

MARIEULLES-VEZON

RÉFLEXIONS SUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE
ZONE MIXTE D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. SITUATION GÉNÉRALE	7
1.1 Situation de carrefour au cœur d'un réseau routier local	8
1.2 Contexte économique	12
1.3 Contexte réglementaire	14
2. ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE	19
2.1 Contraintes et problématiques urbaines	20
2.2 Topographie et réseaux	24
2.3 Analyse foncière	26
3. ORIENTATIONS ET SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT	31
3.1 Enjeux et principes généraux	32
3.2 Scénarios d'aménagement et premiers éléments de programmation ...	37
CONCLUSION	46



INTRODUCTION

A la suite de la révision de son PLU, dans lequel la commune de Marieulles-Vezon a inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur d'extension de Marieulles-est (zone à vocation d'activités mixte), la collectivité a souhaité disposer d'éléments d'aide à la décision et encadrer le lancement de futurs projets (stratégie foncière et économique, premières réflexions pré-opérationnelles et plan de composition).

Cette réflexion s'inscrit dans le contexte de la loi NOTRe en date du 7 août 2015 qui étend les compétences obligatoires et optionnelles des communautés de communes et communautés d'agglomération, avec des transferts progressifs échelonnés de 2017 à 2020.

Parmi ces compétences nouvelles ou renforcées, le bloc des compétences obligatoires inclut le développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique portuaire ou aéroportuaire.

L'un des changements importants apportés par la loi réside dans la suppression de la mention de l'intérêt communautaire pour les ZAE à compter du 1^{er} janvier 2017. Cela signifie que la distinction, jusqu'alors possible dans les statuts, entre zones d'activités économiques communales et zones d'activités économiques intercommunales est supprimée à compter du 1^{er} janvier 2017.

Depuis cette date, l'ensemble des zones d'activités économiques du territoire, existantes ou à venir, relève de la seule compétence de Metz Métropole qui en a désormais l'exercice exclusif.

En outre, et dans le contexte du développement d'une zone à vocation mixte (équipements publics et communaux, activités artisanales existantes,...) qui induit pour partie la responsabilité de la commune (compétence équipements communaux : salle des fêtes, foyer,...), le Conseil Municipal de Marieulles a souhaité anticiper sur une étude visant à établir des réflexions préalables sur un aménagement d'ensemble de la zone.

Relayées à l'échelon communautaire pour ce qui concerne la dimension économique, ces réflexions pourront à terme permettre le développement de la zone en cohérence avec l'échelle des problématiques d'intégration urbaine au fonctionnement du village et avec celle des différents enjeux économiques de Metz Métropole.



SURFACE DU PROJET

La zone de projet est comprise dans la zone 1AUx du PLU de la commune pour une surface globale de 6 hectares. Elle est en partie occupée par des équipements sportifs et communaux (foyer, activité artisanale,...).







1

SITUATION GÉNÉRALE

1.1 Situation de carrefour au cœur d'un réseau routier local.....	8
1.2 Contexte économique.....	10
1.3 Contexte réglementaire.....	12

1.1 SITUATION DE CARREFOUR AU CŒUR D'UN RÉSEAU ROUTIER LOCAL

La commune de Marieulles se situe au sud de l'agglomération de Metz Métropole entre la vallée de la Moselle et la vallée de la Seille. Marieulles-Vezon fait partie des communes inscrites dans la deuxième couronne de la communauté d'agglomération, distante de 20km du centre-ville de Metz.

Localisée sur l'avant-côte de Moselle et à proximité de la limite départementale avec la Meurthe-et-Moselle, la commune de Marieulles-Vezon est limitrophe de 4 communes de Metz Métropole : Fey, Coin-lès-Cuvry, Pournoy-la-Chétive et Coin sur Seille. Elle partage également ses limites communales avec Lorry-Mardigny, Corny-sur-Moselle, Arry (Communauté de Communes Mad et Moselle) ainsi que Sillegny (Communauté de communes du Sud Messin).

Les deux entités urbaines constituant le village sont implantées à l'articulation de la RD68 et de la RD68a, et le ban communal de Marieulles-Vezon est coupé en deux par le passage de l'autoroute A31.

La commune bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité, principalement grâce à sa proximité avec deux échangeurs de l'autoroute A31, Fey au Nord (6km) et Pont-à-Mousson au sud (10km).

D'autre part, la zone de projet se situe au carrefour d'un réseau routier local. En effet, connecté au sud à la RD67 et à la RD66 au nord qui permettent un raccordement rapide à la RD657 respectivement depuis les villages voisins d'Arry et de Fey, Marieulles est ainsi localisé à grande proximité de l'axe structurant de desserte des communes de taille importante situées sur les rives de Moselle (Pagny-sur-Moselle, Pont-à-Mousson, Novéant-sur-Moselle, Jouy-aux-Arches, Ars-sur-Moselle,...) .

La commune est également rattachée au territoire de la plaine de Seille (Sillegny, Verny, Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine, Gare TGV de Louvigny,...) via la RD67.



Cette situation de carrefour au cœur d'un réseau routier local, situé directement au sud de l'agglomération, constitue un premier atout indéniable pour conforter une petite zone d'activités artisanales visant à répondre aux besoins d'entreprises souhaitant s'implanter dans cette partie du territoire de l'agglomération messine.



Marieulles dans le contexte des Avants-Côtes de Moselle

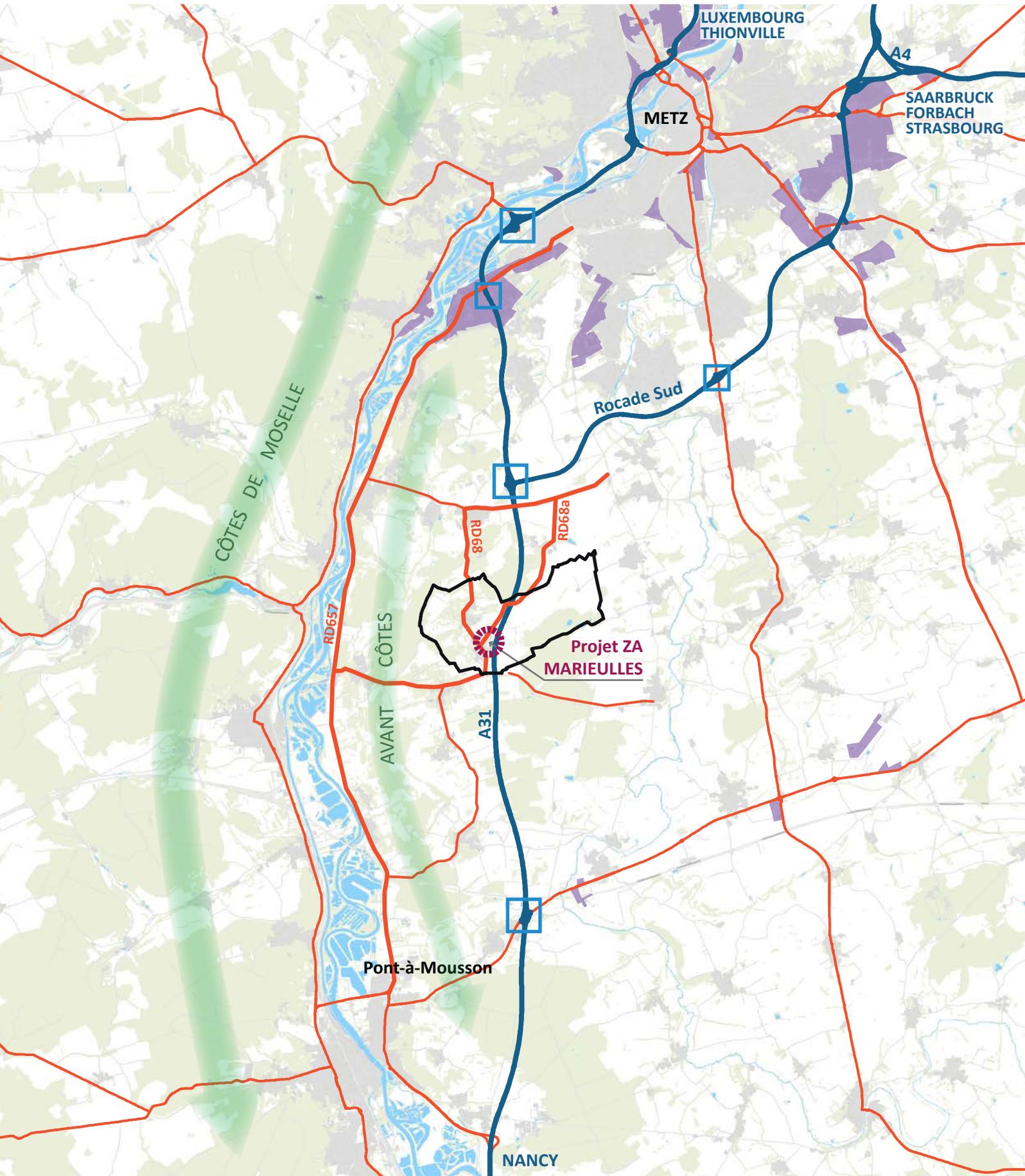


Une situation de carrefour local au sud de l'agglomération messine





SITUATION



LÉGENDE

-  Projet Zone artisanale
-  Zone d'activités
-  Autoroute / voie rapide
-  Echangeur autoroutier
-  Route primaire

UN PROJET À INSCRIRE DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU SCoTAM

La commune de Marieulles est inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine approuvé le 20 novembre 2014.

Le SCOT est un document de planification à grande échelle qui s'impose à l'ensemble des politiques menées à l'échelle des agglomérations : l'habitat avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les déplacements avec les Plans de Déplacements Urbains

(PDU), l'urbanisme avec les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et l'équipement commercial avec les Schémas de Développement Commercial.

Au niveau des réflexions d'aménagement de la zone, il s'agira ici d'intégrer le projet dans les dispositions et objectifs fixées par le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoTAM.

EXTRAIT DU DOO

1. Pour les activités à vocation d'équilibre et les activités à vocation locale, la localisation pourra se faire :

- ◆ soit au sein d'espaces mixtes, lorsque la nature de l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat,
- ◆ soit au sein d'espaces d'activités dédiés.

2. Principes de localisation préférentielle des activités de production :

- ◆ En mixité, à l'intérieur ou en contiguïté du tissu urbain des villes et des villages.

- ◆ Dans les espaces d'activités dédiés de plus de 5 ha, en tenant compte des équilibres entre les familles d'activités tels qu'ils sont mentionnés au document ou dans les espaces locaux d'activités de moins de 5 ha, en cohérence avec les politiques intercommunales de développement économique et d'aménagement de l'espace.

- ◆ Metz Métropole dispose d'une enveloppe de 27 hectares pour l'aménagement de petites zones d'activité de proximité (rayonnement local).

METZ MÉTROPOLE ET L'ÉVOLUTION DE LA COMPÉTENCE « ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES »

Comme évoqué précédemment, depuis le 1^{er} janvier 2017, Metz Métropole a pris la compétence en matière de développement économique, de gestion et de création des zones d'activités économiques, imposant ainsi le transfert obligatoire des zones d'activités à la communauté d'agglomération.

Néanmoins, si la zone a vocation à accueillir des activités, il n'en demeure pas moins qu'elle prévoit également la réalisation d'équipements de proximité dont la compétence reste à l'échelle communale.

Cette situation particulière nécessite la mise en œuvre d'un partenariat particulier entre la commune et la communauté d'agglomération afin de répartir, en fonction des compétences propres à chaque collectivité, la responsabilité et la mise en œuvre des futurs aménagements : voies et réseaux, permis d'aménager, réalisation et confort d'équipements,...

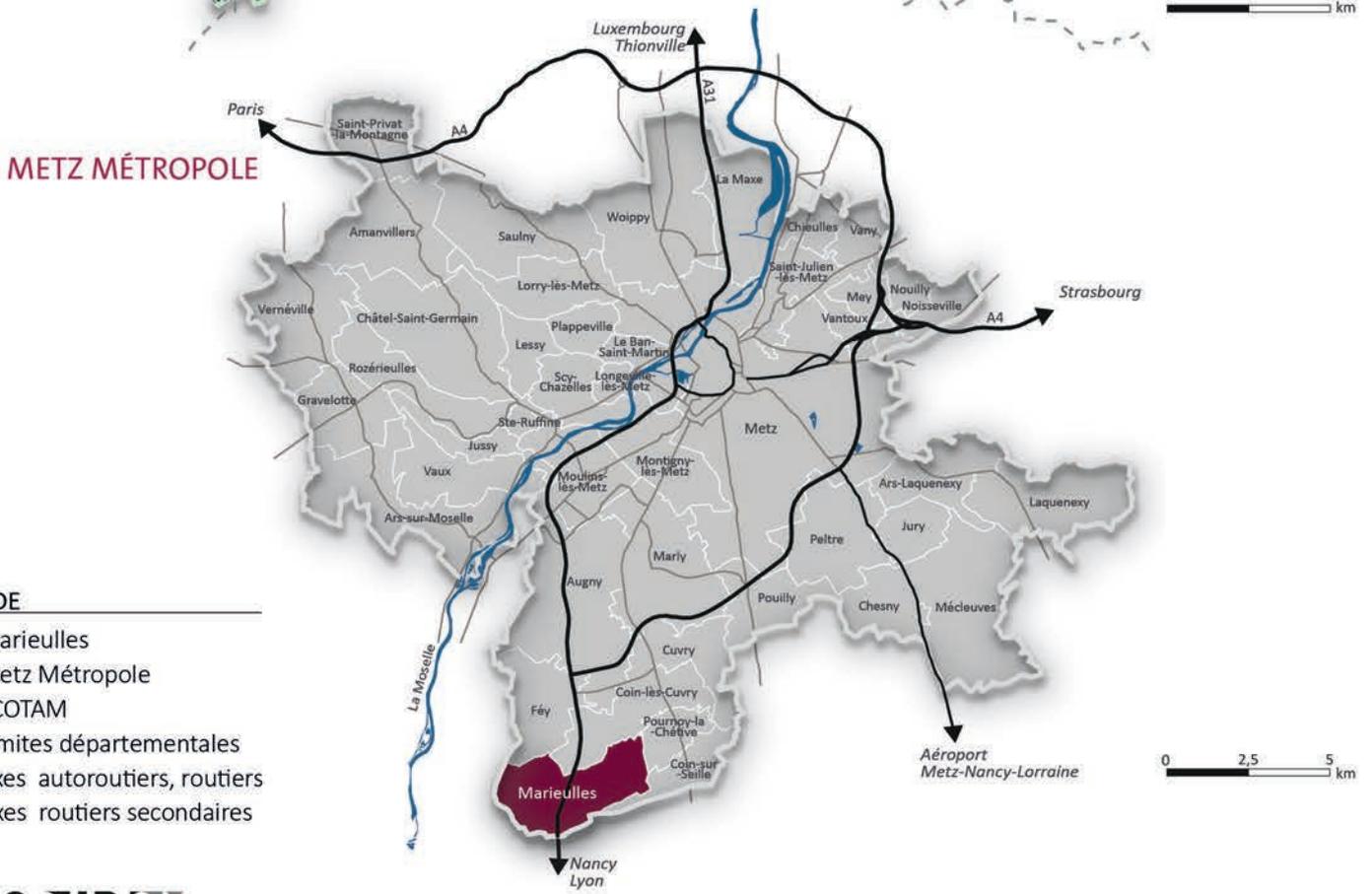
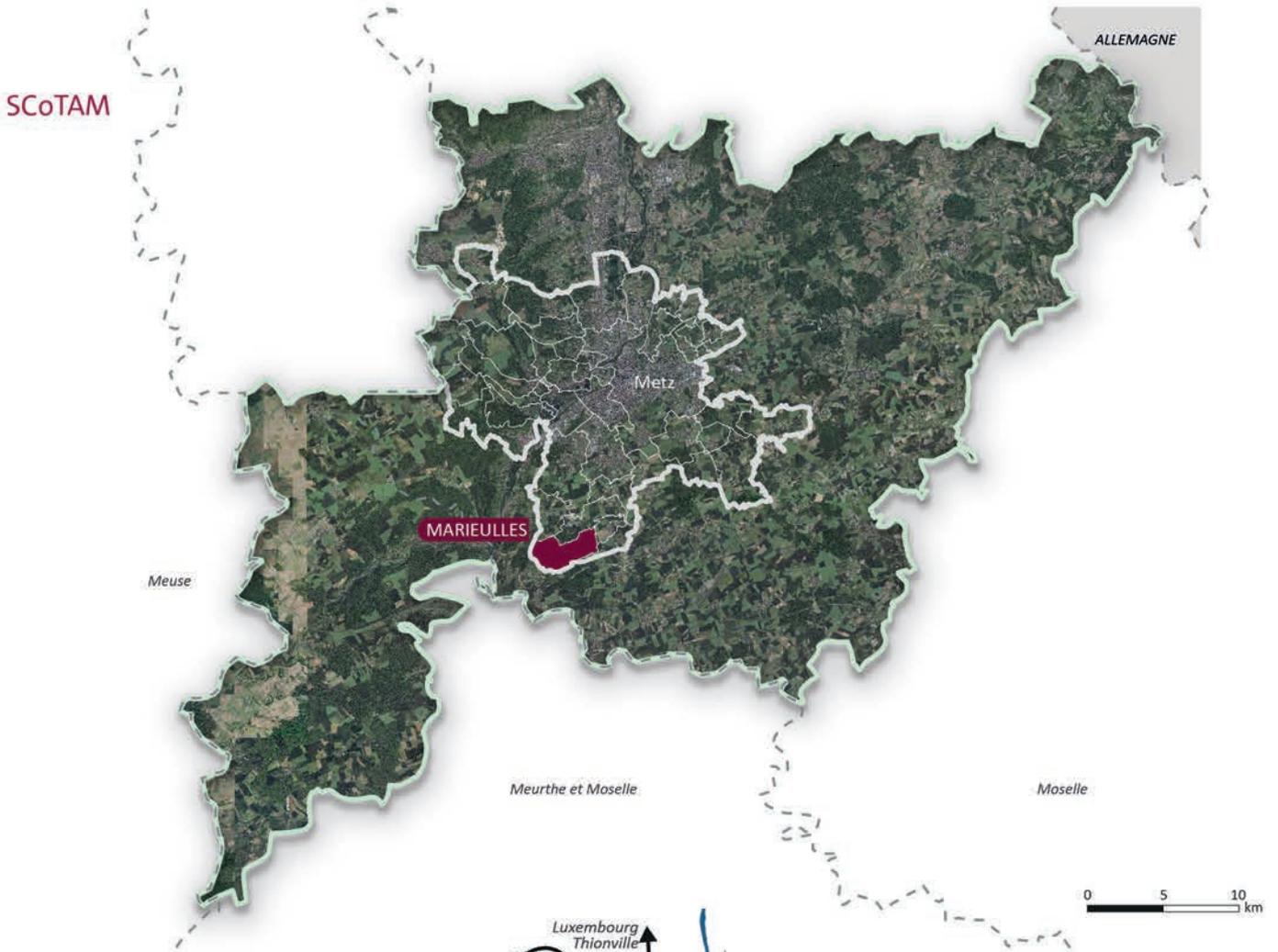
Dans le cadre de ces nouvelles compétences, Metz Métropole pourra accompagner la commune dans le volet économique de son projet (mise en œuvre, équipements et réseaux,...).





MARIEULLES / RÉFLEXIONS SUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ZONE MIXTE D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS

MARIEULLES AU SEIN DU SCOTAM & DE METZ MÉTROPOLE



LÉGENDE

- Marieulles
- Metz Métropole
- SCOTAM
- Limites départementales
- Axes autoroutiers, routiers
- Axes routiers secondaires

1.2 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La commune de Marieulles se situe dans un rayon de 10km de deux grands secteurs d'activités économiques à l'échelle territoriale qui sont essentiellement à vocation commerciale et artisanale :

- ◇ les zones d'activités d'Actisud, d'Ars-activités et de Belle Fontaine au Nord ;
- ◇ la zone d'activités du Breuil (Pont-à-Mousson) au sud.

En outre les deux zones d'activités de Pagny-sur-Moselle et Lesménils/Cheminot regroupent principalement des activités de type industriel et artisanal.

Les zones d'activités artisanales de taille et de composition similaires à celle prévue sur Marieulles sont essentiellement concentrées dans la partie est de l'agglomération, à Peltre et Jury. La commune de Pouilly étudie la création d'une petite zone d'activités locales dans le cadre de son PLU approuvé en mai 2017.

A noter par ailleurs la présence immédiate de la zone artisanale du « Sabré » à Coin-lès-Cuvry, le long de la RD68a. Cette dernière concerne cependant un secteur d'activité particulier (élevage et commerce animalier, travaux publics) qui ne représente pas une concurrence potentielle pour le projet de Marieulles qui vise plutôt l'implantation de petites structures artisanales (chauffagiste, électricien, ébénisterie, plomberie-sanitaire,...).

Enfin, les communes de Verny, Corny-sur-Moselle et Novéant-sur-Moselle, situées dans un rayon de 10km de Marieulles, disposent d'activités diffuses dans leurs tissus urbains respectifs, mais pas de zones dédiées.



Au regard du contexte économique local, la création d'une petite zone d'activités artisanales (mixte) sur la commune de Marieulles semble favorable. Elle pourrait répondre, à terme, aux besoins d'activité de proximité pour la commune et ses environs, et favoriserait l'économie locale avec l'implantation de petites entreprises artisanales.



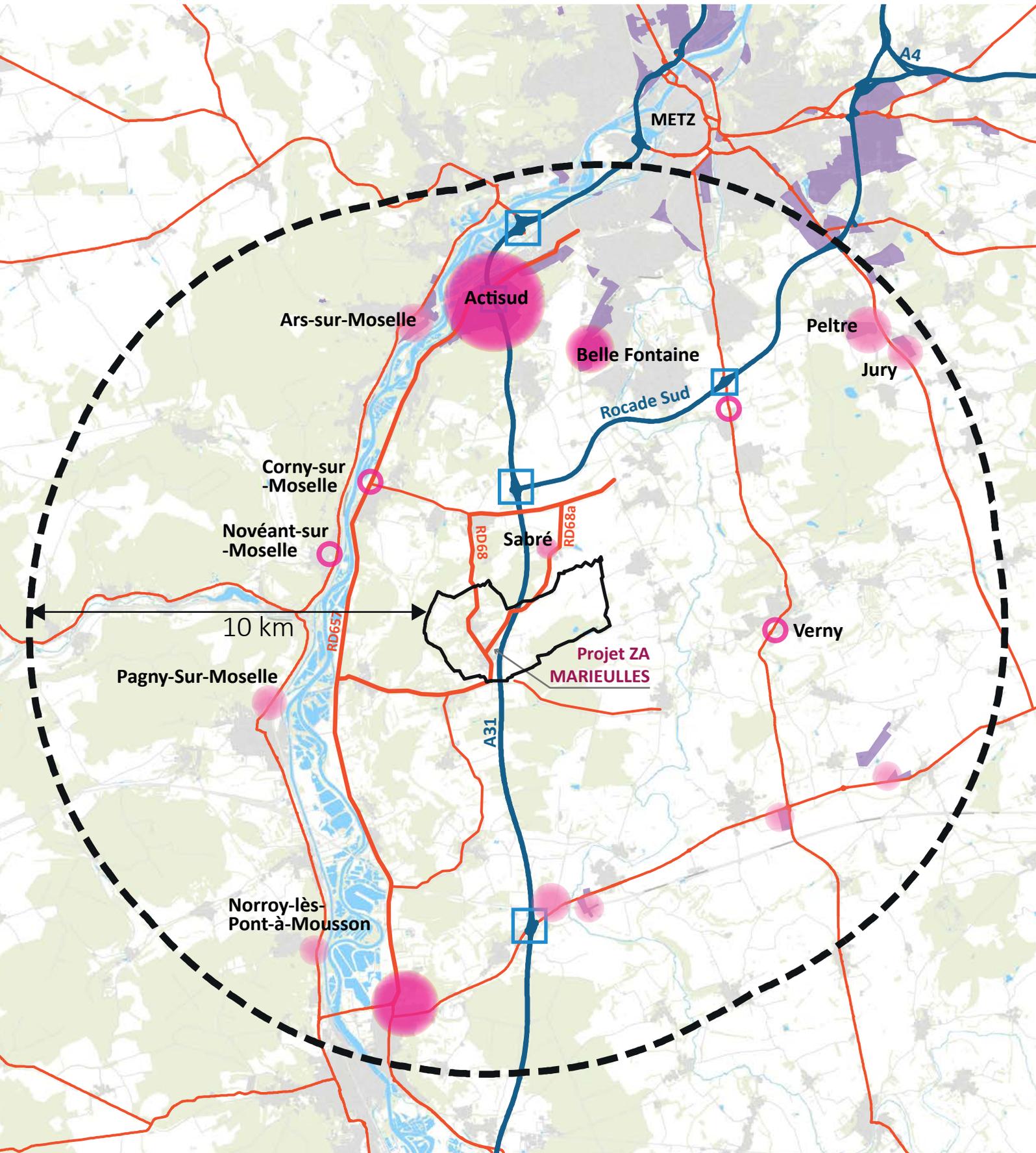
Zone d'activités de BELLE FONTAINE à Marly



Zone ACTISUD



Zone artisanale du « Sabré » à Coin-lès-Cuvry



LÉGENDE

- Projet Zone artisanale
- Zone d'activités
- Autoroute / voie rapide
- Echangeur autoroutier
- Route primaire
- Pôle d'activité
- ZA moyenne
- ZA petite
- Présence d'activité

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune de Marieulles est couverte par un PLU approuvé le 18 décembre 2014 et modifié en 2016.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Conformément au PADD et à l'OAP particulière du secteur d'extension de Marieulles-est du PLU approuvé en 2014, le projet de zone d'activités mixte souhaité par la commune a pour objectif de permettre le maintien et le développement « d'activités économiques de proximité » sur son ban communal.

La commune entend ici par activités économiques de proximité, la possibilité de pouvoir accueillir des activités de type artisanal, commercial ou tertiaire qui ne seraient pas de nature à nuire au confort des riverains et qui, par ailleurs, ne dénatureraient pas le caractère identitaire agricole du village. En parallèle, la commune souhaite poursuivre le principe de développement d'équipements destinés au quotidien des habitants.

EXTRAIT OAP SECTEUR D'EXTENSION MARIEULLES-EST

Pour la desserte du secteur :

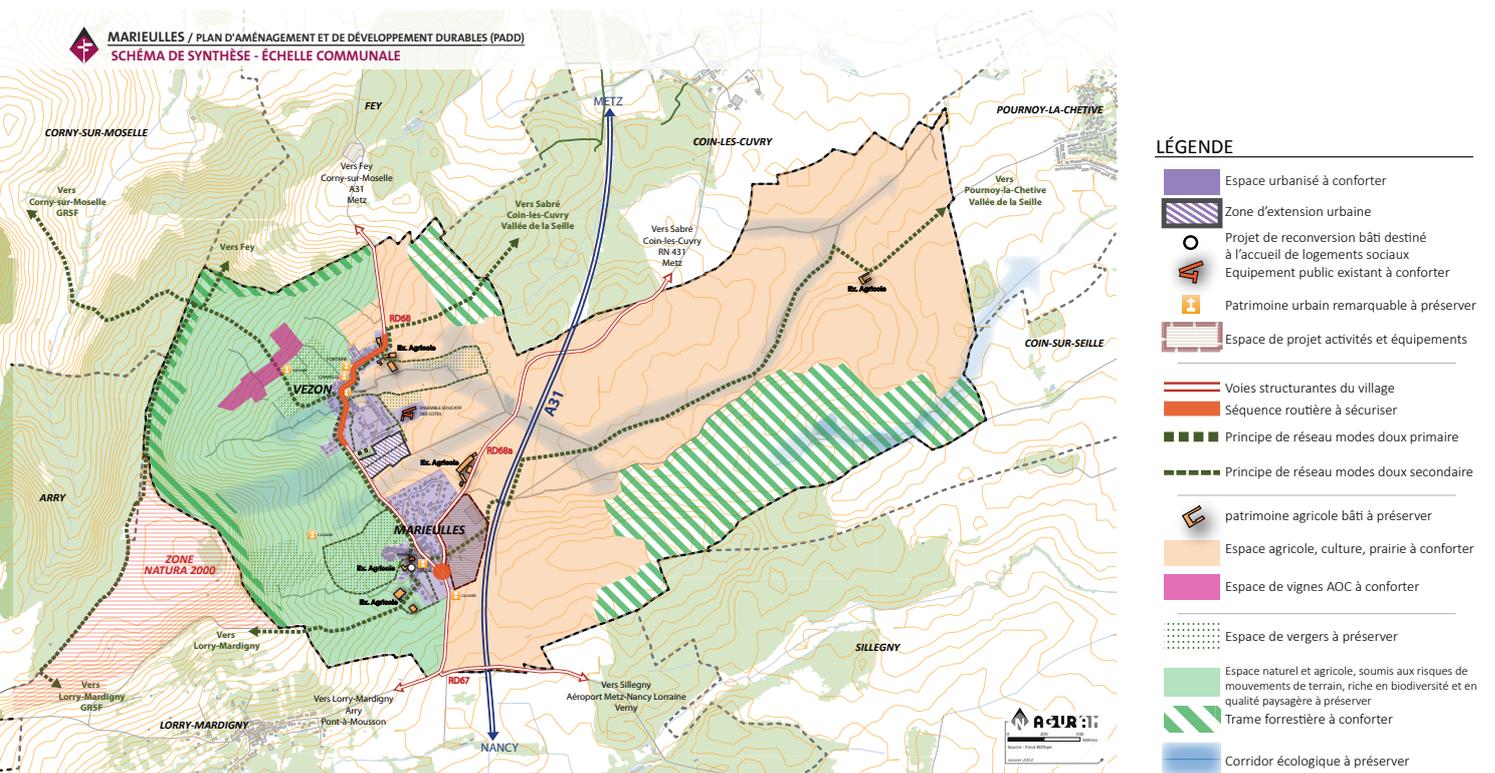
- ◆ Une connexion principale depuis la rue du stade complétée par la réalisation d'un nouvel accès sécurisé et aménagé depuis la RD68a à l'entrée est de Marieulles.
- ◆ Un principe de voie de desserte interne secondaire pour compléter l'axe structurant de la zone.
- ◆ La mise en place d'un maillage piéton structurant le long de la rue du Stade et au cœur de la zone.
- ◆ L'aménagement d'une liaison piétonne depuis le cœur de Marieulles vers le site le long de la RD68a.

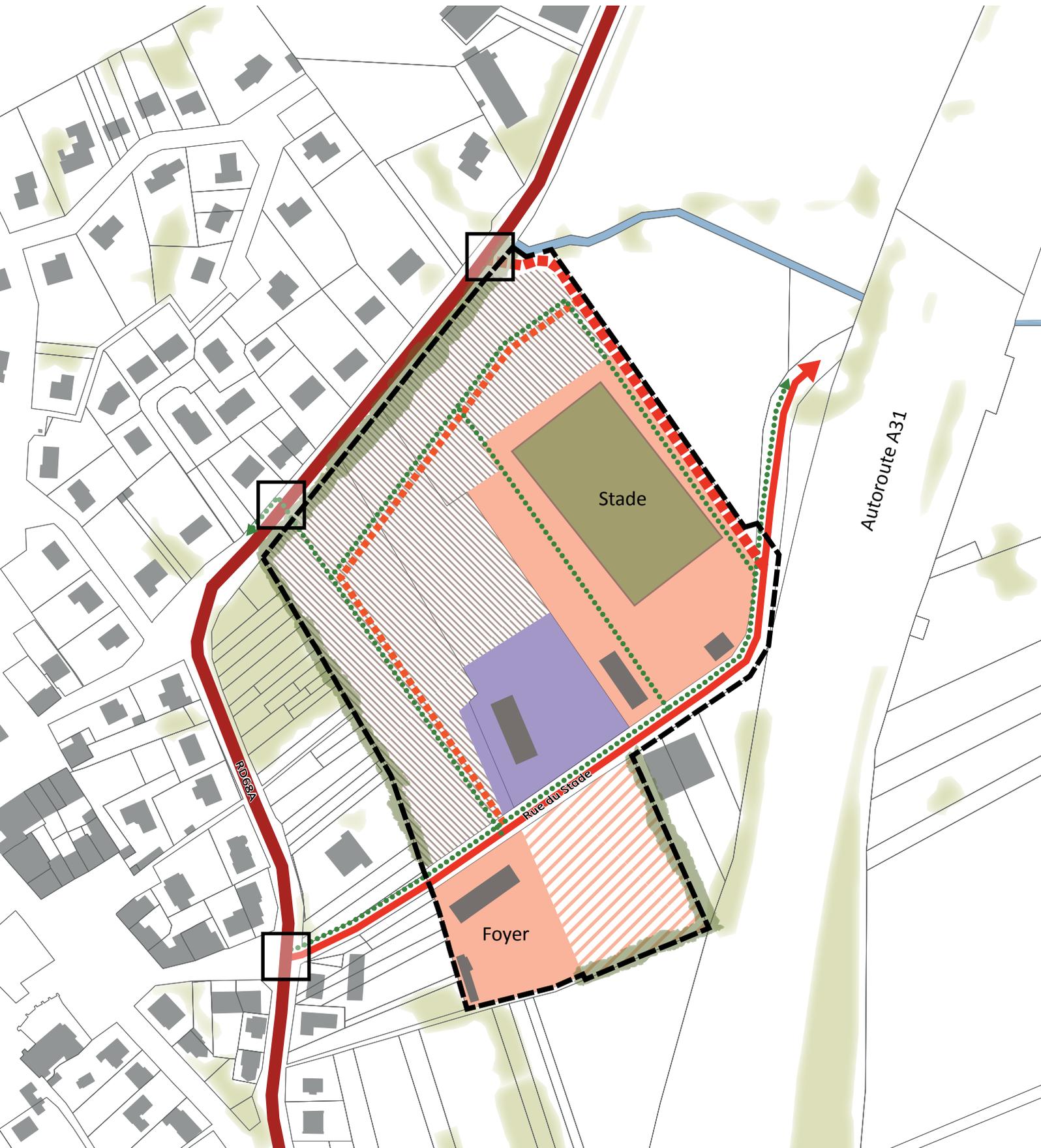
Le traitement paysager :

- ◆ Un principe d'aménagement en espace vert (haies, noues, plantations,...) des franges de la zone afin d'assurer la transition paysagère avec les zones urbanisées environnantes.

La programmation urbaine du site :

- ◆ Des espaces d'équipements collectifs existants à conforter et renforcer (foyer, stade).
- ◆ Un vaste espace d'équipements collectifs et d'activités à aménager.





LÉGENDE

- | | |
|---|--|
|  Équipement existant |  Principe voie complémentaire à créer |
|  Secteur d'équipements à aménager |  Principe de voie de desserte interne apaisée à créer |
|  Activité existante |  Principe de liaison piétonne à aménager |
|  Secteur mixte d'équipements et d'activités à aménager |  Carrefour ou passage à réaménager |
|  Traitement paysager des franges de zone (noue, haie, plantation, ...) |  Secteur d'étude |



AGURAY

0 25 50 m

Source : DGI 2013

Octobre 2017

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le PLU prévoit enfin un règlement spécifique sur cette zone. Inscrite en zone 1AUX, des règles en matière d'implantations, d'emprise au sol ou encore de hauteur ont été établies afin de garantir l'intégration urbaine des futures constructions aux différents tissus urbains environnants (extensions pavillonnaires, centre ancien, entrée de village). Les principales dispositions réglementaires figurent dans les extraits réglementaires ci-dessous (en violet).

La commune entend ici par activités économiques de proximité, la possibilité de pouvoir accueillir des activités de type artisanal, commercial ou tertiaire qui ne seraient pas de nature à nuire au confort des riverains et qui, par ailleurs, ne dénatureraient pas le caractère identitaire agricole du village. En parallèle, la commune souhaite poursuivre le principe de développement d'équipements destinés au quotidien des habitants.

Article 1AUX 2 :

Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Sont admis sous condition :

- ◇ Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à l'exploitation agricole à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage.
- ◇ **Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités économiques autorisées.**

Article 1AUX 6 :

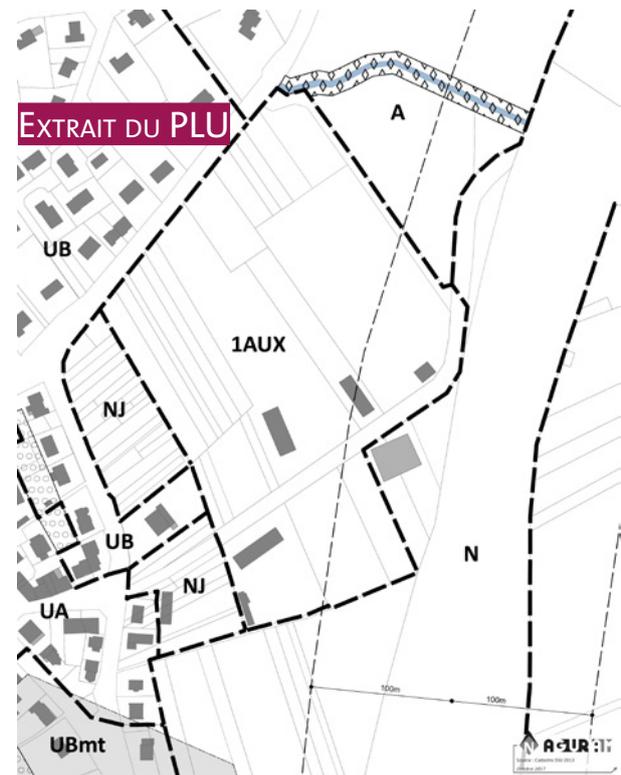
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

- ◇ Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :
 - ◆ de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A31 depuis l'axe central de la voie;
 - ◆ **de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.**

6.2 Dispositions particulières :

- ◇ Tous les bâtiments annexes ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.



Article 1AUX 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- ◇ **Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite séparative** de l'unité foncière. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUX 9 :

Emprise au sol.

9.1 Dispositions générales :

- ◇ Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), **l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.** Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Article 1AUX 10 :

Hauteur maximale des constructions.

10.1 Dispositions générales :

- ◇ **La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres.**



10.2 Dispositions particulières :

- ◇ Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou de reconstruction, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

Article 1AUX 13 :

Espaces libres et plantations.

13.1 Dispositions générales :

- ◇ 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.

- ◇ Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

13.2 Dispositions particulières :

- ◇ Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- ◇ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES & GRILLE DE STATIONNEMENTS

Bureau	Par tranche entamée de 30m ²	1
Commerce	◆ commerce ≤ à 125m ²	0
	◆ commerce > à 125 m ²	
	Par tranche entamée de 40m ² supplémentaires	1
Artisanat	Par tranche entamée de 100m ²	1
Industrie	Par tranche entamée de 100m ²	1
Commerce fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200m ²	1



En fonction des nouveaux principes d'aménagement retenus à la suite de cette étude et de la mise en œuvre des projets, le règlement de la zone 1AUX du PLU ainsi que l'OAP qui s'y réfèrent pourront connaître des adaptations ou modifications, sous réserve d'être compatibles avec les orientations générales du PADD. Ces adaptations seront menées à l'occasion de modifications (normales ou simplifiées).







2

ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

2.1 Contraintes et problématiques urbaines.....	20
2.2 Topographie et réseaux.....	24
2.3 Analyse foncière.....	26

2.1 CONTRAINTES ET PROBLÉMATIQUES URBAINES

Dans l'objectif de créer une zone d'activités économiques dans les meilleures conditions et au regard du contexte urbain et paysager, il est essentiel de prendre en compte les différentes contraintes et problématiques du site.

UNE DESSERTE LOCALE À CONFORTER

Le secteur s'inscrit le long de la RD68a (rue du Patural) à l'entrée nord-est du village et il est desservi principalement par la rue du stade située au sud-est de la zone. Un accès tertiaire peu aménagé existe également depuis la RD68a à l'extrémité nord-est de la zone, mais ce dernier n'est aujourd'hui pas aux normes et constitue plus une voie d'accès pour les activités agricoles et les déplacements modes doux.

La problématique de localisation du site en entrée de village le long de la RD68a pose la question de la gestion de la vitesse et de son incidence sur les conditions de sécurité. En effet, en l'absence d'aménagements limitant la prise de vitesse, les conditions de circulation favorisent, aujourd'hui, une circulation très rapide sur cette entrée de village, encouragée qui plus est par l'ambiance semi-routière de la séquence (dissymétrie des fronts urbains).



Ainsi, il apparaît primordial de prévoir, à l'occasion du développement de la zone d'activités, des aménagements spécifiques limitant la vitesse et garantissant des conditions de sécurité plus acceptables pour les riverains et différents usagers.

Par ailleurs, la rue du Patural est constituée d'un front urbain dissymétrique de maisons individuelles dont l'accès fait face au secteur de projet qui est majoritairement composé d'une végétation en friche.

Cette situation rend donc peu lisible cette entrée de village au regard des conditions de circulation, et procure par ailleurs une image peu qualitative en matière paysagère.

En effet, l'effet « fouillis » des friches et le manque d'aménité des espaces publics situés de part et d'autre de la rue du Patural impacte la qualité urbaine de l'entrée est de Marieulles.

Ainsi, Il s'agira de travailler au mieux le vis-à-vis entre le projet de zone d'activités et le tissu pavillonnaire. En parallèle, une attention particulière devra être portée sur la gestion de l'entrée de village et des accès à la future zone, notamment depuis le carrefour avec le chemin du stade.



Entrée nord de Marieulles

En outre, la RD68a est aujourd'hui dans un état correct, du carrefour de la RD66 jusqu'à la ZA de Sabré (Coin-lès-Cuvry). A l'inverse, la séquence de Sabré jusqu'à Marieulles est largement sous-dimensionnée, posant déjà des problèmes de circulation (sécurité, largeur de chaussée,...).

En réaction à cette situation, la constitution d'un projet abouti sur la ZA de Marieulles pourrait accélérer la mise aux normes de la voie sur la portion de RD située sur le ban communal (passage de camions liés aux activités, augmentation du trafic,...).



La mise aux normes de la RD68a devra, le moment venu, être évoquée avec le Conseil Départemental et Metz Métropole qui pourrait, à terme, récupérer la compétence sur ce type d'axe routier.



OCCUPATION DES SOLS

Le secteur est en partie aménagé par des équipements communaux, avec le hangar technique, le stade et ses vestiaires à l'est de la zone, ainsi que le foyer communal au sud. La commune souhaite préserver et intégrer ces équipements au projet.



| Le foyer, en entrée sud-ouest du site



| Équipements communaux à proximité de l'autoroute A31

Le secteur est également occupé par une entreprise spécialisée dans les travaux de plâtrerie (Société HAFF) dont les terrains couvrent une grande partie de la zone.



| L'entreprise HAFF au cœur du site



| Une végétation commune sans ensemble remarquable

Le reste du site se compose d'espaces de prairie en friche ponctués de quelques arbres et arbustes de tailles et de qualités communes.



| Stade Municipal de Marieulles-Vezon



| Présence de petits talus verts sur la partie est du site

Le site présente enfin la particularité de disposer d'une succession de petits talus verts séparant la partie stade du reste du secteur. Ce léger relief confère un paysage en terrasse particulièrement intéressant du point de vue des perspectives paysagères, notamment depuis l'autoroute A31.

Les périmètres d'éloignement liés aux bâtiments agricoles d'élevage sont hors du périmètre d'étude.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CONTRAINTES LIÉES À L'AUTOROUTE A31

Inscrit le long des Avants-Côtes de Moselle, le site présente une topographie légèrement marquée d'est en ouest. On y observe une légère pente qui s'amenuise progressivement pour rejoindre la plaine de la Seille au-delà de l'autoroute A31.

Conjuguées à la présence du talus autoroutier qui borde le secteur sur sa frange est, les caractéristiques topographiques du site impliqueront ainsi des dispositions paysagères particulières à prendre en compte dans les futurs aménagements.



La situation en façade de la zone vis-à-vis de l'autoroute A31, qu'elle surplombe de par sa surélévation en talus, offre une possibilité de « vitrine économique » très importante. Une attention en matière d'intégration urbaine et environnementale des futures constructions devra être portée afin de préserver la qualité du grand paysage (Avant Côtes) et d'offrir une bonne visibilité pour les futures activités depuis l'autoroute A31, l'axe structurant local et régional.

En outre, une partie des terrains situés sur la zone est soumise à une problématique d'inconstructibilité liée au couloir de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute (art L.111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,... »).

La réalisation d'une étude d'entrée de ville pourrait néanmoins permettre de réinterroger à terme la constructibilité des terrains aujourd'hui contraints.

Cependant, cette problématique n'impacte que de manière ponctuelle les capacités à urbaniser du site dans la mesure où seule une petite enclave de terrains situés au sud-est de la zone est réellement concernée. Les autres espaces touchés par la servitude sont, pour leur part, localisés au niveau du stade de football.



Relation paysagère en l'autoroute A31 et le site





LÉGENDE

- | | |
|--|--|
| Périmètre du projet | Contraintes réglementaires |
| Activité artisanale existante | Loi Barnier - Amendement Dupont (recul de 75 ou 100 mètres) |
| Espace naturel (jardins) | Limites de zones |
| Chemins aménagés (privés ou publics) | Elément du paysage à protéger - Jardins |
| Raccordements doux (privés ou publics) | Emplacement réservé |
| Friche boisée | Espace boisé classé |
| | Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue |
| | Talus et frange «verte» |

2.2 TOPOGRAPHIE ET RÉSEAUX

Comme évoqué précédemment, le site présente une topographie légèrement marquée d'est en ouest. Cette déclivité du terrain doit être prise en compte dans l'aménagement de la zone, notamment pour la gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère des constructions

PROBLÉMATIQUE DES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

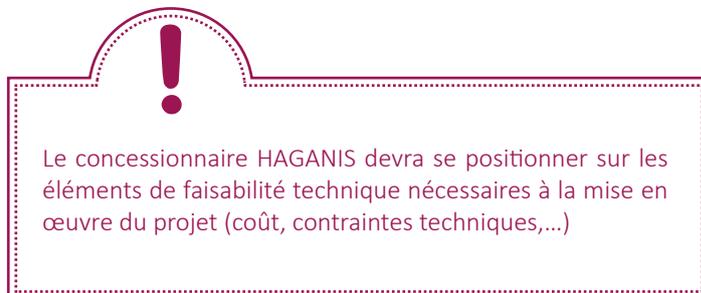
La problématique technique principale du projet concerne la viabilisation du secteur, notamment du point de vue des réseaux d'assainissement. Aujourd'hui, seule la partie sud du secteur est partiellement raccordée aux réseaux eaux usées (Foyer).

Un point de vigilance réside dans la nécessité ou non d'employer un système de pompe de relevage pour la gestion de l'assainissement, dans la mesure où les investissements pourraient être très lourds à porter, rapportés au montage opérationnel global de la zone.

Un premier objectif opérationnel sera de conforter la desserte réseaux des équipements présents dans la rue du Stade (foyer, locaux techniques et vestiaires du stade).



Sous réserve des retours techniques d'HAGANIS, un principe de réseaux en diagonal, depuis la ruelle du stade jusqu'à la RD68a, permettrait le raccord des équipements existants et la desserte des activités futures dans une logique de respect de la topographie (sens de la pente). Cette solution pourrait éviter le recours à une pompe de relevage.



Le concessionnaire HAGANIS devra se positionner sur les éléments de faisabilité technique nécessaires à la mise en œuvre du projet (coût, contraintes techniques,...)

On observe, par ailleurs, la présence d'une ancienne station d'épuration au droit du carrefour chemin du stade / RD68a. Néanmoins, cette installation est aujourd'hui inscrite dans un tracé de « corridor écologique » identifié sur le plan de zonage du PLU, ce qui peut être une contrainte de plus quant à sa réutilisation.



Ancien ouvrage d'assainissement situé au nord de la zone

AUTRES RÉSEAUX

Concernant les autres réseaux, le site est bordé au nord et à l'ouest par l'ensemble des réseaux nécessaires à l'équipement des zones urbaines. Le raccordement et l'extension de l'ensemble de ces réseaux sur le site ne présentent pas de problème technique particulier.

En matière de réseau numérique, la couverture 3G sur la commune de Marieulles-Vezon est assurée par la présence d'une antenne relais multi-opérateur située sur le ban communal. Cette antenne utilisée par Bouygues, Orange et SFR est implantée sur un pylône situé sur le chemin d'exploitation au sud du village.

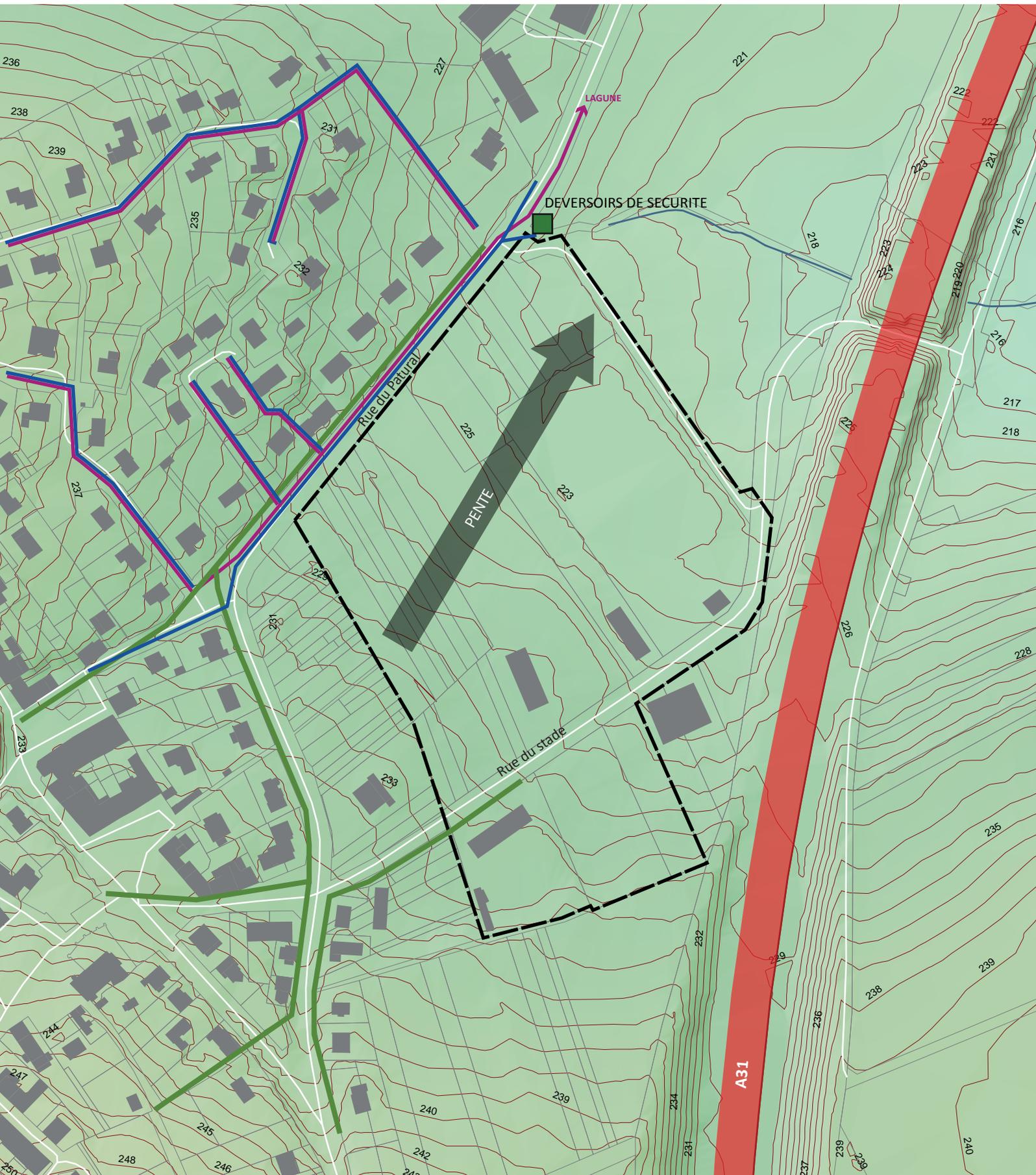
La disponibilité d'une couverture en services mobile Très Haut Débit de 4ème génération nécessite le raccordement en fibre optique des points hauts (qui accueillent actuellement les antennes 3G). A la différence des accès fixes, le déploiement des antennes 4G dépend entièrement des opérateurs titulaires des licences nationales. Dès lors, le champ d'intervention des politiques d'aménagement local basées sur ces technologies est quasi-nul.





MARIEULLES / RÉFLEXIONS SUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ZONE MIXTE D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS

CONTRAINTES ET PROBLÉMATIQUES URBAINES



LÉGENDE

-  Réseaux unitaires
-  Réseaux eaux pluviales
-  Réseaux eaux usées

2.3 ANALYSE FONCIÈRE

La commune a mis en œuvre depuis de nombreuses années un principe d'acquisition foncière progressive des terrains qui lui permet, aujourd'hui, d'être le principal propriétaire foncier de la zone avec plus de la moitié des terrains (55%).

Principalement concentrés autour du stade et du foyer, ces terrains bénéficient d'une excellente situation le long des axes existants (RD68a – rue du Patural, rue du Stade). Ils constituent un atout opérationnel quant à l'aménagement d'accès complémentaires nécessaires à la desserte des futures activités.

Hormis le foncier public (commune et Etat pour l'ancienne voie de service de l'autoroute A31), le site présente 11 comptes de propriétés privées localisés essentiellement au cœur de la zone.

Compte-tenu de la configuration générale de la zone, ces parcelles ne représentent pas un enjeu à court terme pour permettre le développement d'une première partie de la zone. En effet, quelques parcelles directement accessibles aux réseaux (routier,...) pourraient être urbanisables rapidement du fait d'une propriété foncière publique.

Néanmoins, en vue d'aménager l'intégralité du site, ces terrains révèlent une dimension stratégique à terme pour permettre l'implantation de la plus grande partie des futures activités.



En cohérence avec le transfert de compétence en matière de zone d'activités économiques vers la communauté d'agglomération de Metz Métropole (loi NOTRe), la question des modalités d'acquisition foncière sera à réinterroger avec Metz Métropole.



EN QUELQUES CHIFFRES

57 344 m² soit 5,7 ha

23 parcelles

13 comptes de propriétés dont **11 privés**

RÉPARTITION GLOBALE DES TERRAINS

Marieulles : **31 513 m²**

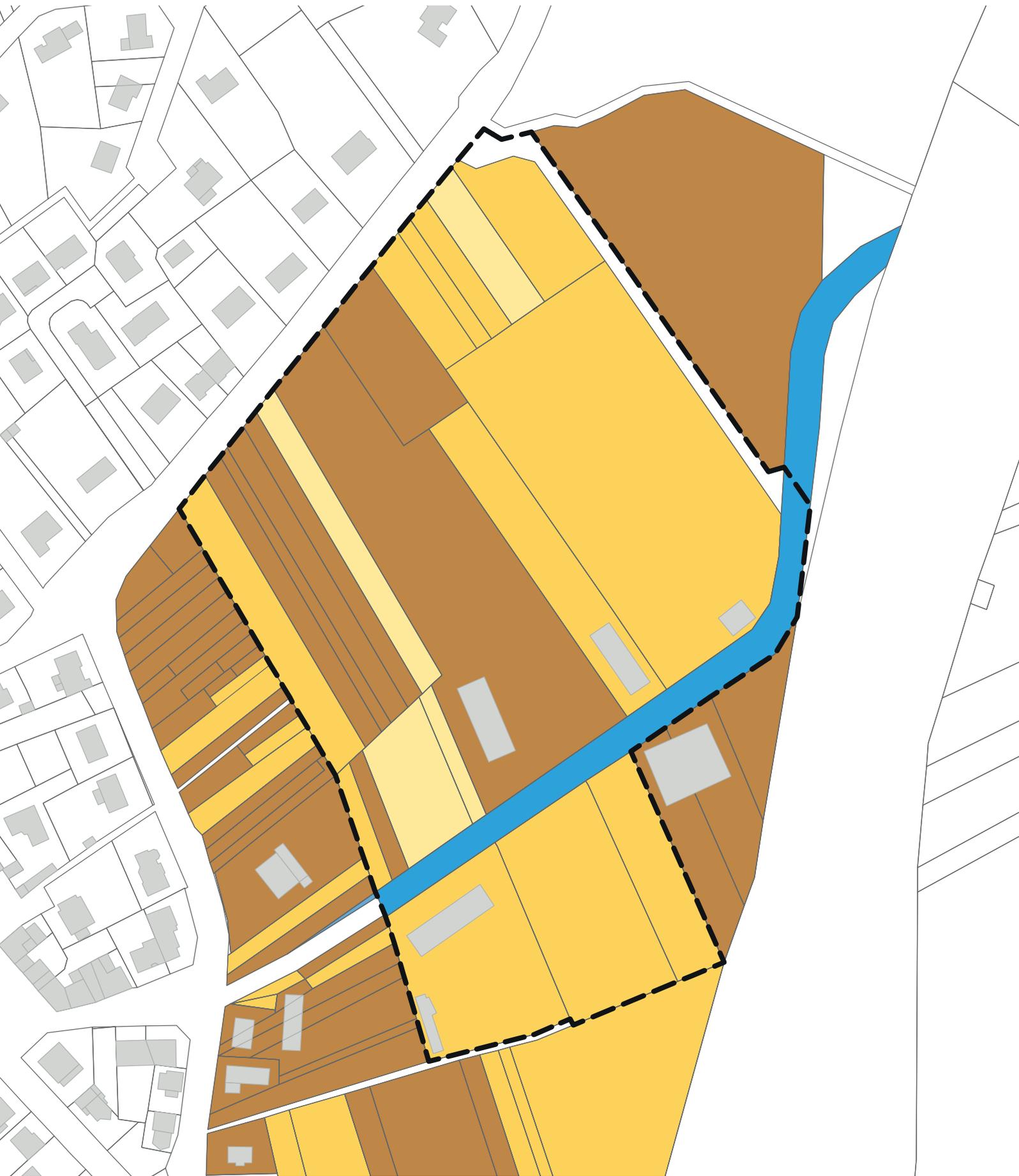
État : **4 655 m²**

Privés : **21 176 m²**





SITUATION FONCIÈRE - SYNTHÈSE



LÉGENDE

Commune

En cours d'acquisition commune

Etat

Privé

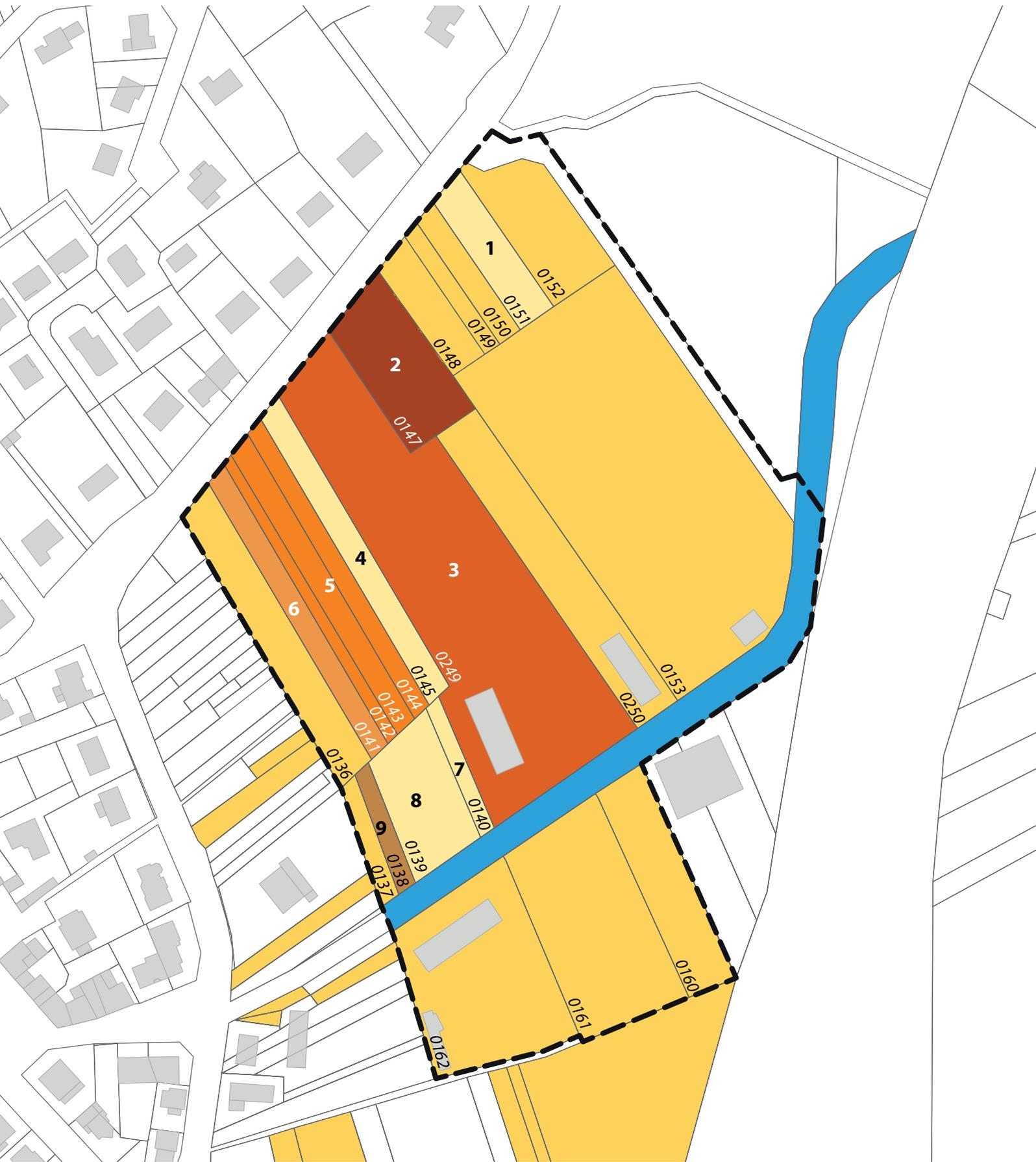
Secteur d'étude

Type de propriétaire	ref. parcelle	surface	division (nombre propriétaires)
Commune de Marieulles	136	2 125m ²	Non
	137	391m ²	
	149	434m ²	
	150	627m ²	
	152	1 784m ²	
	153	12 338m ²	
	160	1 990m ²	
	161	3 968m ²	
	162	4 095m ²	
	250	2 866m ²	
	148	895m ²	
<i>Total commune</i>		<i>11 parcelles</i>	<i>31 513 m²</i>
En cours d'acquisition par la commune	139	1 693m ²	1 personne privé
	140	383m ²	
Parcelles privées	145	1 495m ²	
	151	1 074m ²	
<i>Total en cours d'acquisition</i>		<i>11 parcelles</i>	<i>4 645 m²</i>
État	1	4 655m ²	
<i>Total en cours d'acquisition</i>		<i>1 parcelles</i>	<i>4 655 m²</i>
Privé N°2	147	2 013m ²	non
Privé N°3	249	9 937m ²	non
Privé N°5	142	628m ²	oui (2)
	143	1 303m ²	
	144	1 054m ²	
Privé N°6	141	1 203m ²	oui (2)
Privé N°9	138	393m ²	oui (2)
<i>Total Privé</i>		<i>7 parcelles</i>	<i>16 531 m²</i>
<i>Total</i>		<i>23 parcelles</i>	<i>57 344 m²</i> <i>9 propriétaires à termes</i>





SITUATION FONCIÈRE - SYNTHÈSE



LÉGENDE

 Commune	30 618 m ² (10)	Propriétaires privés			
 Etat	4 655 m ²	1	1 074 m ²	5 2 985 m ²	9 393 m ²
 Secteur d'étude		2	2 013 m ²	6 1 931 m ²	
		3	9 937 m ²	7 383 m ²	
		4	1 495 m ²	8 1 693 m ²	





3

ORIENTATIONS ET SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

3.1 Enjeux et principes généraux.....	32
3.2 Scénarios d'aménagement et premiers éléments de programmation.....	37

3.1 ENJEUX ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

Compte-tenu des éléments analysés et relatifs à l'occupation des sols, aux contraintes physiques et urbaines, et aux différents aspects techniques, fonciers et environnementaux, plusieurs enjeux opérationnels et urbains sont à prendre en compte pour la réalisation de la zone d'activités.

GÉRER LA VITESSE ET GARANTIR L'AMBIANCE URBAINE DE LA RD68A

Il s'agit d'allier à la fois :

- ◇ Des exigences en matière d'aménagement pour l'entrée de village et plus particulièrement pour la définition de critères et de règles architecturales (aspect, choix des matériaux,...) et urbaines (mode d'implantation, création de front de rue,...) nécessaires à la bonne intégration des futures constructions.
 - ◇ Des aménagements spécifiques de gestion de la vitesse et des modes de circulation sur et le long de la RD68a afin d'organiser l'espace public comme une véritable rue cohérente avec les autres rues du village.
- Ainsi, le projet devra veiller à permettre une véritable continuité urbaine avec le village afin d'éviter un effet zoning d'autant moins propice de par la présence d'équipements de proximité (foyers, stade,...).

CONFORTER L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE DE LA ZONE DEPUIS LA RUE DU PATURAL

L'aménagement des points d'accès conditionnera de manière importante le principe de développement des activités sur la zone. Ces points d'accès auront, par ailleurs, une influence certaine sur les conditions de circulation des voies existantes notamment en fonction de leurs types de raccordements (carrefours simples, rond-point,...).

Ainsi, en lien avec le besoin de réaménagement de la rue du Patural, les choix de leur localisation et de leur configuration constituent des enjeux importants pour permettre une redéfinition plus urbaine de l'entrée est du village.

En lien avec l'enjeu de participer à la réalisation d'une rue plus amène pour les riverains, cet aménagement devra néanmoins répondre au besoin spécifique de desserte des futures activités (dimensions des accès pour la circulation des camions,...).

Compte-tenu de la configuration du site, il semble préférable que l'aménagement de carrefour soit envisagé :

- ◇ Au droit du carrefour existant avec la ruelle d'accès au stade. Cela permettrait de marquer l'entrée du village directement après la ferme. Une attention particulière devra néanmoins être portée à la déclivité observée entre la RD et la ruelle qui représente une contrainte technique à intégrer pour la réalisation de l'ouvrage ;
- ◇ Un peu plus à l'ouest, sur un espace sans contrainte de relief pour permettre d'aménager un axe de desserte nord-sud intéressant pour la distribution des futurs lots sur la zone.

Enfin, conformément aux éléments exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU, il apparaît primordial de conserver le principe d'un bouclage interne afin d'optimiser au mieux le foncier pour la réalisation des futurs lots.

RÉUSSIR L'INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'intégration du Foyer, des ateliers municipaux, des installations du stade, ainsi que de l'entreprise HAAF au projet d'aménagement d'ensemble du site, représente un enjeu de premier ordre.

En effet, ces équipements publics comptent parmi les installations sportives, culturelles et sociales les plus importantes du village et sont très régulièrement utilisés par les habitants de Marieulles.

Au-delà même de leur intégration, le projet doit permettre de renforcer leur accessibilité (raccordement réseaux, stationnement,...) et également anticiper d'éventuelles évolutions (extension de bâtiment, réaménagement des espaces verts de loisirs,...).



ÉVITER UN "EFFET ZONING" EN ENTRÉE DE VILLAGE

En vue d'assimiler au mieux la future zone au fonctionnement du village, il apparaît ici primordial d'imaginer l'aménagement du site dans une véritable logique de continuité urbaine et éviter ainsi un « effet zoning » peu qualitatif et inapproprié pour une commune telle que Marieulles.

En effet, les qualités paysagères singulières du village caractérisées par sa situation sur les avant-côtes de Moselle et sa morphologie urbaine de village traditionnel lorrain pourraient être « impactées » par l'implantation d'une opération de ce type qui, par manque de réflexions en matière d'intégration paysagère et fonctionnelle, risquerait de dénaturer l'ambiance urbaine depuis sa partie est.

PRENDRE EN COMPTE LA TOPOGRAPHIE ET LE CONTEXTE PAYSAGER IMMÉDIAT

Sans être un problème technique insoluble, la topographie du site constitue un enjeu spécifique à intégrer au futur projet d'aménagement à l'échelle du site mais également en lien avec son environnement immédiat.

Ainsi, une attention toute particulière devra être apportée pour la gestion des réseaux afin de définir des conditions d'aménagement adaptées au relief et ainsi éviter un surcoût notamment pour les conduites d'eaux usées et la gestion des eaux pluviales. Sur ces deux derniers aspects, la définition d'un raccord au réseau principal entre la rue du stade et la rue du Patural (sud-nord), dans le sens de la plus grande pente, constitue une option intéressante.

Néanmoins, ce principe devra être confirmé par l'avis des concessionnaires de réseaux (HAGANIS, Metz Métropole,...) afin d'évaluer son degré de faisabilité (coût, contraintes techniques,...).

Outre la topographie naturelle du site, la présence du talus autoroutier induit également un principe de « superposition d'étages » avec un niveau vécu, celui du village, et un autre perçu, celui de l'infrastructure autoroutière.

Plusieurs principes d'aménagement peuvent constituer des opportunités pour garantir la prise en compte de cet enjeu :

- ◇ Renforcer le maillage de liaisons douces en s'appuyant notamment sur les sentiers existants et le foncier communal autour et dans la zone.
- ◇ Organiser une trame paysagère de transition autour et dans la zone (noues paysagères, plantations d'alignement, gestion du talus situé au droit du stade,...).
- ◇ Garantir dans la programmation urbaine de la zone l'implantation d'activités non nuisantes et adaptées aux tissus urbains résidentiels environnants du village.

Ces deux angles de perceptions de la zone confèrent des enjeux paysagers particuliers où se mêlent à la fois :

- ◇ Un besoin primordial d'adaptabilité des futures constructions au village du point de vue de leurs caractéristiques architecturales (hauteur, matériaux,...) tout en garantissant des règles de constructions cohérentes avec les besoins des activités face à la gestion de la pente.
- ◇ Une nécessaire prise en compte de l'effet vitrine engendré par le passage de l'autoroute A31 qui est en situation de « belvédère » sur la partie est du site. Cette situation nécessitera la définition de critères paysagers spécifiques afin de garantir la qualité du site et la diffusion de son image (qualité architecturale des bâtiments, traitement des enseignes et signalétiques, gestion des espaces de stationnement et de stockage, des espaces verts,...).

En matière d'enjeu paysager, le projet devra enfin tenir compte du contexte agricole immédiat (prairie, ruisseau,...) et préserver des aménagements de transitions nécessaires à une bonne cohabitation (alignements d'arbres, haies, noues,...).



STRATÉGIE FONCIÈRE ET PROGRAMMATION URBAINE

La situation foncière est aujourd'hui favorable du point de vue public du fait de la forte représentation de la commune (+ de 50%). Néanmoins, de nombreux terrains stratégiques pour l'aménagement de la zone à moyen-long termes restent encore à acquérir afin de garantir la faisabilité d'un aménagement d'ensemble cohérent et équilibré.

La maîtrise foncière constitue une garantie indispensable pour les besoins de phasage, de découpage parcellaire (lots) propre à l'aménagement de ce type de zone.

De plus, certaines parcelles privées conditionnent la possibilité d'un bouclage au cœur du site tel que prévu par le PLU dans ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le schéma ci-dessous précise les possibilités de phasage adaptées à l'urbanisation du site.

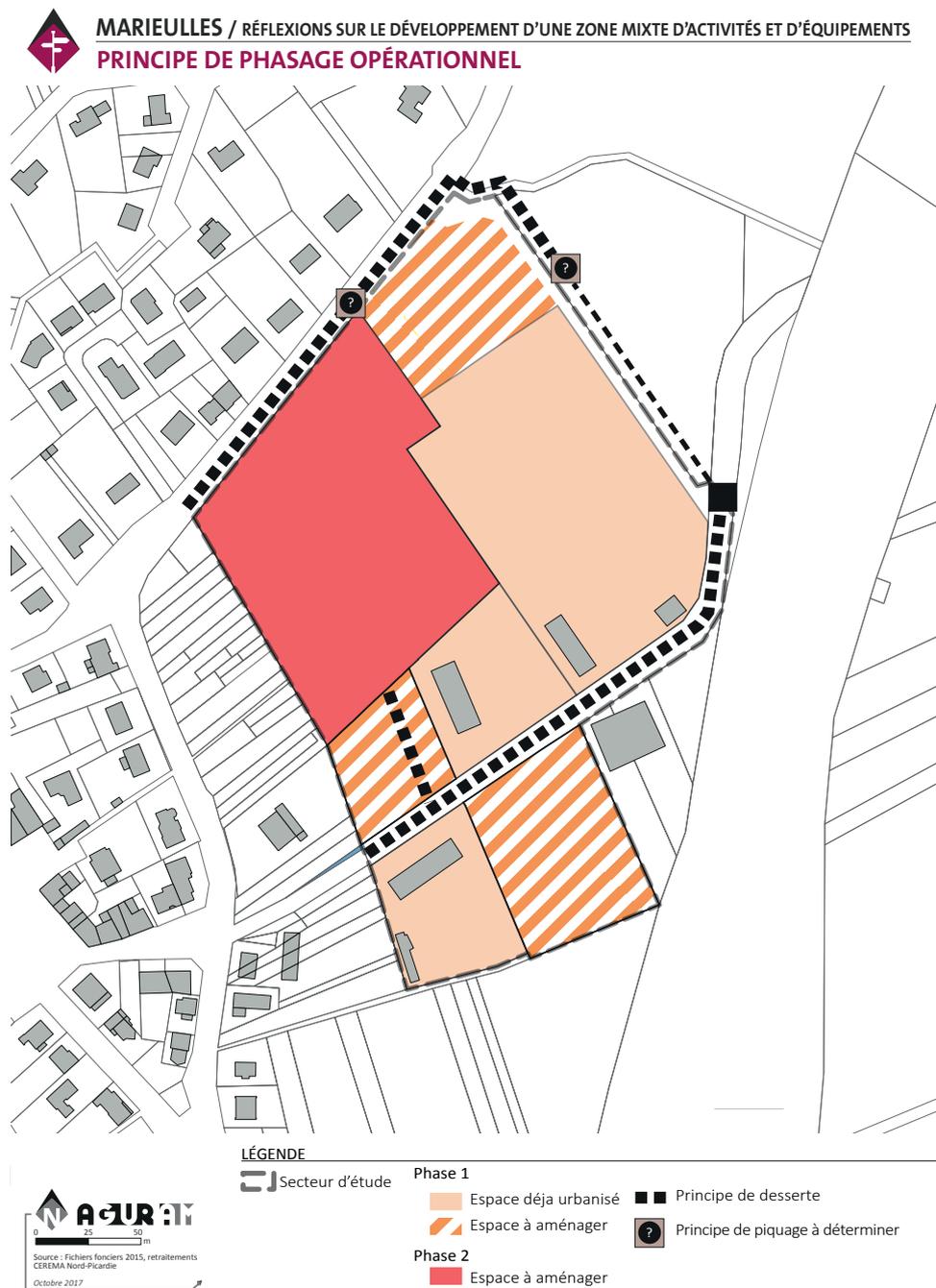
Dans le contexte du transfert de compétence en matière de zone d'activités économiques vers la communauté d'agglomération de Metz Métropole (loi NOTRe), la commune devra se rapprocher des services concernés afin de redéfinir les modalités de stratégie foncière à opérer en vue de permettre la réalisation du projet.

Concomitamment à la question foncière, un enjeu de programmation urbaine est également à intégrer pour ce projet, en cohérence avec le contexte économique local.

Ainsi, il serait cohérent que le futur projet puisse proposer des tailles de lots adaptées pour des petites entreprises artisanales ou de services (moyenne de 10 à 20 ares) tout en permettant, en fonction des opportunités, la possibilité de cumuler ces lots pour permettre l'accueil ponctuel d'une ou deux activités un peu plus importantes.

Dans cette logique, les lots pourraient disposer de superficies s'échelonnant approximativement de 10 à 40 ares maximum.

En matière de constructibilité, le secteur situé dans le corridor de 100 m comptés depuis l'autoroute A31 représente potentiellement un lot supplémentaire sous réserve de la volonté communale de réaliser une étude d'entrée de ville afin de justifier de son urbanisation.





LÉGENDE



Périmètre projet



Consolider un principe de montage opérationnel cohérent avec la situation foncière- foncier privé (2016)



Intégrer les constructions existantes à un projet d'aménagement d'ensemble du site.



Trame paysagère et gestion des eaux pluviales



Prendre en compte la topographie et l'A31 pour l'organisation de la zone et sa dimension paysagère



Gérer la vitesse sur la RD et garantir la qualité urbaine de l'entrée de village



Garantir l'intégration de la zone au village Maillage doux

Raccorder les équipements existants aux réseaux



Réseau unitaire existant
Principe de raccordement



0 25 50 m

Source : IGN

Octobre 2017



3.2 SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Dans la perspective d'une traduction des enjeux et principes d'aménagements évoqués précédemment, deux variantes d'aménagement sont développées dans les pages qui suivent pour appréhender de premiers éléments en matière de faisabilité : localisation des voies et accès, découpage théorique de lots, principe d'implantation des constructions et gestion des espaces de transition.

Ces éléments constituent pour partie des principes d'aménagement alternatifs pour permettre de compléter ou de repenser certaines orientations existantes dans le PLU de la commune.

VARIANTE N°1

Principe de bouclage interne depuis la ruelle du stade et le chemin situé à l'est

Cette première variante s'inscrit dans les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU qui préconise un bouclage interne depuis la ruelle du stade jusqu'au chemin situé à l'est de la zone.

Il s'agit de desservir les différents lots par l'intérieur, mais peut produire un effet « zoning ». De ce fait, l'intégration paysagère et urbaine du projet pourrait être limitée.

En effet, ce scénario impose l'orientation du bâti avec les façades arrière côté RD68a et ne génère donc pas de réel vis-à-vis pour le front urbain résidentiel existant le long de la rue.

En conséquence, ce mode d'implantation ne favoriserait pas une bonne intégration urbaine et conforterait l'effet routier de l'entrée de village.

Ce principe permettrait néanmoins d'isoler les pavillons existants des nuisances potentielles des futures activités (transition paysagère en écran, déplacements de camions,...) mais il favoriserait des vues sur les arrières d'activités.

L'accessibilité de la zone et la problématique de la vitesse en entrée de village peuvent être résolues en partie avec l'aménagement d'un carrefour à l'extrémité de l'entrée-est de la commune, directement après la ferme située le long de la RD68a.

Cependant la création d'un accès au niveau du chemin du stade peut s'avérer compliqué (pentes, corridors écologiques,...). De plus le réaménagement et la viabilisation du chemin du stade ne semblent pas économiquement pertinents du fait des contraintes d'inconstructibilité de certains terrains (couloir A31) et surtout dans la perspective du maintien du stade et de ses installations qui sont déjà desservis par la rue du Stade à l'ouest.

POINTS FORTS

- ◆ La reconfiguration de l'entrée du village depuis le carrefour réaménagé.
- ◆ La problématique de vitesse sur la RD en partie résolue avec l'aménagement du carrefour.

POINTS D'AMÉLIORATION

- ◆ Une intégration paysagère et urbaine limitée.
- ◆ Le renforcement de l'effet zoning.





SURFACE POTENTIELLE DE DÉVELOPPEMENT

Environ **20 000 m²**

10 000m² d'emprise au sol constructible (règle du PLU fixant un coefficient d'emprise au sol de 50%)

Une surface de plancher théorique maximum de 20 000m² (règle du PLU fixant à 6 mètres soit deux niveaux la hauteur maximale des constructions)

NOMBRE DE LOTS

Un potentiel théorique de 10 à 12 lots

Une taille de lot qui oscille entre 15 et 40 ares

LINÉAIRE DE VOIRIE

370 mètres





LÉGENDE

- Périmètre du projet
- Activité artisanale existante
- Espace naturel (jardins)
- Chemins aménagés (privés ou publics)
- Raccordements doux (privés ou publics)



VARIANTE N°2

Principe de création d'une contre-allée le long de la RD68a et d'une voie depuis la ruelle du stade

Cette variante remet en cause quelques principes évoqués dans l'OAP et propose un accès direct depuis la RD68a par l'aménagement d'une contre-allée et la création d'une voie de desserte qui traverse la zone vers la rue du stade, au sud. Cette voie peut être créée dans un second temps conformément au phasage opérationnel proposé précédemment.

Ce principe d'aménagement peut permettre de résoudre la problématique de la vitesse avec l'aménagement d'un ou de plusieurs accès sur la RD68a et créer ainsi une entrée de village plus urbaine.

Il permet par ailleurs une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions de la zone au village avec la création d'un front de rue et évite l'effet « zoning » évoqué dans la variante n°1.

Cependant, ce principe d'implantation nécessite une attention particulière à l'aspect architectural des constructions (matériaux de façades, hauteur,...) ainsi qu'au niveau de la conception et de l'entretien des espaces non-bâties (parking plantés, protection et

intégration des espaces de stockage, gestion des espaces verts privés et trame paysagère de composition,...).

Le principe de contre allée peut également participer à l'enjeu d'aménager une transition paysagère avec le village tout en offrant des réponses en matière de gestion des eaux pluviales par l'aménagement de noues paysagères inscrites le long du RD68a, en cohérence avec la topographie locale. Par ailleurs, il pourrait être propice à l'intégration d'un espace de stationnement mutualisé pour les différentes activités, assurant ainsi une économie d'espace et un impact mesuré dans le paysage de la rue.

D'un point de vue économique, la création d'une voie perpendiculaire à la RD68a semble plus avantageuse. En effet, celle-ci permet, en réduisant le linéaire de voirie à créer, de desservir harmonieusement le site sans obligation de réaménagement du carrefour avec le chemin du stade. Cet aspect sera à vérifier lors du montage opérationnel de la zone, notamment au regard des questions de raccordement au réseau.

POINTS FORTS

- ◆ La problématique de vitesse résolue sur la RD avec l'aménagement d'un carrefour plus central.
- ◆ Une meilleure intégration paysagère et urbaine.
- ◆ Un principe de « symétrie » des fronts urbains.
- ◆ Un principe de contre allée qui conforte les enjeux de transition paysagère et participe à la gestion des eaux pluviales.

POINTS D'AMÉLIORATION

- ◆ Un scénario qui peut imposer rapidement la réalisation de la transversale nord-sud de desserte et qui nécessiterait donc de poursuivre rapidement le principe d'acquisition foncière afin d'aménager les premiers lots.





SURFACE POTENTIELLE DE DÉVELOPPEMENT

Environ **18 500 m²**

9 250 m² d'emprise au sol constructible (règle des 50% CES)

Une surface de plancher théorique maximum de
18 500 m² (règle des 6 mètres soit deux niveaux)

NOMBRE DE LOTS

Un potentiel théorique de 10 à 12 lots

Une taille de lot qui oscille entre 10 et 30 ares

LINÉAIRE DE VOIRIE

200 m de voirie + 130 m de contre allée

soit **330 mètres**





LÉGENDE

- Périimètre du projet
- Activité artisanale existante
- Espace naturel (jardins)
- Chemins aménagés (privés ou publics)
- Raccordements doux (privés ou publics)

PRINCIPE DE CONTRE-ALLÉE ET D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DE LA RUE DU PATURAL



| Situation actuelle de la rue du Patural



| Réalisation d'une contre-allée rue du Patural

PRINCIPE DE PHASAGE OPÉRATIONNEL

Phase 1



Phase 2



CONCLUSION

Sur la base des réflexions apportées par l'AGURAM et au regard des caractéristiques propres au site, la variante d'aménagement n°2 semble offrir les garanties attendues par la commune dans les dimensions fonctionnelles, urbaines et environnementales.

En effet, ce principe général d'aménagement garantit la possibilité d'aménager la zone de manière durable tant du point de vue économique, avec la possibilité de réaliser des lots faciles d'accès et organisés de manière à optimiser les capacités du site, que sur le plan urbain, avec des principes d'intégration paysagère des activités et d'aménagement des espaces publics en cohérence avec le reste du village.

Ce scénario est légèrement différent de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation inscrite dans le PLU en vigueur sur la commune, notamment au niveau de la distribution des voies. Cependant, les principes généraux d'aménagement exposés restent fondamentalement les mêmes et ne remettraient pas en cause le rapport de compatibilité qu'impose l'OAP originale avec un ou plusieurs futurs permis d'aménager.

Des adaptations mineures peuvent néanmoins être envisagées pour le PLU (procédure de modification par exemple)* en complément d'une possible transformation des autres parties réglementaires, et en lien avec la mise en œuvre future d'un projet. Ces questions seront à traiter le moment venu avant l'élaboration d'un projet définitif.

Ce dernier point induit enfin un questionnement quant à la méthodologie opérationnelle qui sera à retenir pour permettre l'urbanisation de la zone. Comme évoqué précédemment, le caractère de zone mixte d'activités à vocation d'équipement et économique impose à la fois de prendre en compte le contexte des évolutions législatives liées à la loi NOTRe avec le transfert obligatoire des zones d'activités économiques à la communauté d'agglomération de Metz Métropole et, par ailleurs, le maintien de la compétence équipements de proximité à la commune.

Cette situation particulière nécessite la mise en œuvre d'un partenariat spécifique entre la commune et la communauté d'agglomération afin de répartir, en fonction des compétences propres à chaque collectivité, la responsabilité et la mise en œuvre des futurs aménagements : voie et réseaux, permis d'aménager, réalisation et confort d'équipements,...

La commune pourra se rapprocher des services concernés afin de poursuivre sa démarche de réalisation de cet espace d'activités destiné à répondre aux besoins de proximité de ses habitants et des artisans locaux.

* Pour rappel la compétence document d'urbanisme deviendra communautaire au 1er janvier 2018.



Retrouvez toutes nos publications sur : www.aguram.org

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Clément BONITEAU

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM, Google Maps

Date de parution : octobre 2017

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi | 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |