

---

Nombre de délégués en exercice au Comité syndical : 60  
Délégués présents : 32  
Absents : 28

Vote(s) pour : 32  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 1  
Pouvoir(s) : 1

---

Date de convocation : 07 mai 2025

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

### Séance du 22 mai 2025

\* \* \*

Sous la présidence de Monsieur Henri HASSER, Président du Syndicat mixte  
Secrétaire de séance : Monsieur Julien FREYBURGER, Délégué Titulaire du Syndicat mixte

#### **Délibération n°2025-07-2205 : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Mad & Moselle**

---

#### **Exposé des motifs**

*VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.132-9, L.132-11 et L.153-16,*

*VU le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mad & Moselle arrêté par décision du Conseil communautaire du 6 mars 2025 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCoTAM le 10 mars 2025,*

#### **Délibération**

CONSIDERANT le positionnement d'interface du territoire de la Communauté de Communes Mad & Moselle, couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM),

*La Commission Compatibilité des Documents d'Urbanisme consultée,  
Le Bureau consulté,  
Le Président entendu,  
Le Comité syndical, après en avoir délibéré,*

#### **1) S'agissant des continuités écologiques, des grands paysages et des paysages habités**

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM en matière de continuités écologiques, notamment les cibles 2.5, 2.6, et 2.15 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- La stratégie paysagère du SCoTAM, notamment les cibles 3.9, 3.13 et 3.14 ;
- Les enjeux relevés dans le PLUi de Mad & Moselle en lien avec ces thématiques ;
- Le caractère rural du territoire et ses typicités liées, d'un point de vue historique, géographique, architectural et paysager ;

#### SOULIGNE :

- Le travail entrepris pour la déclinaison locale de l'armature écologique du SCoTAM ainsi que le travail fin mené à l'échelle des communes pour développer les trames prairiales et thermophiles notamment ;
- La protection de nombreuses formations végétales au sein des trames de continuités écologiques du règlement graphique du PLUi ;
- L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame Verte et Bleue » du PLUi ;
- Le développement d'un projet cohérent de réouverture/diversification des côtes de Moselle faisant le lien entre développement et restauration de la trame thermophile des côtes, soutien au développement économique de la filière des Appellations d'origines contrôlées (AOC), et diversification agricole des côteaux tout en préservant leurs intérêts écologiques ;
- Les dispositions réglementaires en faveur de l'adaptation aux changements climatiques, notamment la préservation des cœurs d'îlots de jardins et la mise en place de coefficient de pleine terre ;
- Le travail d'identification des secteurs sensibles au développement des énergies renouvelables et leur préservation dans les secteurs Ap (agricole inconstructible à sensibilité paysagère) et Av (agricole inconstructible en périmètre AOC) ;
- La bonne intégration des documents et schémas complémentaires au PLUi pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des objectifs fléchés, notamment dans le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) et le Plan de développement des mobilités ou encore dans les projets de redynamisation des centres-bourg de Thiaucourt-Regniéville et Gorze, traduits via les OAP thématiques, les emplacements réservés et les préconisations écrites.

#### DEMANDE :

- **De protéger les vergers, objet de la cible 2.6 du SCoTAM, afin d'assurer une protection de ces espaces au moyen de prescriptions adaptées (trame prairiale ou d'espace paysager à conserver, zonage Ncv par exemple), notamment concernant les sites existants en entrée de village (exemple : Beaumont, Bernécourt, Puxieux, etc.) ;**
- **D'inscrire de manière plus exhaustive les éléments arborés concourant à renforcer les corridors écologiques (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, vergers, bosquets, etc.) dans les secteurs :**
  - o **de ruptures des continuités** au travers des espaces agricoles, notamment :
    - o la rupture L1 identifiée à la cible 2.12 du SCoTAM « Mise en relation du corridor du Rupt-de-Mad avec les boisements du Lac de Madine », sur les communes de Xammes, Charey et Dampvitoux ;
    - o la zone de rupture ou de fragilité identifiée au diagnostic du PLUi au niveau des communes de Mandres-aux-Quatre-Tours, Hamonville et Bernécourt ;
  - o de **corridors forestiers** à l'est et l'ouest de Gorze au niveau de milieux agricoles ;
  - o de **petits espaces boisés**, notamment par l'inscription en « élément de continuité écologique », de bosquets et formations végétales au niveau des communes de Essey-et-Maizerais, Euvezin ;
- **D'inscrire les alignements d'arbres le long des routes, en tant que linéaires d'arbres et de haies à protéger permettant à la fois de préserver la lisibilité des voies de communication dans le paysage, de dynamiser les vastes étendues de plateau céréalière mais également de conforter la trame verte du territoire (exemple à Bouillonville, Puxieux, etc.) ;**
- **D'inscrire au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes les ambitions attendues en matière de traitement des entrées de commune, lorsque celles-ci ont identifié des enjeux de qualification d'entrée de commune, de manière à garantir la préservation des qualités de ces espaces (séquences existantes à conserver ou à améliorer, éléments architecturaux, paysagers et urbains, etc.).**

#### RECOMMANDE :

- Que le règlement rende possible, dans le cadre de projets paysagers, l'intervention ponctuelle sur la végétation afin de libérer des vues sur l'eau et/ou le grand paysage depuis certaines sections de cheminement afin de donner à voir les cours d'eau, leurs vallées, les silhouettes villageoises, sites historiques, etc. ;
- De permettre au sein de la zone N et des trames bleues et zones humides, la conduite de la végétation par une gestion différenciée (par exemple, plessage, maintien uniquement des arbres de haut-jet, etc.) ou suppression ponctuelle de végétation, justifiée par une étude paysagère permettant notamment d'aménager des points de vues, en lien avec la mise en tourisme du territoire et les axes de déplacement (véloroute existante et en projet, principaux axes routiers, etc.), en articulation avec la cible 3.13 du DOO « Valoriser le patrimoine paysager emblématique », notamment par la mise en scène du réseau hydrographique structurant ;
- De renforcer la réglementation autour des espaces d'étangs et d'anciennes gravières de manière à préserver des vues qualitatives sur l'eau pour tous les usagers, notamment par l'encadrement des clôtures (non occultantes) et le traitement des cabanes et chalet de pêche ;
- De formuler des prescriptions spécifiques quant à l'accueil d'énergies renouvelables dans les secteurs les autorisant, au regard des sensibilités paysagères propres à chaque secteur, en lien avec les cibles 4.10 et 4.11 du DOO. Il serait intéressant de développer une approche par type d'énergie, aux impacts distincts, afin d'accompagner finement le développement des énergies sur le territoire ;
- De prévoir des dispositions permettant une insertion paysagère des antennes relais adaptée au contexte local dans le règlement écrit en lien avec la cible 1.9 du DOO.

#### 2) S'agissant de la production nouvelle de logements, de la diversification du parc de logement, et de la consommation foncière afférente

#### CONSIDERANT :

- L'armature urbaine du SCoTAM ;
- Les orientations du SCoTAM en matière de production de logements et de diversification du parc, notamment les cibles 7.1, 7.3 et 7.7 du DOO ;
- Les orientations du SCoTAM en matière de réduction de la consommation foncière, notamment les cibles 6.1, 6.2 et 6.3 du DOO ;
- La production de logements et la consommation foncière réalisées depuis 2015 sur le territoire de la Communauté de Communes Mad & Moselle et celles permises par le projet de PLUi à l'horizon 2034 ;
- Les perspectives démographiques de l'intercommunalité portées par le projet de PLUi visant à accueillir 600 habitants supplémentaires sur la période 2015-2034 ;

#### SOULIGNE :

- L'identification des potentiels de production de logements en densification et mutation des tissus urbains existants (densification d'usage, dents creuses, cœurs d'îlot, etc.) ;
- Les efforts entrepris pour décliner les orientations et objectifs du SCoTAM en matière de production de logements et de limitation de la consommation foncière afférente à cette production ;

#### CONSTATE :

- Que l'armature urbaine intercommunale correspond à l'armature territoriale identifiée dans le SCoTAM ;
- Que le projet démographique inscrit dans le PLUi décline localement le scénario démographique défini à l'échelle du SCoTAM et est cohérent avec les équipements et services publics existants et projetés ;
- A l'échelle globale de l'intercommunalité, que l'objectif cible de production de logements et l'objectif plafond lié à la réduction de la consommation foncière afférente sont en adéquation avec les orientations du SCoTAM ;
- A l'échelle de l'armature urbaine, que la répartition territoriale de la production de logement est en phase avec les orientations du SCoTAM ;

**DEMANDE de justifier dans le rapport de présentation la densité minimale indiquée dans les OAP sectorielles en extension suivantes :**

- **Ancy-Dornot : OAP Les Arches / OAP Rue des Jardins**
- **Arry : OAP Au Goutet**
- **Chambley-Bussières : OAP Rue de Tantelainville**
- **Flirey : OAP Les Douaires**
- **Hagéville : OAP Les grands champs**
- **Mars-la-Tour : OAP Rue du Pré / OAP Rue Georges Thiebaut**
- **Novéant-sur-Moselle : OAP Chantereine**
- **Puxieux : OAP Rue du Gué**

**RECOMMANDE :**

- D'étayer la typologie des logements à produire (T1, T2, T3, etc.) dans les justifications du rapport de présentation et/ou dans les OAP sectorielles en lien avec la cible 7.2 du DOO ;
- De fixer des objectifs de production de logements aidés en lien avec les objectifs du SCoTAM afin de conforter l'offre existante et intégrer une part de logements sociaux dans la programmation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, en lien avec la cible 7.3 du DOO ;
- D'annexer au dossier de PLUi les cartes des enveloppes urbaines par communes ;
- En phase de mise en œuvre du PLUi, d'accorder une vigilance particulière au respect des phasages et à la progressivité de la production de logements répondant aux objectifs de renforcement prioritaire des polarités et de densification en enveloppe urbaine.

### **3) S'agissant des équilibres économiques et de la programmation des équipements**

**CONSIDERANT :**

- Les zones d'activités économique identifiées dans le SCoTAM ;
- Les orientations du SCoTAM en matière d'accueil des activités économiques, notamment les cibles 10.1, 10.4, 10.5 et 10.6 du DOO ;
- La mobilisation d'environ 8 ha de foncier projetée dans le PLUi sur la période 2015-2034 pour l'accueil d'activités économiques à vocation locale ;
- Les orientations et objectifs du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) ;
- Les zones d'activités économiques et les équipements programmés dans le projet de PLUi ;

**CONSTATE :**

- que le projet de PLUi prévoit deux nouveaux secteurs à vocation commerciale ;
- que le site envisagé dans le PLUi à Mars-la-Tour s'inscrit en continuité de la localisation préférentielle inscrite dans le DAAC ;
- que le site envisagé dans le PLUi à Chambley-Bussières n'est pas prévu dans les localisations préférentielles du DAAC ;

**SOULIGNE** l'identification des potentiels de densification au sein des zones d'activités économiques et l'extension mesurée de zones existantes ;

**DEMANDE :**

- **De définir une seule zone d'accueil pour le projet d'implantation commerciale envisagé sur le territoire de Mad & Moselle, en compatibilité avec les orientations et objectifs inscrits dans le SCoTAM ;**
- **D'ajouter des dispositions réglementaires relatives aux commerces et à l'artisanat en lien avec le document d'aménagement artisanal et commercial ;**
  - Concernant le sous-secteur UAB-28 correspondant à l'OAP de l'ancienne gare de Novéant-sur-Moselle, l'ajout d'une prescription telle que « Les commerces sont autorisés à condition que la surface de vente n'exécède pas 300 m<sup>2</sup> » est nécessaire aux dispositions de l'article UAB – 2.2 du règlement écrit.
  - Concernant les zones UAB et UAA, hormis les communes de Mars-la-tour, Novéant-sur-Moselle et Thiaucourt (faisant partie des localisations préférentielles « centralités » et n'ayant pas de contraintes réglementaires pour les équipements commerciaux), l'ajout d'une

prescription telle que « les commerces sont autorisés à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> sont interdits » est nécessaire aux dispositions de l'article UAB – 2.2 et de l'article UAA - 2.3.

- Concernant les sous-zones UXC-22-1 et UXC-22-2 qui correspondent à la ZAE Actisud, l'ajout d'une prescription telle que « les commerces inférieurs à 300 m<sup>2</sup> sont interdits » est nécessaire aux dispositions des articles UXC – 2.2 et UXC - 2.3.1 du règlement écrit.
- De fournir l'arrêté préfectoral référencé dans le règlement écrit (page 101) pour la zone UXi 22-2 sur la zone Actisud afin de connaître les destinations préfectorales autorisées.
- Concernant la localisation préférentielle fléchée au DAAC – Zone La Louvière sur Thiaucourt-Regniéville, il est nécessaire de créer un sous-secteur UXC pour ce site et d'ajouter dans le règlement écrit de cette sous-zone UXC une prescription telle que « Les constructions à destination de commerce sont autorisées sous réserve que la surface de vente de chaque établissement soit strictement supérieure à 300 m<sup>2</sup> ».

Le tableau page 100 du règlement écrit, serait à ajuster en conséquence.

RECOMMANDE de veiller à la reconfiguration qualitative des zones d'activités existantes, en lien avec la stratégie paysagère définie dans le SCoTAM ;

INFORME que l'article L752.4 du code de commerce prévoit, lorsque le maire de la commune ou le président de l'intercommunalité compétente en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial, d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, qu'il doit notifier cette demande au Président du SCoT dans les 8 jours.

#### 4) S'agissant de la qualité des paysages urbains

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM relatives à l'insertion des projets dans leur site et leur environnement, notamment les cibles 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, 3.13 du DOO ;
- Les trois OAP thématiques (TVB / Climat, Air, Energie / Mobilités Actives) et les 64 OAP sectorielles du PLUi ;

SOULIGNE :

- L'identification des principaux éléments caractéristiques des espaces urbains et leur reprise dans le règlement et les orientations des secteurs d'aménagement (volumétrie des bâtiments, murs, murets, alignements, traitement des fronts urbains, végétation) ;
- Le travail entrepris pour qualifier les franges en lien avec les structures végétales existantes et y intégrer des fonctionnalités, notamment de promenade ;
- La mise en place d'études dérogatoires au stade du PLUi afin de s'abstenir d'un recul de 75m le long des voies à grande circulation afin de proposer des zones d'habitat cohérentes avec l'urbanisation existante dans la commune.

DEMANDE :

*Prioritairement, concernant la localisation de secteurs d'aménagement*

- **D'étudier les scénarios alternatifs à l'échelle du territoire intercommunal concernant le positionnement de l'équipement public envisagé à Waville, afin d'éviter le mitage de l'urbanisation dans ce secteur d'intérêt, de préserver davantage les vues sur le Rupt de Mad et de privilégier une autre localisation ;**
- **De prendre en considération le relief ainsi que le risque naturel de ruissellement des eaux dans les talwegs présents au sein des secteurs concernés par les OAP de Chambley-Bussières (La Quennesire et Rue de Tantelainville) et de Flirey (Les Douaires), pour questionner le positionnement de ces secteurs de projet ou insérer dans leurs OAP la prise en compte de cette particularité du relief (dans les textes et schémas de manière à prévenir les risques et contribuer à la sécurité des biens et des personnes via des études adaptées et l'inscription du cheminement naturel de l'eau dans le schéma. Un espace dédié à la gestion des eaux pluviales dans ces secteurs pourrait également être prévu pour tenir à distance toute occupation du sol pouvant être impactée par ces écoulements) ;**

- **De réinterroger les secteurs de développement, en lien avec les cibles 3.2, 3.3 et 3.6 du SCoTAM :**
  - o **sur la commune de Flirey**, village-rue reconstruit sur la base d'un plan d'ensemble. Il serait cohérent de cibler un autre secteur afin d'urbaniser la commune dans la même logique que celle lisible aujourd'hui sur le territoire, et plus en lien avec le village existant (topographie et réseaux), peut-être davantage au nord du village avec une ambition de rendre plus cohérente l'urbanisation au coup par coup existante.
  - o **sur la commune de Seicheprey**, afin de limiter l'extension linéaire du bourg et privilégier le maintien d'une urbanisation plus compacte favorisant les liens sociaux et la centralité, en lien avec l'orientation du PADD « Éviter un étirement linéaire des constructions générant des coûts sociétaux importants en matière de paysage, de réseaux et de foncier, notamment. »

*Concernant les formes urbaines et l'articulation des aménagements*

- **D'affiner les secteurs de développement, en lien avec les cibles 3.2, 3.3 et 3.6 du SCoTAM :**
  - o **sur la commune de Charey, concernant l'implantation des constructions** de manière à former un front bâti cohérent et structurant dégageant le fond d'opération pour des jardins assurant la jonction avec les espaces de prairies et le grand paysage et confortant la silhouette villageoise existante ;
  - o **sur la commune de Mars-la-Tour, de manière à clarifier les attentes quant à la préservation de la végétation existante en lien avec l'accueil de constructions le long de la rue ;**
- **De mieux encadrer le traitement du front urbain en angle de rue dans l'OAP d'entrée de ville à Bernécourt.**  
 Une attention particulière pourrait ainsi être portée à la première construction afin qu'elle concoure à la lisibilité de l'urbanisation et que son pignon et ses limites de parcelle soit gérés avec une grande attention en matière de qualité urbaine. En complément, le texte de l'OAP préconise la création d'un usoir en front de rue mais la trame dédiée à ce traitement des avants de construction n'est pas reprise dans le schéma. La présence d'une rue perpendiculaire directement en entrée de commune rend la première construction structurante pour la lisibilité du front urbain ;
- **D'intégrer la frange ouest de l'OAP d'Hannonville-Suzémont dans le secteur 1AU et de préciser les attentes quant au traitement du front urbain entre conservation des haies en bord de voirie et aménagement d'un usoir ;**

*Concernant l'intégration du patrimoine local dans les projets d'aménagement (cible 3.6 du DOO)*

- **De compléter le règlement des secteurs UA afin d'y intégrer la préservation de la lisibilité du vocabulaire architectural rural**, à savoir des portes de grange, poulaillers, œil de bœuf et autres éléments de l'architecture rurale dans le cadre des opérations de restauration ;
- **D'inclure une ambition de préservation du bâti existant tout en permettant d'y accueillir des extensions contemporaines dans les OAP d'Hagéville et de Novéant-sur-Moselle (îlot de la Dalle)** afin de conserver la lisibilité des îlots et des bourgs ;  
**Et de prévoir un principe de récupération des pierres de construction** afin de permettre une économie circulaire locale pour la restauration de bâtis anciens et des murs et murets en pierres sèches inscrits au PLUi ;
- **D'ouvrir l'OAP de Saint-Baussant à la possibilité d'intégrer les ruines du château dans une opération architecturale** s'intégrant de manière contemporaine dans l'existant tout en rendant les parties historiques visibles de l'espace public ;
- **D'inclure dans les OAP de Mandres-aux-Quatre-Tours et Corny-sur-Moselle (Rue du Colombelle), la préservation des murs et murets existants ;**
- **De conserver la continuité des cheminements existants autour et à travers les OAP de Dampvitoux, Jouy-aux-Arches (Chemin des jardins et Grande Rue) ;**

Concernant le développement d'espaces multifonctionnels (cible 3.7 du DOO)

- **D'ajouter une ambition de multifonctionnalité** (exemple : espaces de rencontre, de jeu, gestion des eaux pluviales, etc.) **à donner aux espaces de retournement en limites de nombreux secteurs d'OAP, également en lien avec les cibles 3.5 et 3.9 du SCoTAM ;**
- **D'encourager à travers le PLUi la mutualisation des espaces au sein des zones d'activités afin d'optimiser le foncier de ces secteurs** (exemple : limitation de la surface des parkings autorisés par emprise au sol des commerces, ZAE Actisud, etc.) ;

RECOMMANDE :

Concernant les ambitions formulées dans les OAP

- De préciser la nature des vues à préserver dans les OAP afin de conforter leur préservation lors d'opération d'aménagement, notamment pour l'OAP « Rue de Vadepré » à Essey-et-Maizerais, et « Chemin du Champ tout blanc » à Villecey-sur-Mad ;
- De préciser les attentes et ambitions, en fonction des spécificités de chaque site, concernant la valorisation du chemin de l'eau, la requalification des entrées de ville et les fonctionnalités à développer dans les espaces publics.

INFORME que les fiches actions du Plan Paysages et les compétences des urbaniste et paysagiste du Syndicat mixte du SCoTAM peuvent être mobilisées par les collectivités, les maîtrises d'œuvre et les porteurs de projets à des fins de conseils, préalablement aux procédures d'évolutions des documents d'urbanisme et à la conception de projets opérationnels.

## 5) S'agissant de la mobilité

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM en matière de transports et de déplacements, notamment les cibles 8.5, 8.8, 8.10 et 8.11 du DOO ;
- L'identification de Novéant-sur-Moselle, Ancy-Dornot et Onville dans le SCoTAM comme gare TER ;
- Les enjeux liés à la mobilité identifiés dans le projet de PLUi ;
- L'OAP thématique « Mobilités Actives » ;

SOULIGNE :

- La prise en considération des mobilités douces dans le document d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité ;
- La mention de l'OAP thématique « Mobilités actives » dans toutes les OAP sectorielles afin que les futurs projets intègrent les mobilités et les stationnements de manière approfondie dans les réflexions d'aménagement ;

RECOMMANDE :

- De porter une attention particulière au développement des itinéraires piétons-vélos sécurisés reliant la gare d'Ancy-Dornot et la gare d'Onville aux principales entités urbaines voisines lors de l'élaboration du schéma directeur cyclable répondant aux cibles 8.5 et 8.8 du DOO ;
- D'envisager la réalisation d'abri à vélos sécurisé au niveau de la gare d'Onville en lien avec la cible 8.5 du DOO ;
- D'indiquer les infrastructures de recharges électriques et les aires de stationnement réservées aux services d'autopartage existantes sur le territoire puis réserver des emprises foncières pour ce type d'aménagements dans les futurs projets au titre de la cible 8.11 du DOO.

6) S'agissant des actualisations et corrections utiles

DEMANDE :

- De mettre en cohérence la qualification du bâtiment correspondant à l'ancienne gare d'Onville entre le règlement graphique, le règlement écrit et le rapport de présentation et de revoir la rédaction du règlement écrit sur ce site en fonction des objectifs du projet intercommunal ;
- D'harmoniser la qualification de la nature du projet (salle communale ou équipement sportif) envisagé à Waville dont la localisation mérite d'être retravaillée à l'échelle du territoire intercommunal ;
- De mettre en cohérence le règlement graphique et le schéma de l'OAP de Bernécourt afin de faire correspondre les secteurs de zone humide présents sur le site ;
- De mentionner la zone d'activités économiques locale « Les Vignes » de Thiaucourt-Regniéville à la page 119 du rapport de présentation ;
- De mettre en cohérence le nombre d'habitants en 1999 présenté dans le rapport de présentation et dans le diagnostic.

7) Avis conclusif

EMET un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de Communes de Mad & Moselle, sous réserve de la prise en compte des demandes formulées ci-avant.

Pour extrait conforme  
Metz, le 22 mai 2025

Le Président  
Monsieur Henri HASSER

Le secrétaire de séance  
Monsieur Julien FREYBURGER

