



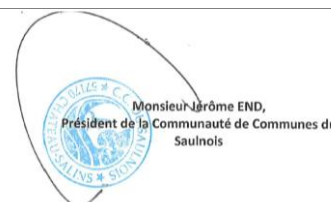
Communauté de Communes du Saulnois (57)
Commune d'AMELÉCOURT (57)

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Dossier Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 25 janvier 2023 portant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.



SOMMAIRE

Préambule	3
1. Rappel du cadre juridique	4
Chapitre 1 : Présentation de la commune	5
1. Présentation générale	6
2. Contexte règlementaire	14
Chapitre 2 : Le projet.....	15
1. Présentation du projet	16
2. Projet d'Intérêt Général	31
Chapitre 3 : Mise en compatibilité du PLU	44
1. Mise en compatibilité du règlement littéral	45
2. Mise en compatibilité des autres pièces du PLU	47
3. Évolution des surfaces	47
Chapitre 4 : Incidences de la Déclaration de Projet	48
4. Estimations des incidences de la déclaration de projet	49
5. Conclusion	57

Préambule

1. Rappel du cadre juridique

Au titre de l'article R153-16 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être initiée par la commune :

- lorsque l'opération est réalisée par l'autorité compétente en matière de PLU et qu'elle est rendue nécessaire par une enquête publique en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement.
Cet alinéa ne s'applique qu'en cas de projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages.
- lorsque l'autorité compétente a décidé de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'**intérêt général** d'une action ou d'une opération d'aménagement, ou de la réalisation d'un programme de construction, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme : au titre de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

La mise en compatibilité du PLU de AMELECOURT s'inscrit dans le cadre de cette disposition.

En vertu de l'article L153-54 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet peut être prononcée si :

- elle ne relève pas de la déclaration d'utilité publique (le projet ne nécessite pas d'expropriation d'immeuble),
- le projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU,
- l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Chapitre 1 : Présentation de la commune

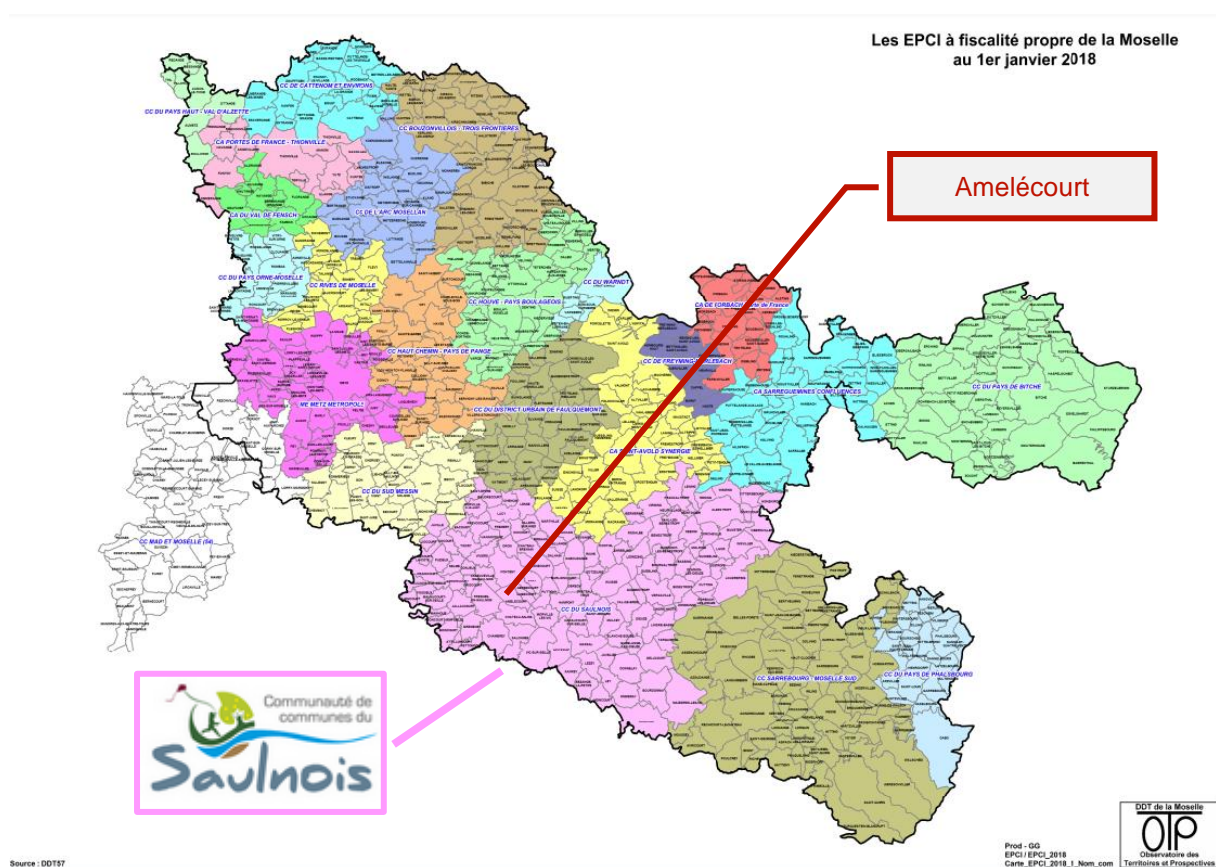
1. Présentation générale

1.1. Présentation géographique

Amelécourt est une commune située dans le département de la Moselle, en région Grand Est. Elle se situe au nord de la commune de Château-Salins, à 50 km au sud-est de Metz et à 40 km au sud de Saint-Avold dans la vallée de la Petite Seille.

La superficie de son territoire est de 756 hectares, dont 43% sont couverts par des forêts.

La commune appartient au canton du Saulnois et à l'arrondissement de Sarrebourg-Château-Salins. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Saulnois créée le 31 décembre 1997 qui regroupe 128 communes et accueille environ 29 000 habitants.



Localisation de la communauté de communes du Saulnois parmi les EPCI du département de la Moselle (Source : DDT57)

Le territoire communal jouxte les communes suivantes :

- Laneuveville-en-Saulnois et Fonteny au nord
- Lubécourt à l'est
- Château-Salins au sud
- Fresnes-en-Saulnois à l'ouest

1.2. Contexte démographique

La commune d'Amelécourt connaît une augmentation de sa population depuis les années 1990. En effet alors qu'elle comptait 102 habitants en 1990, la population de la commune s'élève à 143 habitants en 2018, portant la densité de la commune à 18,9 hab/km². Cette augmentation a cependant été précédée d'une décroissance entre 1982 et 1990. Un phénomène qui se répète entre 2013 et 2018.

Population en historique depuis 1968 - AMELÉCOURT

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	114	113	119	102	117	144	154	143

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Les croissances et décroissances démographique d'Amelécourt s'expliquent principalement par des périodes d'installation et de départ d'une population extérieure. Entre 1982 et 1990, le solde des entrées sorties est négatif (-2,0) alors que le solde naturel est positif (0,1). Entre 2013 et 2018, le solde des entrées sorties est négatif (-1,5) alors que le solde naturel est nul (0,0).

Population en historique depuis 1968 – CC du Saulnois

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	30 465	29 275	28 739	28 315	28 480	29 785	29 756	28 853

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Saulnois, la population a fortement progressé au début des années 2000 mais connaît aujourd'hui un ralentissement.

1.3. Logements

Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de résidences principales, elles représentent 92,4% du parc en 2018, une part en hausse de presque 2 points par rapport à 2013.

On note un taux de vacance de 7,6%, en baisse entre 2013 et 2018 dû à une augmentation du nombre total de logements. On note également l'absence de résidence secondaire sur la commune.

Catégories et types de logements – AMELÉCOURT

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	59	100,0	58	100,0	66	100,0
Résidences principales	56	95,3	52	90,7	61	92,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Logements vacants	3	4,7	5	9,3	5	7,6
Maisons	53	90,0	52	90,9	60	91,8
Appartements	5	8,4	5	9,1	5	8,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Les logements sont majoritairement des maisons (91,8%) et on observe une surreprésentation des grands logements (73,2% de T5 et +).

Le nombre moyen de pièces par résidences principales est de 4,9 à Amelécourt (5,6 pour les maisons et 4,2 pour les appartements).

Résidences principales selon le nombre de pièces – AMELÉCOURT

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	56	100,0	52	100,0	61	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2 pièces	2	3,5	1	1,9	2	3,6
3 pièces	7	12,3	1	1,9	4	7,1
4 pièces	5	8,8	8	15,1	10	16,1
5 pièces ou plus	42	75,4	42	81,1	44	73,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

A Amelécourt, les ménages sont en moyenne composés de 2,36 personnes en 2018. La taille moyenne des ménages était de 2,68 en 1990 et de 3,26 en 1968.

1.4. Contexte économique

La présente procédure concernant un projet intercommunal, un panorama de l'économie de l'EPCI est essentiel.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Saulnois, on observe une augmentation de la part des actifs au sein de la population. Cette augmentation est principalement due à la hausse de la part des actifs occupés (+ 1,5 points en 10 ans).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité – CC du Saulnois

	2008	2013	2018
Ensemble	18 872	18 608	17 581
Actifs en %	71,8	73,2	74,7
Actifs ayant un emploi en %	64,8	65,0	66,3
Chômeurs en %	7,0	8,2	8,3
Inactifs en %	28,2	26,8	25,3
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,3	8,5	8,1
Retraités ou préretraités en %	8,7	9,2	8,5
Autres inactifs en %	11,1	9,0	8,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Le territoire de l'EPCI accueille 1 531 unités légales.
26,6% d'entre-elles relèvent du secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ».

Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2019 – CC du Saulnois

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	1 531	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	151	9,9
Construction	314	20,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	408	26,6
Information et communication	20	1,3
Activités financières et d'assurance	32	2,1
Activités immobilières	68	4,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	169	11,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	204	13,3
Autres activités de services	165	10,8

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

Les entreprises de l'EPCI proposent 7 623 emplois en 2018.
Le nombre d'emplois proposés décroît ces dernières années.

Emploi et activité – CC du Saulnois

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	8 690	8 194	7 623
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	12 285	12 202	11 789
Indicateur de concentration d'emploi	70,7	67,2	64,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,5	57,2	56,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

Concernant la commune d'Amelécourt, la part des actifs a augmenté de 8,4 points entre 2013 et 2018. Sur cette période, la part des actifs ayant un emploi a augmenté de 5 points contre 3,5 points pour la part des chômeurs.

Concernant les inactifs, on observe, sur la même période, une diminution significative de la part de toutes les catégories : élèves et étudiants, retraités, autres inactifs.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité – AMELÉCOURT

	2008	2013	2018
Ensemble	85	95	92
Actifs en %	75,6	74,0	82,4
Actifs ayant un emploi en %	72,1	65,6	70,6
Chômeurs en %	3,5	8,3	11,8
Inactifs en %	24,4	26,0	17,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,1	13,5	11,8
Retraités ou préretraités en %	8,1	6,3	2,4
Autres inactifs en %	8,1	6,2	3,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Concernant les emplois, le nombre d'emplois dans la zone est en hausse entre 2013 et 2018, avec 4 nouveaux emplois proposés.

Cette hausse permet à l'indicateur de concentration d'emploi¹ de passer de 15,3 à 20,7 en 5 ans.

Emploi et activité – AMELÉCOURT

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	12	10	14
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	62	65	66
Indicateur de concentration d'emploi	19,1	15,3	20,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,0	62,7	63,4

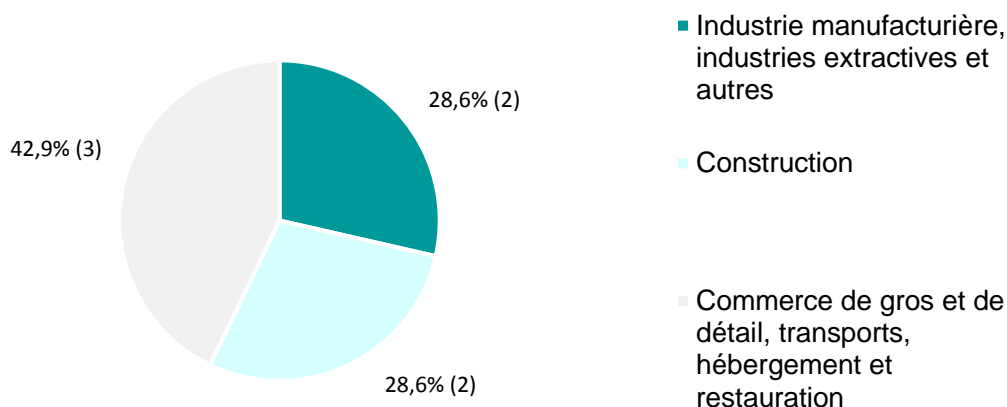
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

A propos des entreprises installées, au nombre de sept, elles se répartissent inégalement sur la commune. Une partie est intégrée au tissu urbain d'Amelécourt tandis qu'une autre jouxte celui de la commune voisine qu'est Château-Salins.

¹ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2019 – AMELÉCOURT

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.



L'augmentation du nombre d'emplois proposés sur la commune a directement profité à la population locale puisque la part des actifs travaillant dans la commune de résidence est passée de 10,6% en 2013 à 14,8% en 2018.

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

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	62	100	65	100	66	100
Travaillent dans la commune de résidence	7	11,1	7	10,6	10	14,8
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	55	88,9	58	89,4	56	85,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

1.5. Contexte environnemental et paysager

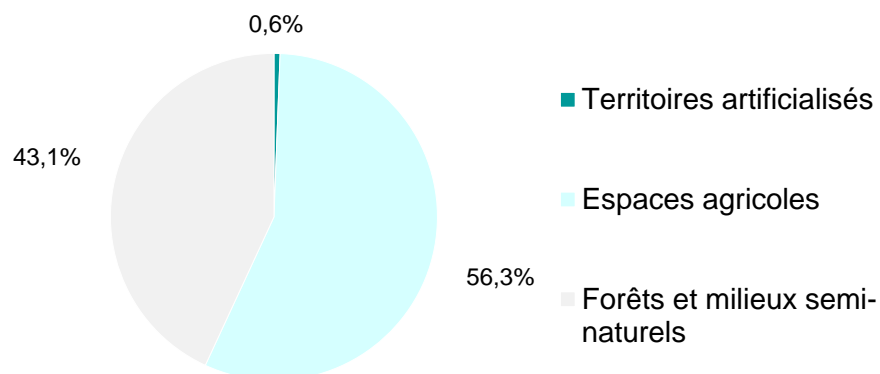
A. Le paysage

Le territoire d'Amelécourt s'étend sur 756 ha dont 56,3% sont occupés par des espaces agricoles.

La commune d'Amelécourt est implantée sur le versant ouest de la vallée de la Petite Seille, affluent de la Seille. Son altitude varie entre 202 et 365 mètres.

Le ban communal est essentiellement couvert par des champs cultivés. La commune conserve une conséquente superficie boisée, au moins depuis le milieu du siècle dernier, du grignotage des surfaces forestières.

Occupation du sol à Amelécourt (Source : CORINE Land Cover - CGDD-SDES, 2018)

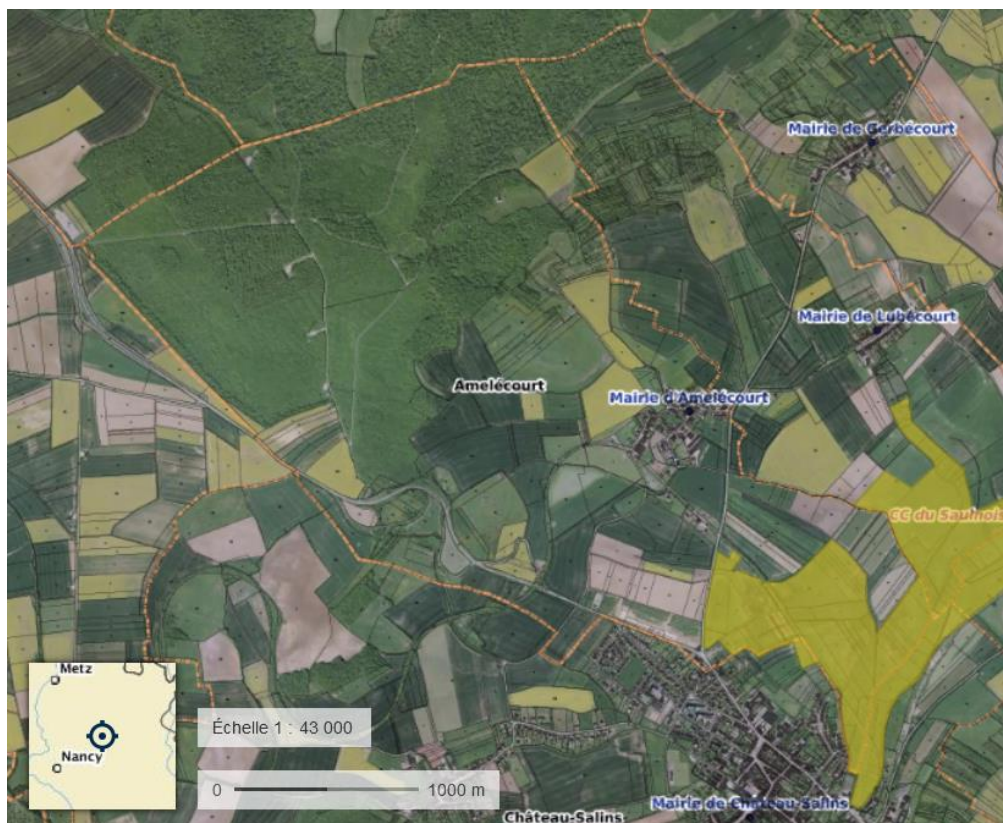


B. Le milieu naturel

- Une zone NATURA 2000 directive habitat est présente sur la partie sud-est du territoire.

Référence de cette zone : FR4100232 - Vallée de la Seille (secteur amont et petite Seille)

Cartographie de la zone NATURA 2000 :

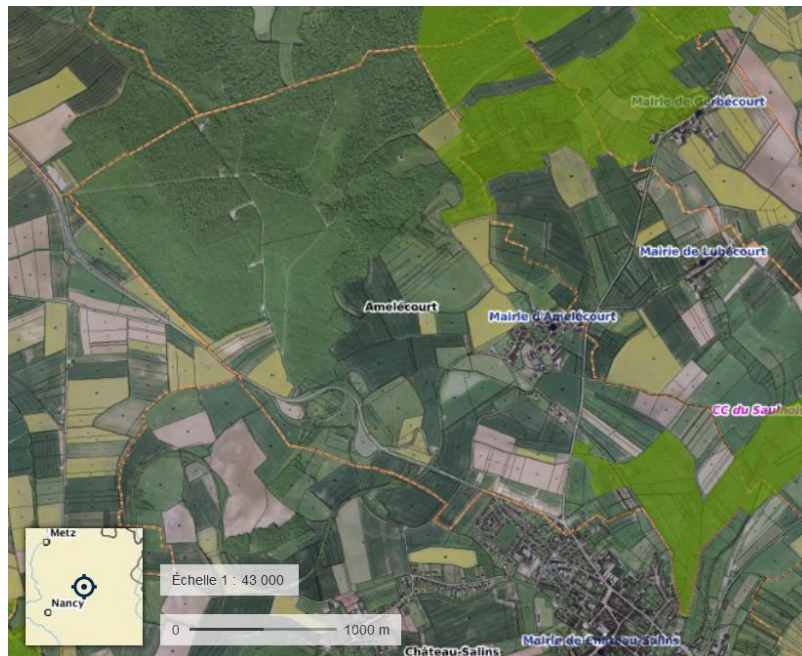


Localisation du site NATURA 2000 sur la commune d'Amelécourt (Source : Géoportail)

- Deux ZNIEFF de type 1 sont présentes sur les parties nord-est et sud-est du territoire.

Les références de ces ZNIEFF sont respectivement : 410030170 - GITE A CHIROPTERES A GERBECOURT et 410006916 - PRAIRIES SALEES DE LA VALLEE DE LA PETITE SEILLE ENTRE CHATEAU-SALINS ET PUTTIGNY

Cartographie des ZNIEFF de type I :

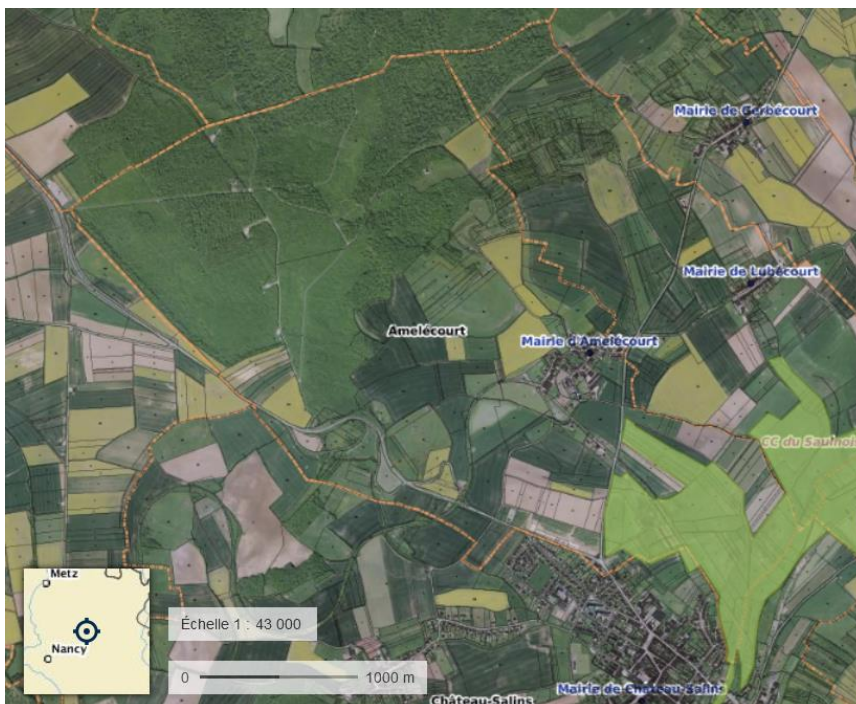


Localisation des sites ZNIEFF I sur la commune d'Amelécourt (Source : Géoportail)

- Une ZNIEFF de type 2 est présente sur la partie sud-est du territoire.

Référence de cette ZNIEFF : 410010374 - VALLEE DE LA SEILLE DE LINDRE A MARLY

Cartographie de la ZNIEFF de type II :



Localisation du site ZNIEFF II sur la commune d'Amelécourt (Source : Géoportail)

2. Contexte réglementaire

✓ A l'échelle supra intercommunale

La commune d'Amelécourt appartient à la Communauté de Communes du Saulnois. Elle n'est couverte par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

✓ A l'échelle communale

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2015.

✓ Urbanisation limitée

En l'absence de SCoT, la commune d'Amelécourt est soumise à la règle de l'urbanisation limitée.

Chapitre 2 : Le projet

1. Présentation du projet

1.1. Présentation du secteur de projet et de sa prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme

La présente déclaration de projet concerne la zone d'activités commerciales d'Amelécourt-Château-Salins située à Amelécourt et gérée par la Communauté de Communes du Saulnois, compétente en développement économique.

Genèse du projet :

Cette zone a été délimitée lors de la précédente révision du document d'urbanisme de la commune en réponse aux besoins locaux identifiés à l'époque en termes de commerce.

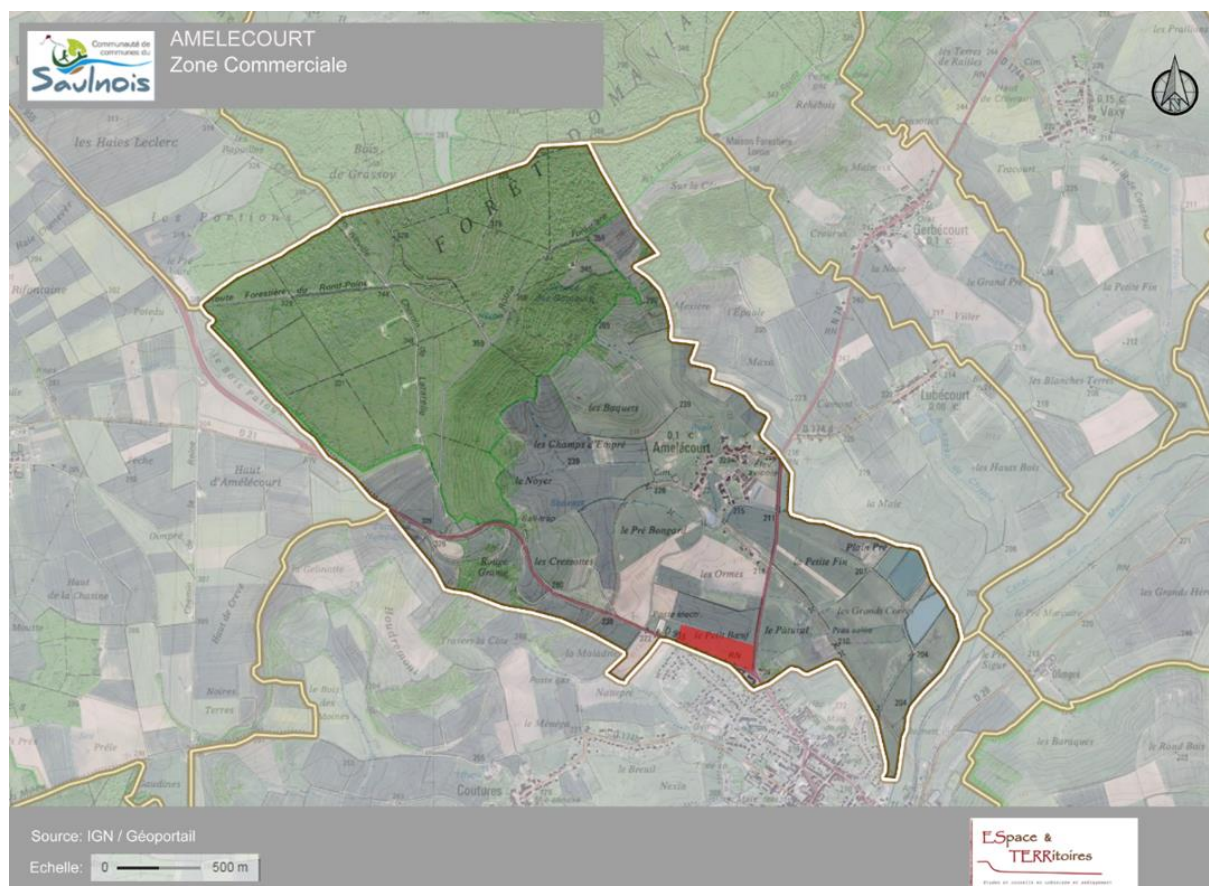
La zone d'activités est aujourd'hui dédiée au commerce.

Cependant, les terrains d'assiette de la zone ayant été acquis auprès de Match, l'acte de vente précise, à la demande du vendeur, que toute implantation de commerces d'alimentation, boucherie et restauration est interdite pendant 50 ans (clause de non concurrence).

Mode opérationnel :

Le projet de zone commerciale a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2017. Elle accueille aujourd'hui une enseigne « La Maison Point Vert ».

La zone commerciale est située au sud du territoire communal. Elle est contiguë de la commune de Château-Salins avec laquelle elle s'inscrit en continuité urbaine.



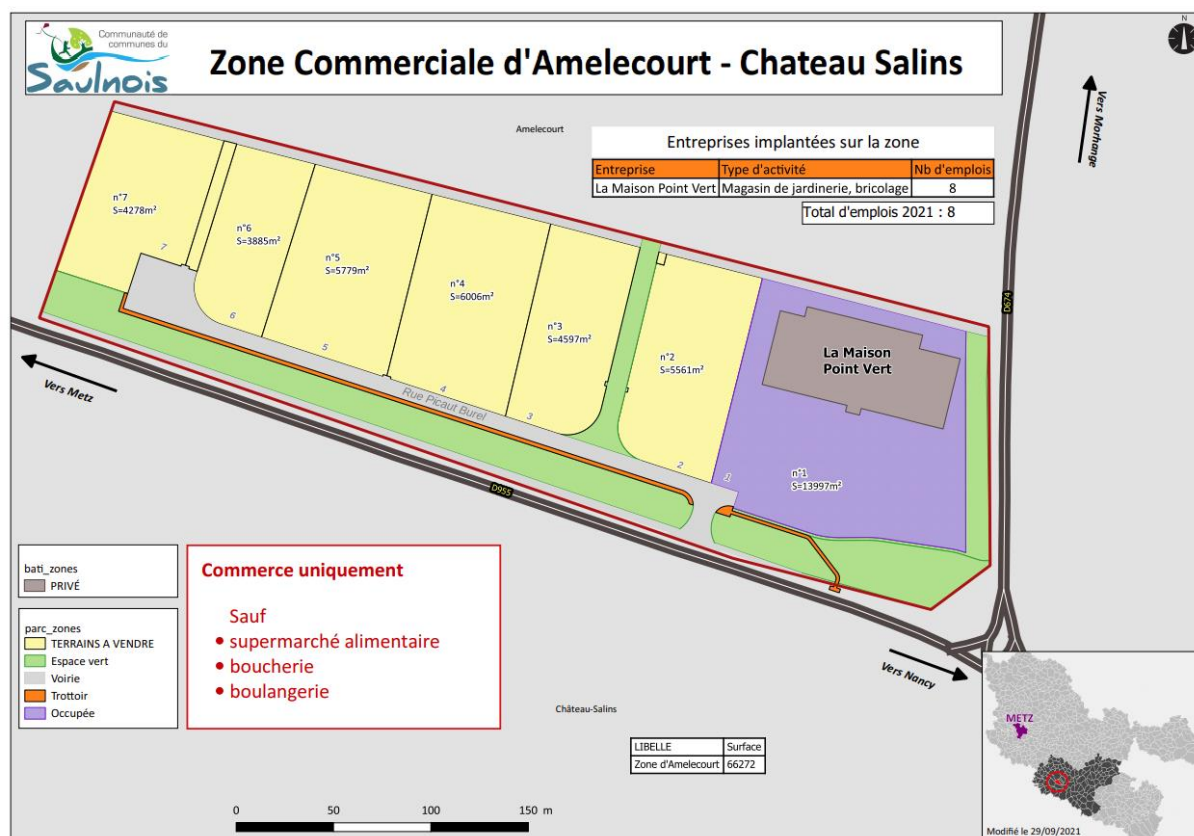
Localisation de la zone Commerciale d'Amelécourt (Source : Géoportail - ESTERR)



Vue aérienne de la Zone Commerciale d'Amelécourt (Source : Google)

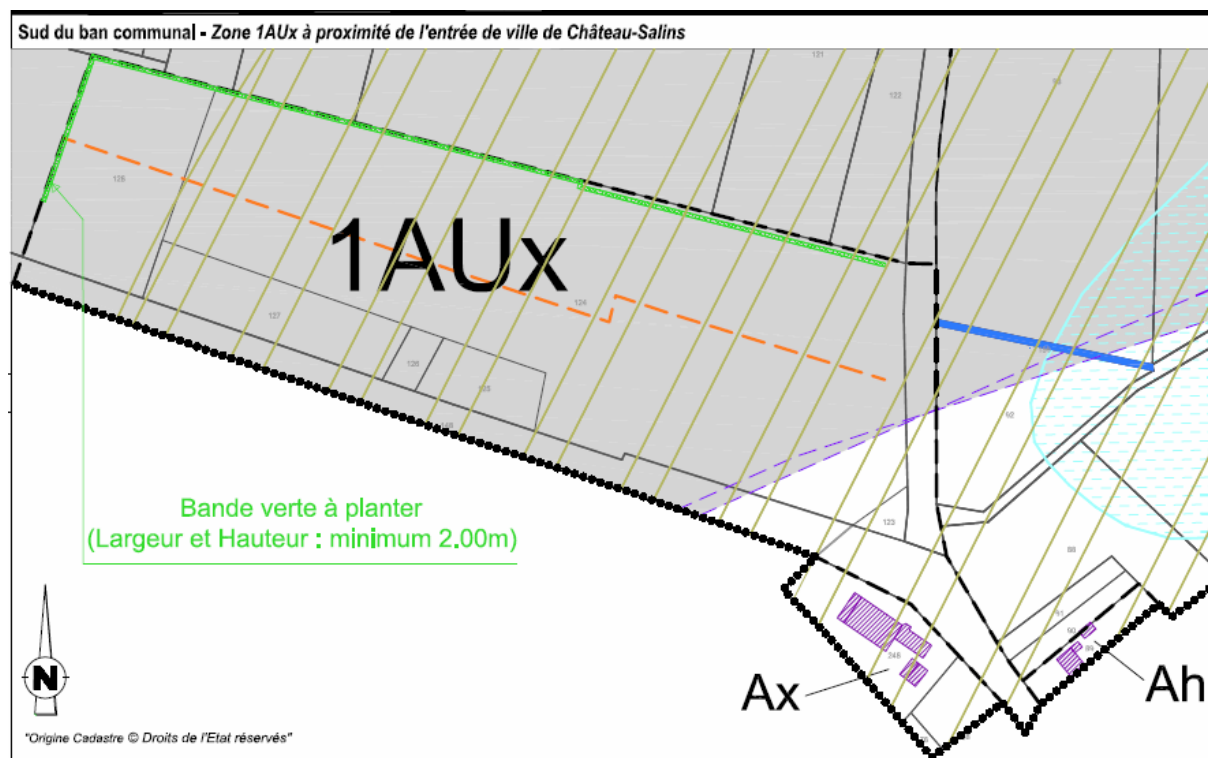
La zone d'activités compte 7 parcelles et dont une seule est bâtie. Cette dernière accueille un magasin « La Maison Point Vert », enseigne multi spécialiste à dominante bricolage.

Le plan de la zone commerciale est le suivant :



Plan de la zone commerciale d'Amelécourt (Source : CC du Saulnois)

La zone d'activités est délimitée par une zone 1AUX dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Amelécourt. La zone représente 8,76 ha.



Extrait du plan de règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme d'Amelécourt

La zone est présentée de la manière suivante dans le rapport de présentation :

6-3 L'hypothèse d'aménagement retenue : Commerce

Le contexte

Durant plus d'un an, l'élaboration du P.L.U. d'Amelécourt a été interrompue en raison des contraintes liées aux zones de dangers des canalisations GRT GAZ impactant le projet de zone d'activités en limite du ban avec Château-Salins, à l'intersection des RD955 et 674.

Durant l'année 2013, de nombreux échanges ont eu lieu avec GRT GAZ concernant la faisabilité de cette zone d'activités. Ces échanges se sont soldés en décembre 2013 par une réunion en Sous-Préfecture de Château-Salins, au cours de laquelle il a été indiqué que l'épaisseur des tubes des canalisations traversant la commune d'Amelécourt correspond à une mesure compensatoire de type « surépaisseur travaux tiers ».

Par conséquent, les mesures compensatoires se traduisant par la pose de dalles ne sont plus à envisager et les surcoûts qui pouvaient en résulter pour les collectivités disparaissent. Il est également indiqué que compte-tenu de cette épaisseur des tubes, l'implantation d'ERP de plus de 100 personnes peut être envisageable dans la zone des effets létaux significatifs (zone de dangers de 350m de part et d'autre de la canalisation). Toutefois, chaque implantation ou extension d'ERP devra préalablement faire l'objet de démarches auprès de GRT GAZ.

En juillet 2014, la Communauté de Communes du Saulnois lance une étude de faisabilité pour la création d'une zone commerciale d'intérêt communautaire sur le ban d'Amelécourt. Durant cette étude, le 29 septembre 2014, la préfecture de la Moselle émet un nouveau porter à connaissance relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses. Ce dernier appuie la possibilité de créer une zone commerciale à condition que l'exploitant des canalisations soit consulté le plus tôt possible.

Durant cette étude de faisabilité, la Communauté de Communes du Saulnois a souhaité intégrer une parcelle supplémentaire (parcelle numéro 128) faisant grandir légèrement la superficie de la zone 1AUX du P.L.U. d'Amelécourt. Plusieurs hypothèses d'aménagement ont été présentées.

Pour cette zone, la commune souhaite imposer les grandes lignes du plan d'aménagement. Ainsi, l'hypothèse présentée dans ce chapitre a été schématisée dans la pièce n°3 du P.L.U. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui est opposable aux tiers, afin de faire respecter aux aménageurs les grands principes

auxquels les élus tiennent absolument.

L'hypothèse présentée dans ce présent rapport est donc plus précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation car l'objectif de sa réalisation était de définir avec précision, le principe d'alignement, de traitement paysager, de la localisation du stationnement, des nouvelles liaisons piétonnières ou d'espaces verts ou d'équipements publics qui peuvent se traduire sur le plan de zonage.

Il faut donc lire cette hypothèse d'aménagement comme un exemple d'aménagement possible mais évolutif.

Présentation de l'hypothèse retenue

Pour l'hypothèse d'aménagement de ce secteur, les élus ont souhaité parvenir à un espace commercial structuré et qualitatif au vu de sa position stratégique au carrefour des RD 955 et 674. La notion de qualité est importante dans cet aménagement étant donné que la zone est située à la fois à l'entrée d'Amelécourt mais aussi de Château-Salins.

Finalement, dans l'hypothèse d'aménagement retenue, une seule tranche d'une superficie de 6.63 ha a été délimitée et à vocation uniquement commerciale.

De manière globale, cette hypothèse d'aménagement propose la construction de 6 surfaces commerciales pour une emprise bâtie au sol d'environ 1.1 ha. Elle intègre différents principes dont :

- des parkings plantés
- un traitement paysager avec notamment des haies champêtres en arrière de parcelle et en périphérie de certaines (implantation conforme à la norme NFP 98 332 envers la canalisation électriques 63 KV)
- une liaison douce (pouvant faire la jonction avec Amelécourt et Château-Salins)
- un parvis piéton continu (assurant une circulation piétonne en toute sécurité)

Justification de l'intérêt d'ouvrir cette zone à l'urbanisation

Il est essentiel de rappeler que le développement économique du territoire communal et intercommunal repose sur des opérations commerciales de ce type. De plus, le développement d'une zone commerciale à cet endroit viendrait compléter l'offre commerciale de Château-Salins et les résidents d'Amelécourt pourraient limiter leurs déplacements.

En termes d'attractivité, l'ouverture d'une telle zone entraînerait la création de nouveaux emplois mais également d'emplois diversifiés. Par conséquent, de nouveaux ménages et des jeunes

couples pourraient être attirés par cette dynamique.

Enfin, ce projet répond à une demande actuelle (voir l'étude «Diagnostic commercial de la Communauté de Communes du Saulnois» - Partie 05, de janvier 2014) et permettra donc d'apporter une réponse multiple sur le point économique, social et vraisemblablement démographique, tout en développant un urbanisme réfléchi (gestion des eaux, accès cyclable ...).



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Le règlement lié à la zone est le suivant :

COMMUNE D'AMELECOURT – REGLEMENT DU P.L.U.

ZONE 1AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, réservée essentiellement aux activités commerciales.

La zone 1AUx est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Conformément au porté à connaissance relatif aux canalisations de transport de matière dangereuses du 29 septembre 2014, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur (IGH) est subordonnée à la fourniture d'une analyse compatible, ayant reçu l'avis du transporteur et l'avis favorable de la DREAL (voir pièces numéro 10 du PLU)

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal et tertiaire,
- les caravanes isolées, les terrains de camping ou de caravanning, sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle
- les parcs d'attractions et les aires de jeux,
- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs dans les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations permanentes si elles ne sont pas intégrées au volume principal du bâtiment et qu'elles ne sont pas indispensables au bon fonctionnement du commerce.
- les dépôts de matériaux et de déchets non mentionnés à l'article 1AUx2

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

Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
- qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- les dépôts ou stockages de matériaux, de déchets et de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés aux activités exercées dans la zone. Cette restriction ne concerne pas les déchetteries.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, à des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques,
- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AUX 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 au moins :
 - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire y compris les aménagements en espaces verts
 - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
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 et aux semi-remorques de faire demi-tour.

II- Accès

Dans tous les secteurs :

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) la défense contre l'incendie et la protection civile ;
 - b) 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.
3. Aucun accès individuel direct sur la RD 955 ne sera autorisé.
4. Les accès aux différents bâtiments depuis la voie de desserte pourront être mutualisés.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

Le « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » sera appliqué.

1. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2. Eaux pluviales

Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

Les eaux pluviales des parcelles privées seront quant à elles recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

III - Electricité - Téléphone - Têlêdistributiôn

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

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

1. L'article s'applique à l'ensemble de la zone et en particulier aux secteurs bordant la RD 955 qui doivent recevoir un traitement particulier conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La constructibilité dans la bande de 75 m depuis l'axe de la RD 955 dépendra du respect des règles qui suivent (conformément aux prescriptions du dossier d'entrée de ville joint en annexe) :

- Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement à la RD 955. Leur façade principale devra s'implanter conformément à la ligne d'implantation définie sur le règlement graphique.
2. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
 3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
 4. Toute disposition graphique doit être respectée.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale (hors appendices techniques et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUx 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics, ainsi qu'aux constructions dans le domaine privatif d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher et présentant une hauteur inférieure à 1,50 m à l'égout.
- 3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La distance minimale entre deux constructions principales non contigües doit être égale à 5 mètres.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de construction est limitée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel de l'assiette de la construction et jusqu'à l'égoût ou à l'acrotère de la construction.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUx 11.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
3. Cet article s'applique à l'ensemble de la zone et en particulier des secteurs bordant la RD 955 qui doivent recevoir un traitement particulier conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - a) La constructibilité dépendra du respect des règles qui suivent :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
 - Les volumes seront les plus simples possibles, et les extensions successives devront apparaître comme des prolongements harmonieux du bâtiment principal, en respectant les alignements des façades, les matériaux, les hauteurs, ...
 - Toutes les façades étant visibles d'une ou plusieurs voie(s) publique(s), il est indispensable qu'aucune d'entre elles ne soit négligée dans sa composition architecturale comme dans le choix des matériaux, même celles qui fonctionnellement seront des façades « arrières » ou des façades de livraisons.
 - Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
 - Les appareillages techniques devront être en harmonie avec le support qui les reçoit (façade ou toiture), au moins pour ce qui est de la couleur.

- Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
- L'espace devant la façade principale, de chaque bâtiment, devra être composé d'un parvis piéton en laissant la possibilité de réaliser latéralement une circulation piétonne continue le long des façades des différentes parcelles conformément à l'OAP.
- Les aires de stockage extérieures, hormis les aires d'exposition (matériaux, plantes,), seront closes visuellement afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques
- Les aires de stockage de déchets devront se situer à l'arrière des bâtiments. Celles-ci seront closes visuellement afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques par des haies.
- Les clôtures de type « murs pleins » sont interdits sur l'ensemble de la zone.
- Les clôtures donnant sur la RD 955 seront traitées qualitativement et de façon homogène (gabions, bois,...) avec une hauteur maximale de 2 m. En cas d'utilisation de portails ou de clôtures en métal, ceux-ci devront être de couleur vert sombre.
- Les clôtures sur les limites séparatives devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal de teinte vert sombre, posées ou non sur un mur-bahut de 0.40 mètre de haut maximum, doublées de haies vives d'essences locales.
- Les grillages souples sont interdits sauf si ces derniers sont masqués, sur l'ensemble de leur hauteur et de leur longueur, par une haie champêtre d'essences locales.

ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules 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. La justification de ce stationnement doit être fournie sur le permis de construire.
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. Tout comme les accès aux différents bâtiments, les aires de stationnement pourront être mutualisées.
4. La réalisation d'un espace de stationnement couvert pour les véhicules à deux roues non motorisés est obligatoire. Le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de la législation en vigueur.

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

1. Les surfaces libres de construction, d'aires de stockage et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, ces

derniers devront représenter au moins 10% de la surface de la parcelle hors voirie et hors stationnement.

2. Les aires de stockage de matériaux et de déchets doivent être plantées en périphérie par des haies végétales d'essences locales
3. Toute aire de stationnement devra être accompagnée d'un aménagement paysager composé d'espèces locales variées et de tailles différentes (plantations arbustives notamment). Sur les aires de stationnement, compter 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.
4. Une haie champêtre d'essences locales, d'une hauteur et d'une largeur minimum de 2.00m devra être plantée conformément au règlement graphique tenant compte de la norme NFP 98 332.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Pas de prescription.

Extrait du règlement littéral du PLU d'AMELÉCOURT

Le règlement est justifié dans le rapport de présentation :

7-3 Zone 1AUx

Articles 1 et 2 :

- Sont exclues les installations agricole, industrielle, artisanal, tertiaire (à vocation **uniquement** de bureaux), l'habitat (sous conditions), les espaces d'habitat de type caravanes, les aménagements ou constructions destinés au loisirs, les étangs (hormis ceux nécessaires à la sécurité) et les carrières => préserver la vocation commerciale du secteur
- Sont admis à condition qu'ils soient liés aux activités exercées sur la zone, les dépôts de matériaux, de déchets et de matière dangereuses, les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements du sol => répondre aux besoins des activités
- Les installations classées sont admises à condition que les mesures soient prises pour limiter les nuisances;

Article 3 :

- La largeur minimale des voies de distributions, y compris les aménagements en espaces verts, sera de 10m et 8m pour les voies de dessertes secondaires => Adapter le gabarit des voies à l'utilisation de la zone
- La partie terminale des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre les demi-tours => permettre un accès aisé au véhicules de services et de secours
- Les voies doivent permettre un accès satisfaisant aux secours
- La mutualisation des voies d'accès aux bâtiments est autorisée => Limiter la multiplication de voiries et donc l'imperméabilisation du sol
- Restrictions des accès sur certaines voies => sécurité et restriction d'usage;

Article 4 :

- Pour les eaux usées, obligation d'appliquer le règlement «Zonage d'assainissement collectif / non collectif» => contrôle et cohérence de l'assainissement
- Pour les eaux pluviales, obligation de faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré et obligation pour les parcelles privées de recueillir ces dernières à même les parcelles => limiter la surcharge de la STEP et adaptation environnementale
- Obligation pour les réseaux définitifs de téléphones, de

télédistribution et d'électricité d'être souterrain => préserver le paysage urbain;

Article 5 :

- Suppression du contenu suite à l'application de la loi ALUR;

Article 6 :

- Excepté pour les ouvrages techniques, la façade doit être implantée parallèlement à la RD 955 et devra respecter la ligne d'implantation sur le règlement graphique ainsi que les prescriptions du dossier d'entrée de ville => cohérence urbaine et respect de la réglementation;

Article 7 & 8 :

- Éloignements des limites séparatives obligatoire de H/2 du bâtiment projetée avec une distance minimale de 5 mètres pour les constructions qui ne jouxtent par la limite séparatives, sauf cas particuliers énoncés dans le règlement
- Les constructions, sauf cas particuliers énoncés dans le règlement, sur une même parcelle doivent être contiguës ou distantes de 5m;

Article 9 :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain => limiter l'imperméabilisation du sol;

Article 10 :

- Hauteur maximale des constructions, hors constructions ponctuelles de faible emprise au sol nécessaires aux activités et ouvrages techniques publics, fixée à 8m;

Article 11 :

- Réglementation techniques, architecturales et volumétriques sur l'ensemble du secteur, conformément au dossier de ville en annexe => Respect du contexte réglementaire, du paysage urbain et naturel;

Les murs, clôtures et haies:

- Réglementation en termes de matériaux, d'implantation et de constitution des murs, clôtures et haies sur l'ensemble de la zone => favoriser une insertion paysagère efficace et qualitative;

Article 12 :

- Le stationnement, pouvant être mutualisé, doit être de quantité suffisante pour accueillir l'ensemble du trafic lié à l'activité => Adapter la contrainte au programme et éviter les problèmes de stationnement sur les voies publics;
- Obligation de réaliser du stationnement pour les deux roues non motorisés => inciter l'usage des modes de déplacement non motorisés.



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Zone à urbaniser, le secteur est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation suivante :

COMMUNE D'AMELECOURT
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dans la zone 1Aux

1. Le développement économique à vocation commerciale

L'activité commerciale des territoires est importante car elle est source d'emplois sur le ban communal mais également d'attractivité. En effet, on constate que les résidents ont tendances à limiter les déplacements longs en véhicules motorisés et privilégient les commerces à proximité de leur lieu de résidence. La création d'une zone à vocation uniquement commerciale est d'autant plus importante pour la commune d'Amelécourt car elle ne possède pas de commerces sur son territoire.

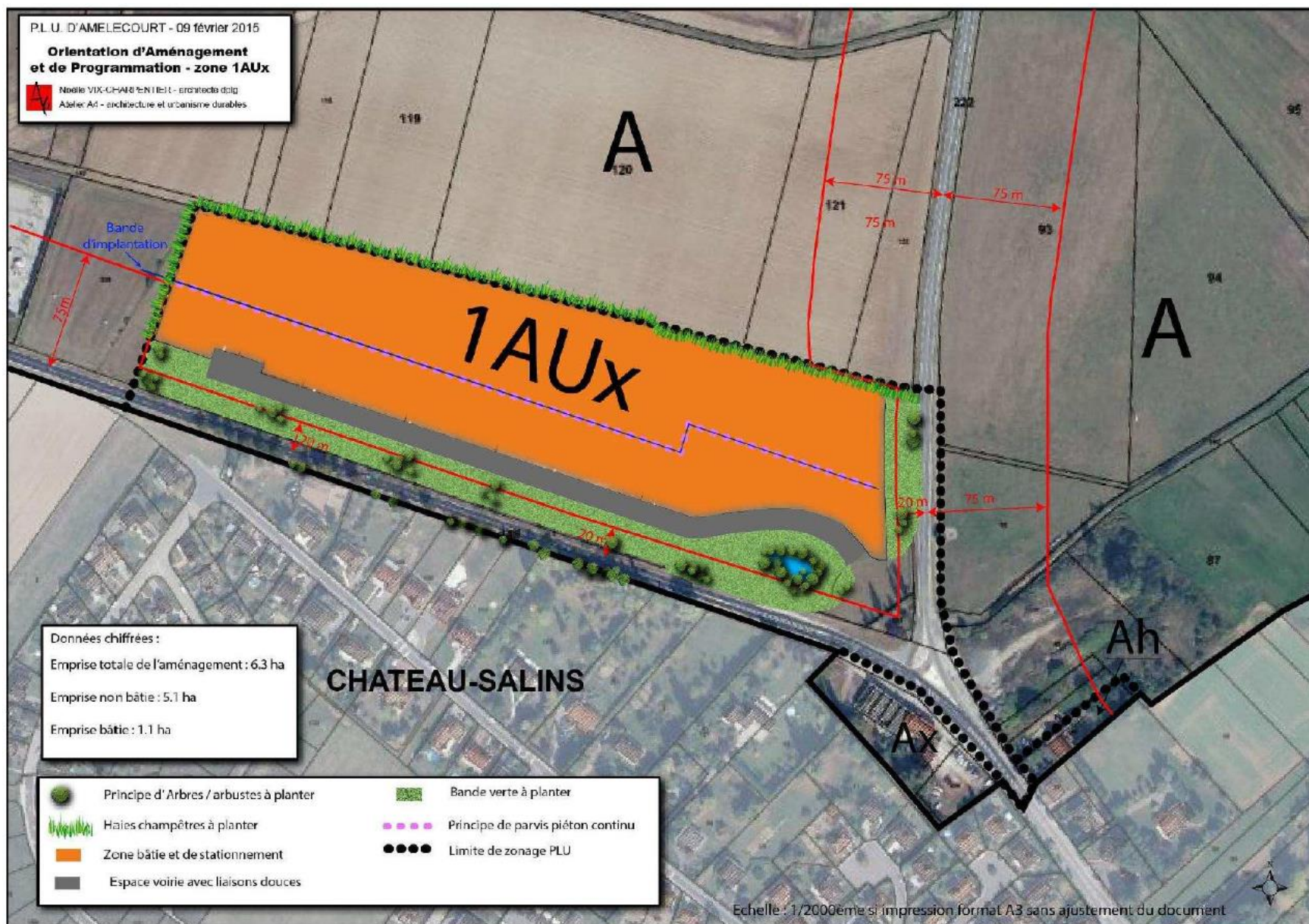
2. L'intégration paysagère

Les orientations d'aménagement imposent la constitution de zones commerciales qui s'intègrent dans le paysage de manière à limiter l'impact visuel dont elles sont la source. Par conséquent il s'avère nécessaire d'intégrer à cet ensemble des plantations en arrière de parcelles (des haies champêtres), dans le respect de la norme NFP 98 332 s'appliquant à la canalisation électrique 63 KV, mais également des plantations diverses sur la totalité du secteur. En effet, les bandes vertes plantées, les arbres sur les parkings ou encore les contre allées sont autant d'espaces qui participent à l'intégration des espaces artificialisés et des bâtiments dans le paysage. Il est donc primordial de composer avec la verdure existante et de la compléter.

L'intégration paysagère passe également par la composition architecturale des bâtiments et par leur implantation par rapport à la voirie mais aussi des uns par rapport aux autres. Il sera également nécessaire de veiller à la bonne intégration paysagère des surfaces commerciales en instaurant un règlement architecturale adéquat.

3. La prise en compte de certaines contraintes spécifiques :

- Implantation obligatoire des constructions sur la ligne d'implantation.
- Création d'espaces pour les modes de déplacement doux (piéton et cycliste) et d'aires de stationnement pour les deux roues non motorisés afin de promouvoir ces types de moyens de transport.
- Création d'espaces de verdure le long des routes départementales afin de rendre l'entrée de ville plus attrayante.
- imposer des plantations de haies champêtres à l'arrière des parcelles et en limite Ouest afin de limiter l'impact paysager et de dissimuler les lieux de stockage.
- imposer des plantations sur les parkings afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'atténuer l'effet « tapis d'enrobé ».
- Création d'un parvis piéton continu devant les surfaces commerciales permettant aux piétons de rejoindre les différents commerces de en toute sécurité et de manière aisé.
- Présence d'une noue entre la RD 955 et la voirie desservant les espaces commerciaux ainsi que d'un bassin d'infiltration paysager.



Extrait du document des orientations d'aménagement et de programmation du PLU d'Amelécourt

Situé à proximité de la RD955 et de la RD674, le secteur a fait l'objet d'une étude entrée de ville afin de déroger au recul d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre des voies induit par leur classement en « route à grande circulation ».

L'étude est jointe en annexe de la présente notice.

1.2. Contexte et besoins actuels

Aujourd'hui, après plusieurs années de commercialisation, il apparaît que peu de porteurs de projets sont intéressés pour implanter des activités commerciales.

A l'exception de la parcelle actuellement occupée, aucune autre parcelle n'a été vendue.

A l'inverse, plusieurs prospects désirant implanter une activité artisanale sur la zone se sont fait connaître auprès de la Communauté de Communes. C'est notamment le cas d'un centre de contrôle technique et d'un réparateur informatique.

1.3. Projet

Au regard du contexte et des besoins identifiés, la collectivité souhaite aujourd'hui **permettre l'implantation d'activités relevant de l'artisanat de service dans la zone d'activités**, afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités.

2. Projet d'Intérêt Général

2.1. Développement du tissu économique et création d'emplois

Le projet permettant l'implantation d'activités relevant de l'artisanat de service au sein de la ZAE d'Amelécourt va permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire.

De ce fait, de nouveaux emplois seront créés. Ils constitueront une offre pour les personnes vivant sur le territoire ou pourront être occupés par de nouvelles populations qui viendront alors s'installer sur le territoire et contribuer à la vie et l'économie locale.

Le projet vise ainsi à inverser les tendances statistiques économiques de ces dernières années qui présentent une baisse du nombre d'emplois proposés.

Il va également permettre de diversifier les activités du territoire, dans un EPCI où plus d'un quart des unités légales relève du secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ».

Le projet contribue ainsi au dynamisme du territoire et à son autonomie vis-à-vis des territoires voisins.

2.2. Préservation de l'équilibre économique intercommunal

En plus de la Zone d'Amelécourt, la Communauté de communes du Saulnois accueille 5 autres zones d'activités sur son territoire.



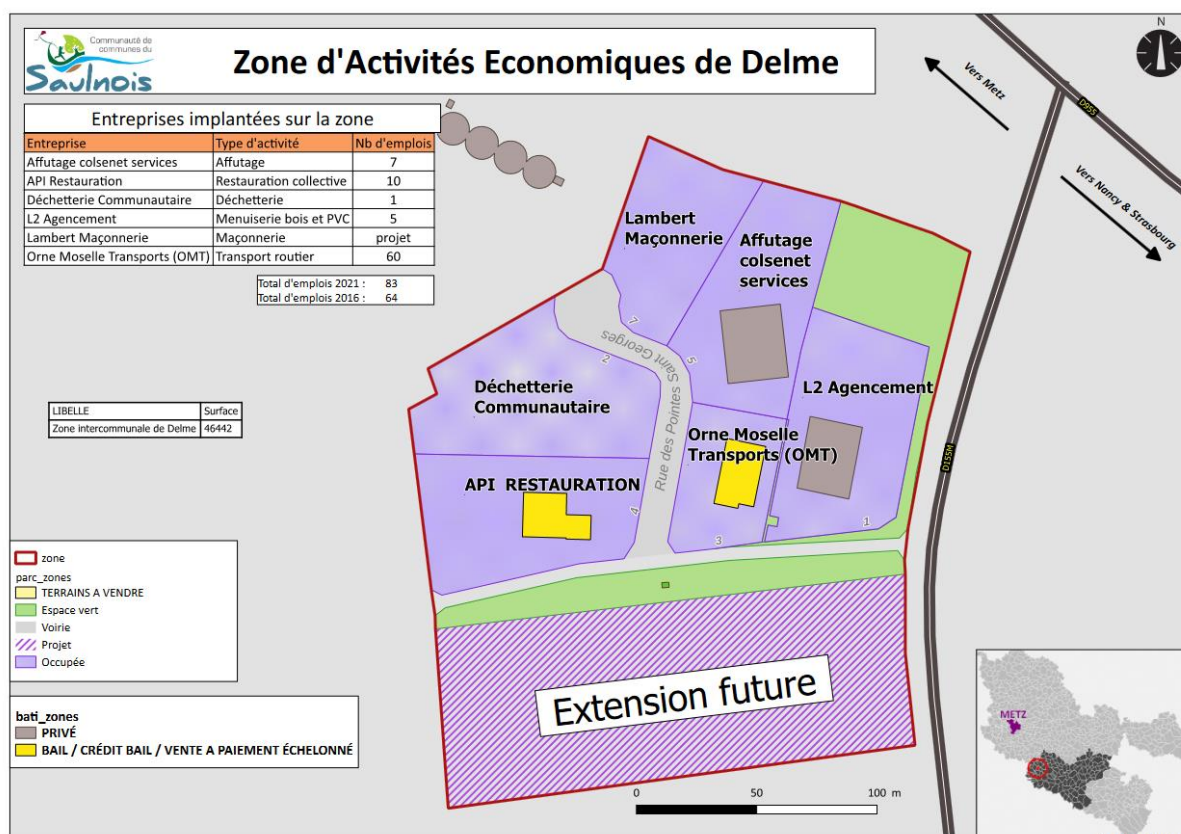
Localisation des zones d'activités sur le territoire de la Communauté de Communes du Saulnois (Source : CC du Saulnois)

Afin de mettre en avant la nécessité de faire évoluer la nature des activités sur la zone objet du présent dossier, il est opportun de bilancer l'ensemble des zones présentes sur le territoire de la CCS.

Cet exercice permet de dégager les concurrences potentielles ou carences notoires et donc justifier la présente démarche.

a. Zone d'Activités Économiques de Delme

La zone d'Activités de Delme est dédiée aux activités artisanales, industrielles (hors extraction), commerciales et tertiaires.



Plan de la ZAE de Delme (Source : CC du Saulnois)

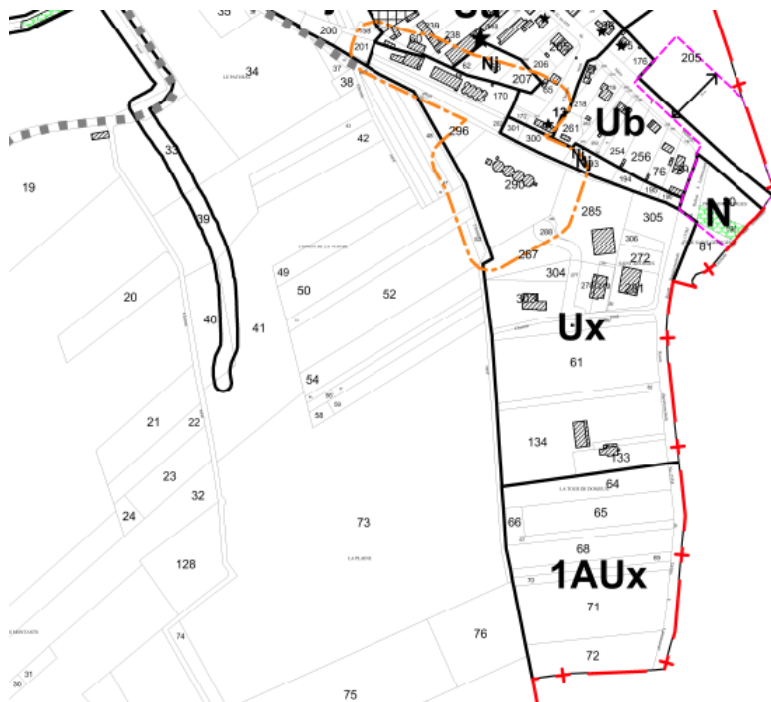
Entreprises présentes sur le site :

- Affutage colsenet services
- API Restauration (restauration collective)
- L2 Agencement (menuiserie bois et PVC)
- Orne Moselle Transports (OMT)
- Déchetterie communautaire
- Lambert Maçonnerie

Les parcelles sont toutes bâties. Aucune parcelle viabilisée n'est disponible.

Une extension future est prévue au sud. Cette extension est déjà ouverte à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme (classement en UX).

Une extension plus importante est prévue par une zone à urbanisée (1AUX). Le règlement de la zone permet l'implantation d'activités artisanales, industrielles (hors extraction), commerciales et tertiaires.

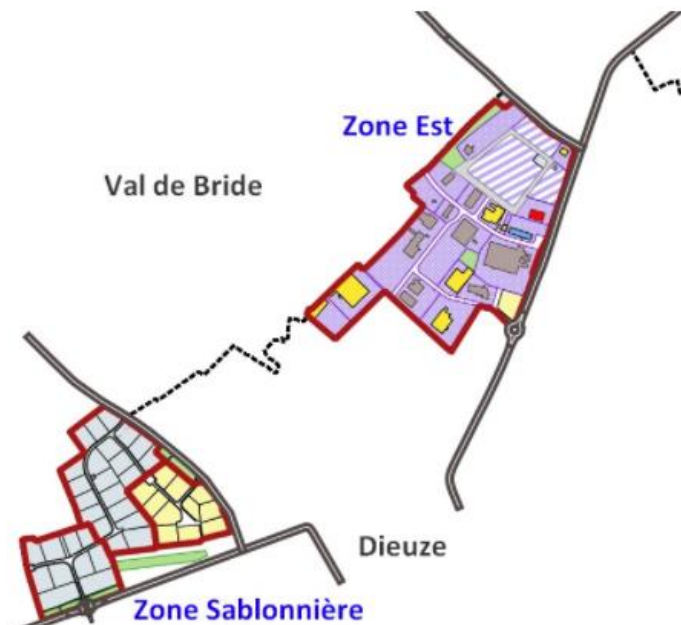


Extrait du plan de règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Delme

b. Zone d'Activités Économiques de Dieuze

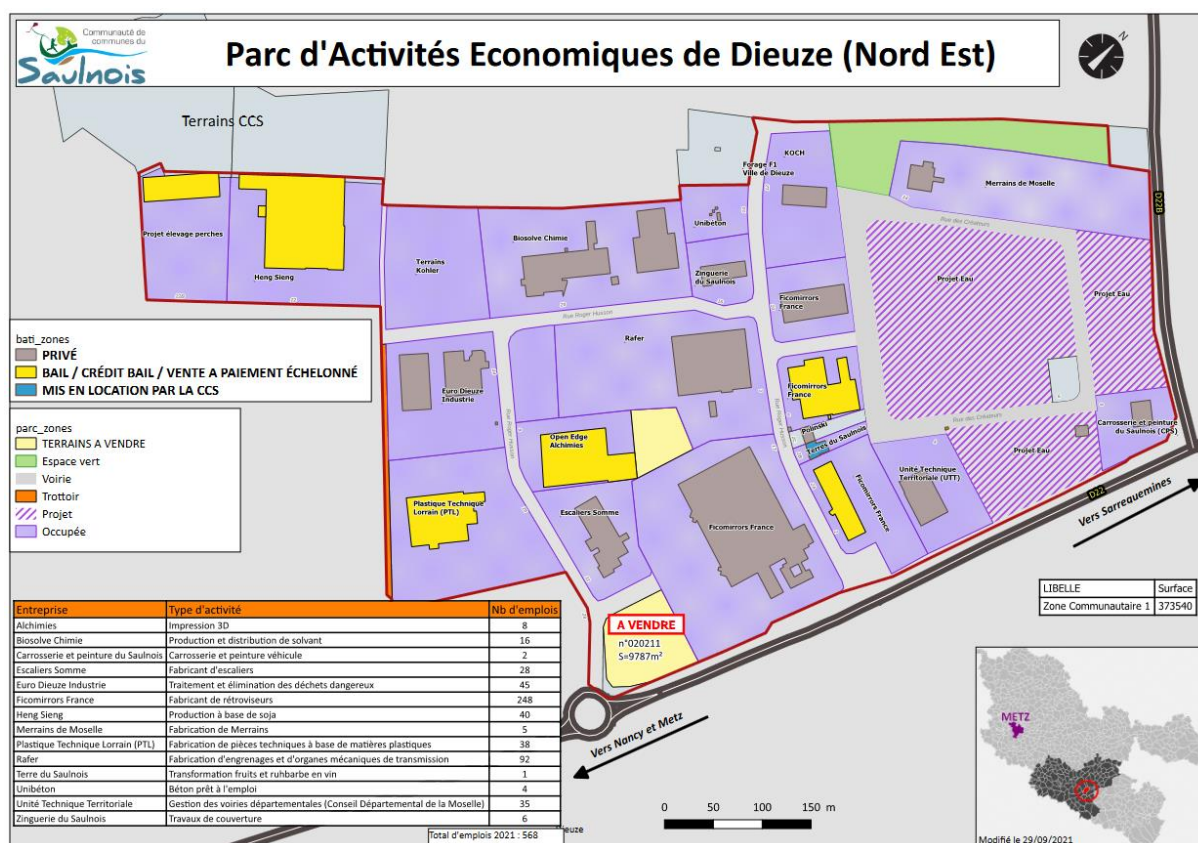
La zone d'Activités de Dieuze est dédiée aux activités artisanales, industrielles (hors extraction), commerciales et tertiaires.

Elle est divisée en deux sites : La Sablonnière et la Zone Est.



Plan de la ZAE de Dieuze (Source : CC du Saulnois)

Zone Est



Plan de la ZAE de Dieuze – Zone Est (Source : CC du Saulnois)

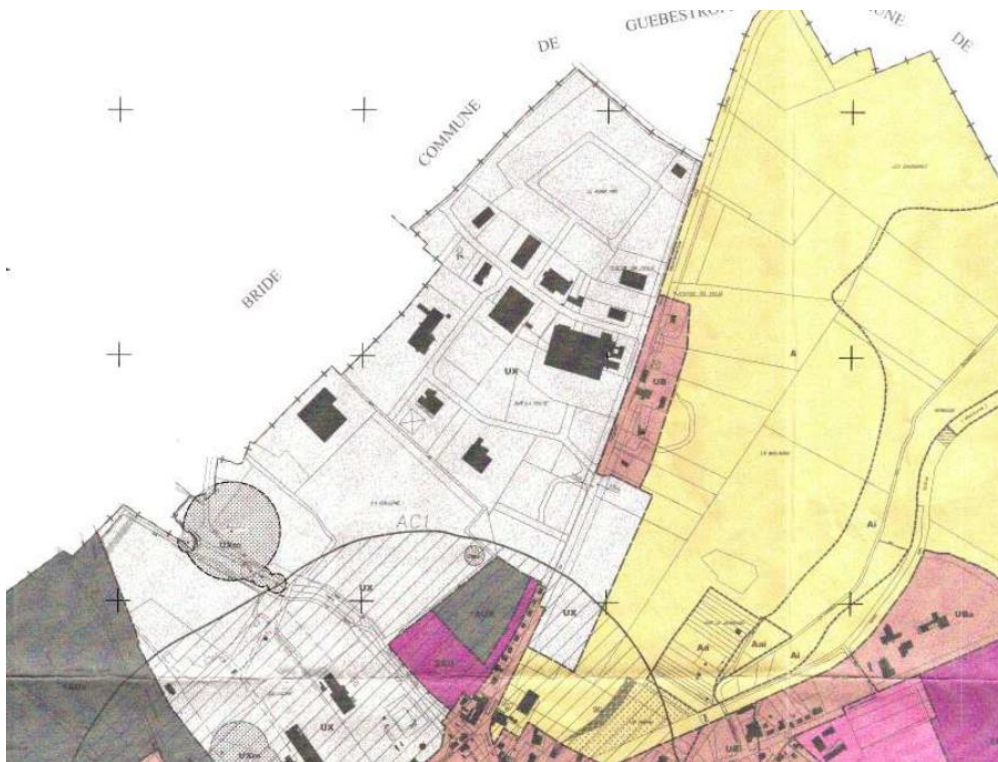
Le secteur est dédié aux activités artisanales, industrielles (hors extraction), commerciales et tertiaires.

Entreprises présentes sur le site :

- Alchimies
- Biosolve Chimie
- Carrosserie et peinture du Saulnois
- Escaliers Somme
- Euro Dieuze Industrie
- Ficomirrors France
- Heng Sieng
- Merrains de Moselle
- Plastique Technique Lorrain (PTL)
- Polinski
- Rafer
- Terre du Saulnois
- Unibéton
- Unité Technique Territoriale
- Zinguerie du Saulnois

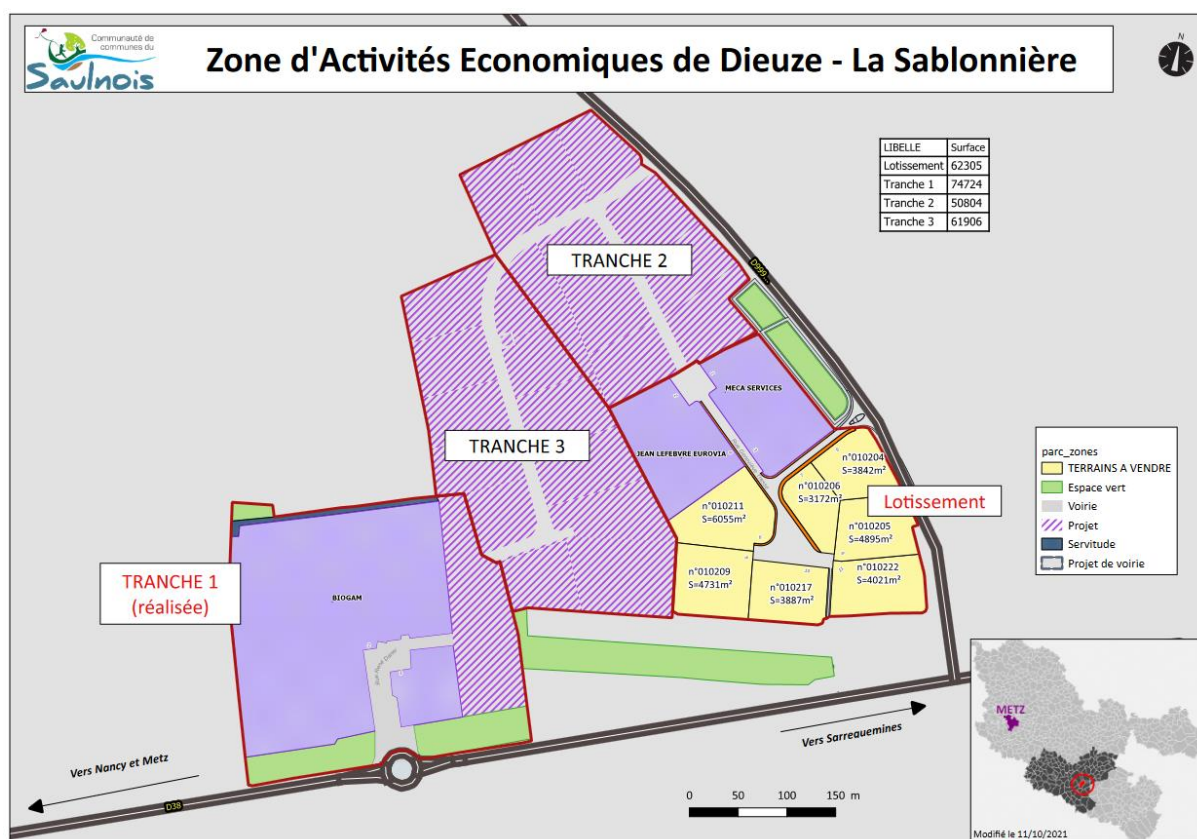
Une parcelle reste à vendre.

Le secteur est identifié en zone urbanisée (UX) dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.



Extrait du plan de règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Dieuze

La Sablonnière

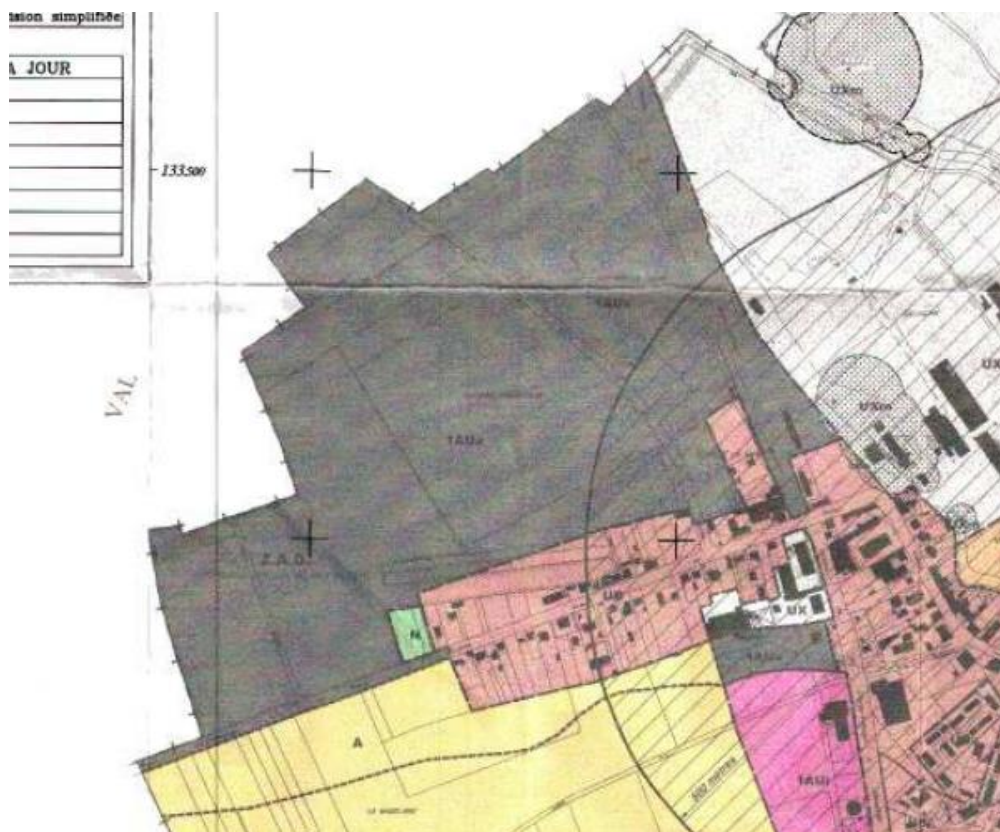


Plan de la ZAE de Dieuze – La Sablonnière (Source : CC du Saulnois)

Le secteur est dédié aux activités artisanales, industrielles (hors extraction), commerciales et tertiaires.

Il compte 3 tranches dont une seule est réalisée.

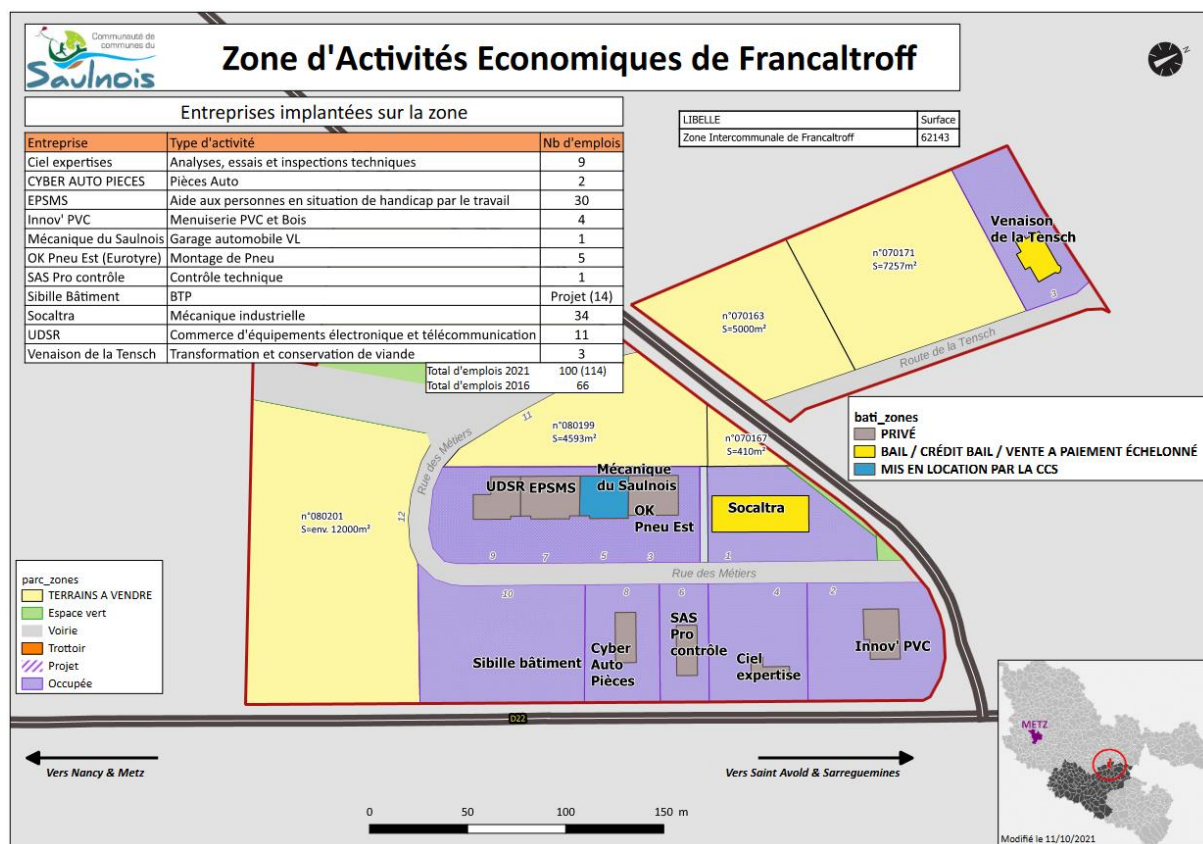
Le secteur est identifié en zone à urbaniser (1AUX) dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune. La zone 1AUX du PLU couvre une emprise plus importante que la ZAE.



Extrait du plan de règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Dieuze

c. Zone d'Activités de Francaltroff

La zone d'Activités est dédiée aux activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires.



Plan de la ZAE de Francaltroff (Source : CC du Saulnois)

Entreprises présentes sur le site :

- Ciel expertises
- CYBER AUTO PIECES
- EPSMS
- Innov PVC
- Mécanique du Saulnois
- OK Pneus Est
- SAS Pro contrôle
- Sibille bâtiment
- Socaltra
- UDSR
- Venaison de la Tensch

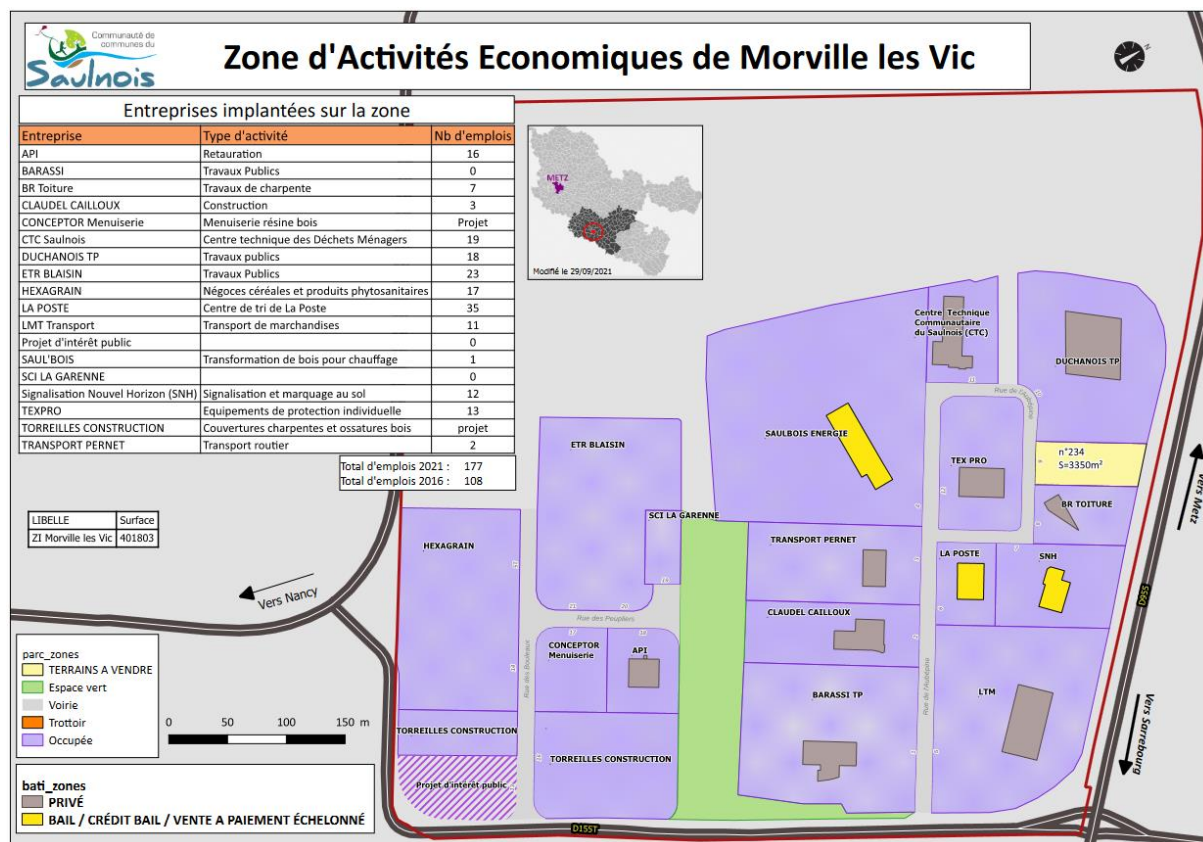
Quatre parcelles sont actuellement disponibles.

Aucune extension n'est prévue.

La commune est actuellement couverte par une carte communale.

d. Zone d'Activités Économiques de Morville-lès-Vic

La zone d'Activités est dédiée aux activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires.



Entreprises présentes sur le site :

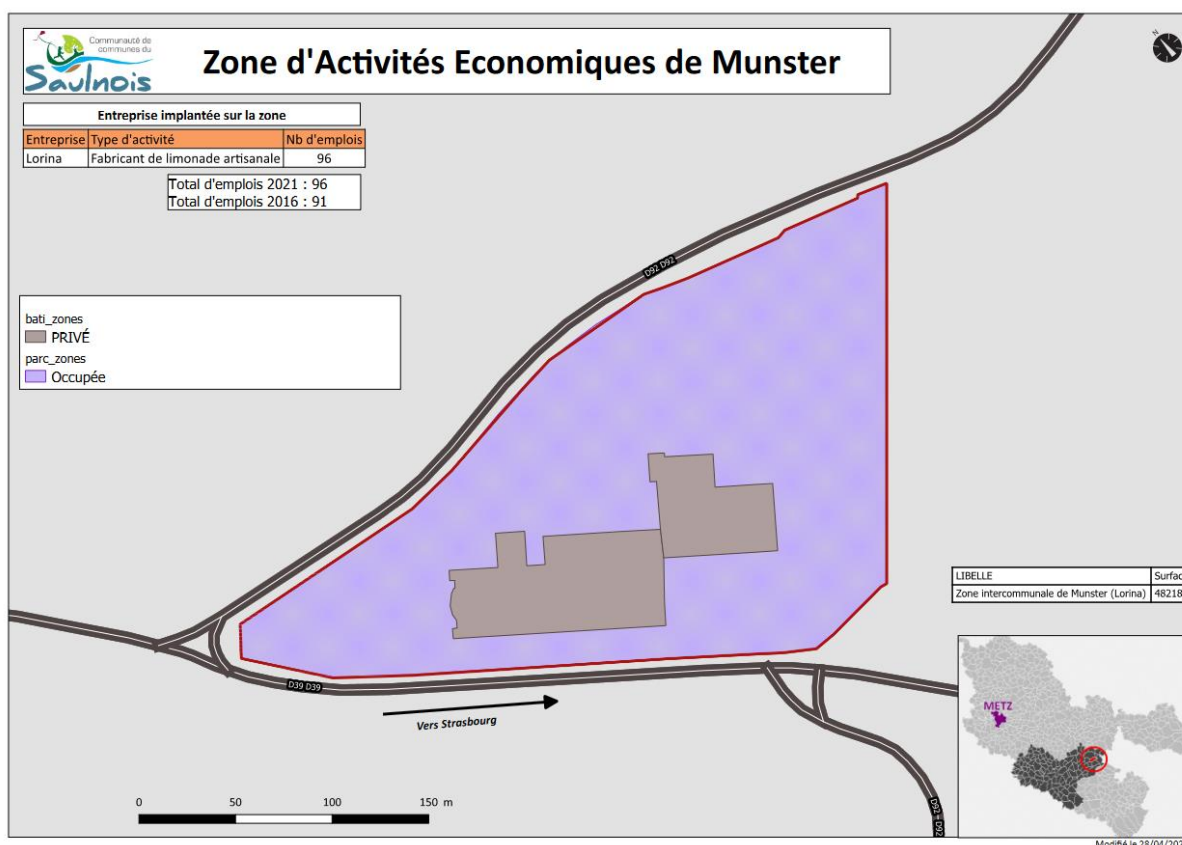
- API
- BARASSI
- BR Toiture
- CLAUDEL CAILLOUX
- CONCEPTOR Menuiserie
- CTC Saulnois
- DUCHANOIS TP
- ETR BLAISIN
- HEXAGRAIN
- La Poste
- LMT Transport
- SAUL'BOIS
- Signalisation Nouvel Horizon (SNH)
- Texpro
- TORREILLES CONSTRUCTION
- TRANSPORT PERNET

Une seule parcelle est inoccupée.

Aucune extension n'est prévue.

La commune n'est couverte par aucun document d'urbanisme.

e. Zone d'Activités Économiques de Munster



Plan de la ZAE de Munster (Source : CC du Saulnois)

La ZAE n'accueille qu'une entreprise, Lorina, fabricant de Limonade. L'entreprise occupe la seule parcelle de la ZAE. Aucune extension n'est prévue.
La commune n'est couverte par aucun document d'urbanisme.

Bilan des ZAE de la Communauté de Communes du Saulnois

ZAE	Vocation	Nombre d'entreprises présentes	Nombre d'emplois proposés	Terrains viabilisés disponibles	Distance avec AMELÉCOURT
Zone d'Activités Économiques de Delme	Artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire	6	83	0	10,5 kms
Zone d'Activités Économiques de Dieuze – Nord Est	Artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire	15	568	1	21 kms
Zone d'Activités Économiques de Dieuze – Sablonnière	Artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire	1 en projet	-	0	18,5 kms
Zone d'Activités de Francaltroff	Artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire	11	114	4	30 kms
Zone d'Activités Économiques de Morville-lès-Vic	Artisanale, industrielle, commerciale et tertiaire	16	177	1	4,5 kms
Zone d'Activités Économiques de Munster	Industrielle	1	96	0	40,5 kms

Au regard de ces éléments il apparaît qu'actuellement 6 parcelles viabilisées sont disponibles dans les ZAE communautaires pour accueillir de nouvelles activités économiques.

Seules 2 parcelles (toutes situées dans la ZAE de Francaltroff) présentent cependant des emprises similaires à celles proposées par la ZAE d'Amelécourt (3800 – 6000 m²) et particulièrement adaptées au développement de l'artisanat.

La ZAE de Francaltroff est distante de 30 kms de celle d'Amelécourt ce qui induit une distanciation trop importante pour accueillir de l'artisanat de proximité.

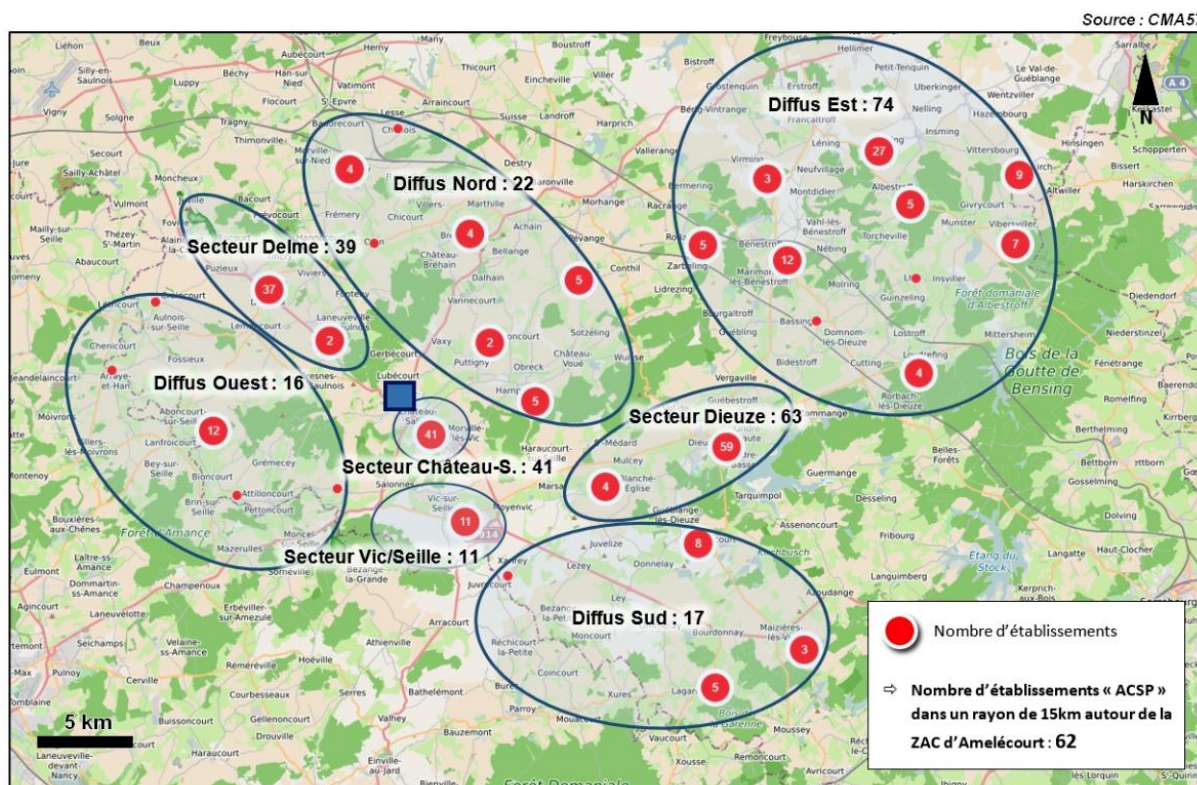
Aussi, le projet permet de conserver l'équilibre économique du territoire intercommunal en répondant à un besoin en foncier économique particulier dans un secteur qui en ai actuellement dépourvu.

De plus, la nouvelle offre d'Amelécourt ne constitue pas une offre concurrente avec les produits proposés dans son secteur comme expliqué ci-après.

2.3. Réponse aux besoins en développement des activités existantes

Le secteur d'Amelécourt dispose d'un tissu artisanal important.

Répartition des établissements « Artisanat Commercial et Services aux Particuliers »
autour de la ZAC d'Amelécourt



Répartition des établissements Artisanat Commercial et Services aux Particuliers dans le secteur de la ZAE d'Amelécourt (Source : CMA57)

Au regard des capacités d'implantation détaillées dans le paragraphe précédent, peu de disponibilités existent cependant pour les activités existantes qui souhaitent se développer.

En proposant du foncier pouvant accueillir des activités artisanales, le projet d'Amelécourt va offrir aux activités artisanales existantes la possibilité de se développer et de s'agrandir tout en restant sur le territoire de la Communauté de communes du Saulnois.

Ces nouvelles possibilités d'implantation vont permettre aux artisans de rester sur le territoire et ainsi conserver leur clientèle, leurs fournisseurs et leurs habitudes de travail tout en agrandissant leur activité.

En répondant aux besoins en développement des entreprises, le projet leur permet de répondre à des demandes de clients plus nombreuses mais aussi de développer de nouvelles activités pour rester compétitif.

Permettre aux activités existantes de se développer tout en restant sur le territoire permet également de créer de nouveaux emplois mais aussi de maintenir les emplois existants. De ce fait cela les artisans et leur famille peuvent rester sur le territoire et continuer à contribuer à l'animation de la vie locale.

2.4. Réponse aux évolutions du contexte économique actuel

La crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 a fortement modifié les habitudes de consommation des Français.

Non limitée aux périodes de pics épidémiques, la modification des comportements des consommateurs s'inscrit durablement dans les habitudes d'achat.

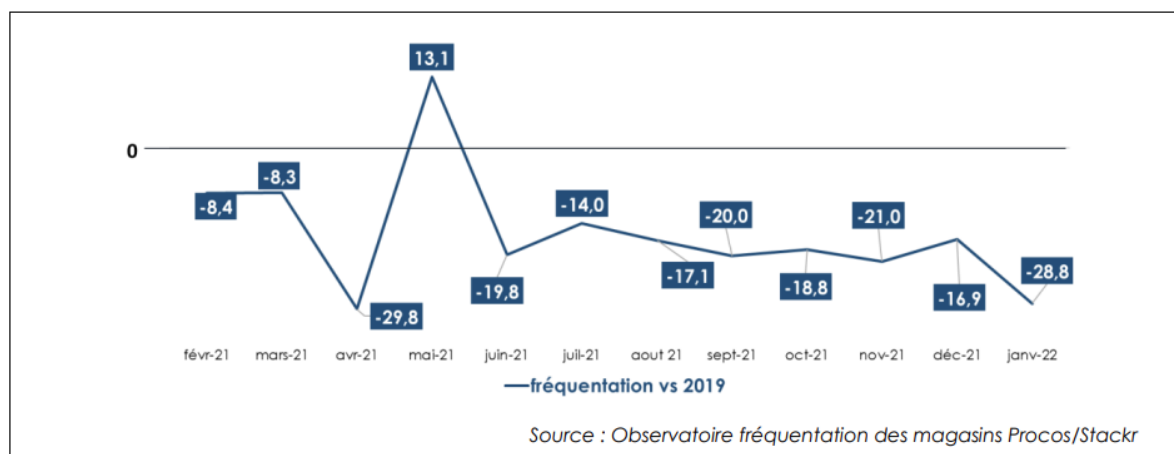
Les longues périodes de fermeture des commerces non essentiels, les confinements, le télétravail et les craintes liées à la propagation du virus ont induit une baisse des achats dans les commerces au profit de la vente en ligne.

Il est aujourd'hui établi que les consommateurs privilégient fortement le commerce et le service de proximité. Cet état de fait converge également avec l'augmentation du carburant qui induit une volonté des consommateurs de limiter leurs déplacements.

Selon Procos², la Fédération pour la promotion du commerce spécialisé, l'activité des commerces spécialisés était, en 2021, en baisse de -8,7% par rapport à l'année 2019.

Dans le même temps, les ventes en ligne des enseignes ont augmenté de +14,8%.

En termes de fréquentation, on observe, en 2021, une baisse de -19,4% par rapport à 2019.



Fréquentation des enseignes spécialisées en 2021 par rapport à l'année 2019 (Source : Procos)

Selon Procos, si la fin du télétravail obligatoire laisse présager une reprise de la consommation dans les magasins spécialisés, le marché restera ralenti en 2022, notamment à cause de la hausse de l'inflation, du coût de l'énergie (notamment le carburant) et de l'élection présidentielle, période rarement favorable aux dépenses des ménages.

Au regard de ce contexte, la taille des projets commerciaux se réduit et le nombre de projets de créations de nouveaux sites est en forte baisse.

Aussi, le projet de ne plus limiter la ZAE d'Amelécourt à la vocation commerciale répond directement au contexte actuel qui n'est plus favorable au développement du commerce.

² Source : https://www.procos.org/images/procos/presse/2022/Conf_0222/procos_cp_020222.pdf

2.5. Traitement de l'entrée de ville de Château-Salins et participation à l'effet vitrine

Le maintien de la vocation commerciale de la zone fait courir le risque de voir le secteur devenir une friche alors que les parcelles sont actuellement viabilisées et le secteur aménagé (voie de desserte, éclairage urbain, aménagements paysagers...).

Même si implantée sur le ban communal de la commune d'Amelécourt, la ZAE constitue l'entrée de ville de la commune de Château-Salins, qui est, avec Dieuze, l'une des communes les plus importantes du territoire intercommunal.

Son implantation au croisement des RD955 et RD674 accentue l'effet vitrine de l'activité économique du territoire intercommunal.

Le projet d'ouverture de la ZAE d'Amelécourt à l'activité artisanale de service contribue à encourager son aménagement participant à la qualité de l'entrée de ville et au rayonnement économique du territoire.

Chapitre 3 : Mise en compatibilité du PLU

1. Mise en compatibilité du règlement littéral

Afin de prendre en compte le projet de la collectivité il est nécessaire de modifier le règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme.

La modification concerne l'article 1AUX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Règlement avant la procédure de DP	ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <ul style="list-style-type: none">- les constructions et installations à usage agricole,- les constructions et installations à usage industriel, artisanal et tertiaire,- les caravanes isolées, les terrains de camping ou de caravanning, sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle- les parcs d'attractions et les aires de jeux,- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,- les carrières,- les habitations légères de loisirs dans les parcs résidentiels de loisirs- les habitations permanentes si elles ne sont pas intégrées au volume principal du bâtiment et qu'elles ne sont pas indispensables au bon fonctionnement du commerce.- les dépôts de matériaux et de déchets non mentionnés à l'article 1AUx2
------------------------------------	---



Règlement tenant compte de la procédure de DP	ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES <ul style="list-style-type: none">- les constructions et installations à usage agricole,- les constructions et installations à usage industriel et tertiaire- les caravanes isolées, les terrains de camping ou de caravanning, sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle- les parcs d'attractions et les aires de jeux,- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,- les carrières,- les habitations légères de loisirs dans les parcs résidentiels de loisirs- les habitations permanentes si elles ne sont pas intégrées au volume principal du bâtiment et qu'elles ne sont pas indispensables au bon fonctionnement du commerce.- les dépôts de matériaux et de déchets non mentionnés à l'article 1AUx2
---	---

La modification concerne également l'article 1AUX 2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Règlement avant la procédure de DP	<p>ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités, - qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, - que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone, - les dépôts ou stockages de matériaux, de déchets et de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés aux activités exercées dans la zone. Cette restriction ne concerne pas les déchetteries. - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, à des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques, - les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations. - les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.
------------------------------------	---



Règlement tenant compte de la procédure de DP	<p>ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités, - qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone, - que la conception et la localisation de l'opération ne conduise pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone, - les activités artisanales à condition qu'elles relèvent de l'artisanat de service - les dépôts ou stockages de matériaux, de déchets et de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés aux activités exercées dans la zone. Cette restriction ne concerne pas les déchetteries. - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, à des opérations inscrites en emplacements réservés ou à des fouilles archéologiques, - les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations. <p>les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.</p>
---	---

Enfin, la modification concerne également le paragraphe « caractère de la zone » dans le chapeau de zone du règlement de la zone 1AUX.

Règlement avant la procédure de DP	ZONE 1AUX
	[...]
	<u>CARACTÈRE DE LA ZONE</u>
	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, réservée essentiellement aux activités commerciales.
	[...]



Règlement tenant compte de la procédure de DP	ZONE 1AUX
	[...]
	<u>CARACTÈRE DE LA ZONE</u>
	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, réservée essentiellement aux activités commerciales et artisanales.
	[...]

2. Mise en compatibilité des autres pièces du PLU

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

3. Évolution des surfaces

La présente mise en compatibilité n'induit pas d'évolution des surfaces.

Chapitre 4 : Incidences de la Déclaration de Projet

4. Estimations des incidences de la déclaration de projet

4.1. Incidences sur le paysage

Le projet vise à modifier la destination des constructions autorisées. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire (les prescriptions d'emprise et de hauteur restent inchangées). Les contours de la zone de projet ne sont pas modifiés sur le règlement graphique.

Le secteur de projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cette OAP donne des orientations en termes d'intégration paysagère de la zone : bande verte à planter à l'arrière et à l'ouest du secteur, arbres à planter en avant et en limite ouest, noue paysagère.

Ces éléments ont été repris dans le permis d'aménager de la zone et garantissent l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Aussi, la présente déclaration de projet n'aura **aucune incidence négative sur le paysage**.

4.2. Incidences sur le milieu agricole

Le projet vise à modifier la destination des constructions autorisées. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire (les prescriptions d'emprise et de hauteur restent inchangées). Les contours de la zone de projet ne sont pas modifiés sur le règlement graphique.

Aussi, la présente déclaration de projet n'aura **aucune incidence sur l'activité agricole**.

4.3. Incidences sur le milieu naturel et l'environnement

Le projet vise à modifier la destination des constructions autorisées. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire (les prescriptions d'emprise et de hauteur restent inchangées). Les contours de la zone de projet ne sont pas modifiés sur le règlement graphique.

Aussi, la présente déclaration de projet n'aura **aucune incidence sur l'environnement**.

Pour rappel, les enjeux environnementaux avaient été identifiés par le bureau d'études ECOLOR en 2016 dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

5.2 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGÉE

5.2.1 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

La zone du projet est située en DEHORS des périmètres suivants:

- ZNIEFF (type 1 ou 2) ;
- APB (Arrêté de Protection Biotope)
- Parc Naturel Régional
- Réserve Naturelle Régionale ou Nationale
- Site inscrit
- Site Classé
- ZICO (Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux)
- NATURA 2000 (Type ZPS et ZSC) : en revanche, la zone est très proche du site Natura 2000 de la Vallée de la Seille : il n'est séparé que par la RD 674.

5.2.2 RESSOURCE EN EAU

La zone du projet **n'est pas concernée** par :

- Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation dans un document supra communal (SCOT....) ou dans un autre document (inventaire) :
- ✎ **La zone du projet n'a pas fait l'objet d'un classement au titre des zones humides. Dans le rapport d'étude des zones humides de l'arrondissement de Château-Salins et de Sarrebourg réalisé conjointement par ECOLOR et le CENL en 2008, le site du projet n'a pas été classé comme étant humide.**
- Un ou plusieurs périmètres de protection et aire d'alimentation des captages d'eau potable :
- ✎ **Après consultation de l'ARS, aucun périmètre n'est identifié dans la zone du projet et à ses alentours proches.**

*Extrait de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.
Réalisée par ECOLOR en 2016*

4.4. Incidences sur les communes voisines

Les communes limitrophes à AMELECOURT sont :

- Laneuveville-en-Saulnois
- Fonteny
- Lubécourt
- Château-Salins
- Fresnes-en-Saulnois

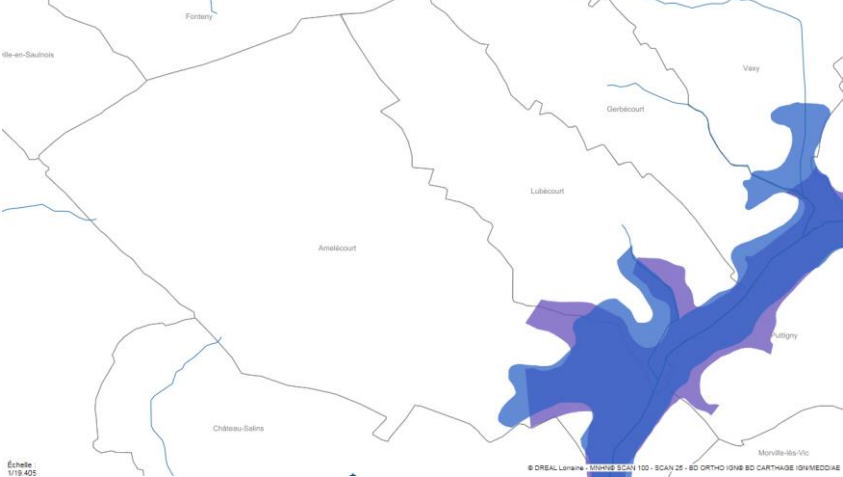
Le projet vise à modifier la destination des constructions autorisées. Elle n'induit aucune augmentation des possibilités de construire. Le règlement de la zone n'est pas modifié.

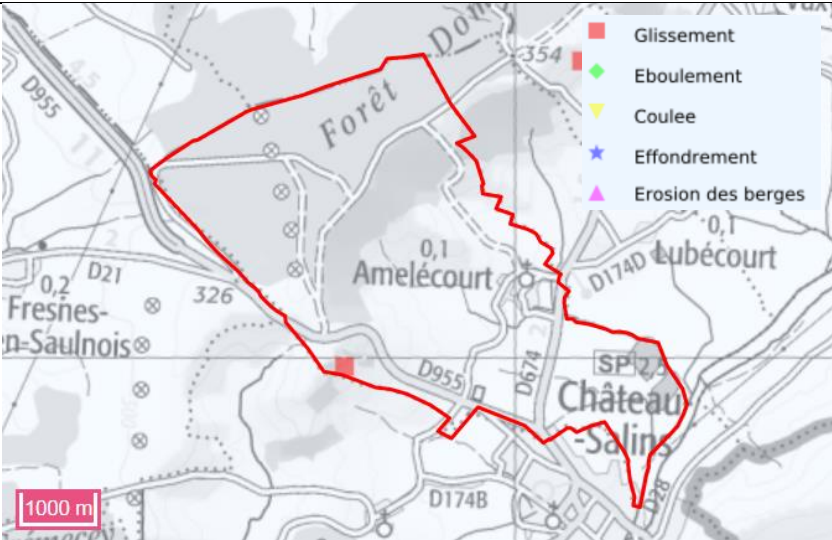
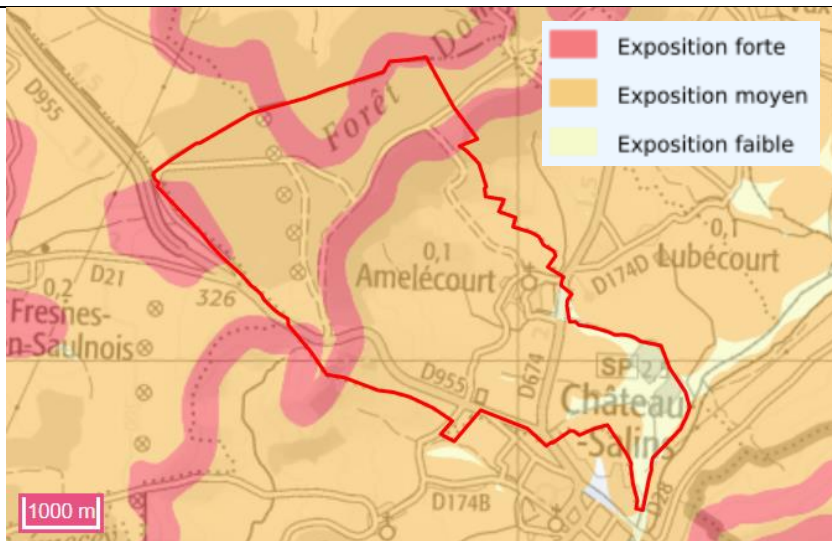
Aussi, la présente déclaration de projet n'aura **aucune incidence sur les communes voisines**.

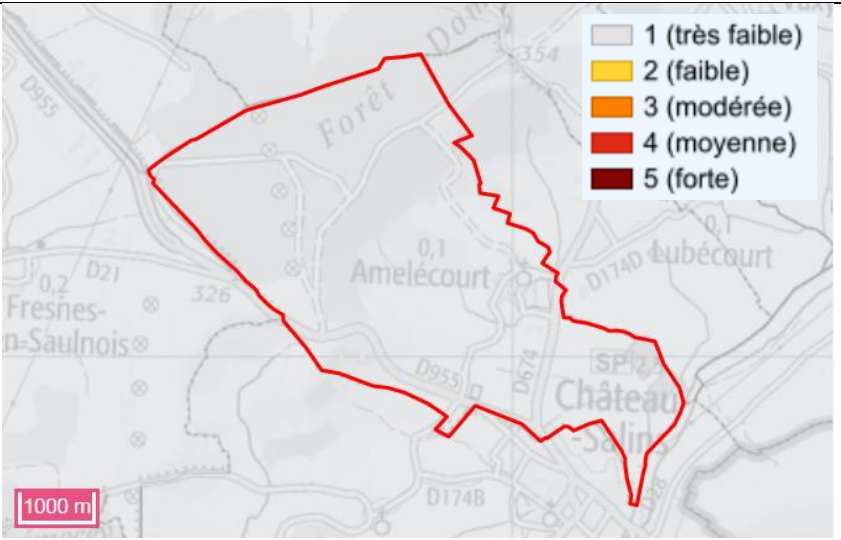
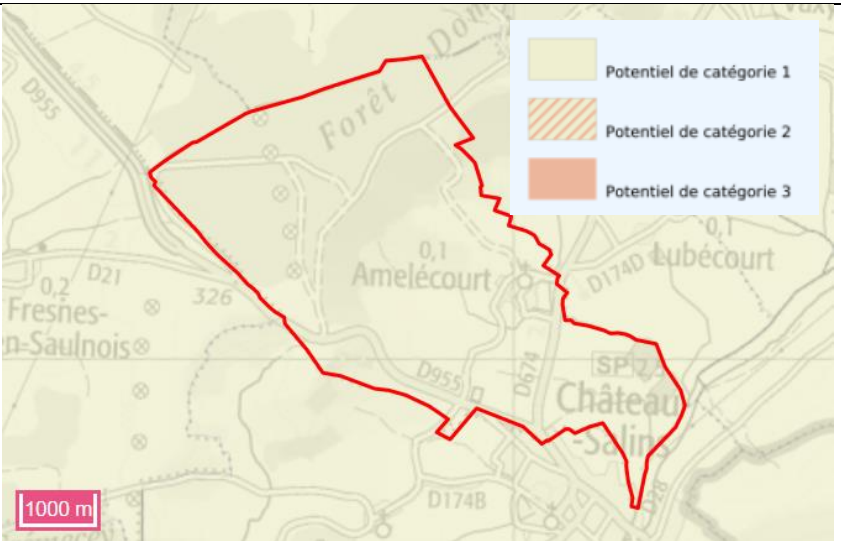
4.5. Incidences concernant les risques

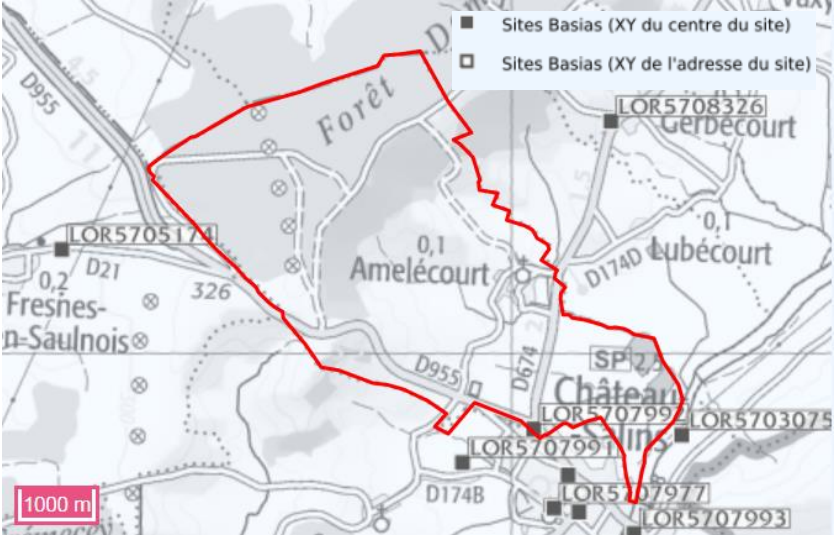
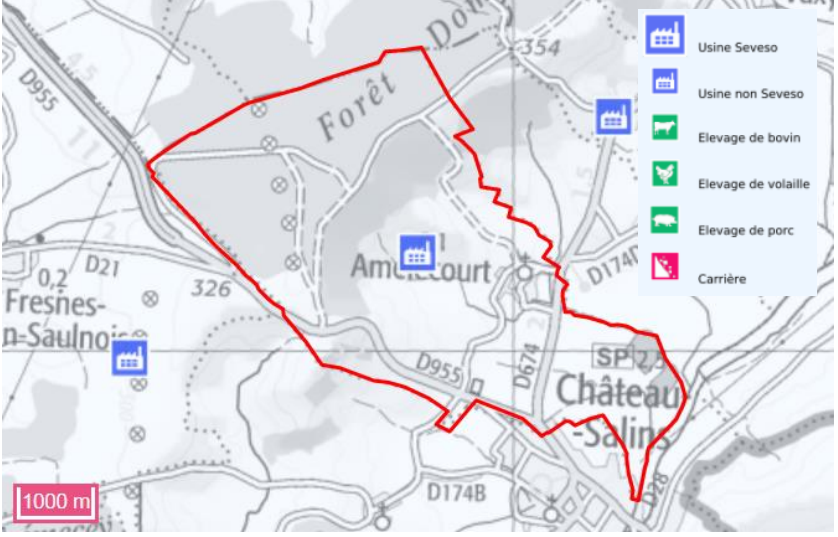
Sources :

Géorisques
carmen.developpement-durable.gouv.fr

RISQUE	LOCALISATION	INCIDENCE DE LA PROCÉDURE
<p>CAVITÉS</p> <p>Cavités souterraines recensées dans la commune : Non</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non</p>		
<p>INONDATIONS</p> <p>Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non</p> <p>Evènements historiques d'inondation dans le département : 32</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Non</p> <p>Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Oui - 54DREAL20200001 - PAPI d'intention Moselle Aval</p> <p>Atlas de Zone Inondable (AZI) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Petite Seille (Zones Inondées) - Aziable Seille 	 <p>Échelle 1:10 000</p> <p>Atlas des zones inondables</p> <ul style="list-style-type: none"> Crue centennale modélisée Crues historiques Méthode hydrogeomorphologique <p>© DREAL Lorraine - IGN 2018 - SCAN 25 - BD ORTHO IGN 80 CARTRAGE IGN MEDIANE</p>	<p>Le site du projet n'est pas concerné par l'aléa inondations.</p> <p>La procédure n'a aucune incidence.</p>

<p>MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>Mouvements de terrain recensés dans la commune : 1</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non</p>		<p>Le secteur de projet n'est pas concerné par le risque.</p> <p>La procédure n'a aucune incidence.</p>
<p>RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX</p> <p>Exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans la commune : Oui</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non</p>		<p>Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen.</p> <p>La procédure n'entraînant aucune augmentation des possibilités de construire, la procédure n'a aucune incidence.</p>

<p>SEISMES</p> <p>Risque sismique dans la commune : 1 – TRES FAIBLE</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>RADON</p> <p>Potentiel radon de la commune : Faible</p>		<p>Aucune incidence</p>

<p>POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS</p> <p>Anciens sites industriels recensés dans la commune : 1</p> <p>Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans la commune : Non</p> <p>Secteur d'information sur les sols recensés dans la commune : Non</p>	<p>Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)</p> 	<p>Aucune incidence</p>
<p>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES</p> <p>Installations classées recensées dans la commune : 1</p> <p>Installations rejetant des polluants dans la commune : 1</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>

<p>INSTALLATIONS NUCLÉAIRES</p> <p>Installations nucléaires à moins de 10 km de la commune : Non</p> <p>Installations nucléaires à moins de 20 km de la commune : Non</p>	
<p>CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES</p> <p>Canalisations de matières dangereuses recensées dans la commune : Oui</p>	<div data-bbox="710 375 1541 917"> </div> <p>Le secteur du projet est situé à proximité de la canalisation de gaz naturel Erching-Cerville exploitée par la société GRTgaz.</p> <p>La délimitation de la zone 1AUX a donné lieu à des échanges avec la société exploitante. Les risques et contraintes liés sont connus, présentés dans le PLU et pris en compte dans le document d'urbanisme et le permis d'aménager qui a fait suite.</p> <p>La procédure n'entraînant aucune augmentation des possibilités de construire, la procédure n'entraîne aucune augmentation des risques.</p>

En conclusion, l'évolution du projet sollicitée dans le présent dossier n'augmente pas l'exposition du site à des risques supplémentaires.

5. Conclusion

Il est donc possible de procéder, pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, à la mise en compatibilité du PLU de AMELÉCOURT par la modification du règlement littéral.



Annexe. Dossier d'entrée de ville

11-1 Contexte

Les entrées de villes, en pleine mutation, sont devenues des espaces stratégiques pour les communes et pour les intercommunalités. La disponibilité foncière, le coût financier intéressant, les facilités d'accès à de telles zones, le stationnement et la garantie d'un effet « vitrine » suscitent bien des convoitises et favorisent l'urbanisation sous diverses formes.

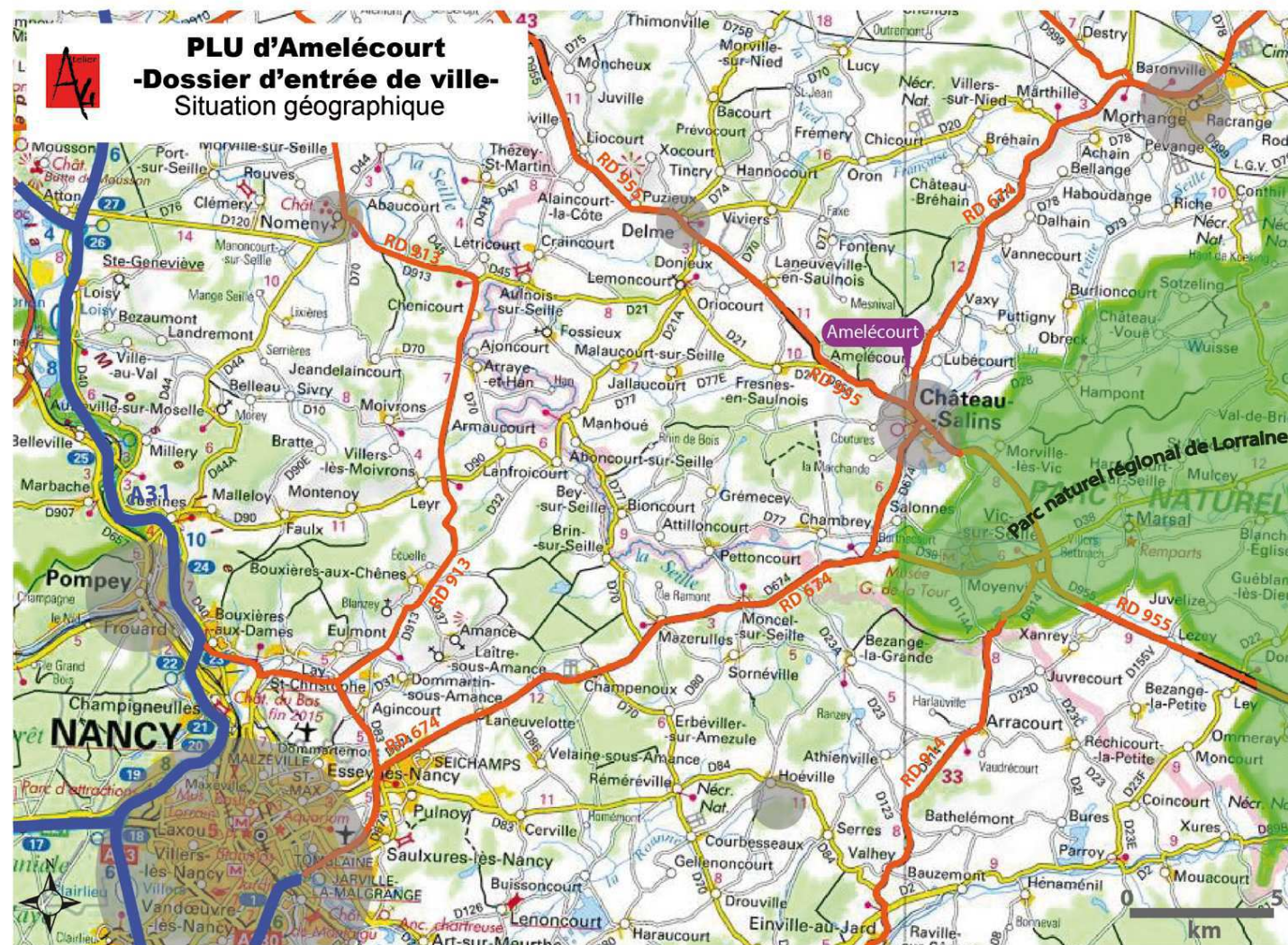
L'amendement DUPONT (article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme) de la loi BARNIER du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, permet de redonner de la cohésion aux entrées de villes. Il a pour but d'inciter les collectivités publiques, en relation avec les partenaires économiques, à mener une réflexion globale d'aménagement préalablement à la réalisation d'extensions urbaines le long des axes routiers.

Ainsi, la RD 955 et la RD 674 et donc la commune de d'Amelécourt sont concernées par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Ces routes départementales génèrent effectivement une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de leurs axes à cause de leur classification en « route à grande circulation ».

Les collectivités peuvent toutefois déroger à ces règles, dès lors que celles concernant les zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage.

La présente étude a comme objectif de définir pour l'entrée Sud-Est (en liaison avec Château-Salins) d'Amelécourt une occupation des sols, un scénario d'aménagement ainsi que des règles d'urbanisme adaptées, répondant aux objectifs de la loi. Le secteur concerné est la zone 1AUx du P.L.U., qui constitue la future zone commerciale d'intérêt communautaire, partiellement située dans la bande des 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 955 et de la RD 674.

- Les dispositions des articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » (R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, et R 111-21) restent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local de l'Urbanisme.



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier A4 architecture et urbanisme durables

11-2 Description et analyse du site

Présentation générale

La commune d'Amelécourt est située au Sud-Ouest du département de la Moselle et est voisine de Château-Salins, à 13 kilomètres de Delme, à 35 kilomètres de Nancy et à 50 kilomètres de Metz.

Le secteur étudié se situe au Sud du ban communal, aux portes de

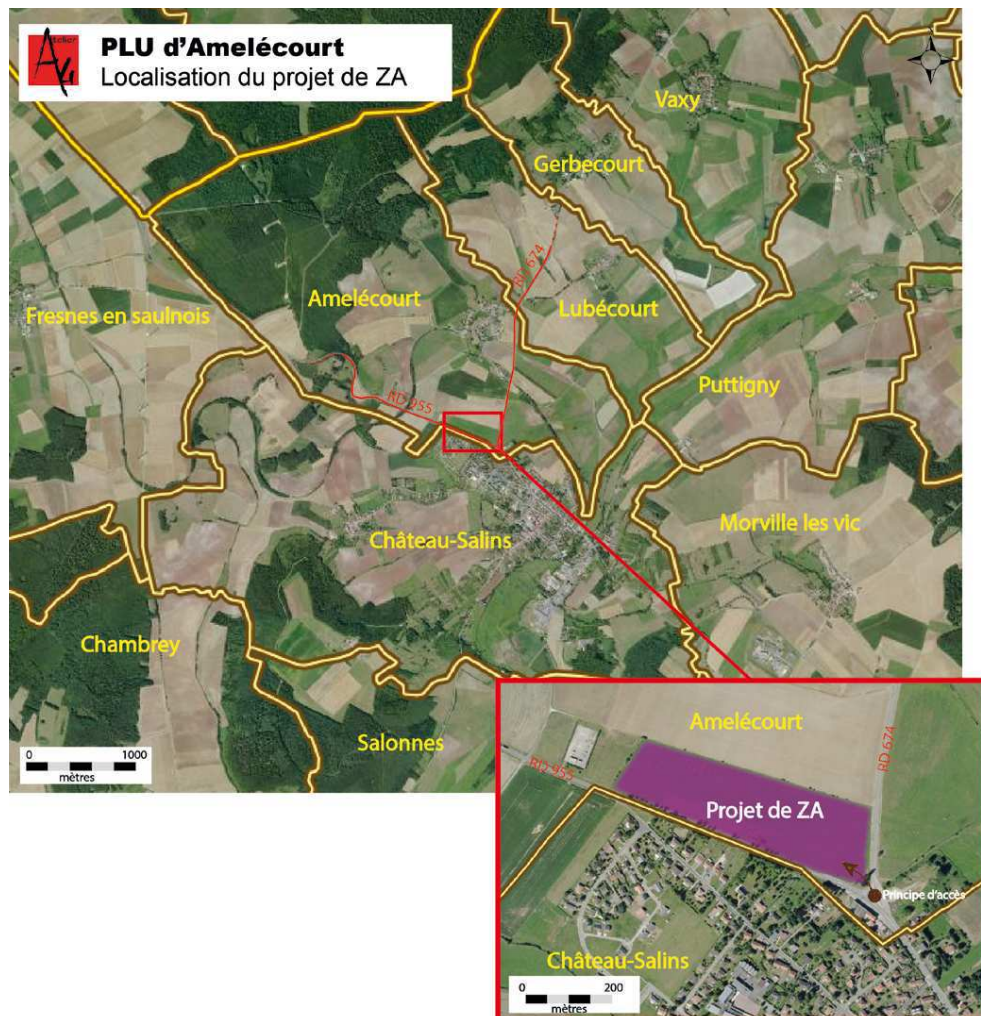
la commune de Château-Salins qui est le bourg centre du territoire du Saulnois.

Il s'agit de la seule zone 1AUx inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette zone se trouve en limite inscrite entre les départementales RD 955 et RD 674 qui font l'objet d'un trafic automobile important. C'est deux axes structurant pour le territoire.

La RD 955 est un axe à grande circulation avec environ de 4 500 véhicules/jour en 2013 et un taux de poids lourd d'environ 16.5%. Elle permet de relier Metz à Sarrebourg en contournant le tissu

urbain d'Amelécourt par le sud mais traverse Château-Salins et Delme. Elle fait partie du maillage dense d'axes de circulation dans le secteur de de Château-Salins et Amelécourt.

De même, RD 674 est également un axe majeur de circulation avec, en 2013, environ 3200 véhicules/jour et un taux de poids lourd de l'ordre de 13%. Cette route relie Nancy à Woustviller et contourne le tissu urbain d'Amelécourt par l'Est. La RD est l'axe majeur pour accéder à l'enveloppe urbaine de la commune.



Description globale du site et de sa vocation

Le but n'est pas de traiter uniquement la zone strictement située dans la bande pour le moment inconstructible de 75 mètres, mais bien de raisonner sur la globalité du terrain concerné.

La zone 1AUx s'étend sur 8.76 hectares. Toutefois, cette dernière englobe partiellement la RD 955 et la RD 674. Le projet de zone commerciale ne concernerait que 6.63 ha soit environ 75% de la zone 1AUx. Il s'agit en effet que des terrains situés au Nord de la RD 955.

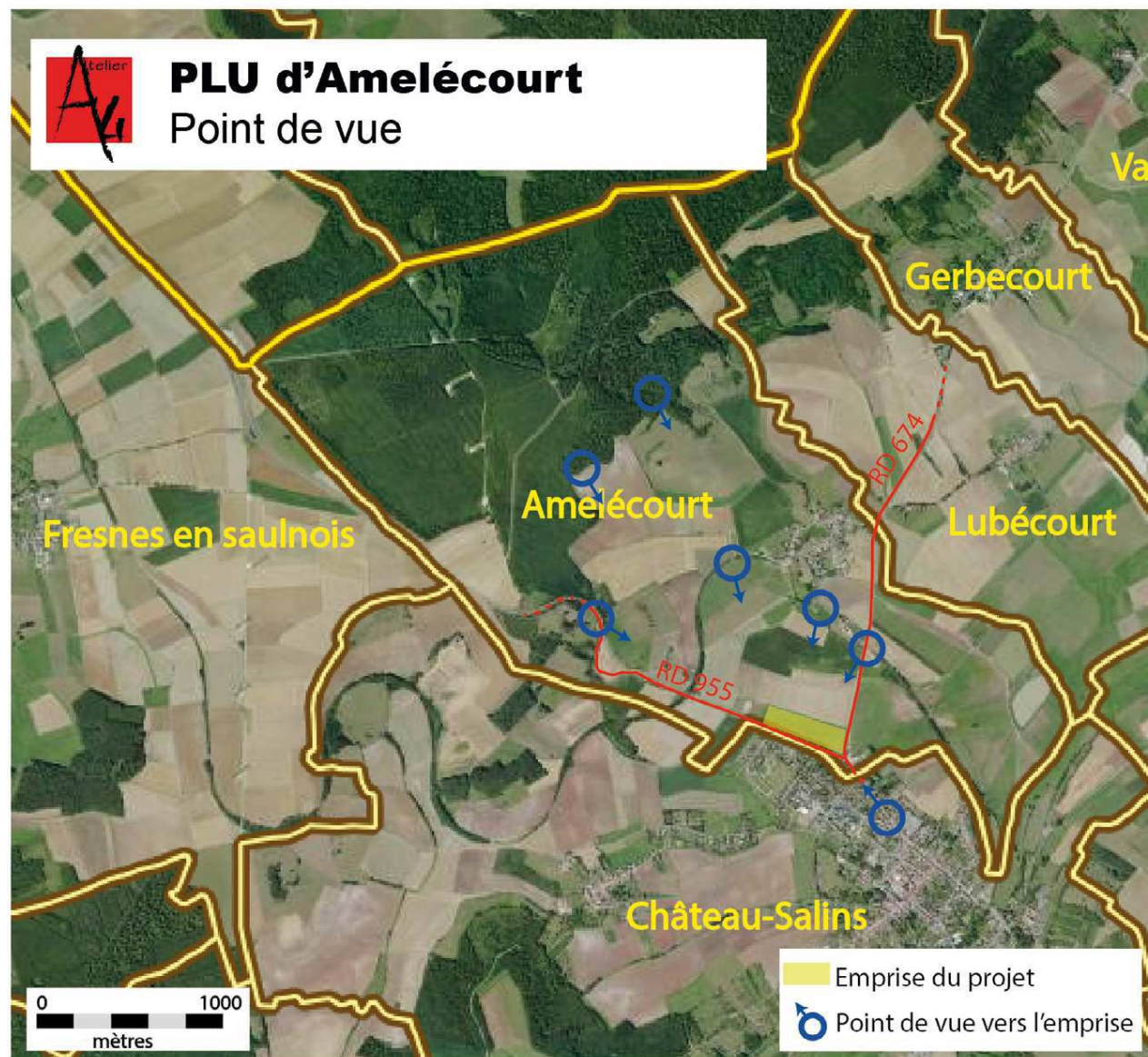
L'emprise du projet est actuellement occupée par des prairies permanentes selon les déclarations des exploitants et les derniers relevés photographiques. La végétation haute y est peu présente à l'exception de certaines bordures de parcelles.

L'intégration paysagère devra être un des points importants du projet car l'emplacement est visible de relativement loin et le Nord et l'Est de l'emprise sont dégagés et presque planes. De plus, la RD 955 en provenance de Delme, offre une vue qui surplombe la zone 1AUx. La RD 674 en provenance de Baronville offre également une vue dégagée dès la sortie du tissu urbain d'Amelécourt.

Enfin, il est important de noter que cette zone, d'intérêt communautaire, doit se soucier de la cohabitation avec le tissu pavillonnaire, très proche, sur le ban communal de Château-Salins.

Il s'agit d'y réaliser une opération valorisante sur le plan du paysage sans suivre l'exemple d'anciennes zones commerciales qui offrent parfois à la vue des passants un ensemble de constructions hétéroclites particulièrement disgracieux.

Le site est en adéquation avec son classement dans le P.L.U. puisqu'il a vocation à accueillir des activités.



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Les nuisances

Les RD 955 et RD 974 génèrent des nuisances inhérentes à ce genre d'infrastructures de transport (respectivement, environ 4 500 et 3 200 véhicules/jour). Ces nuisances produites par la circulation ne sont heureusement pas amplifiées par les vents dominants venant de l'ouest, mais la situation de confluence des deux routes départementales est tout de même un facteur multiplicateur. La présence d'un carrefour accentue encore un peu plus ce facteur.

Cette nuisance n'est pas réellement un problème puisque la zone aura une vocation commerciale. Ce genre d'activité n'est en effet pas autant affecté par le bruit que le serait une zone résidentielle. Les bâtiments commerciaux, une fois achevés, devraient même faire écran par rapport aux constructions du tissu urbain d'Amélecourt, réduisant ainsi l'impact de l'infrastructure routière sur les résidents. Toutefois, on peut craindre que les résidents de Château-Salins, à proximité de la RD 955, voient les nuisances amplifiées à cause de la présence de parkings.



RD 955



RD 674

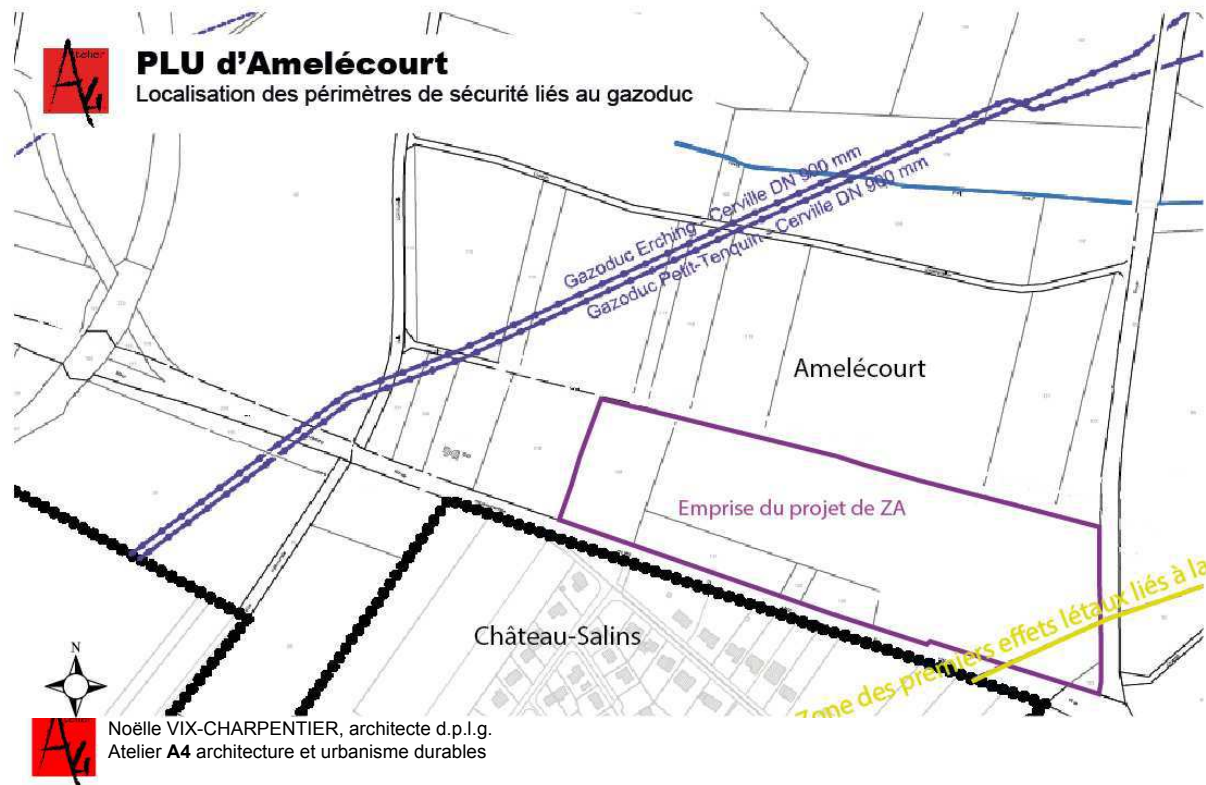
La sécurité

Le problème majeur de sécurité pourrait venir de la présence du gazoduc GRTgaz (Erching-Cerville). Toutefois, tenant compte du dernier porteur à connaissance en date du 29 septembre 2014, « *la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité, ayant reçu l'avis du transporteur et l'avis favorable de la DREAL* ».

Toute construction ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur reste interdite dans la zone des effets létaux significatifs liés à la petite brèche correspondant à un couloir de 5m de part et d'autre de la canalisation.

Le carrefour entre la RD 955 et la RD 674 serait le second problème de sécurité pouvant interagir avec la zone 1AUx. Cependant, un projet de giratoire initié par le Conseil Général de Moselle vise à améliorer la structuration du carrefour et en partie gérer l'accès à la zone d'activités.

Toutefois, il sera important de prendre en compte l'intégration de traversées piétonnes et cyclables sur les branches du giratoire qui mèneront à l'emprise du projet.



Qualité architecturale

Aucun bâtiment n'occupe à l'heure actuelle le site.

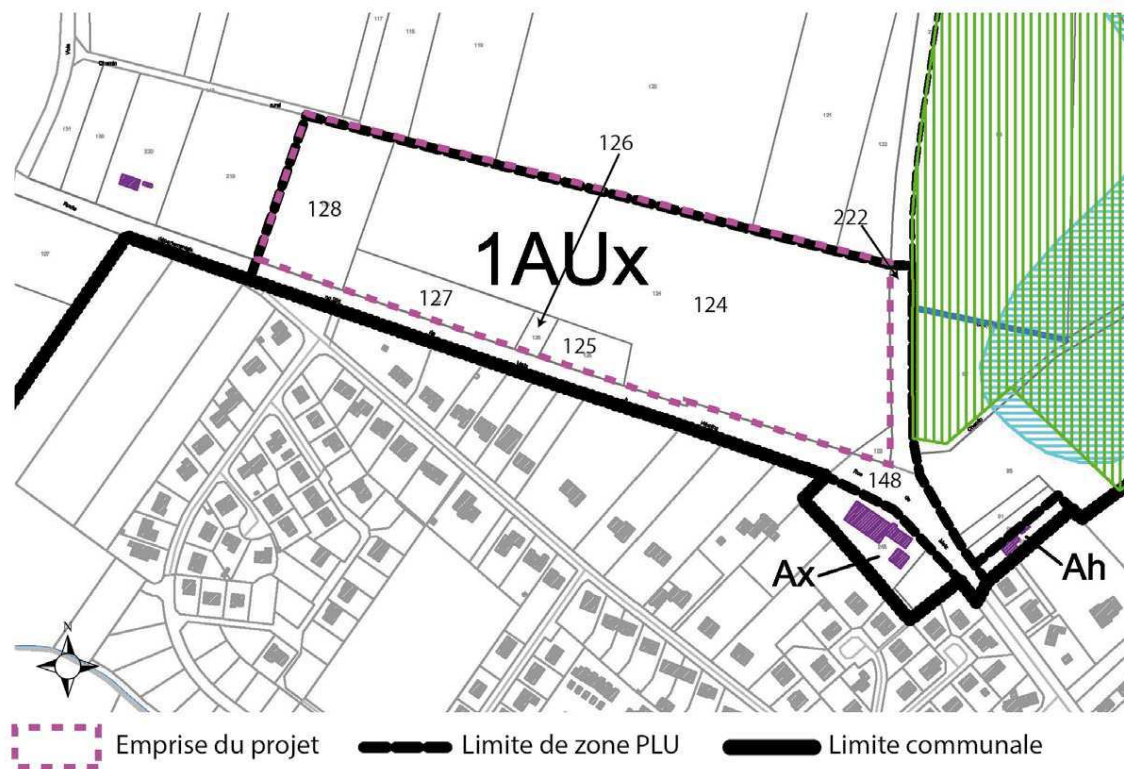
Qualité de l'urbanisme

Les parcelles qui composent l'emprise du projet sont de géométries et de surfaces très hétérogènes. Ces dernières sont majoritairement parallèles à la RD 955 et perpendiculaires au tracé de RD 674. Les autres parcelles qui participent à la constitution de la zone 1AUx forment la voirie (parcelles 148 et 222).

Le terrain et les 6 parcelles dont il est question sont donc coïncés entre les deux routes départementales, et marquent ainsi la transition entre le ban communal d'Amelécourt et de Château-Salins.



PLU d'Amelécourt Parcellaire



Configuration actuelle du carrefour RD955 - RD 674



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier **A4** architecture et urbanisme durables

Qualité paysagère

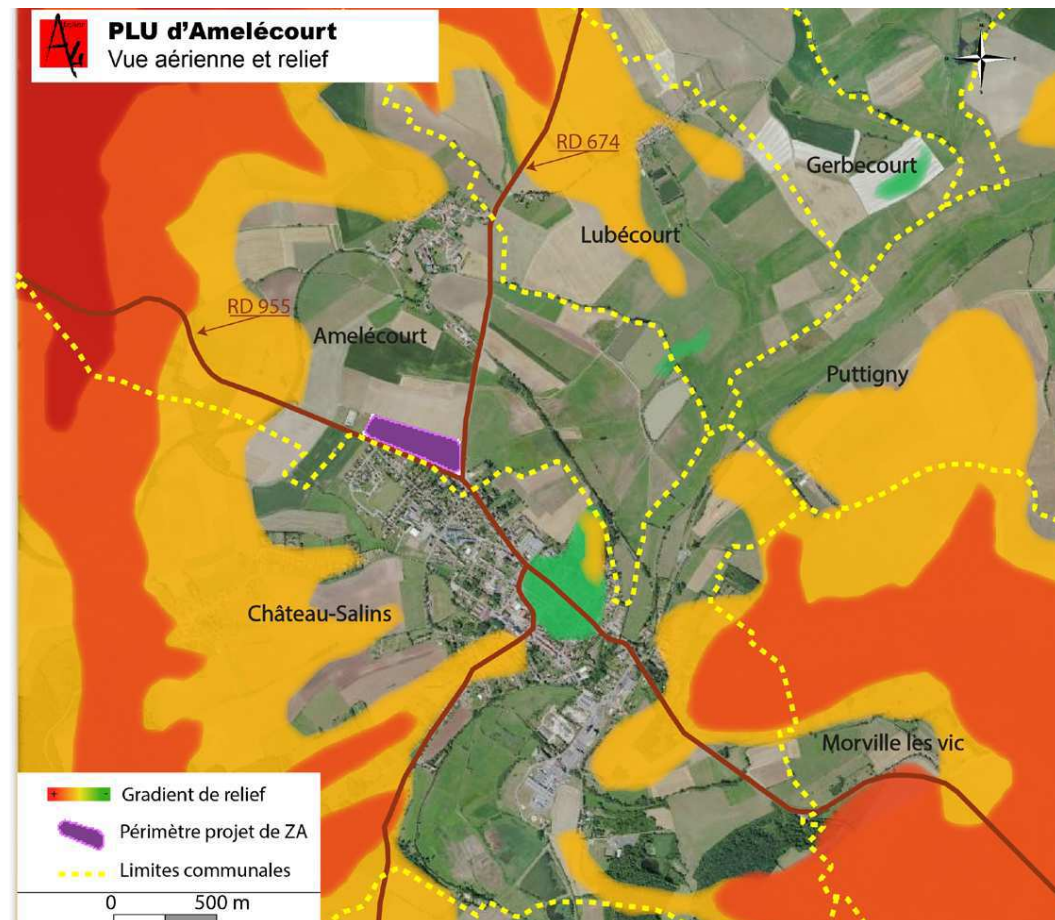
La zone comporte des prairies permanentes qui semblent être établies depuis plus de 5 ans. Ces dernières sont occupées de manière régulière par des bovins. Les espaces proches sont constitués :

- au Nord et au Nord-Est, de champs (essentiellement des cultures céréalières) et des prés;
- au Sud, la RD 955 adjacente aux premières propriétés résidentielles de Château-Salins;
- à l'Ouest, la RD 674 voisine d'une vaste zone naturelle;
- à l'Est, des prairies permanentes et un poste de transformation ERDF.

Le paysage de cultures et de prairies est un paysage ouvert notamment à cause des activités régulières et intensives qui s'y déroulent, en lien avec les pratiques agricoles. Les haies et les arbres ont presque tous disparus étant donné qu'ils rentrent en contradiction avec les pratiques des agriculteurs malgré qu'ils soient bénéfiques pour le milieu écologique. On retrouve toutefois des arbres en bordures de prairies ou en fond de parcelle pavillonnaire qui permettent d'atténuer les nuisances de la RD 955 et de limiter les nuisances visuelles qu'elle engendre.

Cet état de fait engendre donc une tendance à l'ouverture des espaces limitrophes aux zones urbaines. Cette ouverture est courante dans les régions où de nombreux espaces agricoles sont encore présents.

Ces changements ne sont pas forcément appréciables sur le point de vue écologique mais pourront le rester à minima d'un point de vue esthétique si certains cônes de vues vers les boisements et les reliefs sont préservés. De plus, la zone se trouve sur un espace plane et à l'entrée d'Amelécourt. La nécessité de réaliser un espace de **qualité** est forte afin qu'il s'intègre au mieux dans le paysage.



Vue de l'emprise du projet et des espaces voisins



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier **A4** architecture et urbanisme durables

11-3 Séquences d'approche

En provenance de Delme

Séquence 1 :

L'approche de l'entrée de ville offre différentes séquences. A l'approche des premiers espaces bâtis, il existe un réel contraste entre les deux côtés de la voirie.

Le côté droit (se référer à la photo ci-dessus) est occupé par des pavillons n'émergeant pas de manière importante grâce à leurs parcelles arborées et végétalisées. Du côté gauche, les prairies permanentes créent une percée visuelle dégagée s'ouvrant sur des boisements et des reliefs lointains. La RD 955 étant rectiligne, elle apporte un effet de profondeur, renforcé par les alignements d'arbres de par et d'autre de la voirie. La RD apparaît plus comme un contournement de ville et non comme une approche d'entrée de ville.

Séquence 2 :

La seconde séquence offre deux points de fuite dont le premier suit la RD955 et le second la rue Brigade Alsace Lorraine (Ban communal de Château-Salins). Le tissu bâti existant reste relativement discret et peut être qualifié de «voilé» lorsqu'on observe les habitations situées à proximité de la route départementale. Cet effet est renforcé par l'alignement d'arbres longeant les fonds de parcelles. Le second alignement d'arbres, sur le côté gauche de la voirie, masque progressivement les reliefs en arrière plan, filtrant de ce fait les percées visuelles sur l'emprise du projet de ZA.



Séquence 1



Séquence 2



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier **A4** architecture et urbanisme durables

Séquence 3 :

Les jardins des habitations sont aisément visibles au même titre que les prairies du côté gauche de la route. Ce rapport d'égalité soulève le questionnement sur la cohabitation visuelle entre des infrastructures commerciales et des pavillons. Toutefois, la RD955 s'impose toujours comme une «frontière» de par son caractère rectiligne et l'alignement continu d'arbres à hautes tiges.

Séquence 4 :

Malgré une rupture dans l'alignement d'arbres le long de la RD955, les jardins sont de moins en moins visibles en raison de la végétation devenant plus dense au sein des parcelles privées. Cette rupture citée précédemment amorce un sentiment plus marqué de proximité avec le tissu bâti de la ville de Château Salins. La RD955 pouvant être perçue précédemment comme une route de contournement prend désormais sa place de voie «d'approche» .

Séquence 5 :

La présence de végétation s'atténue fortement laissant place à un champ visuel important. Ce dernier couvre l'arrière des parcelles privées du côté droit (absence de haies et d'arbres à hautes tiges) de la voie et les prairie permanente ainsi que les reliefs lointains du côté gauche. La clarté et le cône de vue sur les reliefs est un atout. Enfin, l'émergence ponctuelles des habitations de Château-Salins marque la proximité du tissu urbain.

Séquence 3



Séquence 4



Séquence 5



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier **A4** architecture et urbanisme durables

Séquence 6 :

Peu avant le carrefour RD 674 - RD 955, le champ visuel, du côté droit, est complètement obstrué par de nombreux arbres, alors que du côté gauche, le panorama sur les reliefs est à nouveau présent durant un court instant. Le « mur » de végétation réduit le sentiment de proximité de ville présent dans la séquence précédente mais engage l'automobiliste à porter son regard sur l'emprise de la future ZA.

Séquence 7 :

Au carrefour où sera aménagé le nouveau giratoire, les occupations du sol aux abords de la voirie sont en opposition. Côté droit, un front bâti marque l'arrivée sur l'entrée de ville de Château Salins alors que de l'autre côté de la chaussée, l'espace est partagé entre la RD 674 et une pointe de parcelle arborée. Les bâtiments existants ayant à une vocation d'activité, la présence d'une zone d'activités en vis à vis pourrait permettre une approche de ville plus marquée et cohérente.

Séquence 6



Séquence 7



11-4 Séquences d'approche

En provenance de Château-Salins et Baronville

Séquence 8 :

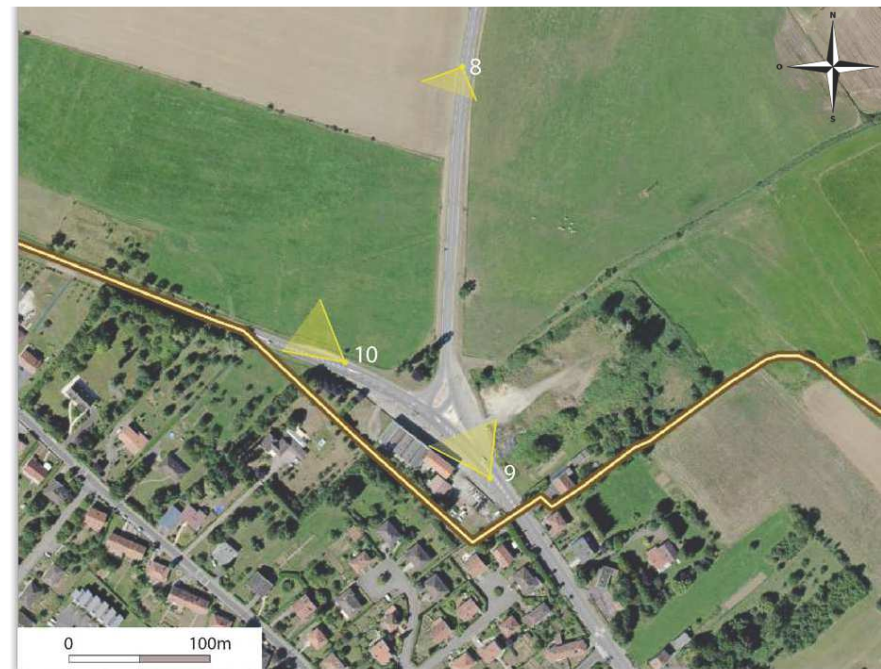
L'approche de l'entrée de ville de Château-Salins depuis la RD 674 offre une vue directe et dégagée sur l'emprise du projet de zone d'activités lorsque les champs ne sont pas cultivés. En période de culture, l'emprise est modérément visible. Néanmoins, les bâtiments à vocation d'activités émergeront de manière importante et formeront une rupture paysagère franche. Actuellement, seul un bâtiment fortement visible, situé au carrefour des RD955 et RD674, forme l'amorce de l'entrée de ville de Château-Salins

Séquence 9 :

Peu avant le carrefour RD 674 - RD 955 à la sortie de Château-Salins, l'emprise du futur projet de ZA est voilée par des arbres et des haies. Du côté gauche de la voirie, le front bâti est fortement présent, du côté droit, l'espace est dégagé. La configuration actuelle des lieux est caractéristique d'une sortie de village en milieu rural.

Séquence 10 :

En direction de Delme sur la RD 955, l'emprise du projet de zone d'activités est visible dans sa totalité. Seul les alignements d'arbres forment des filtres visuels mais les larges ouvertures visuelles laissent parfaitement paraître les coteaux boisés et les éoliennes.



Séquence 8



Séquence 9



Séquence 10



Noëlle VIX-CHARPENTIER, architecte d.p.l.g.
Atelier **A4** architecture et urbanisme durables

11-5 Diagnostic

Atouts du secteur

Le réseau de zones commerciales est en plein développement dans le Saulnois. Une proximité de ce genre de services permettrait de réduire les déplacements vers des localités plus ou moins éloignées en fonction des commerces et des services recherchés.

Le secteur est particulièrement bien desservi par les axes de circulation présentent et se situe en « vitrine » sur les axes de passage que constituent la RD 955 et 674. De plus, le projet de giratoire du CG57, confortera la bonne accessibilité du site avec un accès configuré et dimensionné de manière à répondre aux mieux aux besoins.

L'aspect architectural du projet doit retenir l'attention de l'automobiliste et assumer sa position stratégique d'entrée de ville, tout en s'insérant au mieux dans le paysage à la fois urbain et agricole.

Contraintes

Le site évoque plusieurs types de problèmes qu'il sera indispensable de prendre en compte lors de la création de la zone d'activité. Tout d'abord, la présence du gazoduc GRTgaz, nécessitera d'utiliser l'espace de manière logique et raisonnée. Toutefois, les mesures de précaution, énoncées en partie dans le porter à connaissance en date du 29 septembre 2014, sont à la hauteur du problème.

Le projet de ZA devra s'implanter à proximité d'un site Natura 2000 répertorié dans la liste nationale. Cela pourra engendrer la réalisation d'une étude d'impact dans la procédure.

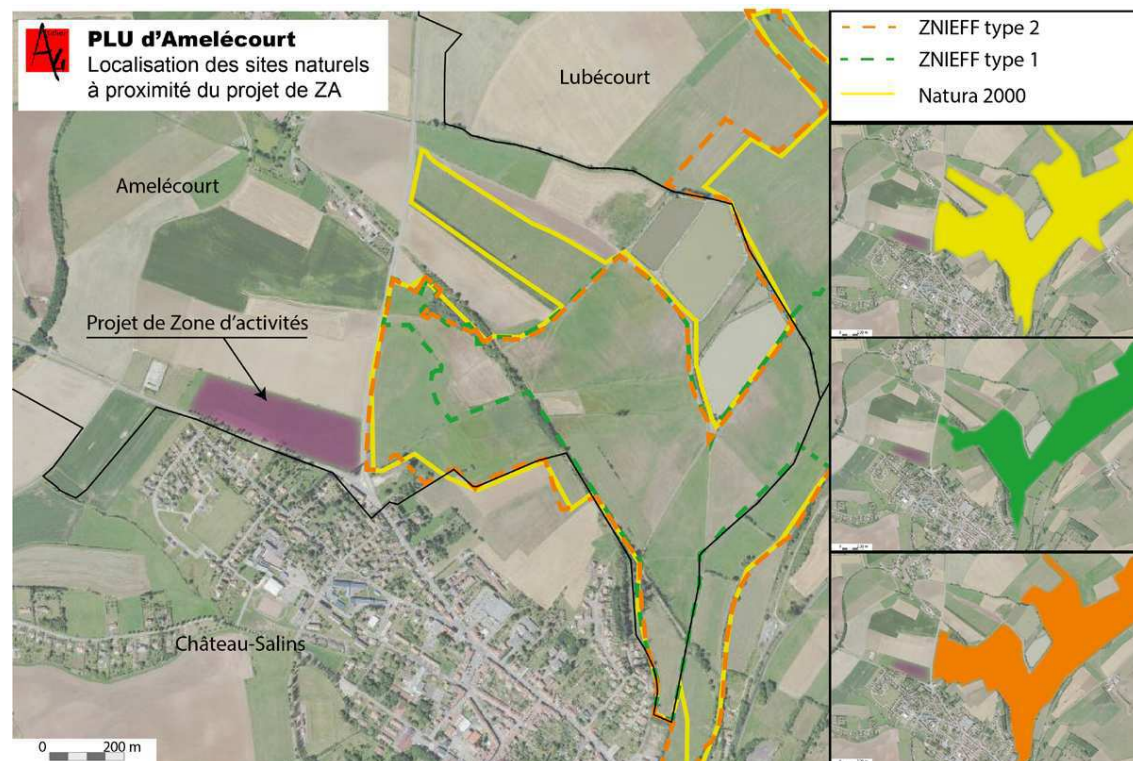
L'aléa retrait-gonflement des argiles est de niveau faible sur l'ensemble de la zone du projet. Cette situation n'implique par la mise en place de grandes précautions particulières mais demandera tout de même d'être prise en compte lors de la construction de bâtiments ou d'aménagements.

La présence d'activités commerciales va engendrer sans aucun doute la croissance du flux automobile sur les RD 955 et 674. Ce flux sera réparti de manière hétérogène sur la journée mais des pics pourront être attendus principalement en milieu et fin de cette dernière.

Enjeux

De par sa position stratégique, le secteur étudié a une vocation de vitrine pour Amelécourt. La valorisation de ce secteur est capitale autant d'un point de vue paysager qu'économique, en apportant une offre nouvelle de services à la commune basée sur le principe de non concurrence.

Une autre destination urbaine pour ce terrain serait inadaptée au contexte: les RD 955 et 674 apporteraient trop de nuisances à de l'habitat, et d'autres activités que les commerces engendreraient à contrario des nuisances pour le l'espace résidentiel voisin.



11-6 Proposition d'aménagement

Programmation

La vocation tertiaire à dominante commerciale est confirmée suite à l'analyse précédente.

Nuisances

L'implantation d'activités commerciales ne devrait pas engendrer de pollutions atmosphériques ou sonores trop pénalisantes pour le voisinage. En effet, le flux de voitures particulières peut être qualifié d'acceptable lors de l'ouverture des commerces, et donc engendrera peu de mouvements en soirée après 20h30 ni le dimanche.

De plus, les habitations situées à proximité sont à une distance honorable de la ZA de par la grande profondeur des parcelles.

Cette augmentation de circulation sera partiellement réglée par un aménagement du carrefour qui accueillera un giratoire à la confluence des RD 955 et 674. De plus, des marquages et de la signalisation adéquats afin de faire ralentir les véhicules pourraient être mis en place.

Sécurité

L'accès à la zone commerciale ne semble pas poser de problème, puisqu'il sera intégré au projet de giratoire du Conseil Général de Moselle. Il sera donc intégré dans un projet élaboré à une échelle cohérente.

Le giratoire intégrera les traversées nécessaires pour permettre un accès en toutes sécurités aussi bien pour les piétons que pour les cyclistes.

Paysage et environnement

- La qualité paysagère de l'alignement d'arbres sur la RD 955 sera renforcée par des plantations et des tailles dans le respect du paysage, des activités commerciales et des riverains voisins. Ainsi, les enseignes auront une visibilité suffisantes.

-Des ouvertures visuelles sur la zones d'activités seront maintenues de manière à préserver des séquences de clarté sur la voie en journée, d'atténuer le caractère rectiligne et monotone des RD (alternances des séquences d'ouvertures et de fermetures végétales) et de maintenir des cônes de vue traversant sur les paysages agricoles et naturels lointains. Cela participera également à une transition paysagère plus douce entre les terres agricoles et le projet de ZA.

-Les parkings seront plantés afin d'éviter les surfaces excessivement minérales et donc l'imperméabilisation des sols.

-Les aires de stockage extérieures seront closes visuellement afin de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les aires de stockage de déchets devront être situées à l'arrière des bâtiments.

-Les limites arrières des parcelles seront constituées de haies champêtres afin de limiter l'impact paysager du projet (implantation en adéquation avec les disposition de la norme NFP 98 332)

-Les réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

-Le traitement des façade sera réalisé avec des matériaux qualitatifs pour une intégration «discrète» et une approche visuelle «non criarde».

-Les panneaux publicitaires seront interdits aux abords de la RD955 et de la RD674 c'est-à-dire dans une bande de 20m le long de cette voie, dans le but de ne pas perturber l'automobiliste qui circule sur cet axe très fréquenté.

-L'espace enherbé entre la RD955 et la voirie de la zone d'activité intégrera une noue pour récupérer les eaux pluviales.

- Un bassin d'infiltration en début de zone d'activités sera aménagé de façon paysagère

Urbanisme

-La petite zone commerciale de d'Amelécourt devra acquérir son identité propre, comme une vitrine de la commune et du territoire communal. Elle fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

-Les façades sur rues des bâtiments seront parallèles à la RD955, avec un recul minimum de 70m ou 87m (selon la parcelle) par rapport à la RD955.

-Des gabarit d'implantation des bâtiments seront exposés de manière à donner une cohérence à la ZA et de préserver les points de vues autant que faire se peut.

-Les activités les moins sensibles seront implanter, si possible, en fond de zone afin de limiter les risques liés au Gazoduc

-Une liaison douce piétonne et une liaison douce cyclable seront

