

Procès-Verbal

Conférence intercommunale portant sur la révision du PLUi-H de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat

Réunion du 7 novembre 2023

ANNEXES :

Document de présentation proposant les modalités de collaboration avec les communes, de concertation avec la population et les motivations portant la mise en œuvre de la révision du PLUi-H.

Feuille de présence.

Rédacteur : Raphaël Charpy

M. DEWAELE introduit la réunion en rappelant ses objectifs : échanger sur la perspective de mise en révision du PLUi-H, ses objectifs, ainsi que du contenu des modalités de concertation avec la population, et de collaboration avec les communes.

A l'appui de la présentation projetée (cf document annexé), il aborde le cadre réglementaire, puis précisément le mode de gouvernance ainsi que les modalités de concertation proposées.

Il expose ensuite les motivations qui poussent à faire évoluer ce document d'urbanisme vers une révision et notamment le contexte réglementaire.

A l'issue, un agenda de réalisation pour la production de la nouvelle version du document est proposé.

- M. le Président rappelle la nécessité de rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCoT dans l'année qui suivra son approbation.
Il attire l'attention sur l'enveloppe limitée d'une superficie de 58 ha qui pourra faire l'objet d'une artificialisation sur le territoire de la CCTLB, dont la répartition est à préciser mais qui comportera une partie ciblée sur les activités économiques. Il convient aussi de prendre en compte que l'année 2021 constitue l'année point de départ du décompte des surfaces concernées.
- M. GIBIER (Scalen) insiste sur l'importance de se projeter sur le territoire et ses enjeux, en prenant en compte les thématiques émergentes.
- Pour M. DEWAELE, il s'agit de proposer un projet réaliste et collectif, qui ne doit pas être accaparé par des intérêts individuels.

La concertation avec la population

A la suite du descriptif du dispositif proposé à cette fin, M. DEWAELE et M. le Président insistent sur l'importance d'associer le plus étroitement possible la population à la révision du PLUi-H. Une

Elle doit être pédagogiquement adaptée à des administrés qui ne sont pas tous conscients des bouleversements qu'entraînera l'évolution de ce document de planification et plus particulièrement concernant la réduction des zones potentiellement urbanisables, qui risque de générer des frustrations. Des explications seront à apporter sur les évolutions et le nouveau contexte réglementaire.

Cette vision et les propositions sont accueillies favorablement par l'ensemble des élus présents à la réunion.

La collaboration avec les communes

Suite au descriptif de la proposition, ce volet ne fait l'objet d'aucune remarque particulière.

Le foncier disponible à la construction dans la prochaine version du PLUi-H

- M. le Président rappelle l'objectif de réduction de 50 % des surfaces à aménager. Néanmoins M. le Président considère que la répartition de cette baisse des surfaces constructibles devra faire l'objet d'une répartition adaptée aux territoires et non une application systématique sur chaque commune.
- Dans cette logique, M. F. GENAY juge qu'il serait injuste qu'une commune qui dispose de peu de marge de manœuvre en termes de fonciers aménageables disponibles soit ponctionnée dans les mêmes proportions que celles bénéficiant de marges de manœuvre plus confortables, voire se retrouve dans une situation de blocage, alors qu'elles ont des besoins.
- M. GIBIER précise qu'en extension on ne pourra comptabiliser que la moitié des superficies qui ont été consommées entre 2010 et 2020. Il ajoute qu'à compter de 2031, la notion d'artificialisation supplantera celle de consommation foncière. On identifiera ainsi au sein d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement précisément les emprises concernées par l'implantation d'une construction. Un travail sera de fait porté sur l'observation de la consommation des sols.
- M. RITZ évoque la « garantie rurale » issue de la loi du 20 juillet dernier qui prévoit que chaque commune puisse bénéficier d'une surface de 1 ha à aménager. Cependant M. le Président apporte des précisions sur l'application de ce principe, qui comportera d'importantes restrictions limitant fortement son impact.
- Pour M. le Président, les extensions au-delà de l'enveloppe urbaine doivent ainsi rester limitées.
- M. le Président relève qu'une réflexion particulière devra être menée sur la mobilisation des fonciers constructibles au sein des enveloppes urbaines et qui n'ont pas encore été exploités, avec la mise en place d'outils appropriés. Notamment, une démarche pourra être entreprise auprès des propriétaires qui possèdent des terrains constructibles qu'ils ne souhaitent pas céder. Mme GARNIER cite l'exemple d'un ensemble foncier viabilisé dont certains lots restent libres de construction.
- En complément, M. le président considère que pour satisfaire les besoins en termes de logements et dans un objectif de renforcer les centralités, la lutte contre la vacance doit être renforcée.
- M. Bertrand intervient pour noter que si un foncier privé devenu aménageable ne fait l'objet d'aucune initiative, passé un certain délai il apparaît logique de le reclasser en non constructible. Il ajoute néanmoins qu'aujourd'hui la multiplicité des règlements contraignants entravent les projets. Il constate également que les financements sont devenus insuffisants. Ce contexte fragilise dangereusement le marché immobilier.

- M. le Président relève qu'au cours des dernières années la population de la CCTLB n'a pas augmenté. Compte tenu du vieillissement démographique général constaté à l'échelle nationale et du manque d'attractivité de son territoire, il apparaît sage de fixer pour objectif la stabilisation de la population de la CCTLB et non une progression qui pourrait se révéler illusoire. Il détaille qu'aujourd'hui les besoins en matière de logements ressortent du desserrement des ménages.
- M. B. GENAY rappelle que les objectifs du SCoT originel sur l'ensemble de son territoire étaient inadaptés, en projetant une augmentation de la population, sans fondement.
- M. le Président relève que les besoins exprimés par les ménages en matière de taille de foncier ont évolué à la baisse (pas plus de 500 à 600 m² de foncier en première couronne).
- Néanmoins M. MARCHAL relève que plus on s'éloigne des centres urbains, plus les dimensions de terrains recherchés sont importantes.
- Pour M. B. GENAY, le rêve du ménage ne porte plus sur l'acquisition d'une maison implantée sur un grand terrain, ni du lotissement.
- M. DEWAELE rappelle que dans le prochain PLUi-H il s'agira de réduire la dimension de ces fonciers.
- M. le Président insiste pour qu'un travail particulier soit mené sur les centralités et la réduction de la vacance.
- M. F. GENAY, quant à lui, déplore que les foyers n'aient plus les moyens de faire construire leurs logements.

Le volet Économie :

- M. le Président propose que sur cette thématique, une véritable stratégie lisible et porteuse de dynamisme soit mise en œuvre en substitution du saupoudrage des zones potentielles d'activités actuellement en place. L'identification de secteurs de taille modeste pour accueillir des locaux artisanaux, correspondant à un besoin avéré, pourrait compléter le panel.
- M. le Président annonce qu'une zone de 30 ha est à identifier sur le territoire, qui ne sera pas déduite de l'enveloppe foncière répartie par le SCoT. Elle fait suite à un accord avec les intercommunalités voisines dans l'objectif de porter une stratégie économique sur l'ensemble du sud du département. Un opérateur international est déjà intéressé par ce potentiel foncier sur la CCTLB.
- Des enjeux restent dans l'attente de précision : l'évolution de l'activité des carrières.
- M. MARCHAL attire l'attention sur l'affectation des ressources financières produites par les sites d'implantation des entreprises, qui risque d'aboutir à une inégalité entre communes pourvoyeuses d'emplois et les autres. Sur ce point le Président met en avant la mise en place d'un nouveau pacte fiscal qui soit étendu à la répartition de la taxe foncière.
- M. SIGIEL rappelle que la présence d'une zone d'activité sur une commune engendre également des contraintes financières, notamment celles liées à l'entretien des espaces publics. Un prorata est à trouver.

- La montée en puissance des enjeux liés à l'adaptation des habitations au changement climatique est évoquée, ainsi que la multiplication des projets photovoltaïques.
- M. le Président relève les évolutions en matière de règles de construction. Il souhaiterait favoriser le développement des habitations passives.
- M. GEX regrette l'application de règles qui interdisent l'isolation thermique des bâtiments sur le domaine public, notamment en raison de la présence de périmètres de protection patrimoniale.
- Néanmoins il convient de respecter la largeur réglementaire du trottoir.
- Une précision est apportée sur l'existence d'une enveloppe mutualisée au niveau de l'État pour la mise en œuvre de projets prioritaires en matière d'énergies renouvelables.
- M. BERTRAND avance qu'aujourd'hui les projets qui peuvent se monter en matière d'agrivoltaïsme présentent un intérêt certain, dans la mesure où il est désormais possible de cultiver entre les panneaux et des projets porteurs devraient bientôt émerger.
- M. le président indique qu'une attention particulière devra être portée sur la ressource en eau, d'où l'intérêt d'associer étroitement les Syndicats des eaux en tant que Personnes Publiques Associées sur les enjeux environnementaux.

- M. le Président et M. GIBIER opèrent un récapitulatif sur les principales étapes de la procédure de révision du PLUi-H, qui devront aboutir au vote de l'Arrêt du projet avant les élections, la phase administrative devant intervenir à la suite.
- Plus aucune remarque n'étant formulée, M. le Président remercie l'ensemble des maires pour leur participation à la réunion et clôt les débats.

Le Président de la CCTLB

Bruno MINUTIELLO