

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT SIX

Le Conseil Municipal, légalement convoqué,
s'est réuni au Grand Salon de l'Hôtel de Ville en séance publique
sous la présidence de M. Serge JURCZAK, Maire



Nombre des Membres du
Conseil Municipal élus : 27

Nombre des Membres en
fonction : 27

Nombre des Membres qui
ont assisté à la séance : 24

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 27

Convoqués le 25/06/2026

Approuvée
Pour : 27

Etaient présents : M. Grégory MOCA, Mme Anne Marie SECRETI, M. Abdelkarim KHACHEÏ, Mme Stéphanie BOHLER, M. Dominique DI MARCO, Mme Véronique DEMMER, M. Pietro VASCO, Mme Isabelle STELLITTANO, Mme Nicole WEBER, M. Jean Baptiste GORETTI, M. Pascal SEILER, M. Thierry HENRY, M. Christophe FERRY, Mme Catherine SANGALETTI, M. Laurent BERTAZZO, Mme Pauline RICARD, Mme Camille ALONZI, M. Sacha RUYSSINCK, M. Serge LEGRAND, M. Alexis CESARO et M. Marian CHAUSSET et Mme Fanny MENTION.

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Djouha JANOT a donné pouvoir à Mme Stéphanie BOHLER,
Mme Béatrice DOEBLE a donné pouvoir à Mme Anne Maire SECRETI
Mme Aurélie GLANZ a donné pouvoir à Mme Nicole WEBER
Mme Nathalie BUCCI a donné pouvoir à M. Alexis CESARO

Secrétaire de séance : M. Sacha RUYSSINCK

**Point n°14 : Modification du PLU de Serémange-Erzange Ouverture
partielle d'une zone Nj en vue de son aménagement**

M. SEILER, Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme expose que la Commune doit modifier su Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général à savoir la création d'une résidence sénior et PMR avec la possibilité d'ajouter des jeunes actifs. Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles section 1, n°18, n°19, n°97, n°147 et n°149 et que seule la parcelle section 1 n°147 de 1272 m² est concernée par le reclassement de zonage de Nj à Uh1. Les terrains communaux envisagés pour la réalisation de ce projet sont actuellement classés en partie en zone Uh1 et en zone Nj et nécessitent d'être en totalité classés en Uh1 ;

Pour cela, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, 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.

Le PLU de Serémange-Erzange en raison de la morphologie de la commune, des risques et contraintes à la fois naturels, technologiques mais également liés aux infrastructures de mobilité, n'a pas prévu de zones d'extension à urbaniser (AU). Le potentiel de développement est exclusivement lié à la densification de l'enveloppe urbaine et éventuellement à la reconquête des friches industrielles.

A travers le PLU, aucune consommation de terres agricoles ou naturelles n'a donc été affichée bien que le scénario de développement démographique prévoie la construction ou la remise sur le marché de 136 logements en 10 ans.

Une étude du potentiel de l'enveloppe urbaine a été réalisée.

Depuis l'approbation du PLU de Serémange-Erzange, le 10/12/20, 16 demandes de permis de construire ont été déposées ainsi qu'une déclaration préalable permettant la création d'environ 70 logements, soit 14 logements par an en moyenne.

Parmi ces demandes d'autorisation sont relevés :

- 9 dents creuses résorbées
- La résorption de logements vacants sur une ancienne ferme, rue Charles de Gaulle, permettant l'aménagement de 8 logements
- Le recyclage foncier rue du Grand Chemin par la démolition de garages au profit de 32 logements
- La mutation de bureaux en logements par la réhabilitation de la Fenderie qui a permis l'aménagement de 26 logements.

Ainsi, Serémange-Erzange exploite au fil des années le foncier disponible dans son enveloppe urbaine dont le potentiel s'amenuise. Les quelques dents creuses encore disponibles ont un taux de rétention extrêmement élevés car il s'agit principalement de jardins entretenus.

Une opportunité d'exploiter un foncier communal bien situé

Dans le cadre de la mise aux normes en matière d'accessibilité et de thermique, la commune a mené un état des lieux concernant le bâtiment de la salle imagine qui est un ancien bâtiment datant du début du XXe siècle. Il apparaît que celui-ci n'est pas aux normes d'accessibilité, ni aux normes thermiques, ce qui engendre des coûts de fonctionnement importants. Il présente également des dégradations nécessitant de lourds travaux comme des problèmes d'infiltration d'eau, de menuiseries vétustes,...

D'un point de vue financier, le coût de la restructuration du bâtiment que devrait supporter la commune ne serait pas en adéquation avec la valorisation qui en serait faite. Une étude est menée pour envisager le déplacement des activités dans des locaux adaptés afin que celles-ci se déroulent dans les meilleures conditions.

La totalité du foncier communal sur la zone (parcelles section 1 n°18, 19, 97, 147 et 149) d'une surface de 2784 m² permet au-delà de la valorisation foncière pour le budget communal, une opportunité de mutation et de support pour compléter les objectifs inscrits au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU de Serémange-Erzange et au PLH (Programme Local de l'Habitat) de l'ancienne communauté de communes (CAVF).

Par ailleurs, le terrain par sa situation en cœur de ville, proche des transports en commun, et des équipements communaux, commerces et services de proximité permet un cadre de vie agréable et un quotidien facilité.

Une réponse à un besoin en logement notamment adaptés aux seniors, PMR et jeunes actifs

Selon une étude menée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier par l'AGURAM en 2024, la population de l'ancienne communauté

d'agglomération (CAVF) est de nouveau en croissance démographique en révélant une légère remontée. Le solde naturel restant positif notamment dû au vieillissement de la population. Bien que le vieillissement soit moins marqué que sur le reste du territoire mosellan, 1 habitant sur 4 a plus de 60 ans. Plus de 1200 habitants sont âgés de plus de 60 ans sur Serémange-Erzange dont environ 450 de plus de 75 ans et aucune résidence spécifique aux seniors et PMR adaptée n'existe sur la commune.

Serémange-Erzange a connu une baisse de population principalement dû au fait qu'elle ne dispose plus de terrain à construire, il est impératif de saisir les opportunités de reconstruire la ville sur elle-même.

Une consommation foncière minimale et conforme à la loi climat et résilience L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle section 1 n°147 actuellement classée en Nj représente un impact minimal sur la consommation foncière soit 1272m², ce qui représente moins de 0.04% de la zone U de Serémange-Erzange.

Selon les données de l'observatoire de l'artificialisation du CEREMA, Serémange-Erzange affiche une consommation cumulée sur la période du 01/2011 au 12/2020 de 3 hectares. Selon la loi climat et résilience, sa consommation ne devrait pas dépasser 1.5 hectare. Les demandes d'autorisation d'urbanisme depuis 2021 concernant des terrains en zone urbaine, n'affichent pas de consommation foncière avérée.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle Nj de 1272m² est donc justifiée au regard des possibilités de construire épuisées, des besoins en logements seniors, des charges de fonctionnement rencontrées sur le bâtiment de la salle imagine et de la possible valorisation foncière communale.

En ce qui concerne la faisabilité opérationnelle, il faut rappeler que l'unité foncière dans laquelle se situe la parcelle concernée est en zone urbaine au cœur du village ancien de Serémange-Erzange et dispose de la viabilité.

L'aménageur de la zone, qu'il soit public ou privé, devra vérifier la capacité du réseau en périphérie de la zone et au besoin participer à son renforcement.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-38 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Thionvilloise approuvé le 02 mars 2026 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Serémange-Erzange du 10 décembre 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant, l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone Nj afin de permettre son aménagement et satisfaire les besoins en logements seniors et PMR, que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée ;

Après avoir entendu l'exposé des faits, il est proposé au Conseil :

- D'ACCEPTER la mise en place de la procédure d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone Nj en vue de son aménagement ;
- D'AUTORISER l'affichage de la présente délibération un mois durant à la mairie de Serémange-Erzange

Le Maire,
Serge JURCZAK



Envoyé en préfecture le 08/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le



ID : 057-215706474-20260702-DELIB0207202614-DE