

Département de la Moselle

Arrondissement de Boulay

Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois

Registre des délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 18 septembre 2025

Etaient présents :

Monsieur François GOSSLER (Bannay), Madame Christine THIEL (Berviller), Monsieur Jean-Michel OGET (Bettange), Monsieur Gérard BAZIN (Bionville-sur-Nied), Monsieur Alain PIFFER (pouvoir de Mme Sylviane MEGEL FESTOR), Monsieur Vincent CRAUSER, Monsieur Philippe SCHUTZ, Madame Ginette MAGRAS, Madame Cristelle EBERSVEILLER, Mme Murielle HECHT, Mme Anne KRIKAVA, Monsieur Turgay KAYA, (Boulay), Monsieur Marc SCHNEIDER (Brouck), Monsieur Patrick PIERRE (Condé-Northen) Monsieur Jean-Michel BRUN (Coume), Monsieur Richard GEORGE (Dalem), Monsieur François BIR (Denting), Monsieur Edouard HOMBOURGER (Eblange), Mme Eléonore PRZYBYLA, Monsieur Roger FLEURY, Monsieur Claudine SWIENTY (Falck), Monsieur André ISLER (Guinkirchen), Monsieur Alain WILZER (Gomelange), M. Joseph KELLER (pouvoir de Mme Roselyne DA SOLLER) (Hargarten-aux-Mines), Monsieur Christian LAURENTZ (Helstroff), Monsieur Antonio MONGELLI (Pouvoir de Monsieur Bernard SCHOECK) (Mégange) Monsieur Jean NAVEL, Mme Rachel SESKO (pouvoir de Mme Joëlle HOFFMANN) (Merten), Monsieur Bernard COLBUS (Momerstroff), Monsieur Jean-Marie KIEFFER (Narbéfontaine), Monsieur Gérard CRUSEM (Niedervisse), Monsieur Guy HESSE (Oberdorff), Monsieur Eddi ZYLA (Obervisse), Monsieur Gérard SIMON (Ottonville), Monsieur Monsieur Thierry UJMA, Monsieur Fabrice CHILLES (Piblange), Monsieur Adrien SCHERER (Rémering), Monsieur Emmanuel MICHEL (Téterchen), Monsieur Denis BUTTERBACH (Valmunster), Monsieur Michel ARNOULD (Velving), Madame Franck ROGOVITZ (Varize), Monsieur Jean-Jacques SCHRAMM (Villing), Monsieur Alain DAUENDORFFER (Voelfling lès Bouzonville), Monsieur Jean-Claude BRETNACHER (pouvoir de M. Didier TALAMONA) (Volmerange lès Boulay).

Sous la présidence de M. Jean-Michel BRUN, Président

Conseillers en fonction : 57

Conseillers présents : 51

Dont représentés : 5

Conseillers absents : 6

Vu la notice de présentation de la modification simplifiée transmise aux conseillers communautaires,

POINT N°11 : Modification simplifiée du PLUi n°1

La Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois est dotée d'un PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 12/12/2024. Il s'agit du document qui régit le droit du sol à la parcelle. Il est opposable aux autorisations d'urbanisme.

L'application du droit des sols depuis un peu moins d'une d'année montre que des adaptations de règles sont nécessaires notamment concernant :

- La zone d'activités de Merten pour laquelle la commune souhaite préciser un certain nombre de règles supplémentaires conformément au protocole d'accord adopté le 15/04/2025 ;
- Une erreur matérielle concernant les secteurs des cités ouvrières de Falck nommées UCBa et UCBb au règlement graphique et qui apparaissent comme UCB1 et UCB2 dans le règlement écrit ;
- La réduction de la trame informative de cimetière à Villing puisqu'elle englobe par erreur un parc de jeux communal pour les enfants ;
- Une parcelle faisant l'objet d'un CUb accordé le 15/07/2024 à l'entrée de la zone 1AU12-1 à Éblange qu'il convient d'exclure de l'obligation de la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- Une erreur matérielle concernant les parcelles situées rue Neuve à Helstroff (protocole transactionnel à venir) : l'usage de la trame jardin en arrière de parcelle étant erroné puisqu'il n'y a pas de motif patrimonial ou paysager qui justifie cette trame (pas visible de l'espace public, pelouses enherbées avec quelques arbres de haute tige) ;
- La suppression d'une bande d'implantation obligatoire des constructions dans la zone UBB32 de Valmunster pour assurer l'équité entre les différents pétitionnaires de la zone ;
- Les parcelles d'angle situées en fond d'impasse afin qu'elles puissent accueillir des garages en avant de la façade principale (et seulement pour ce cas précis) ;
- Les pergolas pour préciser qu'il s'agit d'annexes et que ce ne sont pas des extensions même si elles génèrent de l'emprise au sol (ainsi, les pergolas ne seront pas soumises à un permis de construire) ;
- L'interdiction des toitures plates sur les constructions principales et annexes selon les demandes formulées par les communes.

Pour l'ensemble de ces motifs, M. Philippe SCHUTZ, Vice-Président propose au Conseil Communautaire d'engager la modification simplifiée n°1 du PLUi en précisant qu'elle ne comprend pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public du dossier.

Le Président de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois,

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **VU** le Code de l'Urbanisme et ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants ;
- **VU** la délibération du Conseil Communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 12/12/2024 ;
- **CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLUi afin de

corriger des erreurs matérielles et faire évoluer le document au niveau de son règlement et de ses OAP ;

- **CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la Communauté de Communes décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

- **CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- **CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- **CONSIDERANT** que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLUi avec mise à disposition du public du projet ;

- **CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLUi sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition du public et que les avis émis seront joints au dossier de mise à disposition ;

- **CONSIDERANT** que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées ;

- **CONSIDERANT** que les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération ultérieure du Conseil Communautaires et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

- **CONSIDERANT** qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié

afin de tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

DECIDE

Après en avoir délibéré,
Les conseillers communautaires,

DECIDENT A L'UNANIMITE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée du PLUi de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant sa mise à disposition du public. Les éventuels avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 3 : A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et/ou des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 4 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'intercommunalité et dans les communes concernées par les modifications durant un délai d'un mois - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département qui est accrédité pour les annonces légales.

Article 5 : d'autoriser le Président à effectuer toutes les démarches administratives afférentes.

Fait à Boulay, le 19 septembre 2025,
Le Président,
Jean-Michel BRUN

