **Madame Lesire** indique que les élus ont été sondés sur le sujet afin d'échelonner les opérations dans le temps. Pour chaque OAP, il a été défini si l'opération sera faisable avant ou après 2031, selon des considérations diverses.

Un habitant demande si les obligations du PLUi s'imposent également après une succession. Madame Lesire indique que c'est le cas car la règle s'applique à une parcelle et non à un propriétaire.

4. PLUi : explications des règlements graphique et écrit

Madame Lesire poursuit avec la présentation des grandes familles de zonage et des trames réglementaires (cf. pages 5 et 6 de ce présent document).

À la présentation des plans des hauteurs, **Madame Wax** précise que les hauteurs maximales indiquées sont des limites à ne dépasser. Ainsi, en cas de surélévation ou de construction nouvelle, il faudra rester en-dessous des chiffres indiqués. *À titre d'exemple, si une commune est concernée par un plan des hauteurs de 6m à l'égout et de 9m au faitage, une maison peut s'élever à 5m à l'égout et à 8m au faitage.*



5. Conclusion

À la fin de la présentation, plusieurs participants réagissent aux propos exposés tout au long de la réunion :

Une habitante demande si dans le PLUi, la question du logement social est abordée et s'il est possible de prévoir des objectifs de logements sociaux sur le territoire. **Monsieur Blouet** fait savoir que Mad & Moselle n'est pas concernée par des seuils obligatoires en matière de logement social. Toutefois, cela n'empêche pas certaines communes, dont Corny-sur-Moselle et Thiaucourt-Regniéville, de compter des logements sociaux. Les communes ont la possibilité de faire appel à des bailleurs sociaux pour développer l'offre sociale sur leur territoire.

La même habitante précise qu'elle comprend la nécessité de ne pas donner d'information aux habitants sur les zonages des communes pour laisser les élus travailler dans de bonnes conditions. Toutefois, elle s'interroge sur la place des élus dans le processus d'élaboration du PLUi, dont certains sont aussi des propriétaires. **Monsieur Blouet** rappelle qu'un élu est soumis à des obligations et qu'il a un rôle impartial et objectif dans les choix opérés dans de tel projet. Il doit ainsi se mettre en retrait des décisions lorsqu'il est directement concerné.

En réaction, **un habitant** regrette le manque de communication de certains villages et les inégalités entre les habitants face à l'information. **Monsieur Blouet** invite grandement les habitants du territoire à suivre l'actualité de la communauté de communes Mad & Moselle pour être au fait des actions mises en œuvre sur le territoire.

Un dernier habitant intervient pour indiquer qu'il regrette la façon dont le PLUi définit le caractère constructible ou non d'une parcelle et sa valeur financière. Il précise que lors du remembrement à Villecey-sur-Mad, les propriétaires des parcelles concernées ont été concertés et parfois monnayés pour réparer les préjudices financiers subis. **Madame Lesire** fait remarquer que le PLUi est avant tout un document de planification qui encadre le développement du territoire pour la prochaine décennie. Elle rappelle qu'aujourd'hui il est nécessaire de tendre vers la sobriété foncière. Par conséquent, les possibilités en matière d'extension sont limitées (nb. 40 hectares sur l'ensemble du territoire de Mad & Moselle). Lorsque les élus ont travaillé sur le zonage, il n'a pas été question de s'interroger sur la valeur financière du foncier, mais de regarder les enjeux environnementaux, paysagers et urbains de chaque zone d'extension possible. Des choix ont dû être faits pour répondre à ces enjeux.

Monsieur Blouet conclut la réunion en remerciant les participants pour la qualité des échanges.

Lieu : Flirey

Participants : 19 personnes



Après un mot d'introduction de **Monsieur David**, Maire de Flirey, **Monsieur Blouet** rappelle que l'objectif de cette réunion est d'expliquer comment les élus travaillent sur le PLUi. Même si aucun zonage ne sera présenté au cours de la soirée, l'idée est de donner des indications sur les raisons pour lesquelles certaines parcelles sont ouvertes à l'urbanisation et d'autres non, du fait d'impératif écologique ou autre.

Monsieur Blouet précise également que les réflexions du PLUi s'inscrivent dans le cadre d'une trajectoire de réduction de la consommation foncière : le territoire doit faire preuve d'une sobriété foncière. Pour cela, nous devons prendre en considération les conséquences du réchauffement climatique qui nous invitent à moins imperméabiliser nos villes et nos villages, mais aussi à moins construire sur les terres naturelles et agricoles.

Monsieur Blouet précise également que le PLUi sera amené à être modifié ou révisé pour prendre en compte de nouveaux projets.

1. PLUi : contenu et processus

Après cette première prise de parole, **Madame Wollmann** poursuit en rappelant ce qu'est un PLUi et dans quel contexte l'élaboration de ce document de planification s'inscrit.

Ces premiers éléments de présentation n'appellent pas de réactions ou de remarques des participants

2. PLUi : Les enjeux en matière de production de logements sur le territoire

Sur les enjeux en matière d'attractivité résidentielle et démographique, **un adjoint de la commune de Flirey** demande si le territoire connaît un retard ou une avance en matière d'évolution démographique, sachant que nous sommes à mi-chemin de la période de référence (2015-2034).

Monsieur Blouet indique que le territoire connaît une population qui décroît ces dernières années, mais il y a un besoin de logement qui se poursuit en raison d'un nombre toujours plus important de ménages.

Toujours sur la question démographique, **un habitant** s'interroge sur le type de population qui arrive sur le territoire ? **Monsieur Blouet** et **Madame Lesire** indiquent que la population qui arrive est variée et que le territoire a pu être un territoire d'accueil depuis la crise Covid. L'ambition des élus est de regagner la population qui a été perdue ces dernières années.

Un habitant intervient pour demander si les logements vacants sont pris en compte dans les objectifs de nouveaux logements sur le territoire (nb. 1 400 logements). **Madame Lesire** indique que dans l'objectif de 1 400 logements, 630 logements seraient issus de l'existant. Cela inclut les logements vacants en effet, mais aussi les corps de ferme mutables pour de l'habitation et les dents creuses. Ce travail de recensement a été réalisé avec les élus dans le cadre d'ateliers de travail dédiés. **Madame Lesire** fait également savoir qu'à ce chiffre, un coefficient de rétention foncière a été calculé car certains projets ne verront peut-être jamais le jour.

Monsieur Blouet regrette que les règles de succession bloquent certains projets. Lors du congrès des intercommunalités qui s'est tenue au Havre en octobre 2024, les élus locaux ont interpellés les politiques présents pour les alerter de cette difficulté. Si les territoires veulent aboutir à une urbanisation cohérente, il est nécessaire de modifier les lois de succession.

Un habitant fait remarquer que la densité imposée sur les zones ouvertes à l'urbanisation va entraîner d'autres problématiques du fait de la mitoyenneté des logements. **Monsieur Blouet** précise que la densité ne veut pas dire que le territoire va uniquement construire des logements mitoyens. Sur une surface donnée, il est possible de prévoir une part pour de l'individuel, une autre pour du mitoyen, voire une dernière pour du collectif, notamment dans les communes les plus périurbaines du territoire.

À la présentation des chiffres de la consommation foncière, **un habitant** s'interroge sur la façon dont l'objectif de 40 ha a été réparti sur le territoire de Mad & Moselle ? **Monsieur Blouet** et **Madame Lesire** font savoir que cette enveloppe a été répartie selon les besoins de chaque secteur du PLUi. Certains territoires disposent d'une enveloppe de consommation plus importante en raison de leur niveau d'attraction par rapport aux autres communes (infrastructures, équipements, services, etc.). **Madame Lesire** précise que lors des travaux de réflexion, une enveloppe a été définie pour les 8 polarités du territoire définies par le SCoTAM (Thiaucourt-Regniéville, Ancy-Dornot, Jouy-aux-Arches, Mars-la-Tour, Gorze, Corny-sur-Moselle, Chambley-Bussièrès et Novéant-sur-Moselle) et une autre pour les 39 communes restantes.

3. PLUi : explications des OAP thématiques et sectorielles

À la présentation des préconisations de l'OAP thématique sur l'énergie et le climat, **un habitant** intervient pour indiquer que les projets éoliens en cours de développement sur le territoire ne respecteraient pas les règles de l'OAP. Comment le PLUi pourra intégrer ces dispositifs dans l'environnement ? Le préfet qui formule un avis va-t-il prendre en compte le PLUi pour formuler son avis ?

Monsieur Blouet fait savoir qu'à partir du moment où le PLUi est validé par le préfet, il devra se rendre compatible au document d'urbanisme en vigueur. **Madame Lesire** précise que l'OAP thématique ne règlemente pas les projets éoliens, toutefois les règlements écrit et graphique auront un pouvoir de cadrage plus fort car certains projets d'énergie renouvelable seront interdits sur certains secteurs à fort enjeux écologiques ou patrimoniaux.

Une habitante souhaite connaître l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme d'un projet d'énergie renouvelable. C'est le préfet qui est compétent.

Un habitant demande si une autorisation d'urbanisme déposée pour un logement peut être refusée du fait de l'OAP thématique ? **Madame Wax** indique que cela n'est pas possible. Les OAP thématiques formulent uniquement des préconisations et doivent être utilisées à l'instruction avec un principe de compatibilité. Les règlements graphique et écrit s'imposent strictement lors de l'instruction.

4. PLUi : explications des règlements graphique et écrit

À la présentation des trames règlementaires (cf. page 6 de ce présent document), **un habitant** s'interroge sur la façon dont est réalisée l'évaluation environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation et qui la réalise ? **Madame Lesire** indique que c'est le bureau d'étude Mosaïque Environnement qui réalise l'analyse environnementale du PLUi. Pour déterminer si une zone est viable à l'urbanisation ou non, le bureau d'études se base sur différents critères notamment :

- les risques (inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles) ;
- les nuisances liées aux voies de grande circulation ;
- les zones écologiques sensibles (ENS, ZNIEFF, etc.) ;
- les zones humides (aujourd'hui, la réglementation interdit de détruire une zone humide).

Madame Lesire précise qu'un grand nombre de zones en extension et en densification ont fait l'objet d'une étude de terrain.

En réaction, **un habitant** demande comment sont définies les zones humides ?

Madame Lesire indique que le Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) a défini des zones potentielles dont le caractère humide est à vérifier. Pour cela, il a mandaté un bureau d'études qui a réalisé des analyses « faunes et flores », mais aussi des sondages de sols. À noter que les caractéristiques des zones humides sont définies et réglementées par le code de l'environnement. Ainsi, l'analyse est semblable d'un bureau d'étude à l'autre.

Pour compléter cet inventaire des zones humides du PNRL, le bureau d'études, Mosaïque Environnement, en charge de l'analyse environnementale du PLUi, a procédé à des sondages zones humides complémentaires, notamment sur les espaces ouverts à l'urbanisation dans le PLUi.

Un habitant souhaite savoir si le PLUi autorise la construction d'une mare.

Madame Lesire fait savoir que le PLUi ne règlemente pas les mares, qui relèvent du code de l'environnement. Seulement, il est possible de les protéger dans le document d'urbanisme. Elle rappelle également que le PNRL accompagne les particuliers dans des projets de création de mare, car toute démarche de création de mare est réglementée et des démarches de demandes d'autorisations doivent être réalisées.

5. Conclusion

Madame Dubois, Maire de Limey-Remenauville, regrette que la population assiste que très peu aux réunions publiques. Elle aimerait que des actions de sensibilisation sur le PLUi soit proposée.

En complément, **Monsieur Ciolli**, Maire de Beaumont, indique que les habitants, une fois le PLUi arrêté par les élus, n'auront plus leur mot à dire sur le projet. Monsieur Blouet rappelle que le PLUi a été élaboré par les élus, avec l'aides des techniciens et urbanistes. Les élus représentent leurs habitants. Par ailleurs, il indique qu'une phase d'enquête publique sera organisée à l'été 2025. Les remarques des habitants seront étudiées.

Un habitant s'interroge de la durée de révision du PLUi, si celui-ci doit évoluer pour intégrer des projets nouveaux ? Monsieur Blouet indique qu'en moyenne une procédure dure entre 12 et 15 mois.

Un autre habitant demande si dans le cadre des politiques menées par l'intercommunalité, le permis de louer a été mis en place ou si l'option est envisagée ? **Madame Wollmann** précise que c'est un dispositif qui peut être instauré par les communes mais qu'à l'heure actuelle, aucun village ne l'a mis en place.

La réunion publique à Flirey se termine par un mot de conclusion de **Monsieur Blouet**.

REUNION PUBLIQUE N°5 – Mercredi 23 octobre 2024

Lieu : Novéant-sur-Moselle

Participants : 36 personnes



Monsieur Renaud, Maire de Novéant-sur-Moselle, puis **Monsieur Blouet**, Vice-président délégué à l'urbanisme et à l'habitat, introduisent cette dernière réunion publique.

1. PLUi : contenu et processus

Après cette première prise de parole, **Madame Wollmann** poursuit en rappelant ce qu'est un PLUi et dans quel contexte l'élaboration de ce document de planification s'inscrit.

Ces premiers éléments de présentation n'appellent pas de réactions ou de remarques des participants

2. PLUi : Les enjeux en matière de production de logements sur le territoire

À la présentation du nombre de logements à remobiliser dans l'existant (nb. 630 logements), **un habitant** s'interroge sur les moyens d'actions à mettre en place pour aider les particuliers à rénover leurs logements. **Monsieur Blouet** indique que la collectivité réalise le bilan de l'Opération Programmée de l'Habitat (2018-2023) en vue de lancer un nouveau programme, sous le nom de Pacte territorial, à compter de 2025. Les aides complémentaires, portées par la communauté de communes, seront annoncées prochainement.

Madame Wollmann précise que les particuliers peuvent se rapprocher de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) s'ils ont un projet d'amélioration de l'habitat.

Sur le principe de densification pour répondre aux objectifs de modération de la consommation foncière, **un habitant** demande si cela signifie qu'il va falloir augmenter la hauteur des habitations. **Monsieur Blouet** fait remarquer que la typologie des logements va s'adapter aux

villages. Un collectif s'entend moins à Arnaville qu'à Corny-sur-Moselle ou Novéant-sur-Moselle. Cela sera également cadré dans le PLUi par l'instauration d'un plan des hauteurs par commune et d'une hauteur maximale du bâti à ne pas dépasser.

Sur la limitation de la consommation foncière, **Monsieur Soulier** fait remarquer que notre territoire sait déjà faire preuve de sobriété foncière. Le bâti mitoyen des centres historiques des villages en témoigne.

3. PLUi : explications des OAP thématiques et sectorielles

Madame Wax poursuit avec la présentation des OAP thématiques dont celle sur les mobilités.

Un habitant s'interroge alors sur la raison pour laquelle la collectivité semble privilégier le développement des mobilités douces (pistes cyclables, par exemple) au détriment des transports en commun comme le bus et le train ? **Monsieur Blouet** indique que la collectivité cherche à développer toutes les mobilités, mais cela sera davantage traité dans le cadre du plan « mobilités » et moins à travers le PLUi. Sur les transports en communs, de nombreuses actions ont été mises en place au cours de ces dernières années. Pour la question de la réactivation des lignes ferroviaires, cela n'est pas du ressort de l'intercommunalité même si cette volonté est portée par les élus.

Un habitant intervient pour faire savoir que, selon lui, les OAP sectorielles, qui visent à fixer les grandes lignes d'aménagement d'un secteur, favorisent les opérations portées par des promoteurs, qu'il juge peu qualitatives et néfastes pour les artisans locaux. **Monsieur Blouet** rappelle que l'idée des OAP est justement de cadrer l'opération, dans une logique de compatibilité. Il précise également que toutes les OAP ne sont pas aussi vastes et complexes que celle présentée à l'écran. Le plus souvent il s'agit de petites opérations portées par des propriétaires privées.

Monsieur Mathion, adjoint à Jouy-aux-Arches, ajoute que toutes les opérations menées dans l'existant, notamment au sein des dents creuses, seront des initiatives individuelles privées.

4. PLUi : explications des règlements graphique et écrit

À la présentation des différentes familles de zonage, **un habitant** demande si une zone 2AU peut passer en zone 1AU ?

⇒ *Une zone à urbanisée qui est dotée d'équipements de dimension suffisante – voies publiques, eau électricité et le cas échéant assainissement – est classée zone 1AU, se différenciant d'une zone non dotée de ces équipements, ou dont les équipements n'ont pas encore la capacité suffisante pour accueillir des logements : ce sera une zone 2AU.*

Monsieur Blouet indique que cela est possible mais le PLUi devra être révisé. La procédure d'évolution peut durer de 12 à 15 mois.

Un **autre habitant** s'interroge de ce qu'il adviendra dans le PLUi de l'habitat non agricole en zone agricole ? **Madame Lesire** précise que ces maisons résidentielles, situées dans les zones agricoles ou naturelle, pourront réaliser des extensions et des annexes, mais avec des emprises plus limitées que dans les zones urbaines.

5. Conclusion

À la toute fin de la présentation, **un habitant** demande s'il existe des réflexions en cours sur la production d'électricité hydraulique, notamment dans la vallée du Rupt de Mad car les infrastructures semblent déjà existantes ? **Monsieur Blouet** indique que le PLUi ne prévoit pas

ce type de projet, il peut seulement le permettre ou le contraindre. Il invite cet habitant à partager cette idée à la commune dans le cadre des réflexions en cours sur la mise en place des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAE nR).

Monsieur Blouet conclut la réunion en rappelant que les éléments présentés ne sont qu'une synthèse des travaux menés depuis plusieurs années. Toutefois, il permet de donner aux habitants des premières indications sur les secteurs qui seront préservés et d'autres ouverts à l'urbanisation, en attendant la mise à disposition du projet de PLUi à compter de début 2025.

Gilles SOULIER

Président de la communauté de communes Mad & Moselle

Denis BLOUET

Vice-Président délégué à l'urbanisme et à l'habitat
Communauté de communes Mad & Moselle