

Nombre de délégués en exercice au Bureau : 12
Délégués présents : 10
Absents : 2

Vote(s) pour : 10
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Pouvoir(s) : 0

Date de convocation : 28 mai 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 26 juin 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°2025-01-2606 : Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de GANDRANGE

Exposé des motifs

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

VU la délibération du Comité syndical du SCoTAM en date du 13 décembre 2024 donnant délégation au Bureau pour formuler un avis sur les projets de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Comité syndical du SCoTAM en date du 8 juillet 2008 demandant aux communes incluses dans le périmètre du SCoTAM, à être consulté lors de l'élaboration et des révisions de leur PLU,

VU le projet de révision du PLU de la Commune de GANDRANGE arrêté par décision du conseil municipal du 13 mars 2025 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCoTAM le 31 mars 2025,

Délibération

CONSIDERANT le rôle de **pôle de proximité** conféré à la commune de GANDRANGE au sein de l'armature urbaine du SCoTAM,

La Commission Compatibilité des Documents d'Urbanisme consultée,
Le Bureau, 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 ;
- La stratégie paysagère d'urbanisme définie dans le SCoTAM ;
- Le remaniement de la vallée de l'Orne lors de la révolution industrielle ;
- Les enjeux relevés dans le PLU de GANDRANGE en lien avec ces sujets ;

SOULIGNE

- L'ambition de créer un maillage écologique à travers le tissu urbain afin de reconnecter la vallée de l'Orne au Sud avec les espaces de prairie et de forêt au nord ;
- La préservation des espaces à haute valeur écologique à travers le règlement (prairie sensible, ripisylve) ;
- La préservation des espaces agricoles.

DEMANDE :

- De décliner davantage dans les pièces du PLU la section 3 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoTAM, visant à enrichir la qualité et la cohérence des opérations d'aménagement et à renforcer l'attractivité de la commune ;
- De prendre en considération les potentiels de restauration en matière de Trame Verte et Bleue sur les sites des anciennes zones humides (tracé de l'Orne avant rectification) et des friches industrielles (restauration de secteur humide, gestion des eaux/zone tampon en cas de forte pluviométrie, valorisation du fonctionnement hydrologique de l'Orne, espace naturel à valoriser pour les habitants, lien avec le fil bleu de l'Orne, etc.) ;
- D'identifier les espaces sur lesquels s'appuyer pour reconnecter la vallée de l'Orne et les espaces naturels et agricoles au nord, développer des corridors écologiques fonctionnels et des liaisons douces en lien avec les îlots de fraîcheur que la commune souhaite développer.

RECOMMANDE :

En lien avec le renforcement de la trame verte urbaine et le développement d'îlots de fraîcheur

- De développer, dans les secteurs Nj, un règlement plus en lien avec les enjeux formulés quant aux îlots de fraîcheurs et la trame verte, notamment en travaillant autour de l'artificialisation des sols (ex : piscines, terrasses, autorisées sous conditions/interdites, coefficient de pleine terre) et du traitement des clôtures (ex : perméabilité à la faune, végétalisation avec des espèces locales) ;
- Préciser les effets réglementaires des « éléments paysagers remarquables » par l'inscription de règles en complément de la trame graphique ;
- D'étudier l'opportunité d'inscrire le parc municipal en zone N ou NJ dans la perspective de conforter sa place et son rôle dans la commune ;
- De préciser le dossier quant aux projets mentionnés en lien avec la trame verte et bleue : verger conservatoire/arboretum, étangs à créer. Ces lieux pourraient être localisés au Rapport de présentation ainsi qu'au PADD, voire faire l'objet d'emplacements réservés ou de trame « élément paysager remarquable » en prévision de leur création ;
- D'inscrire au règlement graphique l'alignement d'arbre le long de la départementale n°10 en tant qu'« Élément remarquable du paysage » au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- De mentionner l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » dans toutes les OAP sectorielles afin que les futurs projets intègrent de manière plus approfondie les principes liés à cette thématique dans les réflexions d'aménagement.

En lien avec la prise en compte des paysages

- D'identifier des points de vue et points de repère structurants sur le territoire ou ses environs (ex : château d'eau du site Arcelor Mittal) ;
- De travailler ponctuellement à la réouverture de vues sur des éléments singuliers et des repères visuels le long du fil bleu de l'Orne (ex : cœur du vieux village de Gandrange, pont sur l'Orne) ;
- De réaliser une OAP thématique autour du traitement des entrées de ville et de sa traversée ;
- De préserver davantage de haies et de bosquets agricoles dans les règlements graphique et écrit ;
- D'orienter les possibilités de construction en zone agricole à un périmètre plus restreint autour des bâtiments existants afin d'éviter le mitage des espaces agricoles communaux et favoriser la création d'ensemble bâti cohérent et compact s'insérant dans le paysage environnant.

RAPPELLE que les fiches actions du Plan Paysages ainsi que les compétences des urbaniste et paysagiste du Syndicat mixte du SCoTAM sont mobilisables en amont des plans et projets.

2) S'agissant de la production nouvelle de logements, de la programmation des équipements et de la consommation foncière afférente

CONSIDERANT :

- Les orientations du SCoTAM en matière de réduction de la consommation foncière, notamment les cibles 6.1, 6.2 et 6.3 ;
- Les objectifs cibles du SCoTAM, pour la période 2015-2032, en matière de production de logement à l'échelle de l'intercommunalité (3 700 logements) ;
- Les orientations du SCoTAM en matière de diversification de la production de logement et notamment les cibles 7.1, 7.3 et 7.7 ;
- Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Rives de Moselle le 25 juin 2024 ;
- Les perspectives démographiques portées par le projet de PLU visant à accueillir 771 habitants supplémentaires entre 2024 et 2038 ;

SOULIGNE :

- La localisation en densification ou en reconversion de friche de la quasi-totalité de la production de logement ;
- Le reclassement en zone agricoles et naturelles d'environ 40 ha de zones urbaines ou à urbaniser ;
- L'inscription, dans chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'une densité minimale de logement en phase avec le SCoTAM.

DEMANDE :

- **D'expliciter, dans le rapport de présentation, les éléments de contexte et de projet justifiant l'objectif d'évolution démographique de 25 % entre 2024 et 2038 ;**
- **De compléter le rapport de présentation avec les éléments justifiant que les équipements et services publics sont suffisamment calibrés pour accueillir la nouvelle population envisagée ;**
- **De veiller, lors de la mise en œuvre du projet de PLU, à respecter le phasage des opérations, voire à les répartir davantage post-2029 de manière à assurer l'arrivée progressive des habitants, faciliter leur intégration et faire évoluer en conséquence les services publics nécessaires.**

RECOMMANDE d'analyser l'opportunité de développer une offre d'accueil petite enfance et périscolaire afin de répondre aux besoins de la population jeune, familiale et active visée.

3) S'agissant des équilibres économiques

CONSIDERANT :

- 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 ;
- Les zones d'activités économiques identifiées dans le SCoTAM ;
- Les orientations et objectifs du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) ;

CONSTATE que le PLU de GANDRANGE :

- Réduit la surface de la ZAE des Brequettes identifiée dans le SCoTAM et l'exploite pour un projet à destination d'habitation ;
- Prévoit le développement d'une OAP sectorielle sur une partie du grand site de reconversion « Les Portes de l'Orne ».

DEMANDE :

- **De justifier ou de faire évoluer les dispositions réglementaires autorisant l'hébergement touristique, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et l'hébergement hôtelier au sein de zones à vocation industrielle (ex : zone UX concernée par la ZAE « Les Brequettes » et la zone des Sablières, zone 1AUZ concernée par l'OAP sectorielle « Ancienne aciérie ») ;**
- **De préciser les dispositions réglementaires relatives aux commerces et à l'artisanat en lien avec le DAAC.**

Exemple de rédaction pouvant être adoptée :

- Concernant les secteurs **UA, UB, UC et 1AU** préciser que « **l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m². Les locaux d'artisanat et de commerce de détail dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdits** » ;
- Concernant la zone **UX (correspondant à la ZAE des Brequettes et à la zone des Sablières)** indiquer que « **les commerces de détail sont interdits, à l'exception des espaces de vente liés à une activité existante** ».

RECOMMANDE de veiller à la requalification qualitative des zones d'activités existantes en lien avec la stratégie paysagère définie dans le SCoTAM (section 3 du Document d'Orientations et d'Objectifs).

RAPPELLE que l'article L752-4 du code du commerce prévoit que le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial (d'une surface de vente entre 300 et 1000 m²), 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 ;

SOULIGNE :

- Le travail de densification de l'espace urbanisé permettant de préserver les espaces naturels et agricoles existants ;
- L'intégration des enjeux d'aération du tissu bâti grâce à des espaces publics « îlot de fraîcheur » au sein des futures opérations permettant de poursuivre l'ambition d'une densification équilibrée et agréable ;
- Le travail de différenciation des quartiers afin de développer un règlement permettant de conserver la singularité de chaque lieu.

S'agissant du règlement écrit

RECOMMANDE :

- D'intégrer des dispositions réglementaires permettant, en secteur UB, d'assurer, par des opérations successives de rénovation, une cohérence à l'échelle urbaine et/ou du quartier (nuancier de façade, gestion des clôtures, etc.) en lien avec les enjeux formulés dans le PLU ;
- De préciser, dans les secteurs UA, les attendus relatifs aux isolations par l'extérieur ;
- D'encadrer de manière plus précise la gestion des clôtures en secteur UA, au regard de la forte cohérence des typologies de clôtures existantes ; et en secteur UC correspondant à des cités-jardins, afin de préserver leurs spécificités ;
- De clarifier la notion de « couleurs vives » au règlement afin de faciliter l'instruction des dossiers. Un nuancier pourrait être joint en annexe. Celui-ci pourrait être amendé pour les coloris de volet en secteur UC afin de préserver la colorimétrie spécifique à ces quartiers ;
- D'encadrer par des dispositions réglementaires, le maintien des commerces en rez-de-chaussée et l'interdiction de conversion en logements, comme formulé au PADD.

S'agissant des OAP

OAP Secteur des Serruriers

RECOMMANDE :

- D'inclure au périmètre de l'OAP, la voirie secondaire et le foncier attenant afin de renforcer la cohérence et la lisibilité de l'opération à l'échelle du quartier ;
- De définir des vocations et des attentes quant au traitement des espaces verts et plus largement des espaces publics dans la perspective de développer des espaces multifonctionnels et complémentaires aux aménagements existants ;
- D'intégrer des connexions douces au sud, vers le parc municipal ;
- D'inscrire une ambition de préserver autant que possible les arbres existants.

OAP Secteur de Verdun

RECOMMANDE :

- De prévoir un front de rue qualitatif au vocabulaire urbain similaire à l'existant (alignement à la rue, gabarit, etc.) ;
- De proposer un prolongement de voirie piéton et cyclable vers l'est pour se connecter au cheminement doux du fil bleu de l'Orne ;
- De formuler des ambitions quant au traitement des impasses afin de traiter les espaces de retournement comme des placettes multifonctionnelles jouant un rôle en matière d'îlot de fraîcheur notamment.

OAP Secteur de Greuze

RECOMMANDE :

- De permettre par cette OAP, le désenclavement de l'opération à l'est (ex : connexion douce à hauteur du parking) ;
- D'inscrire une ambition de préserver autant que possible les arbres existants.

OAP Secteur Mittal

RECOMMANDE :

- De renforcer la connexion avec le parc municipal, voire l'intégrer pleinement à la réflexion comme un parc central permettant d'articuler les différentes rues des opérations limitrophes ;
- De questionner le dessin des voiries pour davantage mailler le territoire, via les modes doux notamment ;
- De formuler des ambitions quant à la vocation des espaces verts publics, en complémentarité avec les espaces existants.

OAP Secteur de l'ancienne aciérie

CONSIDERANT l'appartenance de ce site au grand site en reconversion « Les Portes de l'Orne » et les orientations liées (cible 6.10 du DŌO) ;

DEMANDE :

- **D'expliciter l'articulation avec le projet des Portes de l'Orne ;**
- **De décliner davantage, au sein de l'OAP n° 5 « Ancienne aciérie », les orientations de la cible 6.10 du SCoTAM.**

RECOMMANDE :

- D'analyser les opportunités d'aménagement de la zone au regard des questions suivantes : Y aurait-il un intérêt écologique et de gestion de l'eau à permettre au cours d'eau de retrouver son tracé historique, notamment au niveau des deux secteurs classés N ainsi qu'au niveau de la jonction des deux secteurs ? Une connexion physique avec l'actuel tracé de l'Orne est-il envisageable ? Les espaces naturels et fonctionnels pourraient-ils structurer l'aménagement de la zone ?
- De spécifier à l'intérieur de l'OAP la vocation et/ou les ambitions à donner à l'ancienne voie ferrée matérialisée dans le schéma ou d'ôter la mention le cas échéant ;

Dans une approche globale

CONSIDERANT :

- L'échelle des sites susceptibles d'accueillir les futurs projets ;
- La contiguïté des OAP n° 1, 3 et 4 (voire l'OAP n°5) ;
- Leur positionnement central, trait d'union entre les deux anciens bourgs-centres de la commune ;

DEMANDE :

- **De s'appuyer sur les plans guides et programmations indiquées au rapport de présentation et de traduire les grands enjeux qui y ont été développés afin de nourrir les ambitions des OAP ;**
- **D'expliciter les articulations entre les OAP n° 1, 3 et 4 de manière à mettre en exergue la logique d'ensemble.**

Pour par exemple :

- o Assurer une fluidité et une continuité des tracés ;
- o Former des îlots bâtis fonctionnels et lisibles, dans le prolongement de la logique du tissu urbain actuel ;
- o Positionner le parc communal comme un espace central, poumon vert communal permettant d'articuler les différents quartiers de la ville et fournir à tous, un espace de rencontre en cœur de commune ;
- o Prévoir des connexions douces afin de mailler l'ensemble des quartiers qu'ils soient existants ou à venir ;
- o Concevoir les espaces verts de ces futurs quartiers comme des espaces structurants et complémentaires à ceux existants.

RECOMMANDE de formuler une ambition de voirie partagée (sans bordure trottoir, écoulement des eaux, accessibilités, etc.), notamment dans les OAP et pour les voiries à faible fréquentation.

5) S'agissant de la mobilité

CONSIDERANT

- Les orientations du SCoTAM en matière de transports et déplacements, et notamment les cibles 8.5, 8.8, 8.9, 8.10 et 8.11 ;
- Les orientations particulières de la cible 6.10 du SCoTAM relatives aux grands sites en reconversion et notamment le site sidérurgique des Portes de l'Orne ;
- Les enjeux liés à la mobilité identifiés dans le projet de PLU, notamment celui d'améliorer la fluidité et la continuité du tracé du fil bleu de l'Orne ;

SOULIGNE les ambitions portées dans le PADD du PLU en matière de développement des mobilités.

DEMANDE d'enrichir le projet de PLU en matière de mobilité douce.

Par exemple :

- Requestionner le tracé du fil bleu de l'Orne au niveau de l'OAP n°4 afin de développer un itinéraire permettant de poursuivre les objectifs formulés au PADD, plus en lien avec les berges de l'Orne ;
- Développer, dans les OAP, un maillage de liaisons douces pour connecter le fil bleu aux futures opérations et au cœur de commune ;
- Envisager dans le PLU un tracé permettant de créer une liaison douce vers la gare d'Amnéville-Gandrange (ex : depuis le parc municipal) ;
- Réserver l'emprise foncière du pont existant qui serait nécessaire à la connexion de l'OAP n° 5 et de la ZAE « Les Brequettes » à la friche de l'ancienne aciérie ;
- Intégrer dans le règlement écrit du PLU, des dispositions relatives au stationnement vélo dans les futurs projets en fonction de la destination des projets.

RECOMMANDE :

- De faire référence dans le PLU au Plan de Mobilité simplifié (PDMS) de la communauté de communes De s'appuyer sur les solutions de mobilités existants dans les espaces urbanisés des conurbations alentours ;
- D'insérer dans le rapport de présentation une carte des pistes cyclables traversant la commune en lien avec le schéma cyclable inscrit dans le SCoTAM ;
- De renforcer le réseau de cheminements inscrits en tant que « sentiers à protéger » au règlement graphique par un paragraphe au règlement écrit ;
- De prévoir le stationnement des vélos notamment aux abords des équipements collectifs et des commerces ;
- D'engager une démarche visant la réalisation d'abris à vélos sécurisés au niveau de la gare d'Amnéville-Gandrange ;
- De porter une attention particulière au développement des itinéraires piétons-vélos sécurisés reliant la commune de Gandrange à la gare d'Amnéville-Gandrange ;
- De réserver les emprises foncières nécessaires à l'aménagement et à la sécurisation des liaisons piétons-cycles sur la commune ;
- De développer une OAP mobilité douce ;
- D'étudier les opportunités d'installation d'infrastructures de recharges électriques et de création d'aires de stationnement réservées aux services d'autopartage, puis, le cas échéant, de réserver des emprises foncières pour ce type d'aménagements dans les futurs projets. Une emprise foncière pourrait être identifiée dans le secteur du cimetière de Boussange pour permettre l'implantation d'une aire de covoiturage ;
- De compléter le rapport de présentation en y faisant figurer le stationnement dédié aux poids lourds mentionné au PADD ;
- De réaliser un inventaire des capacités de stationnement de la commune en lien avec l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

6) S'agissant des énergies

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM relatives aux énergies et notamment la cible 4.10 du DOO ;

DEMANDE de mentionner la présence de zones d'accélération d'énergie dans les OAP n° 4 et 5.

RECOMMANDE d'apporter des dispositions relatives à l'accueil des énergies renouvelables dans les zones N et A du règlement écrit du PLU.

7) S'agissant des mises à jour à apporter

CONSTATE des incohérences entre les différentes pièces du PLU (PADD, rapport de présentation et OAP notamment) ;

DEMANDE :

- De mettre à jour la section du rapport de présentation liée aux logements (page 171) en distinguant de manière explicite les différents projets, en précisant pour chacun le nombre de logements prévus, et en indiquant, le cas échéant, les phases de réalisation ou les modalités de répartition ;
- De mettre en cohérence le rapport de présentation en matière de données chiffrées relatives à la production de logements et en matière de programmation, plans et surfaces (pages 141 à 143 et pages 170 et 171) par rapport aux OAP projetées ;
- D'harmoniser la carte page 137 du rapport de présentation mentionnant un futur pôle de loisirs/culture avec la future destination « habitation » prévue à l'OAP n° 4 ;
- D'harmoniser le règlement concernant l'hébergement touristique, interdit dans l'article 1AUZ1-3, autorisé sans condition dans le tableau de l'article 1AUZ1-1.
- De mettre en adéquation la destination du secteur NF entre les différents documents (ex : classé secteur d'équipements dans le Rapport de présentation) ;
- De mettre en cohérence le statut des bosquets intra-urbains classés EBC (secteurs rue des charpentiers).

8) Avis conclusif

EMET un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la Commune de GANDRANGE sous réserve que les demandes, exposées ci-avant, soient prises en compte.



Le Président
Monsieur Henri HASSER

Pour extrait conforme
Metz, le 26 juin 2025

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Julien FREYBURGER

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE				
Projet :	GANDRANGE PLU			
Mission :	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME			
Document :	REGLEMENT GRAPHIQUE			
N° Document :	Planche 2			
<table border="0"> <tr> <td> - UA : Centre ancien - UB : Extensions récentes - UB1 : - secteur 1 - UC1 : Cités - secteur 1 - UC2 : Cités - secteur 2 - UE : Zone d'équipements - UE1 : Zone d'activités - UAU : Zone d'urbanisation future à court terme - UAU1 : - secteur à vocation économique - UAU2 : Zone d'urbanisation future à long terme - A : Zone agricole - N : Zone naturelle - MF : - secteur de forêt - JN : - secteur de jardins - NS : - secteur sensible </td> <td> — Limite de zones - Emplacement réservé - Elément Boisé Classé - Elément remarquable du Paysage - Elément végétal - Elément bâti - Sentiers à protéger </td> </tr> </table>			- UA : Centre ancien - UB : Extensions récentes - UB1 : - secteur 1 - UC1 : Cités - secteur 1 - UC2 : Cités - secteur 2 - UE : Zone d'équipements - UE1 : Zone d'activités - UAU : Zone d'urbanisation future à court terme - UAU1 : - secteur à vocation économique - UAU2 : Zone d'urbanisation future à long terme - A : Zone agricole - N : Zone naturelle - MF : - secteur de forêt - JN : - secteur de jardins - NS : - secteur sensible	— Limite de zones - Emplacement réservé - Elément Boisé Classé - Elément remarquable du Paysage - Elément végétal - Elément bâti - Sentiers à protéger
- UA : Centre ancien - UB : Extensions récentes - UB1 : - secteur 1 - UC1 : Cités - secteur 1 - UC2 : Cités - secteur 2 - UE : Zone d'équipements - UE1 : Zone d'activités - UAU : Zone d'urbanisation future à court terme - UAU1 : - secteur à vocation économique - UAU2 : Zone d'urbanisation future à long terme - A : Zone agricole - N : Zone naturelle - MF : - secteur de forêt - JN : - secteur de jardins - NS : - secteur sensible	— Limite de zones - Emplacement réservé - Elément Boisé Classé - Elément remarquable du Paysage - Elément végétal - Elément bâti - Sentiers à protéger			
Echelle :	1/5000			
Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 13/03/2025 arrêtant le projet de révision du PLU.				
Espace & TERRitoires Études et conseils en urbanisme et aménagement		Dossier Arrêt Signature : <i>[Signature]</i> Espace & TERRitoires 2 place des Tricoteries 54230 CHALIGNY Tél : 03 83 50 53 87 Fax : 03 83 50 53 78		



Règlement graphique – Extraits



