



# Procès-verbal de la séance du Conseil Municipal Du jeudi 13 mars 2025

A 20h00,  
A l'Espace Culturel Daniel Balavoine

-----  
Sous la présidence d'Henri OCTAVE, Maire  
Secrétaire de séance : Bernadette MICHELENA

## **Membres présents :**

Mesdames et Messieurs C. ALMEIDA COREIA, P. BIGOT, Q. BIGOT, FERRO, FREMERY,  
GOUTTES, G. HAMMEN, R. HAMMEN, LISI, MANGONI, METZINGER, MICHELENA, SZUTTA

---

## **Membres représentés par procuration :**

Mme KULL-GOBESI a donné procuration à Mme FREMERY  
M. MATHEIS a donné procuration à M. Q. BIGOT,  
Mme PREAUX a donné procuration à Mme R. HAMMEN  
Mme ROSSI a donné procuration à Mme ALMEIDA CORREIA  
Mme THOMAE a donné procuration à M. H. OCTAVE  
M. WINIARCZYK a donné procuration à M. G. HAMMEN

---

## **Membre absent excusé :**

./.

## **Ordre du jour**

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 10 janvier 2025 ;
2. Bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du Plan local d'Urbanisme (PLU) ;
3. Arrêt du projet de révision du PLU ;
4. Proposition de modifier le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Monument Historique ;
5. Information des décisions du Maire par délégation du Conseil Municipal.

## **Séance ouverte à 20h10**

Monsieur le Maire salue le public.

Madame Bernadette Michelena est désignée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire procède à l'appel, le quorum étant atteint, la séance est ouverte.

### **Point 1 : approbation du Procès-Verbal de la séance du Conseil Municipal du 10 janvier 2025**

Monsieur le Maire informe qu'aucune remarque n'a été formulée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**Adopte** le procès-verbal précité.

### **Point 2 : Bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du Plan local d'Urbanisme (PLU) ;**

Monsieur le Maire rappelle l'objectif de la concertation et ses modalités.

Le Conseil Municipal, lors du lancement de la procédure, a arrêté les modalités de concertation suivantes :

- Ouverture d'un registre en mairie pour y consigner les observations ;
- Parution dans la presse ;
- Réunion publique ;
- Bulletin municipal ;
- Panneaux d'information ;
- Présentation du projet sur le site internet de la commune

En application de la délibération de prescription de révision du P.L.U. en date du 17 décembre 2019, la concertation s'est déroulée dans les conditions prédéfinies par celle-ci et a été menée tout au long de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, au cours de la phase de révision technique du P.L.U., la concertation s'est tenue de la façon suivante :

- **Réunion Publique n°1 du 20.01.2022** présentant à la quarantaine d'habitants présents le diagnostic du PLU et le projet de PADD. Les participants ont pu profiter de l'occasion pour interroger le groupe de travail sur les points détaillés en annexe.

- **Réunion Publique n°2 du 03.03.2022** exposant à la vingtaine de personnes présentes le projet de zonage et le règlement afférent. Au cours de celle-ci, les gandrangois ont pu faire part de leurs interrogations relatives aux points détaillés en annexe.
  
- **Permanence d'Information du 26.02.2025** précisant les modifications intervenues sur le plan de zonage qui a été présenté lors de la 2<sup>nd</sup>e réunion publique. Au cours de celle-ci, les gandrangois ont eu l'occasion de faire part de leurs interrogations relatives aux points détaillés en annexe.

La population a été invitée à participer à ces deux réunions et à la permanence par des flyers distribués dans toutes les boîtes aux lettres de la ville.

Des affiches ont été apposées dans la commune pour annoncer la tenue de ces temps de concertation. L'information a également été diffusée via les panneaux d'information lumineux de la municipalité, la presse locale, le site internet et la Page Facebook de la commune. En complément, des articles ont été insérés dans le magazine d'informations communales « Gandrange et Vous » des mois de février 2022 et avril 2022.

Un registre de concertation a été ouvert en mairie de Gandrange, à destination du public, le 18 décembre 2019. Ce registre est accessible au public aux horaires d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 sauf le mercredi après-midi.

Ce registre ne compte à ce jour aucune observation.

Le Conseil Municipal,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.103-2 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et engageant la concertation ;

**Vu** le bilan présenté par M. le Maire ;

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité,**

Le Conseil Municipal,

**TIRE** le bilan de la concertation et ne souhaite pas apporter des modifications au dossier de PLU tel que présenté pour l'arrêt,

**DECIDE** de poursuivre la procédure d'élaboration du P.L.U.

**Point 3 : Arrêt du projet de révision du PLU ;**

Monsieur le Maire remercie Madame Céline Baudon du cabinet « ESTERR, ESPACE ET TERRITOIRE » partenaire de la Ville pour les opérations de révision du PLU.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de GANDRANGE a été élaboré et à quelle étape de la procédure il se situe.

Il précise en outre les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui comportent 4 grandes orientations :

- Orientation générale n° 1 : Affirmer la stature territoriale de Gandrange en tant que pôle de proximité
- Orientation générale n° 2 : Conforter le cadre de vie offert par la situation géographique
- Orientation générale n° 3 : Maintenir la vocation résidentielle mais également économique et servicielle de la commune
- Orientation générale n° 4 : Permettre un développement raisonné et respectueux de l'environnement

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Baudon.

Madame Baudon rappelle que le projet de révision du PLU a été élaboré depuis un certain temps. Le projet d'aménagement et développement durable (PADD) a été soumis au débat du conseil municipal à deux reprises.

Ce qu'il faut retenir c'est que toutes les pièces techniques du document d'urbanisme, à savoir le document graphique et donc les plans de zonage et le règlement littéral, ont été réalisées en parfaite cohérence avec les éléments qui ont été versés dans le PADD.

Une réunion spécifique aux personnes publiques associées a eu lieu récemment.

Il s'agit d'une réunion qui n'est pas prévue dans la procédure d'élaboration du document d'urbanisme. La consultation officielle des personnes publiques associées se tient après l'arrêt du projet, c'est-à-dire que ces personnes publiques associées ont trois mois pour s'exprimer et faire part de leurs remarques sur le document.

L'usage est en fait de préalablement à la délibération d'arrêt, de présenter aux personnes publiques associées le projet pour vérifier qu'il n'y a pas de problèmes de fond qui pourraient être soulevés et qui compromettraient des avis positifs pour la suite de la procédure.

Cette réunion des personnes publiques associées s'est très bien passée avec quelques petites précisions ou petites corrections très à la marge. Aucune remarque majeure sur le document.

Madame Baudon propose de parcourir le document par l'intermédiaire des documents graphiques pour comprendre le projet dans sa globalité et de faire une présentation rapide du plan de zonage à grande échelle.

On en profite pour rappeler que le PLU se développe sur la totalité du territoire et prend comme base le plan cadastral.

Il convient de découper la totalité du territoire communal par l'intermédiaire de quatre grandes zones : les Zones Urbaines (ZU), les Zones À Urbaniser (AU) qui permettent d'accueillir des projets de développement de la collectivité, que ce soit pour de l'habitat ou pour des activités, enfin le reste du territoire qui est plus naturel qui va être soit classé en Zone Agricole, soit classé en Zone Naturelle.

Cette codification se retrouve par l'intermédiaire des couleurs :

- Les Zones Agricoles sont les zones jaunes.

La particularité de notre territoire est de ne plus compter d'exploitation agricole.

Le document d'urbanisme valorise les terres qui ont une finalité agricole. Donc cette richesse agronomique se développe essentiellement sur le coteau.

- Les Zones Naturelles sont les zones vertes.

Soit par de la forêt, soit par des cordons végétaux qui viennent vraiment identifier du végétal dans le coteau.

On a également une logique de Zone Naturelle sur la partie basse topographique du territoire. Par ce marquage très linéaire, on retrouve en fait la vallée de l'Orne.

Pour la partie qui correspond à l'autre côté de la vallée de l'Orne (ancien site industriel pendant de nombreuses années), des masses boisées se dégagent à l'intérieur de cette séquence. Donc on est sur une recolonisation naturelle des anciennes friches industrielles et la volonté de la collectivité serait de valoriser ces éléments en leur affectant une classification naturelle permettant d'avoir des espaces d'aération à l'intérieur des espaces dédiés à de l'activité.

- Les Zones Urbaines.

On a la possibilité à l'intérieur de cette catégorie de zones U de pouvoir aller un petit peu plus dans le détail avec des séquences urbaines qui sont différentes les unes des autres : des séquences qui correspondent aux deux villages anciens, des séquences pavillonnaires, des séquences de cités et des séquences liées à de l'activité.

Toutes les zones présentées sur le plan ont leur déclinaison réglementaire, c'est-à-dire que le règlement explique pour chacune des zones ce qu'on a le droit de construire et de quelle manière on a le droit de construire.

Zone UA : appliquée aux deux noyaux anciens : Gandrange d'un côté, Boussange de l'autre côté.

On est sur une ambiance villageoise, une architecture plutôt traditionnelle avec de la mitoyenneté, une capacité qui est relativement forte, des linéaires de bâti qui sont assez homogènes.

On va autoriser de l'habitat à l'intérieur de ces zones, de l'activité au sens petite activité commerciale tertiaire qui est tout à fait compatible avec la vie villageoise. Le règlement va demander à respecter l'architecture traditionnelle lorraine : la toiture à deux pans, les alignements qui sont plutôt bien respectés.

Zone UB : tissu résidentiel de nature plutôt pavillonnaire.

Ce sont des extensions récentes à partir des années 60 dans une logique d'urbanisation totalement différente. C'est-à-dire qu'on est sur des constructions qui se positionnent à l'intérieur de la parcelle. Donc on a un phénomène d'aération au niveau de l'urbanité avec le pavillon qui est posé à l'intérieur de la parcelle et une architecture plutôt contemporaine. On trouve du lotissement, c'est-à-dire de l'aménagement d'ensemble qui s'est fait sur Gandrange, mais également le long de la rue Jost c'est-à-dire le long de la route départementale, une urbanisation qui s'est développée au fil de l'eau, c'est-à-dire au coup par coup, sans opération d'ensemble, mais qui reprend les standards architecturaux et urbanistiques qu'on peut trouver à l'intérieur des lotissements.

Particularité sur le site « Sidélor » dans les codes des extensions récentes avec une identité architecturale avec des maisons qui se sont un peu « copiées collées », parce que c'est une opération qui est totalement en lien avec l'histoire industrielle du territoire et qui marque son identité. Sa traduction dans le document d'urbanisme est d'avoir une zone spécifiquement dédiée sur le site « Sidélor » de manière à avoir un règlement adapté et de faire en sorte que l'on permet l'évolution des constructions, parce qu'elles ont été construites dans les années 60 avec une bienveillance réglementaire, de manière à éviter une dénaturation, notamment au niveau des volumes de ces constructions.

Zone UC1 et UC2 : Toujours en lien avec l'histoire industrielle, la cité « Mermoz » qui d'un point de vue architectural révèle une ambiance très particulière même si certains bâtiments ont évolué ces dernières années, on arrive à bien identifier la typicité architecturale qu'on vous propose de traduire dans le document d'urbanisme, de manière à avoir une réglementation très adaptée et très soignée classée en zone UC1 et puis le secteur de la rue Greuze (Cité St Hubert) qui lui est identifié en zone UC2.

C'est ainsi que l'on identifie une identité architecturale sur le secteur de Boussange. C'est-à-dire qu'on vous propose de respecter l'organisation spatiale sur les différentes séquences urbaines. C'est-à-dire qu'habituellement, quand vous avez une parcelle qui est très profonde, vous avez le devant de la parcelle qui accueille la construction à vocation principale d'habitation et puis le reste du terrain qui lui reçoit plutôt une vocation de terrain d'agrément. On le traduit dans le cadre du zonage en spécifiant bien une bande sur le devant de la parcelle qui est classée en zone UB. Alors cette bande-là se veut relativement généreuse de manière à bien laisser la possibilité de jouir du terrain avec des extensions des terrasses, par exemple, mais que l'arrière de la parcelle soit classée en Zone Naturelle et Jardin (NJ).

Zone Naturelle et Jardin (NJ) : ne seront autorisés que des abris de jardin ou des petites annexes. On n'aura pas la possibilité de remettre une deuxième maison d'habitation de manière à ne pas venir perturber l'organisation spatiale traditionnelle. Alors, de manière très concrète, cet outil de NJ n'est positionné dès l'instant qu'on a des parcelles qui sont relativement profondes et où on a pu le dessiner.

Zone UX : ZAC de Bréquette : UX étant l'appellation habituelle dès l'instant qu'on a de l'activité avec un règlement totalement dédié à la vocation artisanale avec un petit cadrage architectural avec des perspectives paysagères. On est sur le coteau. Donc on est sur une perception de la zone qui peut se faire de l'autre côté de la vallée de l'Orne avec un bandeau végétale qui permet de jouer une interface entre des zones pavillonnaires et la zone d'activité.

Zone UE : équipement public. La particularité sur la collectivité est d'avoir un bloc d'équipement de services adossés les uns aux autres : la mairie, les écoles, l'Espace Culturel Daniel Balavoine, terrain de loisirs... Il est intéressant de le traduire dans le document d'urbanisme avec un règlement très adapté et qui ne permettra l'implantation de bâtiments à vocation de services et d'équipement public.

Même logique du côté de Boussange avec les équipements publics qui sont liés à ce secteur de la collectivité.

Zones AU : zones de développement à urbaniser : un document d'urbanisme nous accompagnera sur une bonne dizaine d'années avec la possibilité de gérer l'arrivée des habitants sur la collectivité, d'organiser une temporalité différente au droit des zones à urbaniser, d'identifier des zones qui vont se développer dans un premier temps et d'identifier ensuite des zones qui vont se développer dans un second temps.

Pour que la zone s'ouvre à l'urbanisation, il faut la transformer en zone 1AU et cela nécessite une petite modification du PLU distincte de la procédure en cours.

Au niveau des zones 1AU simples, on est sur les zones de développement à vocation résidentielle de la collectivité.

Dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, on a la nécessité de traduire les ambitions des documents supra communaux, comme un SCOT, un PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de la communauté de communes qui établit des grands principes au niveau de l'habitat, de la typologie et aussi du volume d'habitat à accueillir, commune par commune.

L'ensemble des communes du territoire intercommunal sont catégorisées et en fonction de la stature territoriale, il y a une enveloppe de production de logements qui est affectée à la commune.

Il convient également d'avoir une bienveillance en ce qui concerne la consommation foncière.

Il s'agit du dispositif « ZAN » : zéro artificialisation nette. Cela veut dire que dans un document d'urbanisme, vous devez limiter au maximum l'impact sur les ENAF (les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). C'est-à-dire qu'on ne doit les impacter que si on fait la démonstration qu'on ne peut pas faire autrement.

Les ENAF ne sont pas comptabilisées quand on fait du développement urbain au droit de terre qui ont déjà été anthropisées. Le coteau Mittal est une ancienne friche. Et le projet qui vous est proposé, c'est d'accueillir l'enveloppe de production de logements du projet de la temporalité des 10-12 ans à venir, sur le coteau, de manière à préserver le reste des espaces naturels agricoles et forestiers sur la commune.

La localisation a plusieurs avantages.

Le premier avantage, vous l'aurez compris, c'est qu'on va limiter la consommation des ENAF. Donc là, on est plutôt très bien et ça a d'ailleurs été largement souligné par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion qui s'est tenue.

Le deuxième intérêt est urbanistique, fonctionnel et quelque part social.

C'est qu'on se rend très vite compte que ce coteau présente l'aspect vertueux de l'absence d'impact sur les ENAF, mais il présente aussi l'intérêt d'être très bien placé. C'est-à-dire qu'en positionnant des zones à urbaniser sur ce secteur-là, on positionne des futurs habitants au cœur de l'urbanité de Gandrange et on les tourne directement vers le bloc d'équipement public.

Demain, on peut imaginer que les futurs habitants qui vont vouloir s'épanouir par l'intermédiaire de l'usage des équipements de loisirs, vouloir scolariser les enfants sur le pôle scolaire de Gandrange seront extrêmement proches de ces équipements publics. Cela a du sens d'un point de vue urbain, puisque on ne les éloigne pas du cœur de l'urbanité de Gandrange.

Cette zone correspond à la friche « Mittal » et de la zone à l'arrière de la rue Louis-Jost, de part et d'autre du développement urbain qui est très récent sur votre commune, à l'ancienne casse « Caputo ». On arrive à recréer une identité urbaine relativement cohérente et toujours en proximité, en ayant bien à l'esprit la démarche de centralité tournée vers les équipements publics.

On a une autre petite zone de développement qui se situe à l'arrière de la rue de Verdun sur un projet de petites maisons mitoyennes avec un projet déjà engagé sur la commune avec une vraie logique de développement.

On est sur une enveloppe de production de logements tout cumulé d'environ 380 logements.

Avec une volonté d'avoir une mixité au niveau de la typologie des logements. C'est-à-dire que l'idée, n'est pas de refaire une programmation de lotissement comme ce que Gandrange a connu sur les dernières années, mais d'avoir une mixité avec des appartements, avec de la réponse pour des logements seniors, avec aussi de la réponse pour des primo accédants avec la proximité du Luxembourg avec des prix du foncier qui sont particuliers

Et donc, l'idée sur cette programmation de zones à urbaniser, c'est d'avoir véritablement une mixité au niveau de la typologie des logements pour couvrir ce qu'on appelle le cycle résidentiel et générationnel des habitants de Gandrange : c'est-à-dire que des jeunes actifs puissent trouver un logement, s'installer dans du locatif dans un premier temps, pour ensuite accéder à la propriété sur un premier produit dans un premier temps, puis un second quand la famille est constituée, et en vieillissant sur un logement adapté.

C'est vraiment l'ambition de cette séquence urbaine : d'apporter autre chose que du pavillonnaire. Quand on a organisé la permanence du 26 février dans les remarques qu'on a pu avoir, un jeune couple nous a demandé quels vont être les projets de développement sur la commune parce que c'est compliqué d'accéder à la propriété, parce qu'on a des prix qui sont relativement élevés.

En tant qu'urbaniste, ce genre de projet permet véritablement d'apporter des solutions, en tout cas pour les habitants

Une autre zone de développement concerne la partie sud de votre territoire. On est sur l'ancien site industriel. Elle est classée en zone 1AUZ sur de la zone de développement à vocation d'activité au droit des anciens sites industriels. Au niveau de l'activité, on est sur de l'artisanat au niveau de la ZAC des Bréquettes, et de l'industrie pour la partie qui est de l'autre côté de l'Orne de manière à intégrer aussi les logiques écologiques de paysages, la trame verte. On a à l'intérieur de cette zone-là la proposition de zone naturelle, là où on a eu une recolonisation végétale spontanée qui s'est faite, de laisser en place cette séquence verte, et qui vient faciliter l'intégration d'éventuelle projet industriel.

Le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement des Portes de l'Orne (SMEAPO) est « aux manettes » aussi pour la définition de la programmation de cette séquence urbaine. C'est-à-dire que le PLU, pour faire simple, se met en rapport avec le projet porté par le syndicat des Portes de l'Orne.

Voilà dans l'ensemble la présentation du PLU.

Monsieur le Maire demande s'il y a des questions.

Aucune question.

Monsieur le Maire rappelle que c'est effectivement le côté vertueux de ce projet qui a été unanimement souligné par la première réunion des Personnes Publiques Associées, et donc qui fait que, même que ce soit même au niveau du SCOTAM, au niveau de la Communauté de Communes Rives de Moselle dans le cadre du PLH, il est effectivement souligné que ce projet coche toutes les bonnes cases en termes de mixité, mais surtout au départ, réellement, sur le fait de ne pas consommer de nouveaux terrains, de nouvelles terres, puisque, pour la plupart, c'est du recyclage.

Le Conseil Municipal,

Considérant que conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté est soumis à enquête publique dans les conditions énoncée au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement ;

ENTENDU l'exposé de M. le Maire ;

**ARRETE le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GANDRANGE** tel qu'il est annexé à la présente délibération conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme ;

**PRECISE que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera notifié pour avis :**

- Au préfet,
- Au président du conseil régional,
- Au président du conseil départemental,
- À l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui ont en fait la demande ;
- À la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- À l'Autorité Environnementale ;
- Aux chambres consulaires ;
- Aux organismes affiliés ayant vocation à se prononcer sur le P.L.U.

INFORME que les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 pourront en prendre connaissance si elles le demandent.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Moselle accompagnée des dossiers nécessaires à la consultation des services de l'Etat.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le projet de P.L.U. arrêté sera tenu à la disposition du public.

#### **Point 4 : Proposition de modifier le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Monument Historique**

Le Conseil Municipal,

Vu de Code des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code du Patrimoine, notamment l'article L621-30 et suivants ainsi que les articles R621-92 à R621-95 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2010, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 28.03.2013, modifié le 30.10.2014 et le 17.12.2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 16.03.2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été prescrite le 17 décembre 2019 ;

Vu le dossier de Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France ci-annexé ;

Considérant que le Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France est plus adapté à la réalité du terrain ainsi qu'aux enjeux patrimoniaux et paysagers des abords du monument historique, que l'actuel rayon de protection de 500 mètres ;

Après en avoir délibéré,

#### **A l'unanimité,**

DECIDE DE DONNER un avis favorable sur le Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, annexé à la présente délibération ;

PRECISE que le dossier dudit périmètre sera soumis à enquête publique, organisée conjointement avec la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette mission.

La séance est levée à 21h09.