

Nombre de délégués en exercice au Bureau : 11
Délégués présents : 9
Absents : 2

Vote(s) pour : 9
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Pouvoir(s) : 0

Date de convocation : 23 septembre 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 1^{er} octobre 2026

* * *
* * *
* * *

Sous la présidence de Monsieur Philippe GLESER, Président du Syndicat mixte
Secrétaire de séance : Monsieur Denis BLOUET, 4^{ème} Vice-Président du Syndicat mixte

Délibération n°2026-01-0110 : Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de PLESNOIS

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 18 mai 2026 donnant délégation au Bureau pour formuler un avis sur les projets de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU le projet de révision du PLU de la Commune de PLESNOIS arrêté par décision du conseil municipal du 22 juin 2026 et réceptionné au siège du Syndicat Mixte du SCoTAM le 2 juillet 2026,

Délibération

CONSIDERANT le rôle de **commune périurbaine et rurale** conféré à la commune de PLESNOIS 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 et notamment les cibles 2.11 et 2.14 ;
- La stratégie paysagère d'urbanisme définie dans le SCoTAM (section 3) ;

SOULIGNE :

- Le travail entrepris par la commune à travers son PLU pour conserver les caractéristiques paysagères locales et notamment l'aspect rural ;
- L'intégration d'une partie paysagère dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue & Environnement » ;

DEMANDE de décrire la silhouette villageoise de la commune mentionnée dans le PLU, notamment depuis un ou plusieurs points de vue de référence situés dans ou en dehors de la commune ;

RECOMMANDE :

En lien avec la prise en considération des paysages

- De préciser dans les OAP, la manière dont les projets pourront répondre à l'enjeu de conservation de l'esprit de ruralité en s'appuyant sur les caractéristiques existantes :
 - o Pour l'OAP thématique : préciser les ambiances attendues qui concourront au caractère villageois : rapport à la rue, gestion du clos, typologie d'espaces publics et de voiries ;
 - o Pour les OAP sectorielles : préciser le traitement des transitions entre espace privé et espace public, insertion à la pente, lisibilité et intégration à la silhouette villageoise, typologie des espaces publics (voirie partagée sans trottoir, etc.) ;
- D'inscrire au règlement graphique les sentiers et cheminements doux existants, notamment les venelles et sentiers à travers les parcelles de vergers, de jardins, et d'intégrer au règlement écrit des éléments pour pérenniser leur existence ;
- De conforter l'orientation du PADD de « conservation des haies et petits arbustes en zone agricole » par leur inscription dans le règlement graphique en tant qu'élément de paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ou d'Espace boisé classé, accompagné d'un règlement écrit adapté (préservation, conservation, modulation et compensation en cas de nécessité de déplacement d'un linéaire pour répondre aux besoins agricoles, etc.) ;
- De fixer les conditions d'insertion paysagère de bâtiments agricoles dans les secteurs au nord-est de la commune qui offrent à voir le village et les côtes depuis la rue P. du Jour, notamment en préservant/mettant en valeur la vue (au règlement ou dans le cadre de l'OAP thématique traitant de l'insertion des bâtiments agricoles).

Dans le diagnostic

- De caractériser les cônes de vues paysagers identifiés en précisant ce qu'ils donnent à voir, notamment pour :
 - o Justifier d'espaces agricoles inconstructibles ;
 - o Reconnaître leur importance dans la poursuite de l'objectif communal de maintien d'une silhouette villageoise cohérente, voire d'offrir la possibilité à la commune de les intégrer au règlement et ainsi les rendre opposables dans les projets d'aménagement ;
- De spécifier les éléments en matière d'aménagement, de composition, d'urbanisme, d'architecture, qui contribuent et qualifient l'aspect rural du village ;
- De développer la description des franges villageoises en distinguant frange de côtes et frange de vallées : occupations du sol, usages, formations végétales présentes, foncier, etc. et s'appuyer sur ces caractéristiques pour nourrir les OAP en ce qui concerne le traitement des franges des projets d'aménagement ;
- Renforcer l'analyse de la carte des sols présente dans le rapport de présentation pour conforter la préservation de certains secteurs agricoles au PADD et règlement ;
- De mettre à jour le schéma des entités paysagères afin de faire correspondre le secteur marqué « zone soumise à de futurs projets d'aménagement » avec les aires réellement dédiées aux projets économiques et de ferme pédagogique fléchées au règlement.

RAPPELLE que le Plan Paysages ainsi que les compétences des urbaniste et paysagiste du Syndicat mixte du SCoTAM sont mobilisables en amont des plans et projets et lors de leur mise en œuvre.

En lien avec le développement d'énergies renouvelables

RECOMMANDE :

- D'ajouter au règlement la notion de panneaux solaires et photovoltaïques non réfléchissants, si ce critère se révèle important pour la commune, afin que l'instruction des dossiers prennent en considération cette spécificité ;
- De compléter le diagnostic avec quelques éléments en lien avec le PCAET.

En lien avec le renforcement de la trame verte et bleue

RECOMMANDE :

- D'intégrer à l'OAP du secteur Wasnangue un enjeu de maintien d'une continuité des milieux naturels et agricoles des côtes calcaires à travers le secteur de projet, afin de préserver une continuité des milieux entre les jardins et vergers à l'ouest du site et les espaces existants au nord, sur Norroy-le-Veneur ;

- D'orienter la création d'un espace vert du secteur Wasnangue, support d'une continuité écologique fonctionnelle, en spécifiant des typologies de végétation propices à soutenir la circulation des espèces (vergers, prairies, etc.), la recherche d'un traitement multifonctionnel de cet espace à travers un éco-aménagement permettant son accès et usages par les habitants (par exemple cheminement piéton planté ou parc) ;
- De préciser la cartographie de la trame verte et bleue communale pour faire figurer les sous-trames (prairiale, forestière, humide, thermophile) ;
- De compléter la trame verte et bleue par les espaces concourant à la création des corridors forestiers est-ouest aux limites sud de la commune, rue de Saulny ;
- D'analyser l'opportunité de préciser l'OAP thématique « Trame verte et bleue & Environnement » à l'occasion de la révision du PLU ou ultérieurement en formalisant des fiches conseils, afin de spatialiser les secteurs clés pour la concrétisation des enjeux formulés et, le cas échéant, de fournir des exemples pédagogiques de solutions à envisager.

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 en matière de production de logement ;
- Les perspectives démographiques portées par le projet de PLU visant à accueillir 30 habitants supplémentaires entre 2026 et 2038 ;

CONSTATE que la révision du PLU permet un reclassement d'un peu plus de 23 ha de zones à urbaniser en zones naturelles et agricoles.

DEMANDE de définir précisément l'enveloppe urbaine de la commune ;

RECOMMANDE :

- De diversifier l'offre de logement pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie tel qu'élargir l'offre locative, promouvoir la production de logements abordables, favoriser la mixité intergénérationnelle, développer une offre de logements permettant le maintien à domicile des seniors ;
- De préciser les intentions/les attendus de l'habitat groupé dans les orientations littérales de l'OAP résidentielle ;
- D'ajuster la rédaction du document concernant les objectifs démographiques visés et le seuil de population maximal mentionné ;
- Lors de la conception de projets opérationnels en dent creuse, d'analyser les modalités d'optimisation du foncier, pouvant notamment s'appuyer sur l'expertise d'un paysagiste-concepteur.

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 PLESNOIS prévoit le développement, encadré par une OAP sectorielle, de la zone d'activités économiques (ZAE) « Parc Artisanal Val Euromoselle » ;

DEMANDE :

- **D'expliciter dans le rapport de présentation les besoins d'extension et la démarche d'optimisation du foncier d'activités ;**
- **De veiller à une extension qualitative de la zone d'activités Val Euromoselle en lien avec la stratégie paysagère définie dans le SCoTAM (section 3 du Document d'Orientations et d'Objectifs) dans une démarche d'ensemble en lien avec les collectivités concernées ;**

RECOMMANDE à l'échelle du territoire communal :

- De vérifier, dans le règlement écrit des zones UA et UB du PLU, si la commune souhaite autoriser ou interdire le commerce de gros aux vues de certaines nuisances qui pourraient être incompatibles avec la zone ;
- De définir une stratégie d'accueil des activités relevant de l'« artisanat et commerce de détail » en lien avec le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) et de compléter les pièces du PLU en ce sens ;
Par exemple, identifier au règlement, en lien avec les localisations préférentielles et les conditions d'implantation définies dans le DAAC, des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale.

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 et notamment les cibles 2.18, 3.2, 3.3, 3.5, 3.9 ;
- Les orientations du SCoTAM relatives aux objectifs d'aménagement des activités commerciales et artisanales, notamment les cibles 3.8 et 10.6 ;

SOULIGNE le travail mené au niveau du règlement pour un développement harmonieux de l'espace bâti et un soin apporté aussi bien au cœur de village qu'aux tissus plus récents ;

Concernant l'OAP « Secteur de Wasnangue »

DEMANDE

- **De décrire les éléments paysagers locaux dans lesquels le nouveau quartier devra s'implanter, notamment pour le traitement de la frange ;**
- **De rechercher la création d'une continuité verte multifonctionnelle, en faveur des milieux et des espèces présents à l'ouest et au nord du site à aménager.** Ce continuum pourrait utilement être maillé au réseau de cheminement doux existants, à préserver et mettre en valeur, qui peuvent en constituer des prolongements à travers leur traitement (accompagnement végétal, sols perméables naturels, etc.) ;

RECOMMANDE :

- D'intégrer les cheminements piétons cadastrés existants afin de créer des continuités piétonnes lisibles et fluides permettant de renforcer l'usage des modes doux (prolongement des voies carrossables en venelles, maintien des cheminements existants dans les franges est et sud, etc.) et de formuler une orientation quant à leur traitement maintenant l'aspect rural ;
- D'exprimer des attentes quant au traitement et aux usages attendus dans la centralité végétale à créer ;
- De définir les attendus en matière « d'architecture de qualité » qui permettront au porteur de projet de développer un règlement de lotissement en lien avec les attentes de la commune : gabarit, coloris, rythme dans les façades, etc. Préciser notamment les conditions d'implantation et les principes architecturaux assurant une bonne adaptation à la pente, garante d'une cohérence urbaine et d'une harmonie à l'échelle de la rue comme à l'échelle de chaque habitation (ne pas enclaver les propriétés par des ouvrages de soutènement par exemple) ;
- D'intégrer le point de vue depuis le haut de l'OAP comme un cône de vue devant rester perceptible une fois le projet réalisé et permettant de vérifier à l'instruction, la bonne insertion des bâtis ;
- D'apporter du soin aux aires de retournement pour conférer à ces espaces davantage de qualité urbanistique : rechercher le développement d'espaces multifonctionnels, de manière à ne pas constituer un seul caractère technique mais les penser plutôt comme une placette pouvant accueillir d'autres usages complémentaires (espace de rencontre, îlot de fraîcheur, gestion des eaux pluviales, etc.). La forme urbaine des espaces attenants pourrait également s'articuler avec l'espace public en regroupant les habitations autour d'une placette centrale par exemple.

DEMANDE de prendre en considération la situation d'entrée de village afin de formuler un cadre d'implantation adapté aux spécificités du site et garantissant la bonne intégration du projet.

RECOMMANDE :

- D'aménager un itinéraire et un accès par les modes actifs depuis le cœur de Plesnois et plus largement de relier le centre de Plesnois au parc d'activités Val Euromoselle à travers la frange d'opération située le long de la rue P. du Jour ;
- De rechercher l'optimisation et l'intensification du foncier à vocation économique, la mutualisation des espaces de parking, de gestion des eaux, voire de bâtiments ;
- D'inclure les bassins de rétention dans un aménagement paysager, en insérant dans l'orientation le principe d'aménagement de bassins aux berges douces, intégrés à des espaces verts plus larges, en lien avec les franges et/ou la trame viaire de la zone d'activités et offrant des espaces de promenade et de repos pour les usagers de la zone, voire plus largement. Cette orientation permettrait d'allier gestion des eaux pluviales, biodiversité et qualité des espaces pour les usagers (solutions fondées sur la nature).

Dans une approche globale.

RECOMMANDE :

- D'identifier, en lien avec les objectifs inscrits au PADD du PLU, des points de vue à partir desquels les futurs projets pourraient être appréciés en matière d'insertion dans la silhouette communale ;
- De créer un chapitre, dans le volet paysage de l'OAP thématique, abordant les entrées de ville et le traitement attendu de ces secteurs, notamment les mesures permettant de maintenir et conforter l'aspect rural ;
- De compléter le rapport de présentation sur les aspects paysagers du bourg notamment par un travail de description des formes urbaines, gabarit du bâti, rythme et proportion des percements, coloris de façades, traitement des limites et clôtures, organisation du bâti par rapport à la rue, menuiseries, etc. afin de conforter les éléments du règlement écrit ;
- De préciser le règlement quant à la préservation des éléments de maçonnerie en pierre et les projets d'isolation thermique par l'extérieur ;
- D'intégrer au règlement écrit les fiches descriptives des éléments patrimoniaux et architecturaux repérés, spécifiant leur intérêt pour faciliter l'instruction de projets sur ces bâtis et végétaux spécifiques.

5) S'agissant de la mobilité

CONSIDERANT les orientations du SCoTAM en matière de transports et déplacements, et notamment les cibles 8.8, 8.9 et 8.11 ;

RECOMMANDE :

- De prendre des dispositions pour assurer le stationnement des vélos aux alentours des équipements collectifs tels que l'aire de jeux, le terrain de tennis, la mairie, l'ancienne salle des fêtes ;
- De réserver les emprises foncières nécessaires à l'aménagement des infrastructures de recharges électriques ;
- D'inscrire au règlement graphique les sentiers et cheminements doux à conserver.

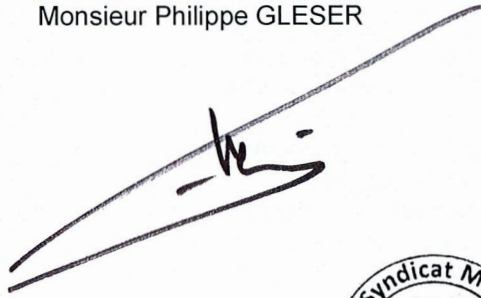
6) Avis conclusif

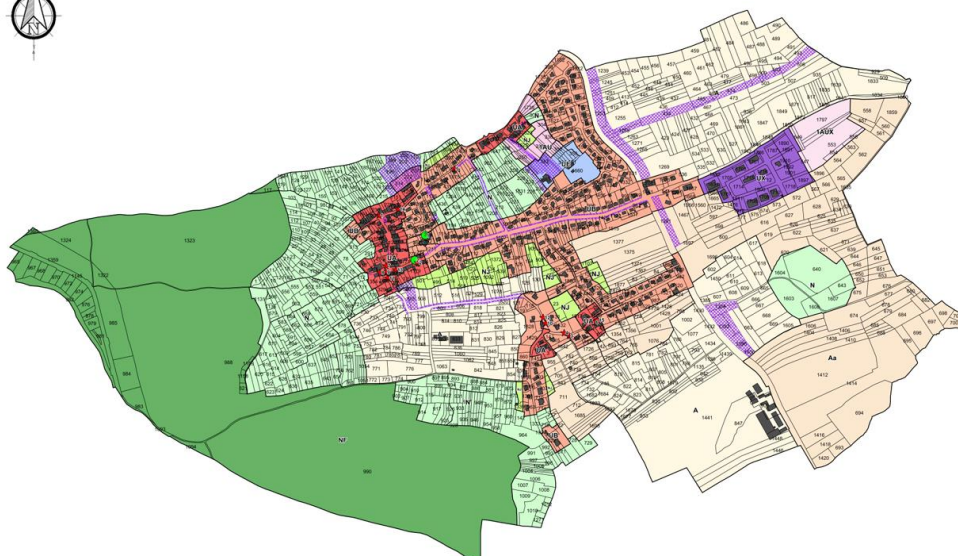
EMET un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté de la Commune de PLESNOIS **sous réserve** que les demandes, exposées ci-avant, soient prises en compte.

Pour extrait conforme
Metz, le 1^{er} octobre 2026

Le Président
Monsieur Philippe GLESER

Secrétaire de séance
Monsieur Denis BLOUET





DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	
Projet :	PLESNOIS PLU
Mission :	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Document :	REGLEMENT GRAPHIQUE
Fiche 1	
N° d'ordre	
☐ Limite du territoire ☐ Découpage de zones  Emplacement usines ☐ Element rural ☐ Element vegetal Eléments réglementaires à l'usage des services de l'Etat et des services de l'Etat	UA Centes usines UE Extensions résidentielles US Secteur d'équipements UX Secteur d'activités MAU Zone d'urbanisation future MAZ secteur de zone d'extension urbaine A Zone agricole As secteur non constructible N Zone Naturelle Nf secteur de forêts Nq secteur de forêts
Échelle	1:5000
<i>Document consultable en</i> Document conforme à la DCM de 22-08-2008 sous le prétexte de révision de PLU	
E'Space & TERRitoires Associé de l'Etat et de la Région <i>Signature :</i>  	
E'Space & TERRitoires Associé de l'Etat et de la Région 10 rue du Commerce 54000 Metz	