

Commune de HAGONDANGE (57)

MODIFICATION N°3

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation



Dossier Approuvé

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal pour l'approbation de la Modification n°3 du PLU en date du 23 septembre 2026.

Le Maire,

SOMMAIRE

Introduction.....	3
Titre 1.....	5
Présentation de la commune.....	5
1. Contexte général	6
1.1. Présentation géographique.....	6
1.2. Contexte démographique	7
1.3. Logements	7
1.4. Contexte socio-économique	8
1.5. Contexte environnemental et paysager	9
2. Contexte réglementaire	10
Titre 2.....	11
Contenu et justifications de l'objets de la procédure.....	11
1. Contexte et objectif	12
2. Secteur concerné par la modification	14
3. Droit des sols actuels	16
4. Modification du PLU	24
Titre 3.....	33
Incidences de la procédure	33
1. Incidences sur les surfaces de zones.....	34
2. Incidences sur l'activité agricole	35
3. Incidences sur les risques	35
4. Évaluation environnementale	36
4.1. État initial	36
4.2. Incidences et mesures de compensation environnementales.....	43
4.3. État initial et mesures d'insertions paysagères	44
Titre 4.....	50
Analyse de la compatibilité de la procédure.....	50
1. Compatibilité avec le SRADDET Grand Est.....	51
2. Compatibilité avec le SCoTAM.....	52

INTRODUCTION

La commune de HAGONDANGE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 novembre 2016, modifié le 10 avril 2019 et modifié de manière simplifiée le 1^{er} mars 2023.

Une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours d'élaboration.

Afin de répondre à un projet touristique il est nécessaire d'augmenter les capacités de construire dans un secteur du PLU. Une procédure de **Modification dite de droit commun** doit donc être initiée.

La modification, dite de droit commun, du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'Urbanisme.

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-43

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

TITRE 1

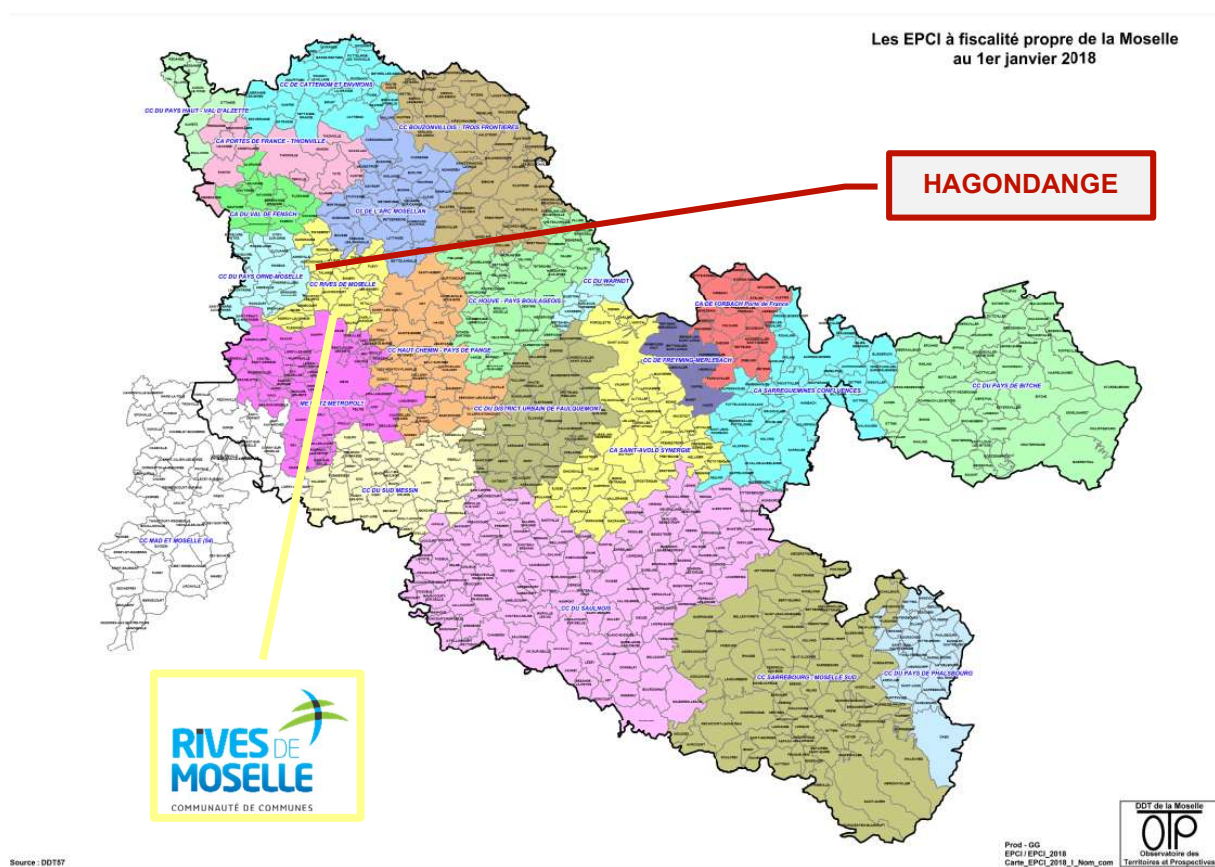
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1. CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1. Présentation géographique

HAGONDANGE est une commune située dans le département de la MOSELLE, en Région Grand Est. Elle appartient à la Communauté de Communes Rives de Moselle qui regroupe 20 communes et 52 312 habitants en 2019.

HAGONDANGE se situe au cœur du sillon lorrain, à 17 km au nord de Metz et à 13 km au sud de Thionville.



Source : DDT57

Localisation de HAGONDANGE et de son EPCI parmi les EPCI du département de Moselle
(Source : DDT57)

1.2. Contexte démographique

En 2023, la commune comptait 9 278 habitants, une population en légère hausse par rapport à 2017.

Population en historique depuis 1968

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017	2023
Population	10 567	10 048	9 091	8 222	8 675	9 212	9 428	9 242	9 278

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2007 au RP2023 exploitations principales.

HAGONDANGE compte 4 374 ménages en 2023 occupés par 2,11 personnes en moyenne.

La taille des ménages de la commune diminue, suivant le phénomène de desserrement des ménages observé à l'échelle nationale.

Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017	2023
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,32	3,12	2,85	2,57	2,38	2,28	2,21	2,14	2,11

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2012 au RP2023 exploitations principales.

1.3. Logements

Le parc de logements est constitué de 4 752 logements dont 91,9% sont des résidences principales.

Le taux de vacance est de 7,5%

Catégories et types de logements

	2012	%	2017	%	2023	%
Ensemble	4 587	100	4 656	100	4 752	100
Résidences principales	4 246	92,6	4 263	91,6	4 368	91,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	0,2	38	0,8	29	0,6
Logements vacants	329	7,2	355	7,6	355	7,5
Maisons	1 907	41,6	1 917	41,2	1 909	40,2
Appartements	2 593	56,5	2 708	58,2	2 808	59,1
Autres logements	87	1,9	30	0,7	34	0,7

Sources : Insee, RP2012, RP2017 et RP2023, exploitations principales, géographie au 01/01/2026.

1.4. Contexte socio-économique

Les actifs représentent 77,1% des 15 -64 ans vivant à HAGONDANGE, une part en hausse depuis 2012 (+1,5 pts). Cette augmentation est due à la hausse de la part des actifs ayant un emploi (+ 3,2 pts entre 2012 et 2023).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2017	2023
Ensemble	6 244	6 013	5 927
Actifs en %	75,6	76,4	77,1
Actifs ayant un emploi en %	64,6	65,0	67,8
Chômeurs en %	11,0	11,4	9,4
Inactifs en %	24,4	23,6	22,9
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,2	8,1	8,0
Retraités ou préretraités en %	6,9	6,9	6,1
Autres inactifs en %	9,3	8,6	8,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La commune d'HAGONDANGE propose 4 098 emplois en 2023, contre 4 286 en 2012 et 4 268 en 2017.

L'indicateur de concentration d'emploi reste élevé en 2023 (101,1) : les emplois proposés sont plus nombreux que les actifs ayant un emploi résidant à HAGONDANGE.

Emploi et activité

	2012	2017	2023
Nombre d'emplois dans la zone	4 286	4 268	4 098
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 054	3 938	4 054
Indicateur de concentration d'emploi	105,7	108,4	101,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,6	59,5	59,3

Sources : Insee, RP2012, RP2017 et RP2023, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2026.

Néanmoins, on observe que 84,2% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans à HAGONDANGE travaillent dans une autre commune.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

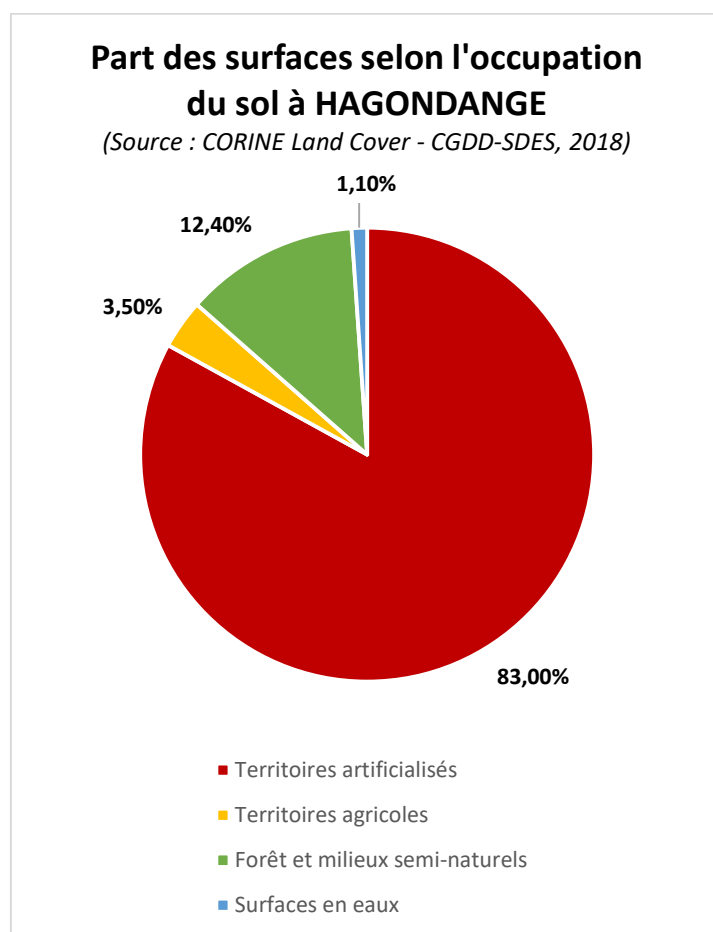
	2012	%	2017	%	2023	%
Ensemble	4 054	100,0	3 938	100,0	4 054	100,0
Travaillent dans la commune de résidence	772	19,0	746	19,0	640	15,8
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	3 282	81,0	3 192	81,0	3 414	84,2

Sources : Insee, RP2012, RP2017 et RP2023, exploitations principales, géographie au 01/01/2026.

1.5. Contexte environnemental et paysager

Le territoire communal de HAGONDANGE couvre 5,5 km².

Le territoire est principalement occupé par des espaces urbanisés qui représentent 83% du banc communal.

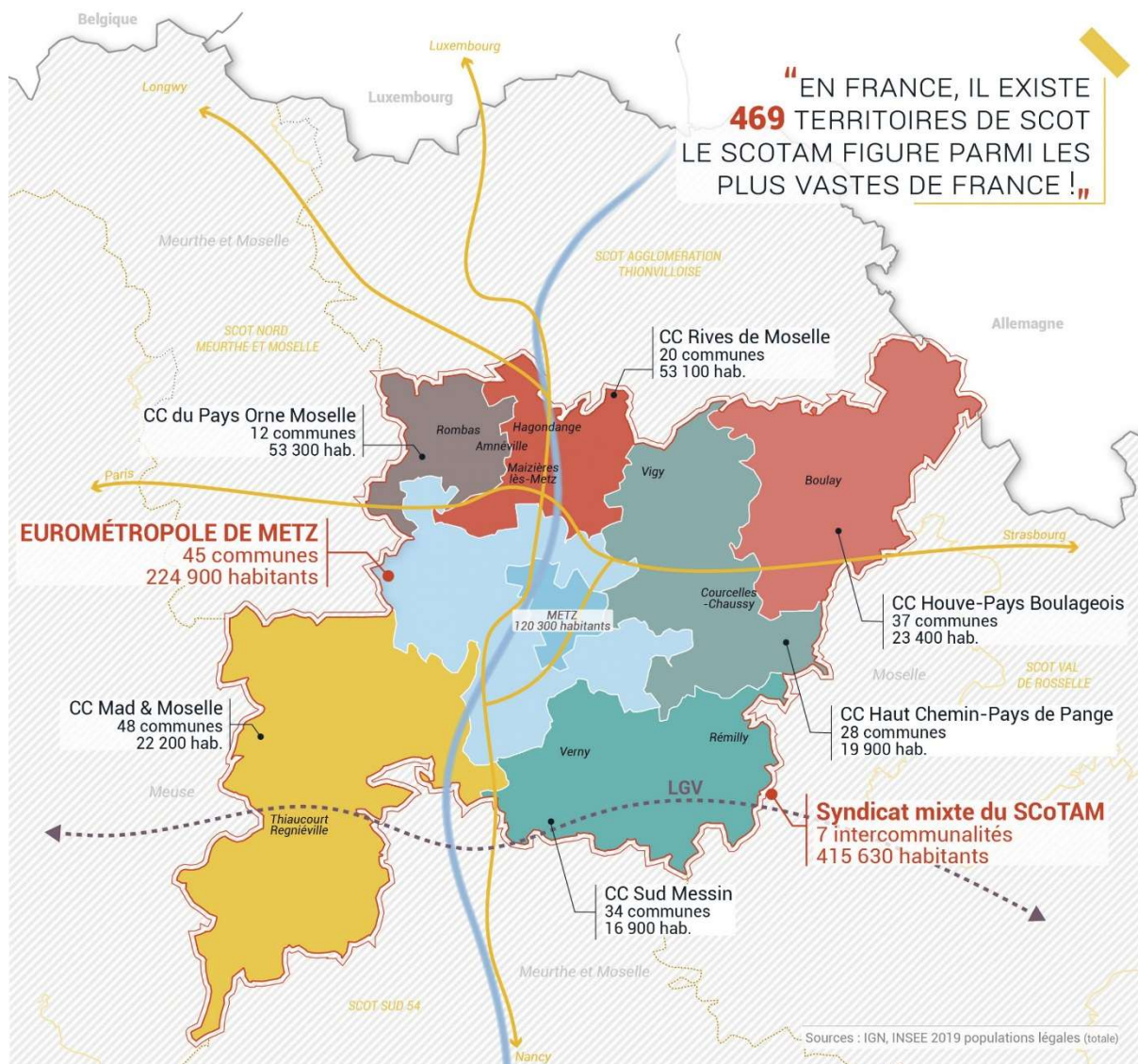


La commune de HAGONDANGE n'est couverte par aucune ZNIEFF ni aucun site NATURA 2000.

2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Actuellement, la commune de HAGONDANGE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 novembre 2016, modifié le 10 avril 2019 et modifié de manière simplifiée le 1er mars 2023. Le PLU a également été révisé de manière allégée le 06 novembre 2024.

La commune fait partie du périmètre du SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM), approuvé le 1^{er} juin 2021 et modifié le 7 décembre 2023.



TITRE 2

CONTENU ET JUSTIFICATIONS DE L'OBJETS DE LA PROCÉDURE

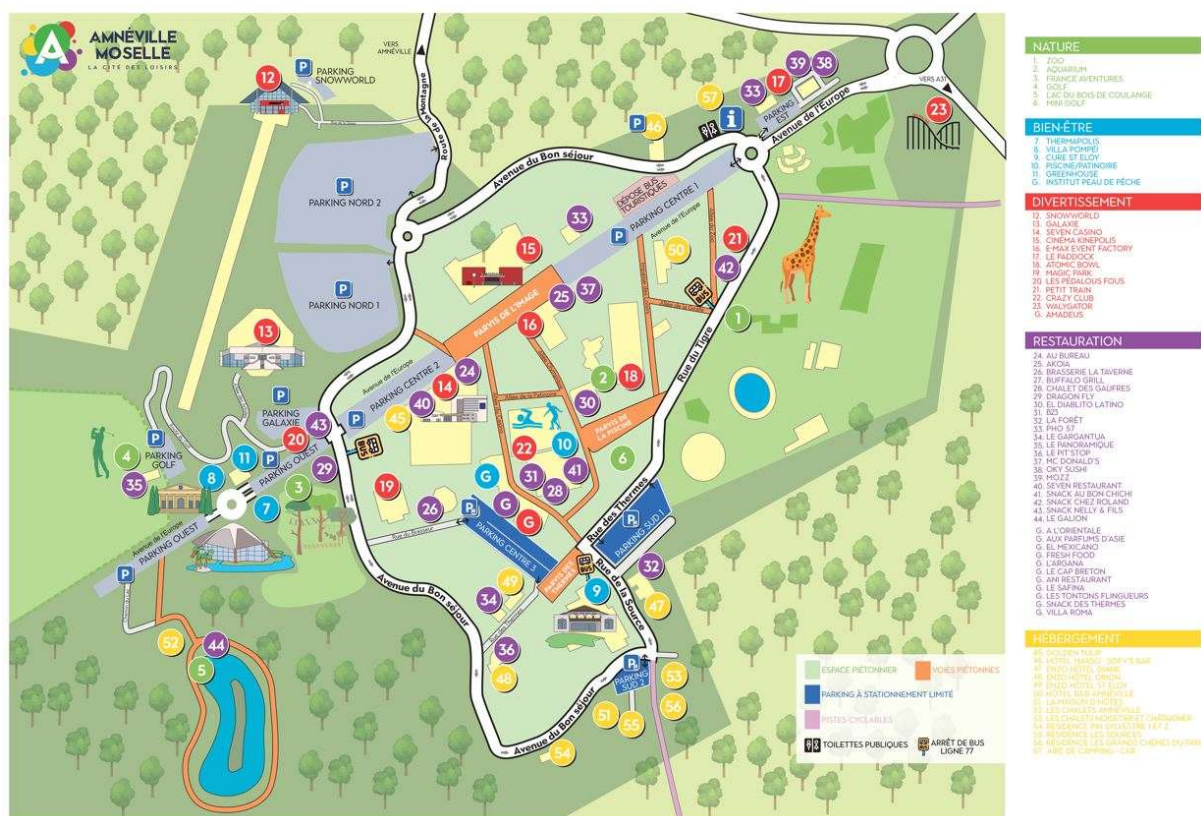
1.CONTEXTE ET OBJECTIF

La Cité des Loisirs Amnéville Moselle est implantée dans le Bois de Coulange, sur d'anciens crassiers sidérurgiques. Elle s'étend sur 400 hectares sur les bords communaux de trois communes : Amnéville, Hagondange et Marange-Silvange.

La Cité des Loisirs regroupe de plus de 70 activités touristiques et de loisirs ainsi que plusieurs établissements thermaux qui bénéficient des eaux chaudes de la source Saint-Eloy qui font d'Amnéville la 8^e ville thermale de France. La capacité d'hébergement du site est de 1 325 lits touristiques.

Parmi les équipements majeurs du site on peut citer :

- La salle de spectacle Le Galaxie
- La piste de ski couverte SnowWorld
- Le parc d'attractions Walygator Grand Est
- Le zoo d'Amnéville
- La piscine olympique
- La patinoire olympique
- Le Seven Casino
- La cure thermale, Thermopolis et villa Pompéi
- Le cinéma Kinepolis



Plan de la Cité des Loisirs (Source : amneville.com)

Le site accueille 6 millions de visiteurs par an dont 3 millions d'entrées payantes et emploie 1 500 personnes en haute saison.

Ces dernières années, de nombreux aménagements ont été réalisés sur le site de la Cité des Loisirs : création d'un plateau piétonnier, enfouissement de la ligne à haute tension, réaménagement des stationnements, amélioration de la lisibilité des entrées du site...

Ces travaux s'accompagnent d'investissements pour les activités présentes : Pôle Thermal, Galaxie, Zoo, SnowWorld... qui contribuent à la croissance du site.

Pour assurer la promotion de la Cité des Loisirs, l'aménagement du site et la gestion d'équipements de loisirs la Société Publique Locale (SPL) Destination Amnéville Moselle a été créée en octobre 2017. La SPL Destination Amnéville Moselle s'appuie sur des professionnels de l'exploitation pour gérer les différents équipements.

Dans cette dynamique de redéveloppement du site s'inscrivent plusieurs projets. Parmi eux, un projet de création de tour d'observation panoramique est identifié sur le ban communal de Hagondange. Cette tour d'observation fera partie d'un projet de construction qui devrait également comporter, dans un volume distinct, une offre en restauration et un musée. Une structure de type tyrolienne devrait compléter le projet.

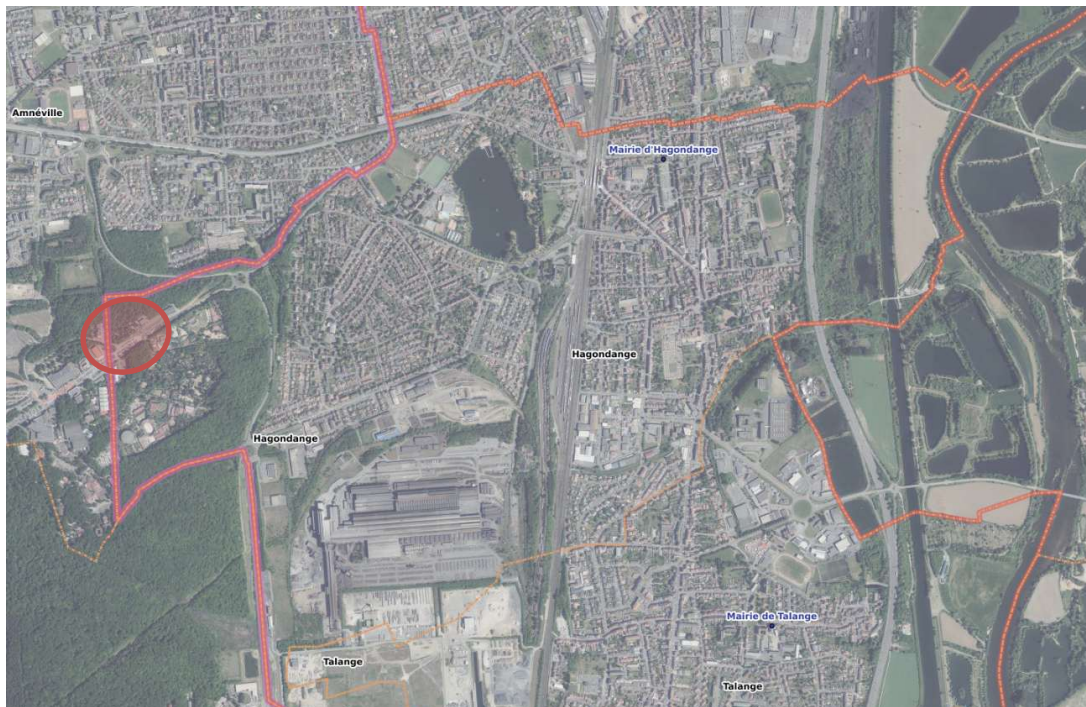
Le projet s'inscrit dans un projet plus global qui se développera également sur le ban communal d'Amnéville.

La tour d'observation se composera d'une cage d'escaliers entourée d'une structure acier imitation bois sur laquelle s'appuiera une rampe de circulation qui mènera à un belvédère.

Ce projet nécessite de modifier le Plan Local d'Urbanisme.

2. SECTEUR CONCERNÉ PAR LA MODIFICATION

Le secteur concerné par la modification se situe à l'ouest du ban communal d'Hagondange, en limite de la commune d'Amnéville.



Localisation du secteur concerné par la modification à l'échelle du ban communal d'Hagondange (Source fond cartographique : Géoportail)

La modification concerne les parcelles 258 et 307 Section 15.



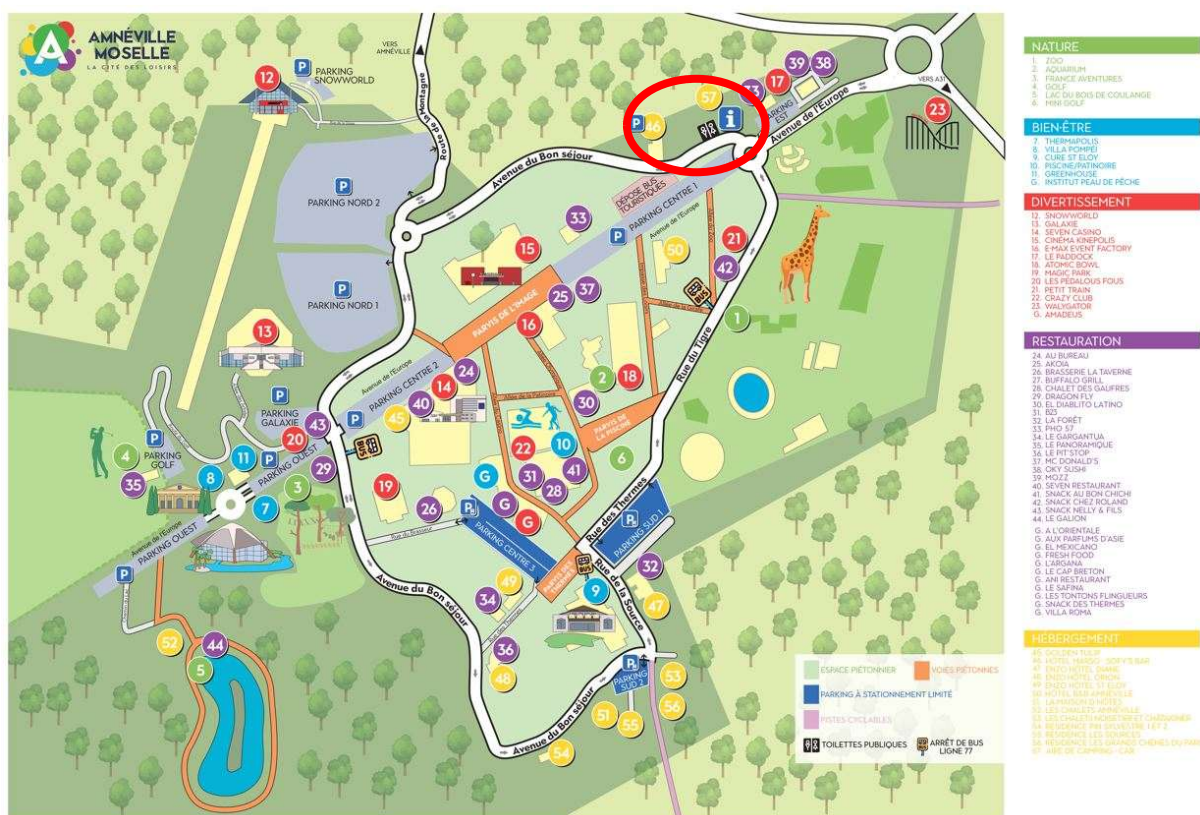
Extrait cadastral du secteur concerné par la modification (Source fond cartographique : cadastre.data.gouv.fr)

Le secteur est aujourd'hui occupé par une aire de stationnement pour camping-cars qui sera déplacée plus à l'est pour permettre au projet de se réaliser.



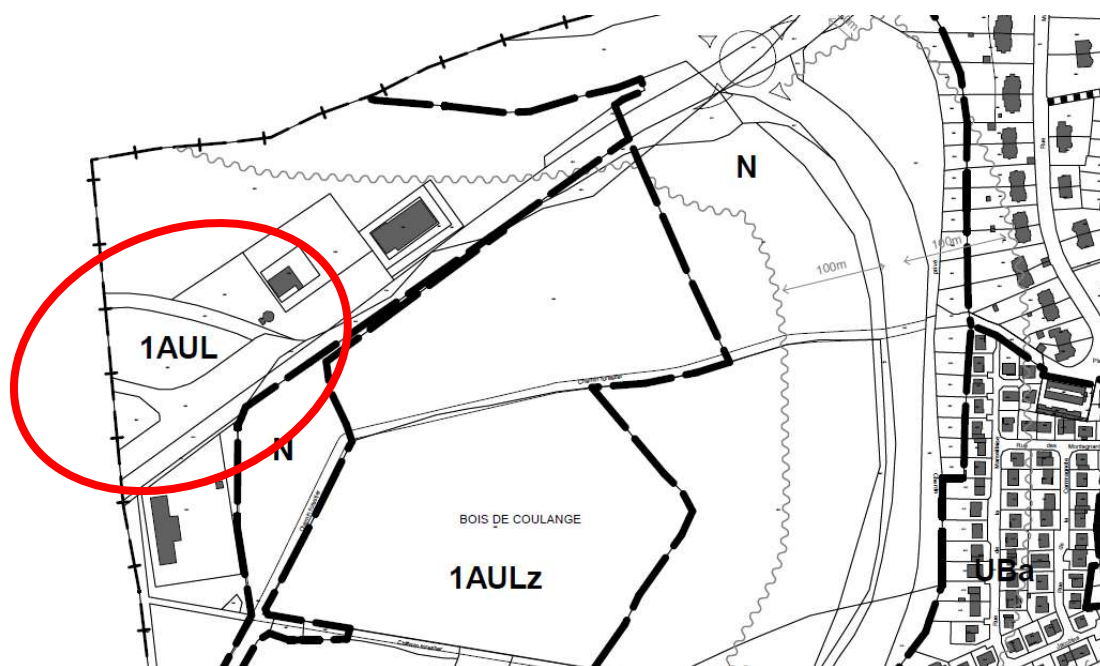
Vue du secteur concerné par la modification (Source fond cartographique : google.com/maps/)

Le secteur concerné par la modification se situe à l'entrée nord-est du site de la cité des Loisirs Amnéville Moselle.



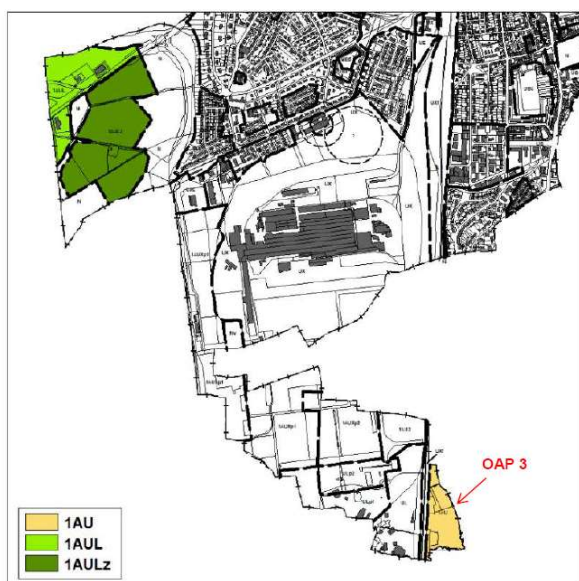
Secteur concerné par la modification au regard du plan de la Cité des Loisirs (Source carte : amneville.com)

Dans le PLU d'Hagondange, le secteur concerné par la modification se situe en zone 1AUL.



Secteur de projet au regard du règlement graphique du PLU de Hagondange

La zone 1AUL sont présentés de la manière suivante dans le rapport de présentation du PLU (page 113) :



La zone 1AUL

La zone 1AUL correspond au site de loisirs dans le bois de Coulange à l'ouest du territoire. La zone 1AUL comporte 1 secteur 1AULz admettant les occupations et utilisations du sol liées à l'activité du zoo. Les principales limitations administratives à l'utilisation du sol résident dans :

- l'autorisation des occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisirs, de sports et de tourisme, notamment du zoo pour le secteur 1AULz ;
- l'autorisation de logements de gardiennage dans des caractéristiques limitées ;
- la possibilité de mutualiser les parkings ;
- le maintien du caractère boisé du site.

Extrait du rapport de présentation du PLU de Hagondange

Le règlement applicable à la zone 1AUL est le suivant :

ZONE 1AUL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL correspond au site de loisirs, de sports et de tourisme ainsi qu'au zoo dans le bois de Coulange dans la partie ouest du ban communal d'Hagondange.

La zone 1AUL ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et aux orientations d'aménagement.

La zone 1AUL comporte 1 secteur 1AULz correspondant au zoo.

Rapport de présentation du P.L.U.

Les articles de la section II s'appliquent à chaque unité foncière issue de la division des terrains résultant d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions destinées :
 - . à l'artisanat
 - . à l'industrie
 - . à l'exploitation agricole
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - . les caravanes isolées
4. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les dépôts de véhicules usagés susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes.
5. Les carrières ou décharges.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone à condition que cette extension soit modérée. L'extension ou les extensions successives ne devront pas dépasser un total de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs, de sports et de tourisme :
 - a) les bureaux, services, équipements collectifs, hôtellerie, restauration, commerces et entrepôts,
 - b) les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - c) les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de la zone dans la limite de 75 m² de surface de plancher par activités.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion, au fonctionnement ou à l'exploitation du site.
5. **Dans le secteur 1AULz :**
Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité du zoo.
6. Les ouvrages techniques et équipements publics à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
9. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL1 et mentionnés en 1AUL2 qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD112f.

Conditions de l'urbanisation

Des constructions pourront être admises dans la zone au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une chaussée d'au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 112f : 10m comptés depuis l'emprise de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de 4 mètres des canalisations de transport de gaz.

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, construites hors du volume du bâtiment d'activités, est fixée à 1 niveau sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et de 9 mètres au faîtage.
2. Hors secteur 1AULz, la hauteur maximale des autres constructions est fixée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture et de 12 mètres au faîtage.
3. Dans le secteur 1AULz, la hauteur maximale hors tout mesurée à partir du terrain naturel des autres constructions est fixée à 20 mètres hors tout.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. La hauteur maximale des constructions au sommet de l'acrotère est fixée à la hauteur autorisée au faîtage + 1 mètre.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les habitations autorisées dans la zone :

2. Lorsque le logement de gardiennage est construit hors du volume du bâtiment d'activités, la construction doit être traitée harmonieusement et par souci d'intégration avec les bâtiments d'activité et les lieux avoisinants.

3. Toitures :

Dans le cas de toit plat, le niveau pouvant être aménagé dans les combles devra respecter un recul de 1,20 mètre minimum par rapport au nu des façades de la construction. Le recul est à mesurer au droit de la façade du niveau inférieur.
Cette disposition ne concerne pas les façades mitoyennes.

Les toitures écologiques et les panneaux solaires sont autorisés.

Les paraboles extérieures visibles depuis l'espace public sont interdites sauf en toiture.

4. Annexes :

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même caractère que les constructions principales sauf exception pour les abris de jardin qui devront proscrire, pour toutes façades, les bardages en plastique, en Fibrociment ou en matériaux bitumineux, les tôles et matériaux de fortune.

5. Les dépôts de matériaux visibles depuis les voies, cheminements et espaces publics doivent être masqués par des plantations ou des éléments bâtis.
6. Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible, la base pourra être maçonnée sur une hauteur de 0,50m à 1m maximum et la hauteur totale sera de 2,00m maximum.
En cas de nécessité de sécurité, il sera préféré des clôtures métalliques d'un ton vert sombre. Les clôtures en plastique ou en ciment sont interdites.

ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules motorisés et non-motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'aménagement d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

- COMMUNE D' HAGONDANGE -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. À défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations d'essences équivalentes.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. Tout terrain devant recevoir une construction doit être planté.
4. Les nouvelles plantations d'essences variées seront recommandées.
5. Les zones de dépôts et de stockage doivent être masquées ou masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
6. Les citernes de combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

ARTICLE 1AUL 14 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUL 15 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

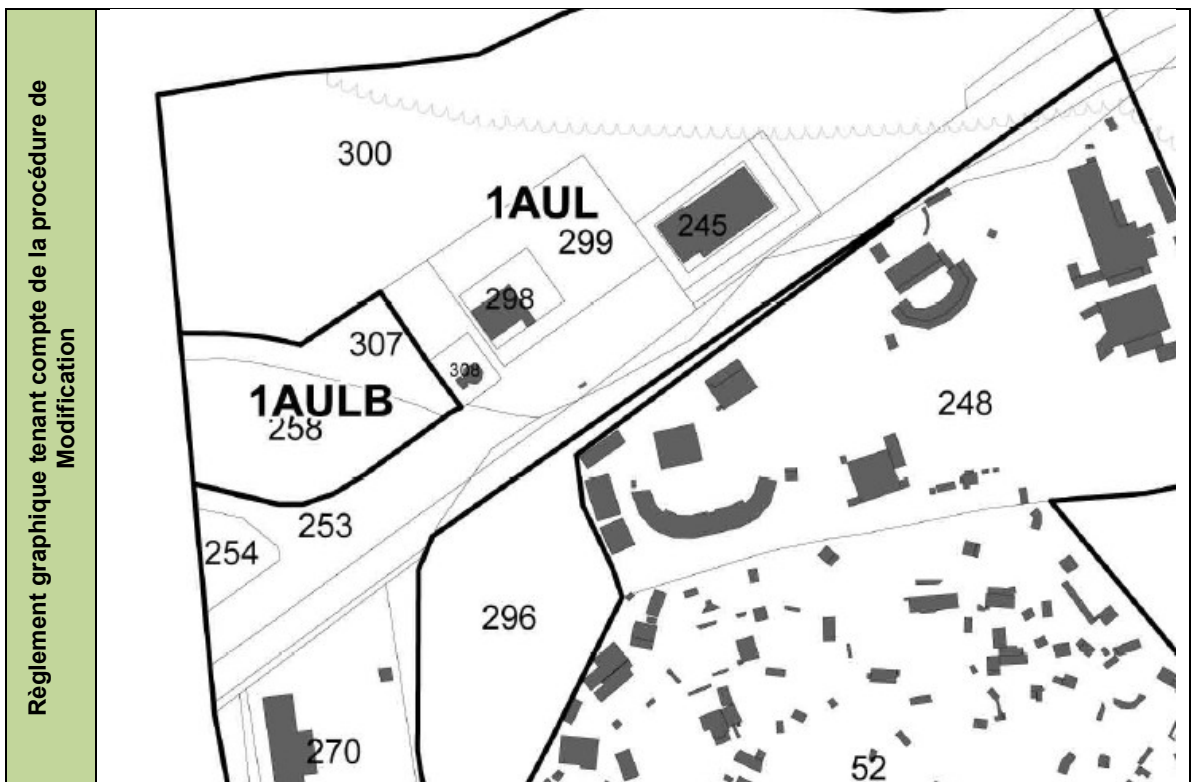
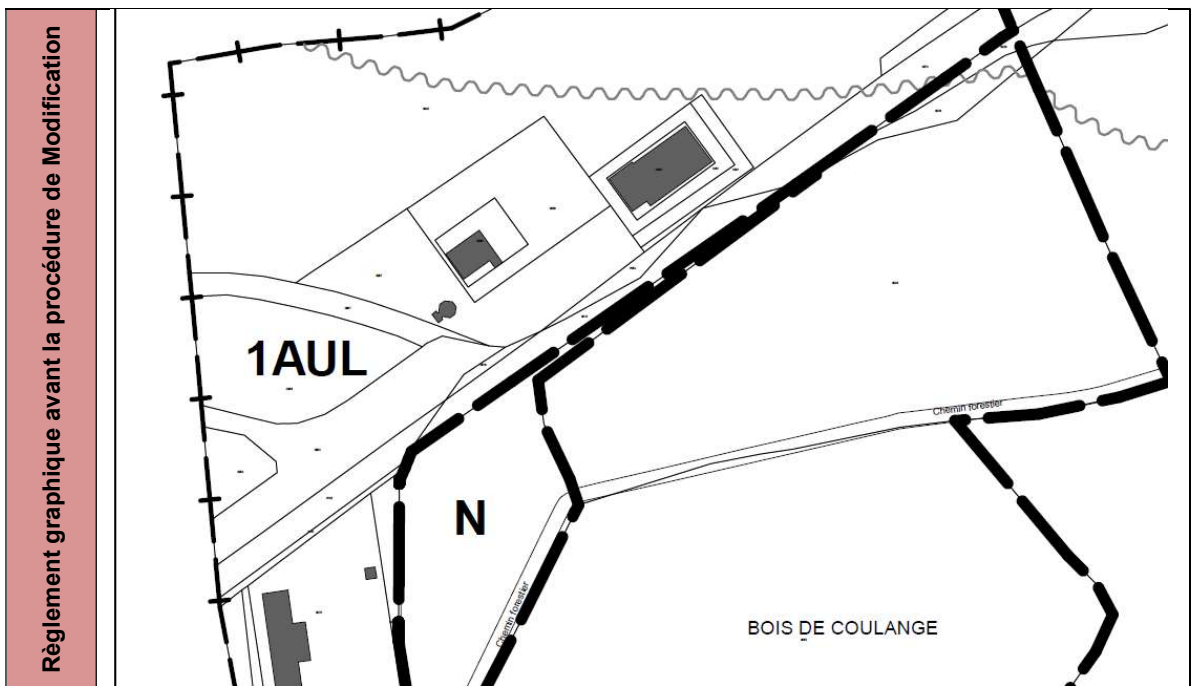
4. MODIFICATION DU PLU

Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de modifier les prescriptions applicables aux parcelles concernées.

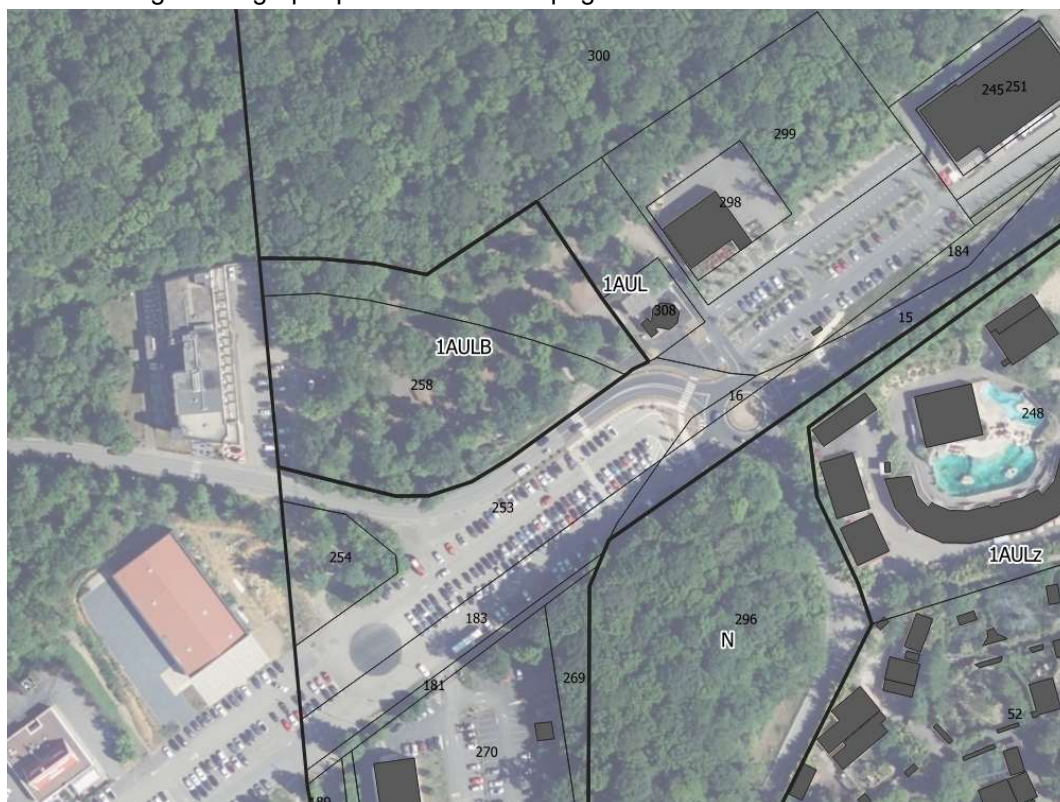
Modification du règlement graphique

Pour que ces prescriptions ne s'appliquent qu'au projet, un nouveau secteur de zone est créé : le secteur **1AULB**.

Le nouveau secteur du règlement graphique est défini au droit du site d'implantation du projet.



Extrait du règlement graphique modifié accompagné d'une vue aérienne :



La modification entraîne une évolution des surfaces entre les zones 1AUL et 1AULB.
La zone 1AUL est réduite de 0,90 ha au profit de la zone 1AULB nouvellement créée.

Zone	1AUL	1AULB
Évolution suite à la modification	- 0,90 ha	+ 0,90 ha

Modification du règlement littéral

Le règlement littéral est modifié pour intégrer le règlement du nouveau secteur de zone 1AULB.
Le chapeau de zone est modifié pour ajouter le nouveau secteur de zone :

Règlement littéral avant la procédure de Modification	<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUL</u> La zone 1AUL correspond au site de loisirs, de sports et de tourisme ainsi qu'au zoo dans le bois de Coulange dans la partie ouest du ban communal d'Hagondange. La zone 1AUL ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et aux orientations d'aménagement. La zone 1AUL comporte 1 secteur 1AULz correspondant au zoo.
---	---



Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification	<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUL</u> La zone 1AUL correspond au site de loisirs, de sports et de tourisme ainsi qu'au zoo dans le bois de Coulange dans la partie ouest du ban communal d'Hagondange. La zone 1AUL ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et aux orientations d'aménagement. La zone 1AUL comporte 2 secteurs : - Le secteur 1AULB présentant des prescriptions particulières. - Le secteur 1AULz correspondant au zoo.
--	---

Trois articles du règlement de la zone 1AUL sont modifiés :

- **ARTICLE 1AUL 6** – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **ARTICLE 1AUL 7** – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **ARTICLE 1AUL 10** – Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 1AUL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article est modifié pour supprimer la prescription imposant une implantation des constructions dans la bande formée par les constructions les plus proches dans le secteur 1AULB. En effet, cette prescription est mal adaptée à la configuration du secteur : absence d'alignement des constructions existantes les plus proches, limite avant de parcelle concave, limite avec la commune d'Amnéville.

L'ensemble de la prescription est supprimé, y compris la mention d'un recul de 5 mètres pour considérer le découpage parcellaire.

Règlement littéral avant la procédure de Modification	ARTICLE 1AUL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques. 2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. 3. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après : • RD 112f : 10m comptés depuis l'emprise de la voie. 4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. 5. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de 4 mètres des canalisations de transport de gaz.
---	--



Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification	ARTICLE 1AUL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques. Cette prescription ne s'applique pas au secteur 1AULB. 2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. 3. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après : • RD 112f : 10m comptés depuis l'emprise de la voie. 4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. 5. Les constructions respecteront par ailleurs un recul de 4 mètres des canalisations de transport de gaz.
--	--

ARTICLE 1AUL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article est modifié pour supprimer la prescription imposant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté dans le secteur 1AULB. En effet, compte tenu de la hauteur importante du bâtiment prévu, cette prescription est difficilement applicable.

Règlement littéral avant la procédure de Modification	ARTICLE 1AUL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. 2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
--	---



Règlement littéral tenant compte de la procédure de Modification	ARTICLE 1AUL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Dans toute la zone à l'exception du secteur 1AULB :</u> À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. <u>Dans le secteur 1AULB uniquement :</u> À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
---	---

ARTICLE 1AUL 10 – Hauteur maximum des constructions

L'article est modifié pour porter la hauteur totale autorisée des constructions à 40 mètres dans le secteur 1AULB.

Afin d'assurer la faisabilité de l'intégralité du projet, l'article de la zone 1AUL est modifié pour indiquer que les prescriptions de hauteur ne s'appliquent pas aux structures liées aux activités de loisirs de type tyroliennes. Cette prescription est intégrée au règlement car la tyrolienne liée au projet de tour d'observation devrait se situer en zone 1AUL non indiquée.

L'article est également réorganisé dans sa rédaction pour faciliter la compréhension des prescriptions au regard des différents secteurs de zone et des différentes sous-destinations.

Règlement littéral avant la procédure de Modification	ARTICLE 1AUL 10 – Hauteur maximum des constructions 1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, construites hors du volume du bâtiment d'activités, est fixée à 1 niveau sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et de 9 mètres au faîtage. 2. Hors secteur 1AULz, la hauteur maximale des autres constructions est fixée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture et de 12 mètres au faîtage. 3. Dans le secteur 1AULz, la hauteur maximale hors tout mesurée à partir du terrain naturel des autres constructions est fixée à 20 mètres hors tout. 4. La hauteur maximale des constructions au sommet de l'acrotère est fixée à la hauteur autorisée au faîtage + 1 mètre. 5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
--	--



ARTICLE 1AUL 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, construites hors du volume du bâtiment d'activités, est fixée à 1 niveau sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et de 9 mètres au faîtage.

2. Autres constructions

Dans la zone 1AUL non indicée :

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture et de 12 mètres au faîtage.

Aucune prescription de hauteur ne s'applique aux structures liées à des activités touristiques et de loisirs.

Dans la zone 1AULz uniquement :

La hauteur maximale hors tout mesurée à partir du terrain naturel des autres constructions est fixée à 20 mètres hors tout.

Dans la zone 1AULB uniquement :

La hauteur maximale hors tout mesurée à partir du terrain naturel des autres constructions est fixée à 40 mètres hors tout.

3. Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions au sommet de l'acrotère est fixée à la hauteur autorisée au faîtage + 1 mètre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Informations complémentaires :

Comme indiqué précédemment, la Cité des Loisirs couvre les bans communaux de trois communes : Amnéville, Hagondange et Marange-Silvange et les trois communes sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme où la cité des Loisirs est couverte par une zone 1AUL.

Dans les PLU de Marange-Silvange et Amnéville, le règlement de la zone 1AUL ne limite pas la hauteur des constructions.

ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Extrait du règlement littéral du PLU de la commune d'Amnéville

ARTICLE 1AUL - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

PLU DE MARANGE-SILVANGE

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

62

ZONE 1AUL

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

Pas de prescription.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

Extrait du règlement littéral du PLU de la commune de Marange-Silvange

Aussi, la modification du règlement du PLU d'Hagondange s'inscrit en cohérence avec les documents d'urbanisme des communes voisines.

TITRE 3

INCIDENCES DE LA PROCÉDURE

1. INCIDENCES SUR LES SURFACES DE ZONES

Le tableau ci-après reprend les surfaces du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure d'évolution a été approuvée le 1^{er} mars 2023. Les surfaces ont été calculées d'après les données SIG issues du Géoportail de l'Urbanisme.

Apparaissent ainsi au tableau suivant les modifications apportées via la présente procédure. En **rouge** les anciennes surfaces modifiées, en ► **vert** les nouvelles surfaces obtenues.

La procédure de modification entraîne une évolution des surfaces entre les zones 1AUL et 1AULB. La zone 1AUL est réduite de 0,90 ha au profit de la zone 1AULB nouvellement créée.

La répartition des surfaces entre les zones urbaines, à urbaniser et naturelles n'est pas modifiée.

ZONES et secteurs	SUPERFICIES EN HECTARES		
	SECTEURS		ZONES
UA	17,4	21,52	Zone U : 379,91
UAa	4,12		
UB	98,11	125,70	
UBa	13,68		
UBb	0,61		
UBc	4,52		
UBd	6,56		
UBe	2,22		
UC	44,25		
UE	39,96	40,87	
UEc	0,91		
UL	9,56	20,43	
ULp1	5,99		
ULp2	4,88		
UX	98,08	127,14	
UXa	8,95		
UXc	2,72		
UXf	17,39		
1AU	4,84		Zone AU : 78,29
1AUL	9,89 → 8,99	29,22	
1AULz	19,33		
1AULB	0,00 → 0,90		
1AUX	3,88	44,50	
1AUXp1	31,43		
1AUXp2	9,19		
N	56,69		Zone N : 92,29
Na	34,45		
Nv	1,15		
TOTAL	550,76		

2. INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

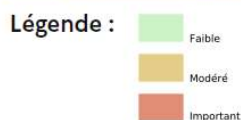
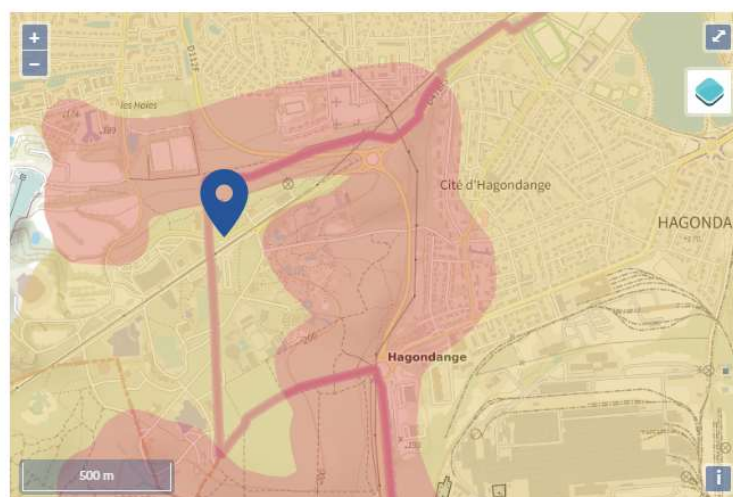
Le secteur concerné par la modification n'est pas exploité. Aucune exploitation agricole n'est localisée à proximité. L'augmentation de la hauteur autorisée des constructions n'induirait aucune gêne ou nuisance pour l'activité agricole.

La modification n'aura **aucun impact sur l'activité agricole**.

3. INCIDENCES SUR LES RISQUES

Le secteur concerné par la modification est concerné par un aléa retrait gonflement des argiles de niveau modéré. La procédure n'a aucune incidence vis-à-vis de ce risque.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Cartographie du risque retrait et gonflement des argiles vis-à-vis du secteur de projet. (Source : Géorisques)

Le secteur de projet est également concerné par un risque d'accident nucléaire compte tenu de la proximité du CNPE de Cattenom. La procédure n'a aucun vis-à-vis de ce risque.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Éléments extraits du Dossier d'Autorisation Environnementale Unique du site de la Cité des Loisirs d'Amnéville réalisée par ARTELIA, RAINETTE

Sur chaque cartographie générale, le site du projet dont fait l'objet la présente procédure porte l'identifiant B07.

AEI : Aire d'Étude Immédiate

AEE : Aire d'Étude Éloignée

4.1. État initial

NATURA 2000

La zone de projet n'est concernée par aucun zonage Natura 2000 ; toutefois quatre zones Natura 2000 se trouvent à proximité :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Pelouses du Pays Messin » (FR4100159) à environ 11 km au sud ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Jarny-Mars-la-Tour » (FR4112012) à environ 15 km au sud-ouest ;
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Carrières souterraines et pelouses de Klang – gîtes à chiroptères » à environ 17 kms environ à l'est ;
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallons de Gorze et grotte de Robert Fey » à environ 19 kms au sud-ouest.

Zonages Natura 2000 - ZEE 20 km



Localisation de la Cité des Loisirs au regard des sites NATURA 2000 (Source : RAINETTE)

➔ **Le projet n'a aucun impact sur les sites NATURA 2000.**

ZNIEFF, ENS et CEN

La zone de projet n'est pas concernée par des ZNIEFF, ENS et CEN.

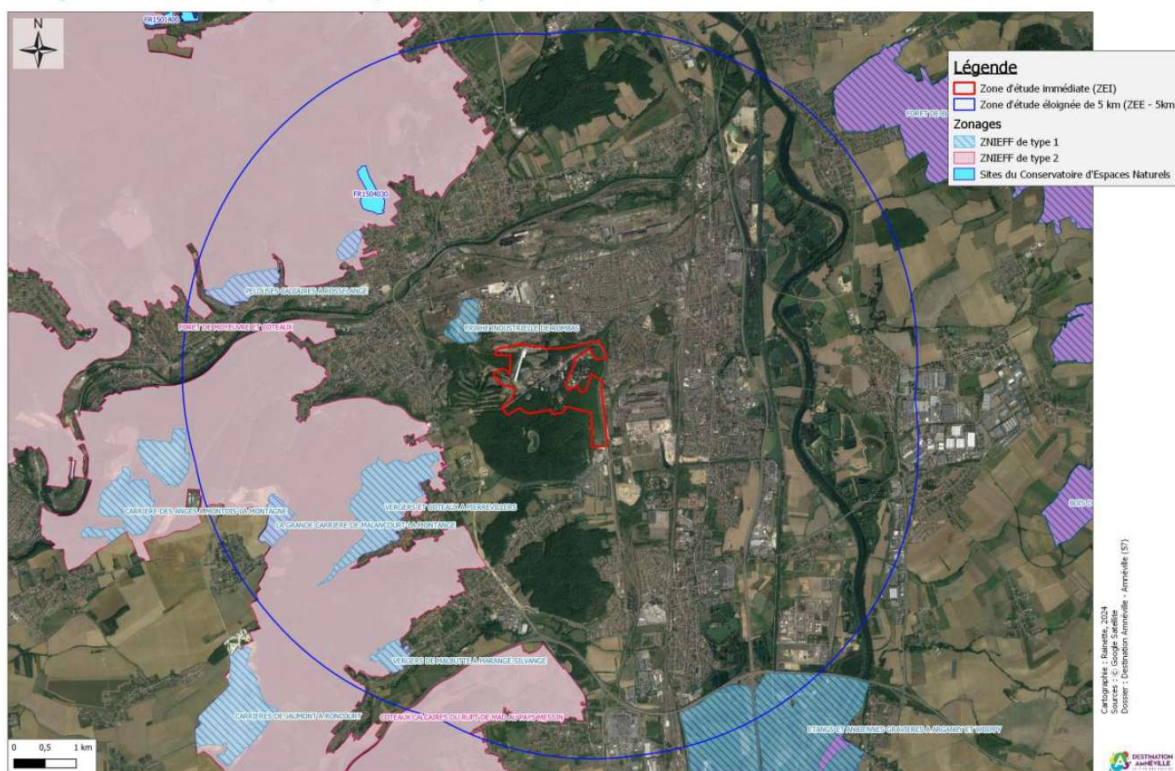
Plusieurs ZNIEFF sont localisées à proximité :

- La Friche industrielle de Rombas (ZNIEFF de type 1 n°410030120) ;
- La Forêt de Moyeuve et Coteaux (ZNIEFF de type 2 n°410030448) ;
- Les Verges et coteaux à Pierrevillers (ZNIEFF de type 1 n°410030532) ;
- Les Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin (ZNIEFF de type 2 n°410010377) ;
- Les Pelouses calcaires à Rosselange (ZNIEFF de type 1 n°410008749) ;
- La Grande carrière de Malancourt-la-Montagne (ZNIEFF de type 1 n°410015817) ;
- Les Vergers de Malbutte à Marange-Silvange (ZNIEFF de type 1 n°410030508) ;
- Les Étangs et anciennes gravières à Argancy et Woippy (ZNIEFF de type 1 n°410030117).

La zone d'étude éloignée de 5 km est concernée par 2 ENS et 1 CEN :

- La Grande Carrière de Malancourt-la-Montagne : ENS (410015817) ;
- Les pelouses calcaires à Rosselange : ENS (410008749) ;
- La Côte de la Brebis : CEN (FR1501030).

Zonages d'inventaire et de protection (ZEE- 5 km)

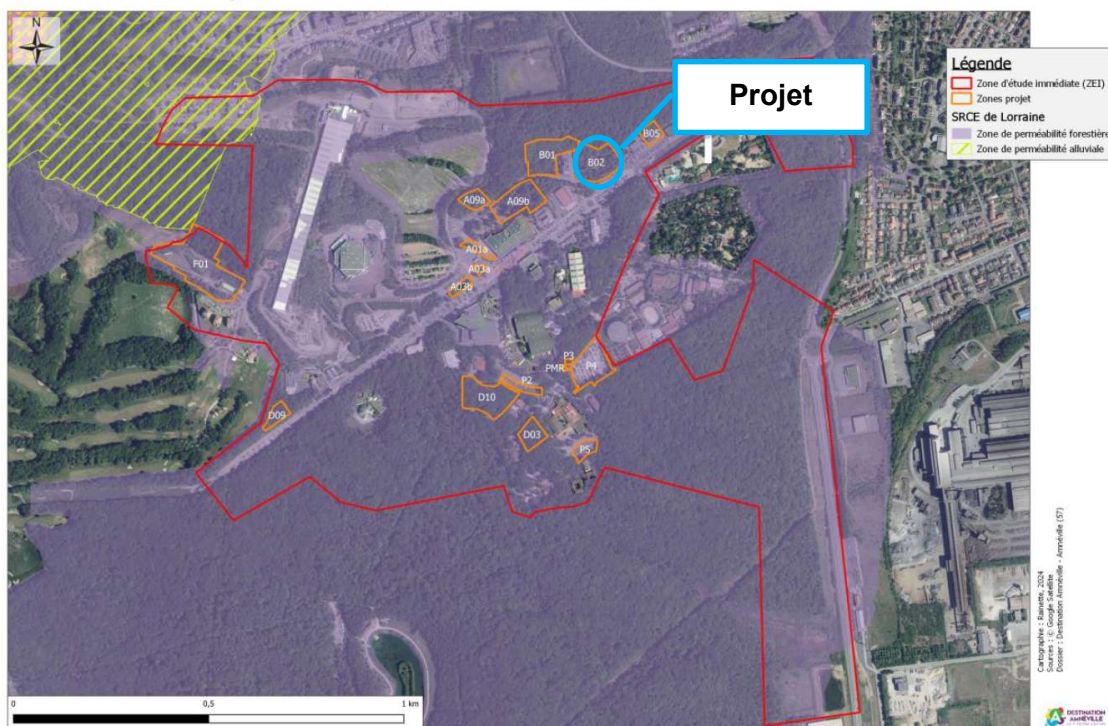


Localisation de la Cité des Loisirs au regard des CEN et des ZNIEFF (Source : RAINETTE)

➔ **Le projet n'a aucun impact sur les ZNIEFF, ENS et CEN.**

Trame Verte et Bleue

Le secteur de projet se situe dans une zone de perméabilité forestière selon le SRCE Lorraine.



Localisation de la Cité des Loisirs et du secteur de projet au regard de la TVB du SRCE (Source : RAINETTE)

➔ *Le projet se situe dans une zone de perméabilité forestière.*

Zones humides

Localisation des zones humides

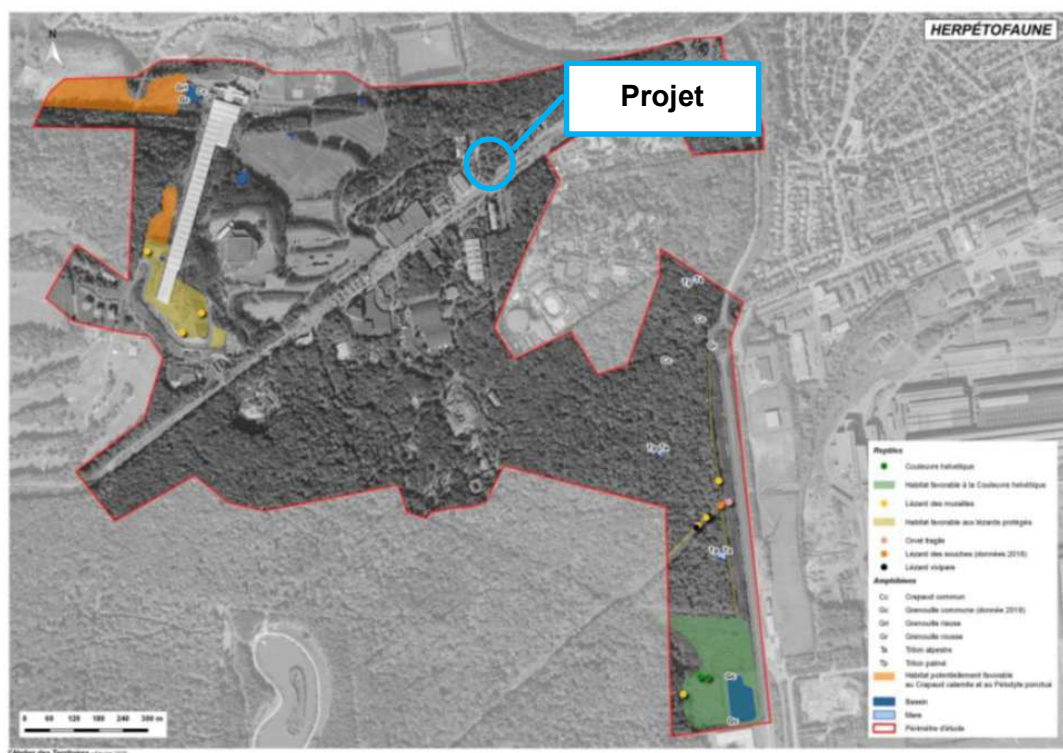


Localisation de la Cité des Loisirs et du secteur de projet au regard des Zones humides (Source : RAINETTE)

➔ *Le projet n'a aucune incidence sur les Zones Humides.*

Reptiles et amphibiens protégés

Aucun habitat favorable aux reptiles et amphibiens protégés n'a été identifié sur le secteur de projet.

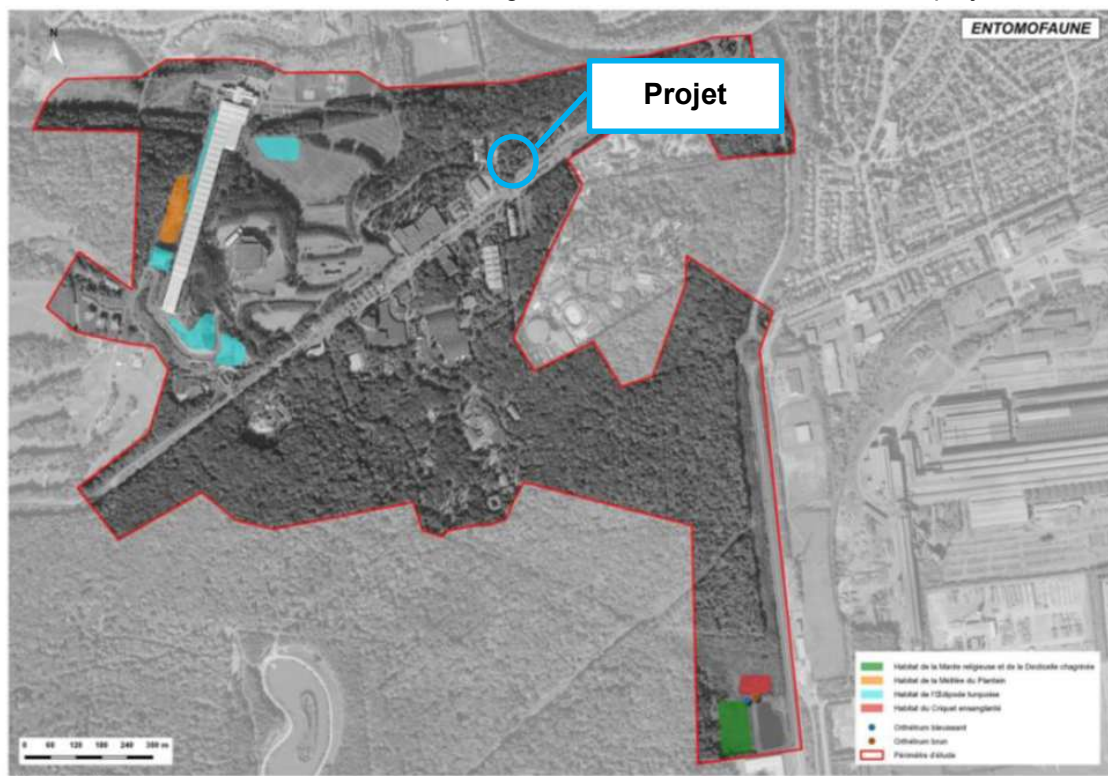


Secteur de projet au regard des habitats favorables aux reptiles et amphibiens protégés (Source : L'Atelier des Territoires)

➔ Le projet n'a aucun impact sur les reptiles et amphibiens protégés.

Entomofaune protégée

Aucun habitat favorable à l'entomofaune protégée n'a été identifié sur le secteur de projet.

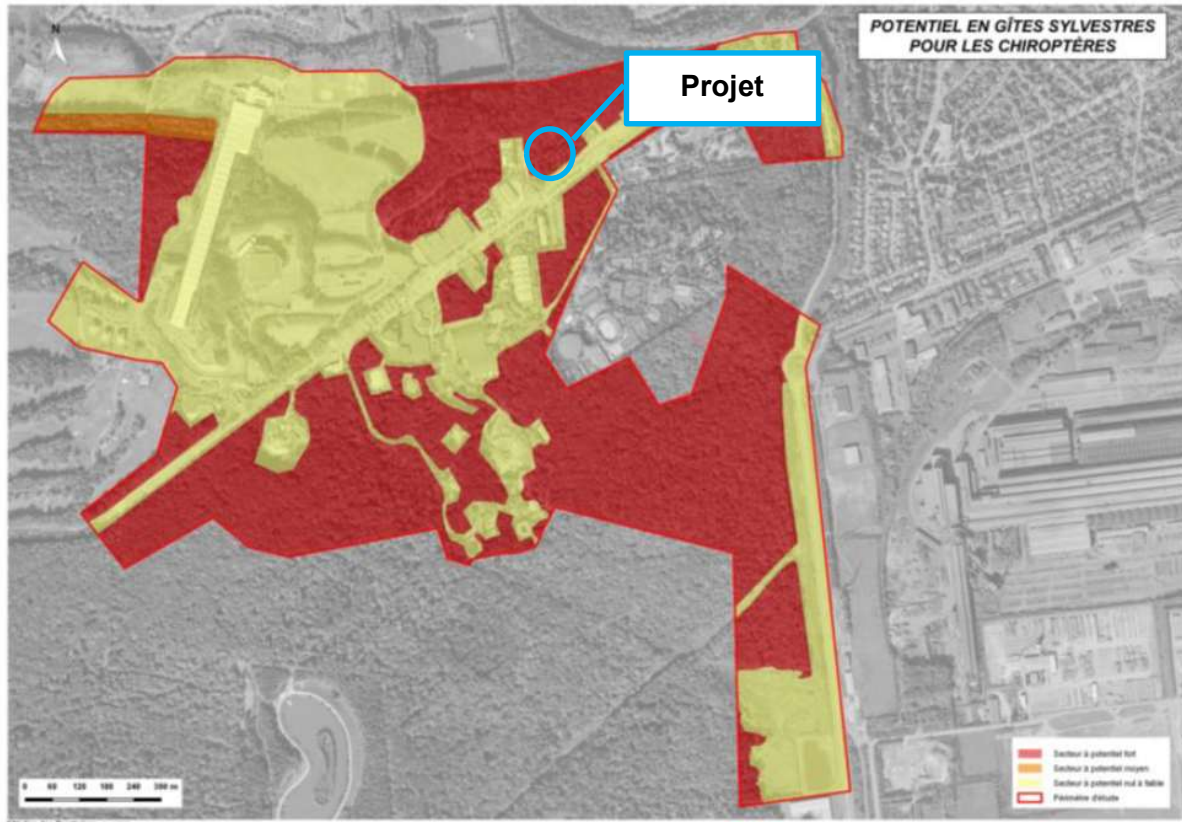


Secteur de projet au regard des habitats favorables à l'entomofaune protégée (Source : L'Atelier des Territoires)

→ *Le projet n'a aucun impact sur l'entomofaune protégée.*

Chiroptères

Le secteur de projet se situe dans une zone à potentiel fort concernant la présence de Gîtes sylvestres pour les chiroptères.



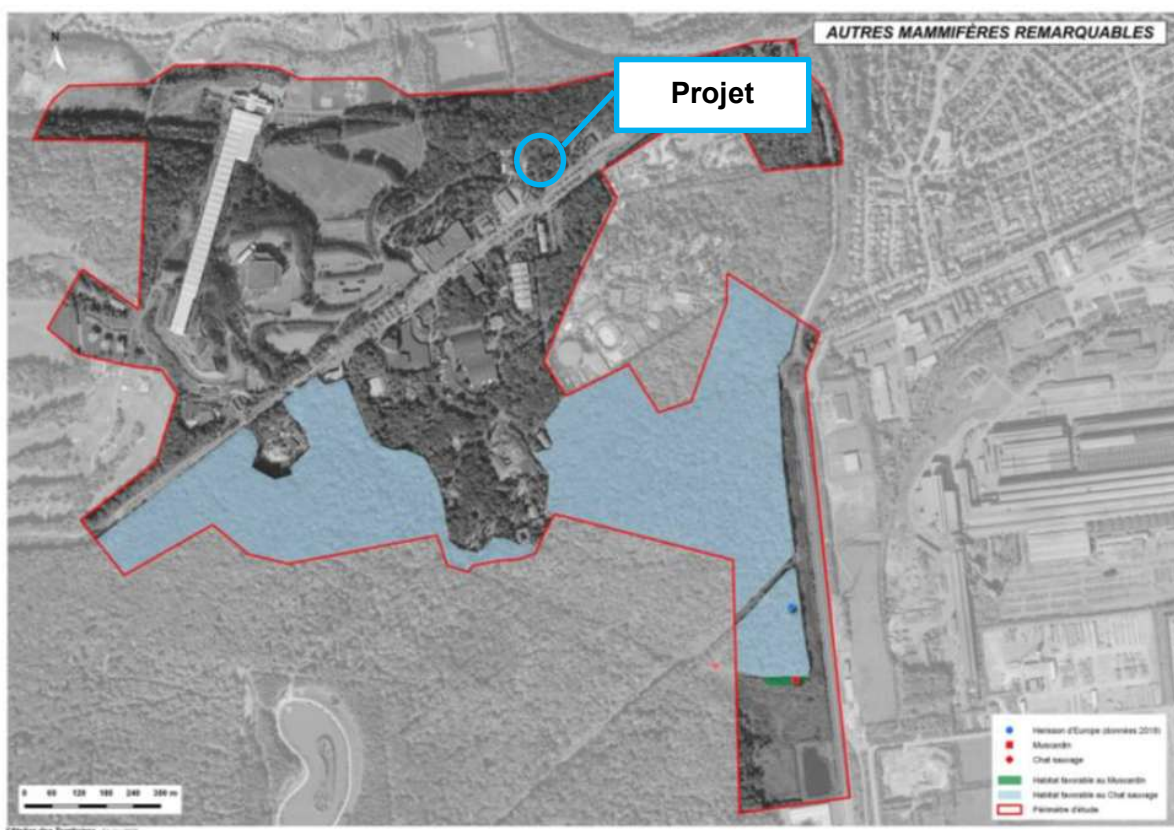
Secteur de projet au regard du potentiel de gîtes sylvestres pour les chiroptères (Source : L'Atelier des Territoires)

→ *Le projet aura un impact sur les gîtes à chiroptères.*

Autres mammifères remarquables

Sur le site de la Cité des Loisirs, des enjeux forts sont identifiés au sud concernant l'habitat du chat sauvage et des enjeux moyens sont identifiés en bordure de boisement et de zones humides au sud qui accueillent notamment le Muscardin.

Le secteur de projet n'est pas concerné par ces zones à enjeux.



Secteur de projet au regard des secteurs à enjeux pour les mammifères remarquables (Source : L'Atelier des Territoires)

➔ Le projet n'a aucun impact sur les mammifères remarquables.

Enjeux globaux

Au regard de ces éléments, les enjeux globaux sont considérés comme assez forts sur le site de projet.

Enjeux globaux (Adt 2019, Rainette 2023)

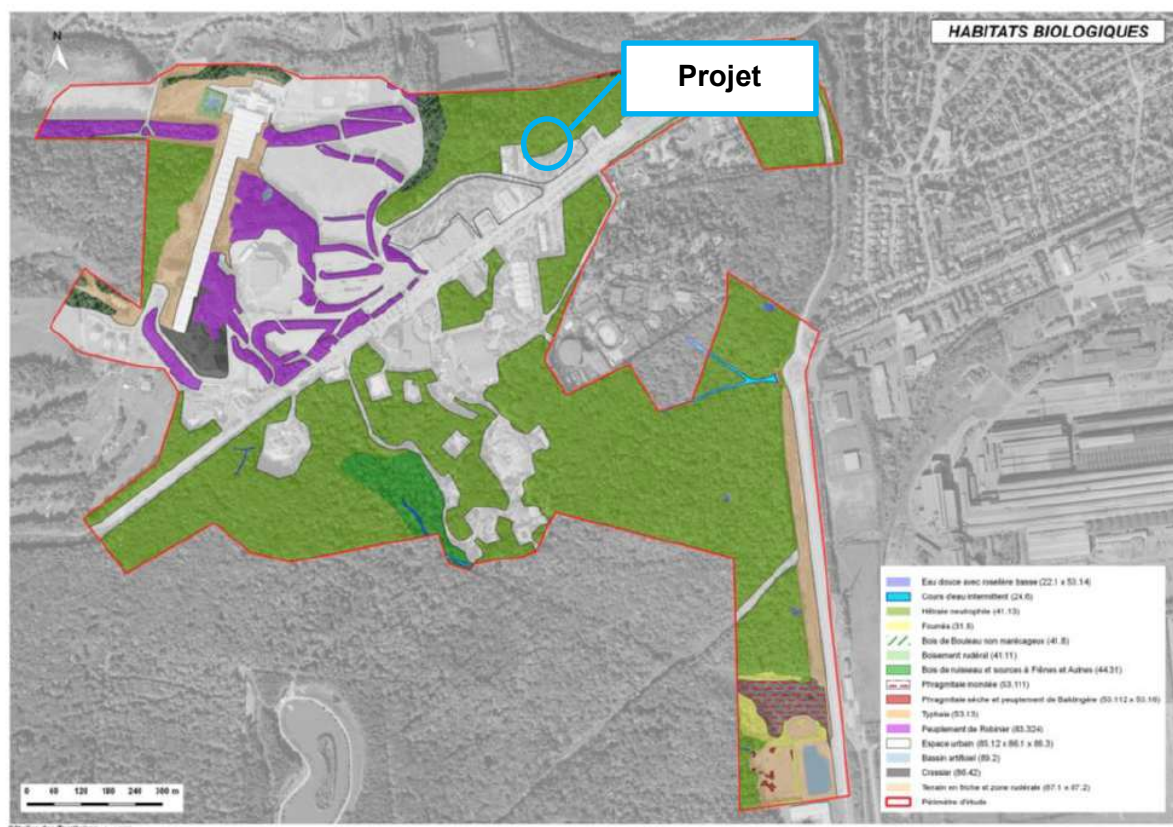


Habitats biologiques

Sur l'ensemble du site de la Cité des Loisirs, 15 types d'habitats biologiques ont été caractérisés au sein de l'aire d'étude, dont cinq possèdent des enjeux de conservation assez élevés :

- Bois des ruisseaux et sources à Frêne et Aulne (Enjeu Majeur) ;
- Eau douce avec roselière basse (Enjeu Élevé) ;
- Cours d'eau intermittents (Enjeu Élevé) ;
- Typhaies (Enjeu élevé) ;
- Hêtraies neutrophiles (Enjeu assez élevé).

Le site de projet est concerné par une Hêtraie neutrophile qui présente un enjeu assez élevé.



Secteur de projet au regard des habitats biologiques (Source : L'Atelier des Territoires)

➔ **Le projet aura un impact sur les hêtraies neutrophiles.**

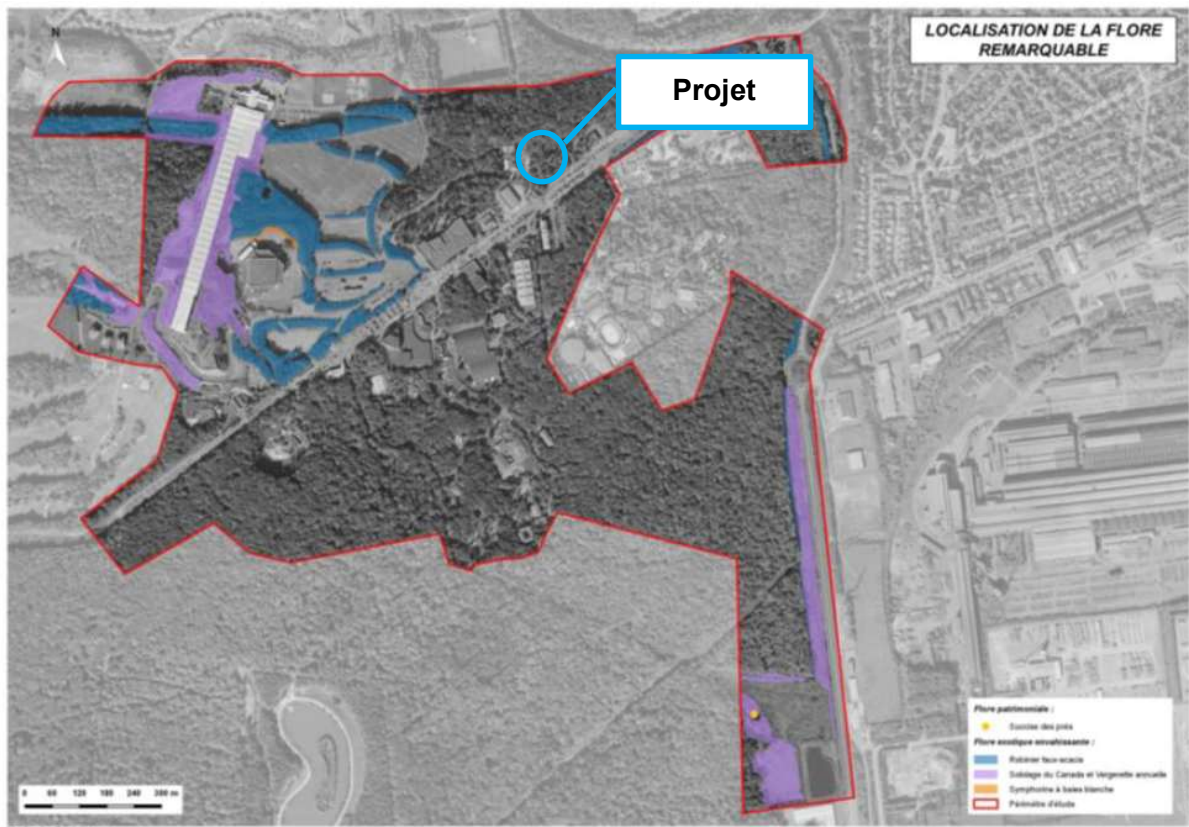
Flore remarquable

Sur le site de la cité des Loisirs, une seule espèce végétale patrimoniale a été identifiée dans l'aire d'étude : la Succise des Prés.

Quatre espèces exotiques envahissantes ont également été observées dans l'aire d'étude :

- Le robinier faux acacia ;
- La solidage du Canada ;
- La symphorine à baies blanches ;
- La vergerette annuelle.

Aucune espèce remarquable ou espèce envahissante est identifiée au droit du secteur de projet.



Secteur de projet au regard de la flore remarquable (Source : L'Atelier des Territoires)

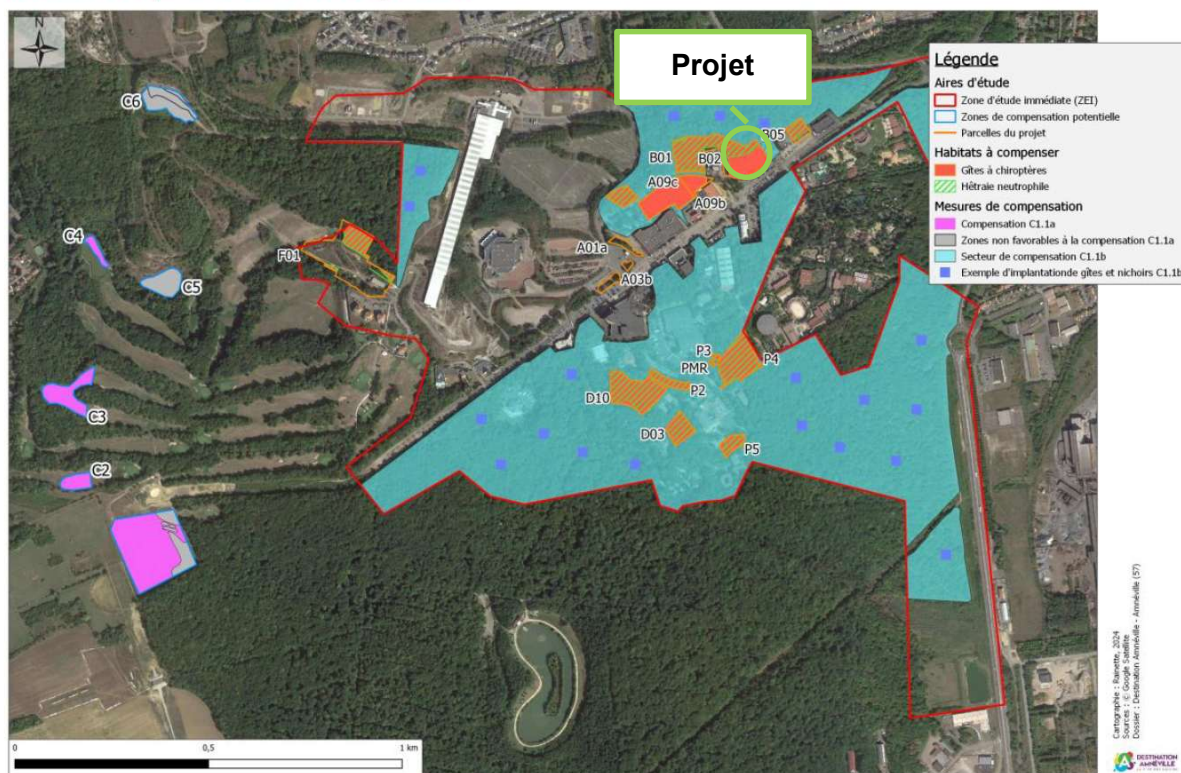
➔ **Le projet n'a aucun impact sur la flore remarquable.**

4.2. Incidences et mesures de compensation environnementales

Le projet va entraîner des incidences sur :

- Les Gîtes à chiroptères ;
- Les Hêtraies neutrophiles.

L'aménagement global de la Cité des Loisirs prévoit des mesures de compensation.



Habitats à compenser et zones de compensation (Source : RAINETTE)

L'étude de compensation complète se trouve dans le Dossier d'Autorisation Environnementale Unique du site de la Cité des Loisirs d'Amnéville réalisée par ARTELIA, RAINETTE

4.3. État initial et mesures d'insertions paysagères

La prise en compte de l'insertion paysagère et des relations de voisinage a constitué un point d'attention dès la conception du projet. À ce titre, une étude paysagère spécifique réalisée en décembre 2024 a analysé les effets visuels potentiels des différents aménagements projetés ainsi que leur perception depuis les secteurs environnants. En conséquence, les orientations du projet intègrent les préconisations de l'étude paysagère afin de garantir une bonne insertion des aménagements et de préserver la qualité d'usage des hébergements existants et futurs situés à proximité.

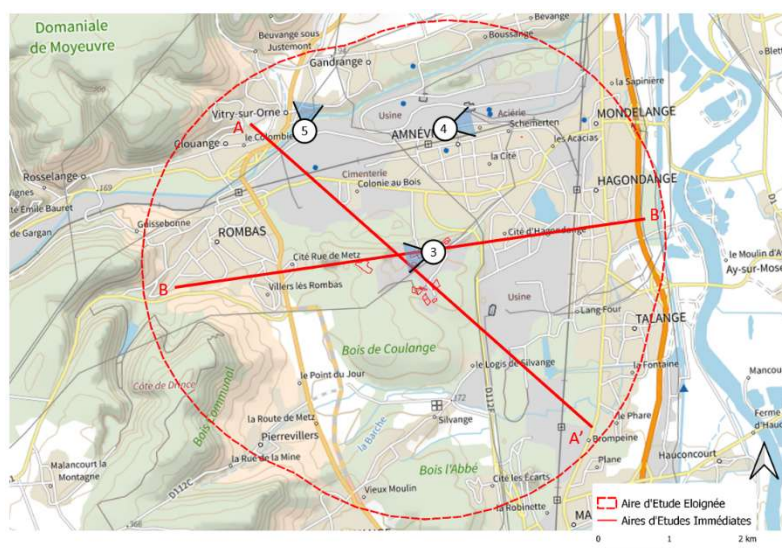
La tour Baobab a ainsi vocation à constituer un repère visuel et paysager. Cette fonction de signal urbain participe à la lisibilité du site, à son attractivité et à son identification. Parallèlement, la visibilité réelle de l'ouvrage depuis les secteurs résidentiels environnants a fait l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'étude paysagère réalisée en décembre 2024. Cette étude met en évidence que, malgré sa hauteur, la perception de la tour depuis de nombreuses zones d'habitation est limitée par plusieurs facteurs : la topographie du site, les masques végétaux existants, le tissu bâti environnant ainsi que les orientations des vues depuis les quartiers résidentiels.

Ainsi, le fait que la tour soit conçue pour être visible et identifiable à l'échelle du territoire ne signifie pas qu'elle sera omniprésente ou fortement perceptible depuis l'ensemble des habitations riveraines.

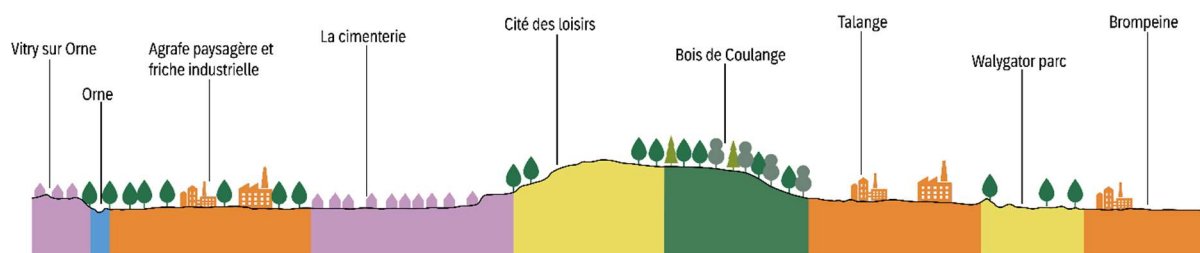
Au contraire, l'étude paysagère démontre que son impact visuel est principalement concentré sur certains cônes de vue et espaces de perception spécifiques, tandis que sa visibilité depuis les zones résidentielles demeure limitée.

Le projet allie **visibilité territoriale recherchée** et **faible impact visuel sur les zones d'habitation**.

La Cité des Loisirs est située sur un ancien crassier, en hauteur, puis elle s'engouffre dans le bois de Coulange.

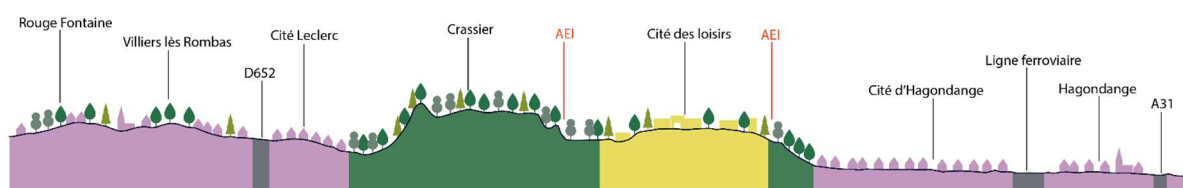


Cartographie de localisation des coupes schématiques et des illustrations (Source : ARTELIA)

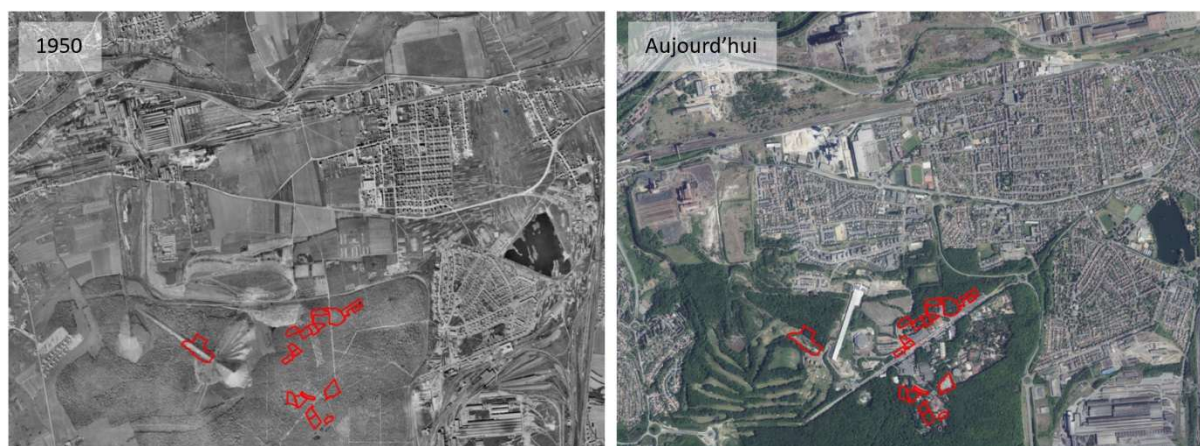


Coupe schématique AA' (Source : ARTELIA)

Le crassier forme un relief très vallonné qui permet l'implantation de boisements denses indigènes entre les zones construites. Le secteur de projet se situe au sein de la Cité des Loisirs, à l'intérieur des espaces boisés.



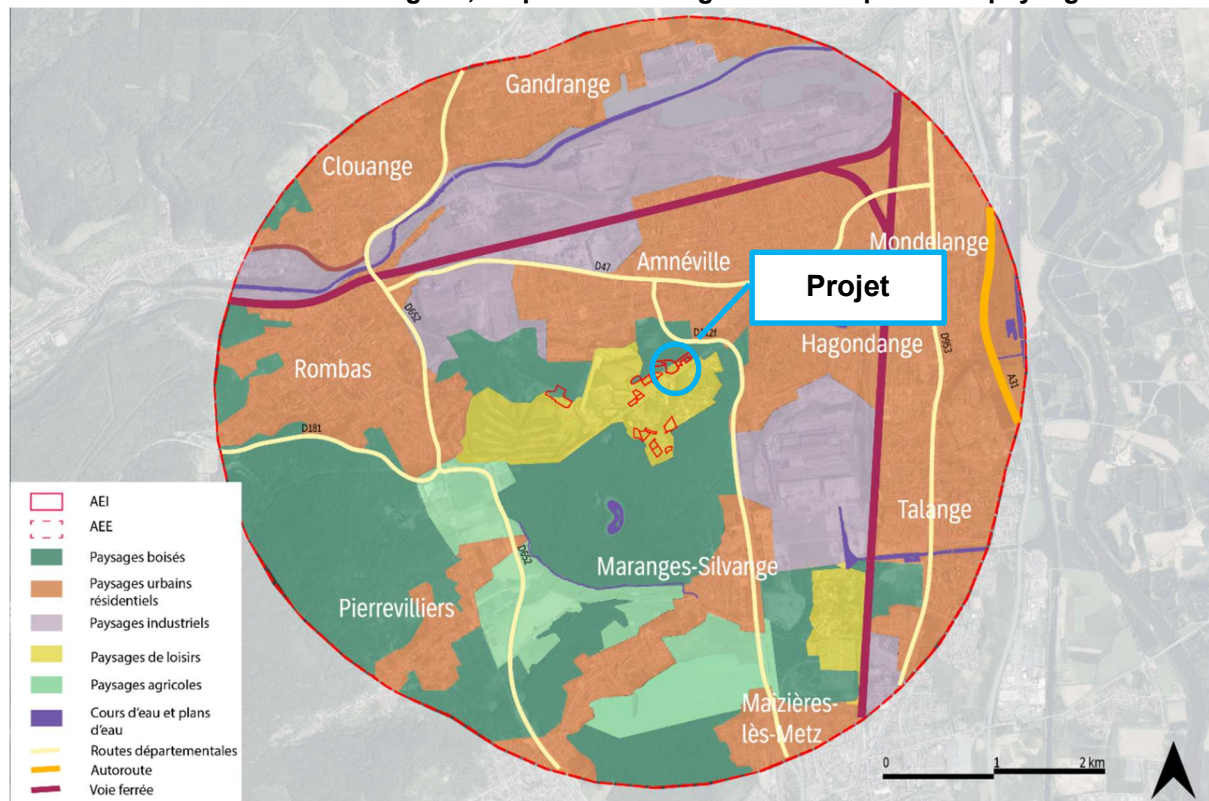
Coupe schématique BB' (Source : ARTELIA)



Comparaison photographique (Source : ARTELIA)

Le crassier est en 1950 visuellement impactant, aujourd'hui il est en partie recouvert par la végétation et se fond avec le bois de Coulange.

À l'échelle de l'aire d'étude éloignée, on peut définir 5 grandes composantes paysagères :



Cartographie des unités paysagères des aires d'études (Source : ARTELIA)

- **Les paysages boisés**, caractérisés par des boisements mixtes, où quelques résineux se mêlent aux feuillus. Ils occupent une grande partie du territoire, principalement sur le secteur central de l'AEE avec le bois de Coulange mais aussi au sud à Silvange et au sud/ouest entre Rombas et Pierrevillers
- **Les paysages urbains résidentiels** caractérisés par les villages créés le long des axes de circulation, qu'ils soient anciens, industriels ou en lotissement neufs
- **Les paysages industriels** caractérisés par les usines et structures encore en activités et celles à l'abandon qui forment des friches industrielles végétalisées
- **Les paysages liés au divertissement**, caractérisé par la cité des loisirs et l'AEI
- **Les paysages agricoles**, très peu représentés sur l'AEE, caractérisés par des espaces cultivés

Le secteur du projet dont fait l'objet la présente procédure est concerné par les paysages de loisirs et les paysages boisés.

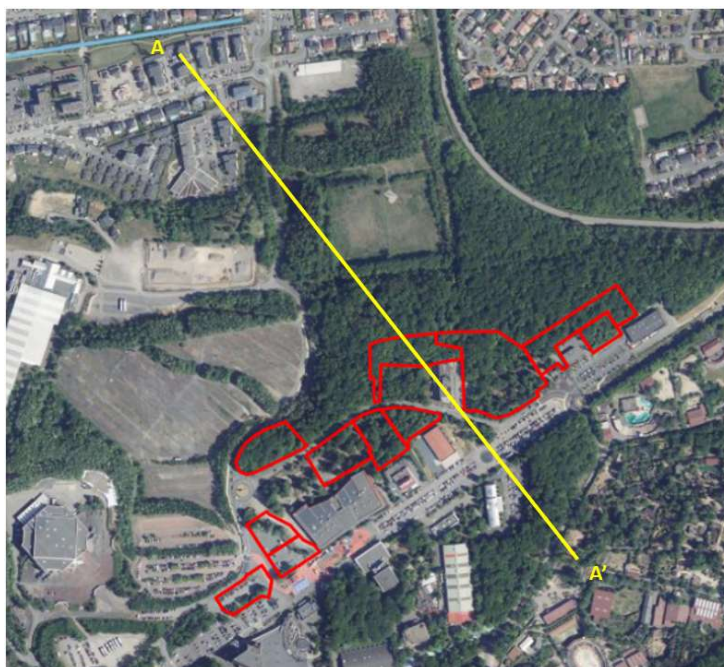
En effet, il est occupé en partie par l'aire de camping-car avec une voirie principale en enrobé et en partie par un couvert boisé.



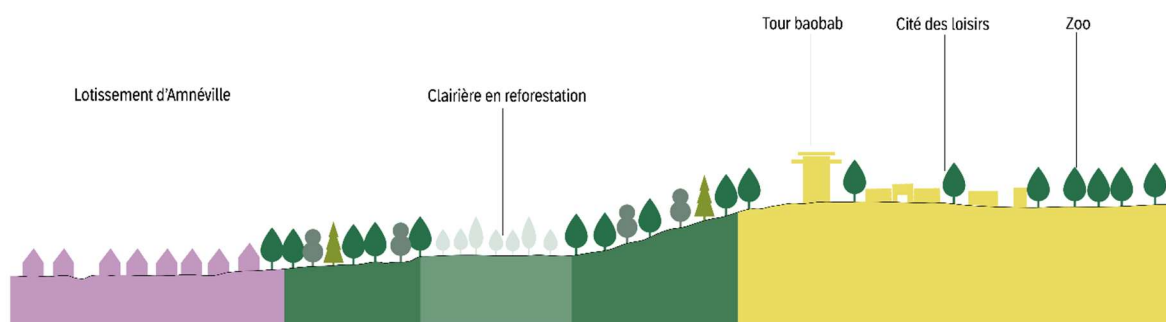
État initial du secteur de projet

Le projet est volumineux et susceptible d'être visible depuis le paysage lointain. La structure pourra dépasser les houppiers des arbres de plusieurs mètres et s'élever dans le paysage de la cité des loisirs.

Le projet est cependant conçu de manière à marquer visuellement le paysage et à former un repère dans la Cité des Loisirs.



Cartographie de localisation de la coupe schématique (Source : ARTELIA)



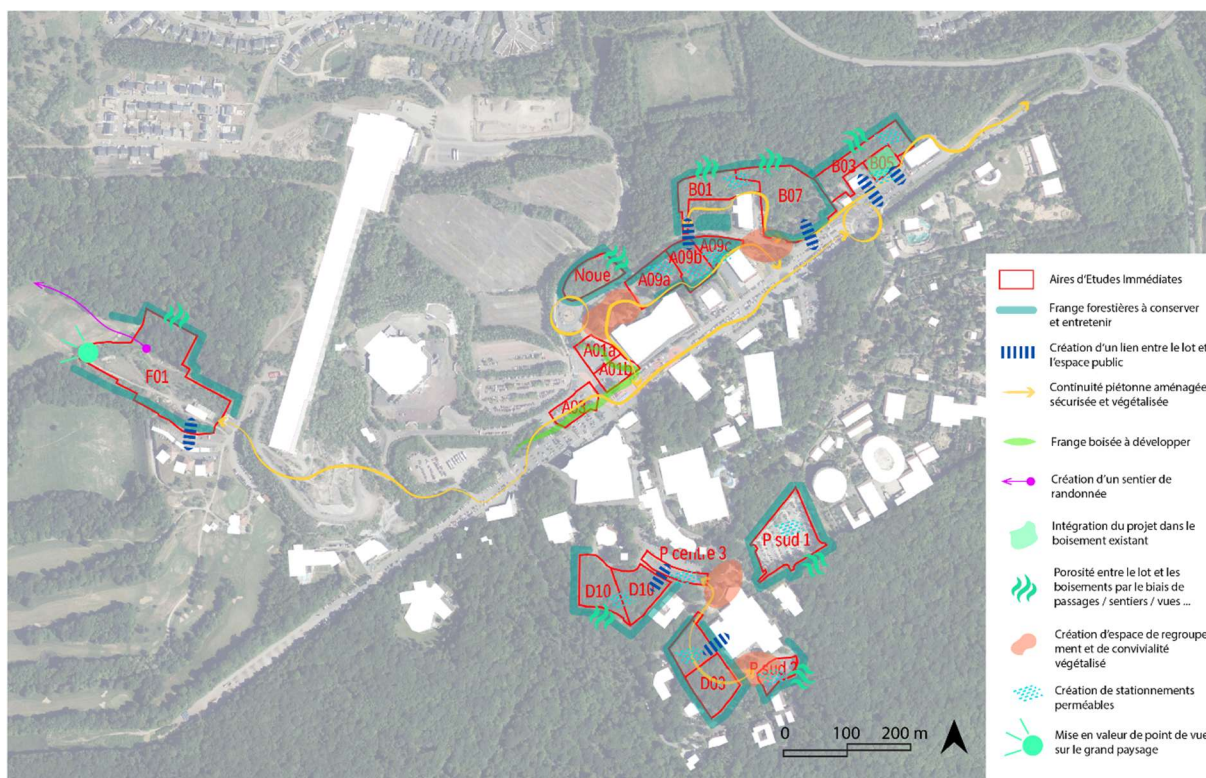
Coupe schématique de l'insertion de la tour baobab dans le paysage (Source : ARTELIA)

Malgré la hauteur de la tour Baobab et potentiellement de la tour Oxygène, le relief et les boisements permettent une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement naturel. Depuis les zones d'habitations, peu de perceptions seront visibles.

À l'échelle du site de la Cité des Loisirs, de grandes orientations d'aménagements ont été définies pour tenir compte des enjeux paysagers.

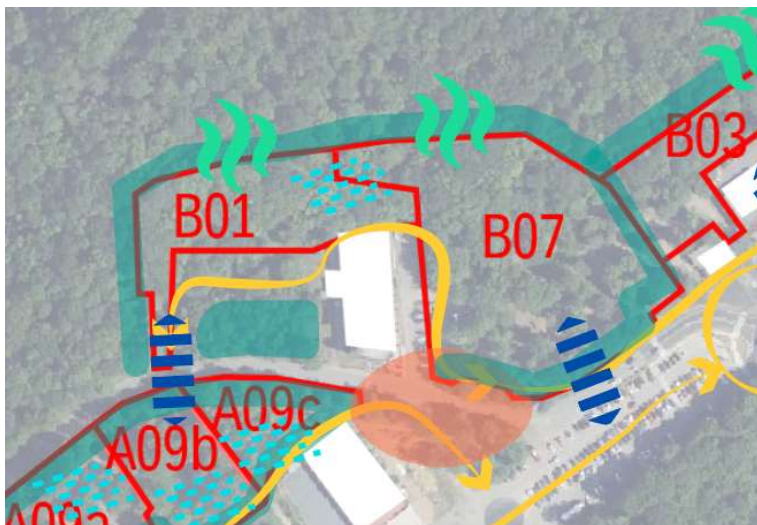


Cartographie des enjeux d'aménagement (Source : ARTELIA)



Cartographie des mesures d'insertions paysagères par lots (Source : ARTELIA)

Les mesures retenues pour le secteur de projet dont fait l'objet la présente procédure sont les suivantes :



- Création de stationnements perméables et végétalisés
- Intégration de haies entre les stationnements
- Franges forestières à conserver et entretenir
- Accueil d'une continuité piétonne aménagée et sécurisée
- Liaison avec l'espace de convivialité et le parking central
- Créer une porosité avec le boisement existant

TITRE 4

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE

1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SRADDET GRAND EST

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Cette stratégie issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 07 août 2015 est portée et élaborée par la Région Grand Est mais a été coconstruite avec tous ses partenaires (collectivités territoriales, État, acteurs de l'énergie, des transports, de l'environnement, associations...). Après cette vaste concertation, le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019 puis approuvé, par arrêté du 24 janvier 2020.

En 2021, une modification du document a été engagée pour intégrer des dispositions réglementaires récentes (Loi d'Orientations des Mobilités, Loi Climat et Résilience, Loi Agec...). Adopté lors du conseil des 18 et 19 décembre 2025, le SRADDET modifié est exécutoire depuis le 16 mars 2026.

L'analyse de la compatibilité de la procédure avec le SRADDET s'appuie sur les 30 règles générales énoncées par celui-ci.

Chapitre	Règles énoncées par le SRADDET	Compatibilité PLU
Chapitre 1 : Climat, Air, Énergie	1. Atténuer et s'adapter au changement climatique	<i>Sans objet</i> La modification vise uniquement à modifier les prescriptions de hauteur et d'implantation dans un secteur du PLU. Le projet de construction respectera les normes environnementales en vigueur.
	2. Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation	
	3. Améliorer la performance énergétique du bâti existant	
	4. Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises	
	5. Développer les énergies renouvelables et de récupération	<i>Sans objet</i>
	6. Améliorer la qualité de l'air	<i>Sans objet</i>
Chapitre 2 : Biodiversité et gestion de l'eau	7. Décliner localement la trame verte et bleue	<i>Sans objet</i>
	8. Préserver et restaurer la trame verte et bleue	<i>Sans objet</i>
	9. Préserver les zones humides	<i>Sans objet</i>
	10. Réduire les pollutions diffuses	<i>Sans objet</i>
	11. Réduire les prélèvements d'eau	
Chapitre 3 : Déchets et économie circulaire	12. Favoriser l'économie circulaire	
	13. Réduire la production de déchets	
	14. Agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets	
	15. Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage	
Chapitre 4 : Gestion des espaces et urbanisme	16. Sobriété foncière	<i>Sans objet</i>
	17. Optimiser le potentiel foncier mobilisable	<i>Sans objet</i>
	18. Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	<i>Sans objet</i>
	19. Préserver les zones d'expansion de crues	<i>Sans objet</i>
	20. Décliner localement l'armature urbaine	<i>Sans objet</i>
	21. Renforcer les polarités de l'armature urbaine	<i>Sans objet</i>
	22. Optimiser la production de logements	<i>Sans objet</i>
	23. Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes	<i>Sans objet</i>
	24. Développer la nature en ville	<i>Sans objet</i>
	25. Limiter l'imperméabilisation des sols	
Chapitre 5 : Transports et mobilités	26. Articuler les transports publics localement	
	27. Optimiser les pôles d'échanges	<i>Sans objet</i>
	28. Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales	<i>Sans objet</i>
	29. Intégrer le réseau routier d'intérêt général	
	30. Développer la mobilité durable des salariés	

2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoTAM

Le SCoT de l'Agglomération Messine (SCoTAM) a été approuvé le 1^{er} juin 2021. L'analyse de la compatibilité de la procédure avec le document s'apprécie au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs.

DOO		Compatibilité PLU
1 - ARMATURE URBAINE ET ORGANISATION DE L' ESPACE	1/ORGANISATION DE L'ESPACE	
	1.1. Confirmer le cœur de l'agglomération messine dans ses fonctions métropolitaines	Sans objet
	1.1. Améliorer l'articulation et la coopération entre les polarités du bassin Orne Moselle, pour structurer un véritable bassin de vie	
	1.2. Renforcer la vie locale en s'appuyant sur le rayonnement des centres urbains de services et des bourgs-centres	
	1.3. Assurer un maillage de services au plus près des habitants, à travers les pôles-relais et les pôles de proximité	
	1.4. Maintenir des espaces périurbains et ruraux vivants et animés	
	2/DÉVELOPPEMENT DE LA VIE LOCALE	
	1.5. Renforcer l'offre de services de proximité	Sans objet
	1.6. Accueillir de nouveaux habitants en fonction du niveau de services qui peut leur être fourni	
	1.7. Améliorer le niveau de desserte des différentes polarités par les transports collectifs	
	3/GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES	
	1.8. Achever le déploiement du réseau de communications numériques	Sans objet
	1.9. Ancrer les équipements de portée métropolitaine sur le territoire	
	1.10. Couvrir le territoire en équipements de niveau intermédiaire	
2 - ARMATURE ÉCOLOGIQUE	1/CONSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE EXISTANTE	
	2.1. Préserver les continuités forestières	Sans objet
	2.2. Maintenir la qualité et la diversité biologique des grands massifs forestiers	
	2.3. Conserver l'intégrité des petits espaces boisés	
	2.4. Assurer la gestion de l'occupation des sols au niveau des lisières	
	2.5. Limiter la disparition des prairies et la constitution de nouvelles ruptures dans la matrice prairiale	
	2.6. Préserver les vergers périurbains	
	2.7. Préserver et gérer les milieux thermophiles ouverts de manière à maintenir leurs intérêts écologiques	
	2.8. Conserver les continuités aquatiques et la qualité des lits des cours d'eau	
	2.9. Préserver les zones humides et leurs pourtours	

	2.10. Prévenir l'apparition de ruptures biologiques		
	2.11. Favoriser la nature en ville et la pénétration de la biodiversité en milieu urbain et périurbain		
	2/EFFACER LES RUPTURES PHYSIQUES ET METTRE EN RÉSEAU LES CŒURS DE NATURE ISOLÉS		
	2.12. Reconnecter les espaces forestiers et renforcer les trames boisées	Sans objet	
	2.13. Supprimer les ruptures liées aux infrastructures terrestres au niveau des corridors forestiers		
	2.14. Atténuer les discontinuités dues à l'urbanisation		
	2.15. Conforter le continuum des espaces thermophiles ouverts		
	2.16. Réduire les obstacles sur les cours d'eau		
	2.17. Renforcer le maillage de zones humides et reconstituer les réseaux aquatiques		
	3/COUPLER LES ENJEUX DE VALORISATION PAYSAGÈRE AVEC CEUX DE PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA SANTÉ		
	2.18. Définir des objectifs d'aménagements mutualisant qualité paysagère, maintien du vivant et réduction des risques naturels	Sans objet	
	2.19. Aménager des cheminements piétons-vélos pédagogiques associant pratiques sportives, découverte de la biodiversité et lecture du paysage		
	2.20. Partager la connaissance et les expériences		
3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE	1/L'INSERTION DES PROJETS DANS LEUR SITE ET LEUR ENVIRONNEMENT		
	3.1. Diagnostiquer le paysage pour mieux aménager	Sans objet	
	3.2. S'appuyer sur les composantes paysagères locales pour déterminer les caractéristiques des projets urbains	La procédure augmente la hauteur des constructions autorisée sur un secteur de manière significative mais le projet de tour d'observation s'inscrit pleinement dans son environnement.	
	3.3. Développer la qualité des entrées et traversées de villes et de villages	Sans objet	
	3.4. Prévoir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles, naturels et forestiers		
	2/LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT		
	3.5. Concevoir des projets urbains perméables à l'eau et donnant une large place au vivant	Sans objet	
	3.6. Intégrer le patrimoine local dans les projets d'aménagement		
	3.7. Développer des espaces publics multifonctionnels		
	3.8. Soigner les activités économiques à fort impact visuel		
	3/LES PAYSAGES AU SERVICE DES TRANSITIONS		
	3.9. Associer urbanisme réversible, biodiversité et changement climatique	Sans objet	
	3.10. Maîtriser les îlots de chaleur urbains et la densification		

	3.11. Diversifier les sources d'énergie en veillant à leur intégration paysagère	
	4/METTRE EN SCÈNE ET EN RÉCIT L'IMPORTANT PATRIMOINE PAYSAGER DU TERRITOIRE	
	3.12. Préserver la diversité paysagère	Sans objet
	3.13. Valoriser le patrimoine paysager emblématique	
	3.14. Raconter et faire connaître les paysages	
4 - GESTION DURABLES DES RESSOURCES	1/MODÉRER ET OPTIMISER L'USAGE DE L'EAU	
	4.1. Gérer l'eau potable de manière économe	Sans objet
	4.2. Gérer les eaux pluviales en tant que ressources à part entière et limiter les risques d'inondations en aval	
	4.3. Valoriser l'eau comme élément d'aménité et support d'activités de loisirs	
	4.4. Gérer efficacement les eaux usées	
	2/EXPLOITER AVEC SOBRIÉTÉ LES RESSOURCES DU SOUS-SOL	
	4.5. Atténuer l'empreinte de l'exploitation de matériaux alluvionnaires et de pierre de taille	Sans objet
	3/UTILISER LES RESSOURCES DU SOL DE MANIÈRE PÉRENNE	
	4.6. Développer une agriculture urbaine et périurbaine et favoriser l'émergence de filières locales	Sans objet
	4.7. Favoriser la structuration d'une filière bois	
	4.8. Protéger les exploitations et limiter le morcellement des terres	
	4/AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET DIVERSIFIER LES SOURCES D'ÉNERGIE	
	4.9. Améliorer la qualité de l'air et de l'atmosphère	Sans objet
	4.10. Valoriser l'énergie solaire	
	4.11. Développer l'énergie éolienne	
5 - PRÉVENTION DES RISQUES	AGIR POUR LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS OU LIÉS AUX ACTIVITÉS HUMAINES	
	5.1. Améliorer la connaissance des aléas	Sans objet
	5.2. Prévenir les risques d'inondations et de remontée de nappe	
	5.3. Prévenir les risques de mouvements de terrain	
	5.4. Prévenir les risques miniers	
	5.5. Prévenir les risques technologiques et industriels et ceux liés au transport de matières dangereuses	
	5.6. Limiter l'exposition de la population aux champs électromagnétiques	
	5.7. Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores	
	5.8. Anticiper et s'adapter au risque de sécheresse	
6 – ÉCONOMIE U FONCIER, POLITIQUE FONCIÈRE ET D' AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE	1/OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	
	6.1. Développer le territoire en économisant le foncier	Sans objet
	6.2. Optimiser les possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	
	6.3. Promouvoir la mixité et la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation	
	2/VERS UNE COHÉRENCE URBANISME ET TRANSPORT	
	6.4. Assurer une cohérence urbanisme et transport	Sans objet.

	6.5. Renforcer l'urbanisation autour des infrastructures de transport collectif les plus performantes	
	6.6. Mettre à profit le potentiel foncier disponible autour des gares et des pôles d'appui des transports collectifs pour favoriser le développement de l'habitat et de nouveaux services	
	3/CONSTRUIRE DES STRATÉGIES FONCIÈRES DIFFÉRENCIÉES	
	6.7. Mettre en place des stratégies foncières de long terme	Sans objet
	6.8 Mettre en place des actions foncières ciblées	
	4/AMÉNAGER LES PORTES D'AGGLOMÉRATION ET LES ESPACES D'ARTICULATION	Sans objet
	6.9. Orientations relatives aux principales portes d'agglomération	
	6.10. Orientations particulières aux grands sites en reconversion	
	6.11. Orientations relatives aux espaces d'articulation	
7 – POLITIQUE DE L' HABITAT	1/OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	Sans objet
	7.1. Répartir la production de logements entre les différentes intercommunalités	
	7.2. Diversifier l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie	
	7.3. Développer le parc de logements locatifs aidés	
	7.4. Produire une offre de logements à coûts maîtrisés	
	7.5. Maintenir une offre d'hébergement et une offre de logements accompagnés, à l'attention des publics les plus fragiles	
	7.6. Aménager des terrains destinés à l'accueil des gens du voyage	Sans objet
	2/OBJECTIFS D'AMÉLIORATION ET DE RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT	
	7.7. Remettre sur le marché les logements vacants	
	7.8. Adapter le parc de logements au vieillissement de la population, aux situations de dépendance et de handicap	
8 – ORGANISATION DES MOBILITÉS	7.9. Lutter contre l'habitat dégradé, indigne ou non décent	Sans objet
	7.10. Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existant	
	1/DÉVELOPPER L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS	Sans objet
	8.1. Coopérer à l'échelle du SCoTAM pour répondre aux besoins des habitants	
	8.2. Déployer l'offre urbaine de transports collectifs	
	8.3. Optimiser l'offre de transports interurbains	
	8.4. Proposer un mode de desserte adapté aux espaces ruraux	Sans objet
	2/ORGANISER L'INTERMODALITÉ	
	8.5. L'intermodalité au niveau des gares	
	8.6. L'intermodalité au niveau des lignes interurbaines structurantes	
	8.7. L'intermodalité au niveau des réseaux de transports urbains	Sans objet
	3/CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DES DÉPLACEMENTS ACTIFS	

	8.8. Intégrer la marche et le vélo dans la mobilité quotidienne	Sans objet
	8.9. Assurer une continuité des itinéraires piétons-vélos fonctionnels	
	4/ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES USAGES DE L'AUTOMOBILE	
	8.10. Organiser le covoiturage	Sans objet
	8.11. Anticiper les évolutions des nouveaux usages de la voiture	
9 – ÉVOLUTION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	9.1. Développer le caractère multimodal des voies urbaines	Sans objet
	9.2. Compléter le maillage routier interne	
	9.3. Améliorer l'accessibilité du territoire	
10 – ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	1/ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES	
	10.1. Privilégier l'implantation des activités économiques au cœur du tissu urbain mixte des villes et des villages	Sans objet
	10.2. Répartir les activités économiques de manière cohérente et équilibrée, en lien avec leur nature et leur espace d'influence	
	2/OBJECTIFS ET CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES	
	10.3. Implanter le grand commerce dans le cœur d'agglomération et les sites d'importance	Sans objet
	10.4. Implanter le commerce à vocation locale dans les différentes polarités	
	3/OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES	
	10.5. Accueillir des projets commerciaux et artisanaux qualitatifs	Sans objet
	10.6. Objectifs d'aménagement des activités commerciales et artisanales dans les documents de planification locale	
11 – DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET VALORISATION DU PATRIMOINE	11.1. S'appuyer sur les équipements et les thématiques touristiques porteurs	La procédure est initiée en réponse à un projet connu du développement de la Cité des Loisirs d'Amnéville.
	11.2. Promouvoir le patrimoine local, marqueur fort du territoire	Sans objet