

**Extrait du Registre des Délibérations**  
**Séance du 22 Février 2024**  
**Nombre des Membres en exercice : 77**

**OBJET : 2024-01-08 – URBANISME (2.1) –AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES SUR LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) ARRETE LE 16 DECEMBRE 2023**

**DATE DE CONVOCATION : 15 FEVRIER 2024**

**DATE DE PUBLICATION : 26 FEVRIER 2024**

Le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni ce jour, dans la grande salle de réunion au 1<sup>er</sup> étage du Bâtiment 200, site Kléber, à TOUL (54200), sous la présidence de Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président.

<b><u>Étaient présents :</u></b>	<b>FONTAINE André, COLLET Thierry, CLAUDON Jean-Louis, PICARD Denis, AMMARI Christelle, LELIEVRE Jean Luc, POIRSON Elisabeth, STAROSSE Jean Luc, PAYEUR Emmanuel, VARIS Pierre, PREVOT Vincent (ayant la suppléance de SEGAULT Jean-François), CHARTREUX Fabrice (ayant la procuration de BONNIN Pierre), PLANCHAIS Viviane (ayant la procuration de GUYOT Laurent), SILLAIER Roger, RADER Audrey-Helen, MAURY Christophe, GUILLAUME Isabelle, KNAPEK Patrice, DOMINIAK Bernard, WINIARSKI Patricia, MONALDESCHI Philippe, GASPAS Isabel, TOUSSAINT André, SITTLER David, VANIER Stéphane (ayant la suppléance de ROSSO Michel), CARON Jean-François, MARIN Karine (ayant la procuration de ARNOULD Raphaël), TAILLY Jérôme, SAUVAGE Catherine, CHENOT Bernard, JOUBERT Roger, MARTIN Vincent, PIERSON Chantal, HENNEBERT Philippe, MATTE Jean-François, COLIN Xavier, ORDITZ Jackie (ayant la suppléance de CHENOT Tony), HARMAND Alde (ayant la procuration de ASSFELD LAMAZE Christine), DICANDIA Chantal (ayant la procuration de EZAROIL Fatima), ADRAYNI Mustapha, ALLOUCHI-GHAZZALE Malika, RIVET Lionel, HEYOB Olivier (ayant la procuration de MASSELOT Catherine), CHANTREL Nancy, BOCANEGRA Jorge (ayant la procuration de CAULE Emeline), MARTIN-TRIFFANDIER Emilien, BONJEAN Myriam, MOREAU Jean-Louis (ayant la procuration de ERDEM Olivier), BRETENOUX Patrick, GUEGUEN Marie (ayant la procuration de LALEVEE Lucette), MANGEOT Etienne, SIMONIN Hervé, FELTEN Daniel, COUTEAU Jean-Pierre.</b>
<b><u>Étaient excusés :</u></b>	<b>BONNIN Pierre, SEGAULT Jean-François, GUYOT Laurent, ROSSO Michel, ARNOULD Raphaël, LALANCE Corinne, MANSUY Thierry, CHENOT Tony, ASSFELD LAMAZE Christine, EZAROIL Fatima, LALEVEE Lucette, MASSELOT Catherine, ERDEM Olivier, CAULE Emeline, GUYOT Gilles.</b>
<b><u>Avis de procuration :</u></b>	<b>9 avis de procuration.</b>
<b><u>Avis de suppléance :</u></b>	<b>3 avis de suppléance</b>
<b><u>Secrétaire de séance :</u></b>	<b>Jérôme TAILLY</b>
<b><u>Nombre de présents :</u></b>	<b>54</b>
<b><u>Nombre de votants :</u></b>	<b>63</b>

Le projet de SCoT a été arrêté le 16 décembre 2023 et prévoit plusieurs dispositions qui impactent le contenu du PLUiH, notamment :

- Une consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, limitée à 58 hectares sur la période 2021-2030
- Une artificialisation nette des terrains limitée à 37 hectares entre 2031 et 2040
- La création d'une enveloppe mutualisée pour des zones d'activités économiques (site militaire de Domgermain et Pôle Industriel Toul Europe par exemple), des projets d'intérêts métropolitains et la prise en compte de la « garantie communale » de la loi du 13 juillet 2023
- Une densité de logement à l'hectare à augmenter pour les zones AU
- La production de logements demandée pour la période 2021-2030 est de 175 logements par an.
- Une production de logements réalisée à 70% dans l'enveloppe urbaine
- La nécessité de prendre une plus grande diversité de logements (sociaux, adaptés aux personnes à mobilité réduite, différences de tailles...) dans les zones AU de plus de 0,5 hectares.
- La nécessité de revoir l'armature commerciale en limitant les commerces de plus de 300 mètres carrés à certaines communes.

Sur la consommation foncière, la Communauté de Communes a déjà été exemplaire. Tout au long de la procédure d'élaboration de son PLUiH, elle s'est efforcée de prendre en compte les remarques du syndicat mixte sur ce point.

Cela a amené à revoir fondamentalement le projet du PLUiH en 2022 pour anticiper autant que faire se peut la nouvelle version du SCoT. Ainsi, les possibilités d'extension ont été drastiquement réduites : elles étaient de 211ha dans le projet de PLUiH de 2021 de 211 ha, pour passer à 70 ha prévus dans le document approuvé.

Cela ne s'est pas fait sans un effort réel de la part des élus du territoire ni sans une certaine contestation de la part des habitants, contestations qui se sont manifestées lors de l'enquête publique.

De par les efforts déjà consentis, la Communauté de Communes estime que son PLUiH est compatible avec les orientations du SCoT concernant la lutte contre l'étalement urbain car il autorise, sur la période 2023-2030 environ 44 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur l'enveloppe mutualisée, il convient d'être vigilant sur son utilisation, car les 140 hectares prévus doivent être utilisés pour 2030. En ce sens, il serait utile de prévoir qu'elle pourrait être utilisée pour réabonder les enveloppes intercommunales s'il apparaît qu'il y a un besoin sur certains territoires. Cela permettrait d'éviter une éventuelle perte des hectares prévus dans l'enveloppe mutualisée et de laisser une certaine marge de manœuvre aux intercommunalités en matière d'aménagement urbain.

En ce qui concerne le logement, la Communauté de Communes rappelle que les densités moindres prévues dans le PLUiH sont liées à des difficultés à faire venir des bailleurs sociaux et des promoteurs pour faire réaliser des logements collectifs.

Néanmoins, il sera possible d'augmenter la densité sur certaines communes bénéficiant d'un certain dynamisme démographique.

La différence de typologie de logements à mettre en place dans les zones AU de plus de 0,5 hectares pourra être prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation mais cela pose des questions en termes de faisabilité, notamment pour trouver des porteurs de projets capables de réaliser certains types de logements (logements sociaux, maisons seniors...).

Le PLUiH prévoit une production de 165 logements à l'hectare, ce qui est compatible avec les objectifs de projet de SCoT. Il n'est cependant pas possible d'atteindre l'objectif de 70% de production de logements dans l'enveloppe urbaine compte tenu du taux de vacance des logements relativement faible (7,9% en 2020), des difficultés à mobiliser les dents creuses et de la volonté de conserver des îlots de verdure dans le tissu urbain. Le taux actuel prévu dans le PLUiH est donc de 54% de production de logements dans l'enveloppe urbaine et correspond au taux maximum réaliste que la Communauté de Communes peut atteindre.

Concernant le commerce, la Communauté de Communes convient qu'il faille limiter l'implantation de grandes surfaces commerciales, d'autant plus que cela peut se faire en pénalisant les commerces de proximités situés dans le tissu urbain. Néanmoins, il ne faut pas empêcher l'apparition de commerces de moyennes tailles qui peuvent désengorger les polarités urbaines et offrir une offre de proximité aux territoires ruraux. En conséquence, les différents seuils proposés par le SCoT semblent correspondre à cet équilibre.

L'ensemble de ces points argumentaires a fait l'objet d'une note détaillée envoyée aux délégué(e)s communautaires le 5 février 2024.

**Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide de :**

- **Emettre un avis favorable au projet de SCoT arrêté par le conseil syndical du 16 décembre 2023**
- **Emettre les remarques suivantes :**
  - **La Communauté de Communes estime que le PLUiH est déjà compatible avec le projet de SCoT en ce qui concerne la sobriété foncière.**
  - **La Communauté de Communes souhaite que les densités de logements dans les zones AU prévues dans le PLUiH soient maintenues sauf en ce qui concerne certaines communes clairement identifiées (Dommartin-les-Toul, Ecrouves, Gondreville et Bois-de-Haye) pour prendre en compte leur situation géographique au sein de l'agglomération toulaise ou le long de l'autoroute.**
  - **La Communauté de Communes maintient son objectif de production de logements à 54% dans l'enveloppe urbaine par soucis de réalisme.**
  - **La Communauté de Communes est d'accord pour introduire dans certaines orientations d'aménagement et de programmation une diversité de production de logements à atteindre mais demande à ce que le critère de faisabilité des exigences soit pris en compte pour ne pas bloquer l'aménagement de ces sites.**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an avant-dits.

Le Président,  
Fabrice CHARTREUX