



# BOUXIERES SOUS FROIDMONT

## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION SIMPLIFIEE



### RAPPORT DE PRESENTATION

Document conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25-04 2013

Approuvant le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme A Bouxieres-sous-Froidmont

Le 02 05 2013

Le Maire

M. JACQUEL





<b>I- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BOUXIERES SOUS FROIDMONT.....</b>	<b>5</b>
Récapitulatif des différentes étapes du PLU	5
Situation	7
Un territoire au coeur de l'Espace Central	9
La structure paysagère et urbaine	<b>10</b>
<b>II- CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....</b>	<b>13</b>
Un projet d'intérêt général à caractère public	13
Les contraintes et servitudes du secteur	24
La nouvelle organisation de la zone	26
<b>III- JUSTIFICATIONS DEMANDEES PAR LA LOI BARNIER.....</b>	<b>33</b>
La compatibilité du PLU avec la loi Barnier	33



***Approbation du Plan d'Occupation des Sols le 29 avril 1991***

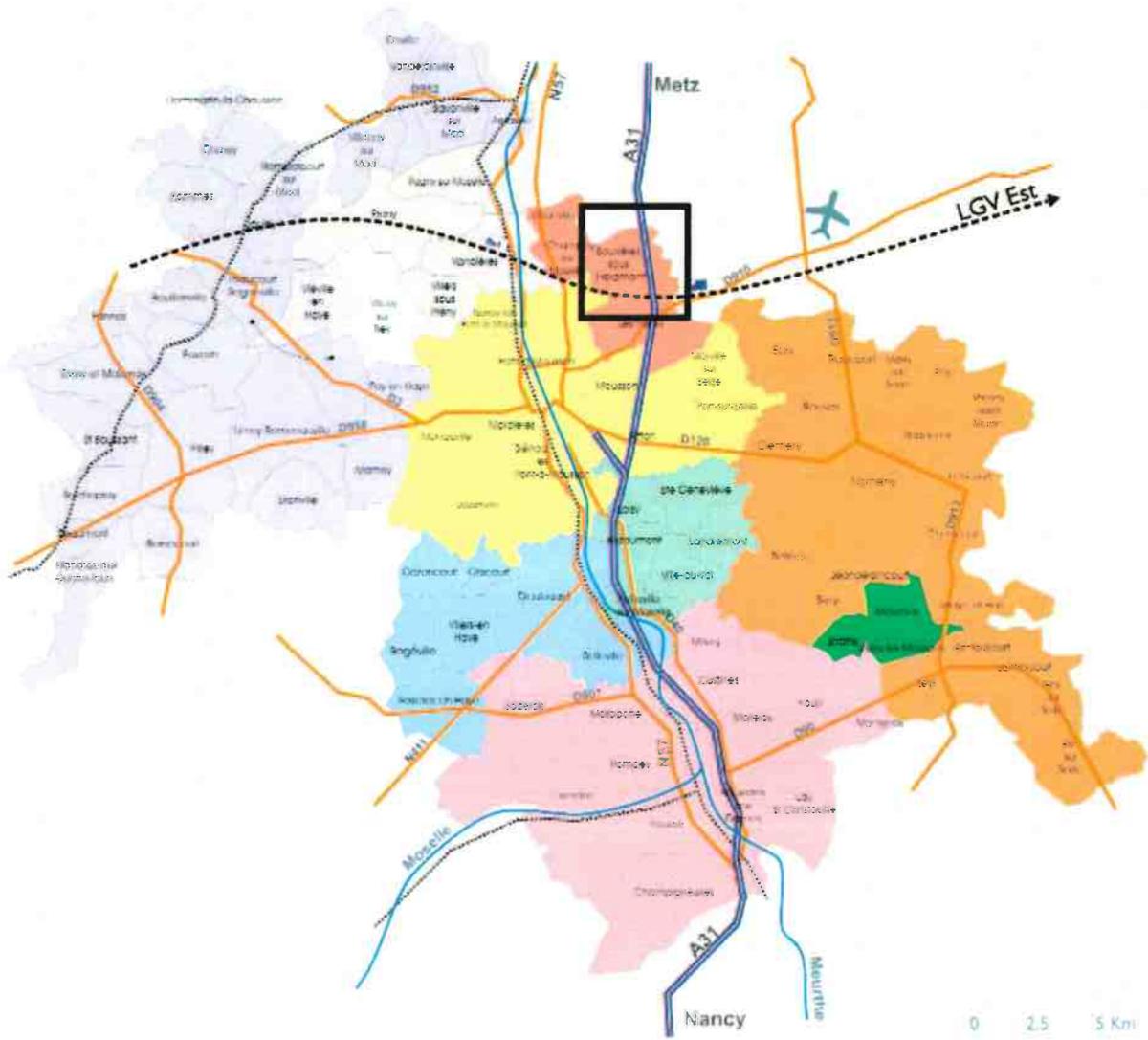
***Prescription de la révision du Plan d'Occupations des Sols le 30 octobre 1997***

Le POS en vigueur ne correspondant plus aux exigences de l'aménagement spatial de la commune, il a donc été jugé nécessaire de réviser le POS afin de définir une nouvelle affectation des sols et une réorganisation spatiale de l'espace communal.

***Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 25 février 2010***

***Approbation de la modification simplifiée le 4 novembre 2010***

Une modification simplifiée a été engagée afin de rectifier une erreur matérielle (absence d'indication de zone entre les secteurs 1AUx et 2AUx sur le plan de zonage au 1/5000ème).



### Une commune à mi distance entre Nancy et Metz

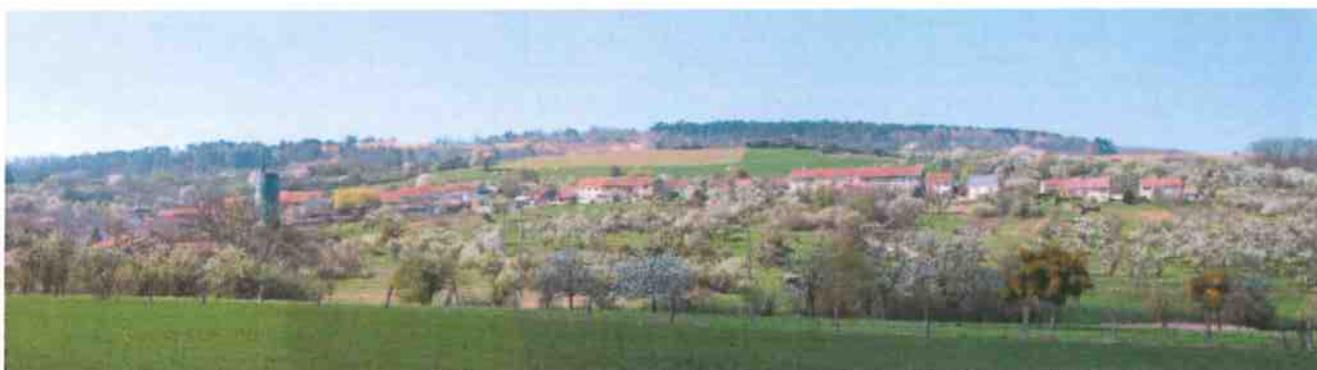
La commune de Bouxières-sous-Froidmont est située à la limite départementale de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle. A mi-distance entre les deux métropoles Lorraines, Nancy et Metz (environ 30 km), Bouxières-sous-Froidmont s'inscrit également dans le bassin de vie de l'agglomération mussipontaine.

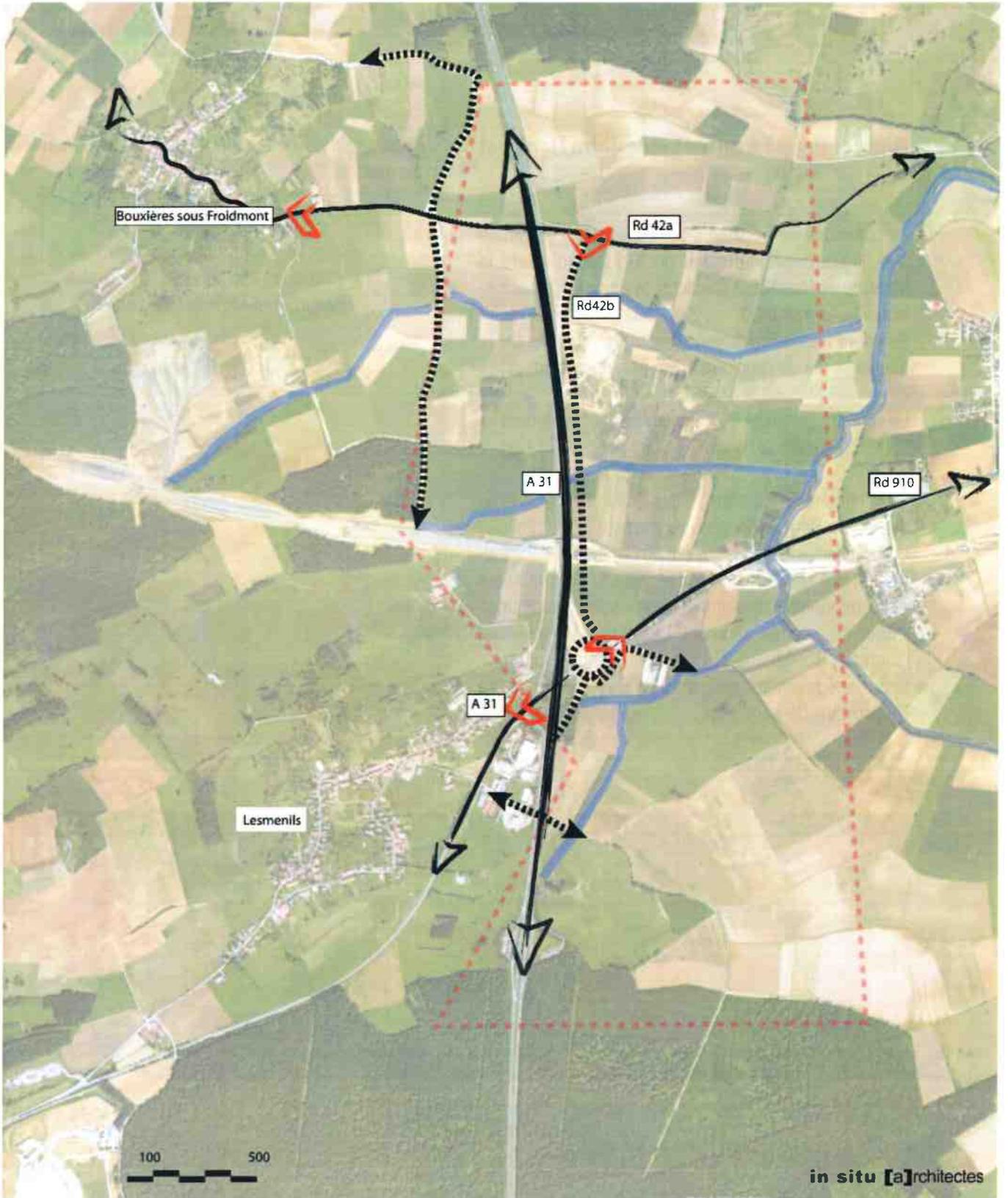
La commune compte 263 habitants au recensement de 2006. La superficie de son territoire est de 7,71 km<sup>2</sup>.

La commune de Bouxières-sous-Froidmont dépend du canton de Pont-à-Mousson regroupant 17 communes et appartient à l'arrondissement de Nancy. Elle est adhérente à une structure intercommunale, la Communauté de Communes du Froidmont, regroupant 4 communes : Bouxières-sous-Froidmont, Lesménils, Vittonvillet et Champey-sur-Moselle. Bouxières-sous-Froidmont adhère également au Conseil de Développement du Pys du Val de Lorraine.

Son territoire communal jouxte les communes suivantes:

- Lorry-Mardigny (Moselle), au Nord.
- Cheminot (Moselle), à l'Est.
- Lesménils (Meurthe-et-Moselle), au Sud.
- Champey-sur-Moselle et Pont-à-Mousson (Meurthe-et-Moselle), à l'Ouest.





### Bouxières-sous-Froidmont est au coeur de "l'Espace Central" Lorrain

#### **Une desserte complète dorénavant**

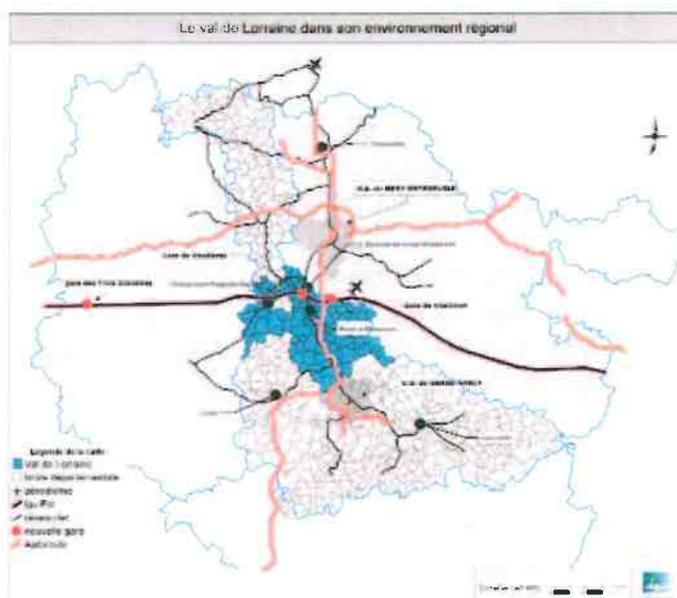
Depuis 2001, la desserte routière de la commune s'est fortement améliorée. Elle est possible, à la fois, depuis Pont-à-Mousson et Lesménils. En effet, le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle a réalisé une nouvelle voie, au tracé parallèle à l'autoroute A 31, la RD42b reliant le village de Bouxières-sous-Froidmont à l'échangeur de l'autoroute A31 de Lesménils. Cette desserte peut permettre de développer et d'aménager le secteur d'activités prévu depuis une quinzaine d'années sur la plaine de Seille. Pour absorber le trafic routier qu'engendrera la zone d'activités une fois réalisée, l'aménagement d'un giratoire entre la RD910 et cette nouvelle voie (au niveau de Lesménils), est programmé par le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle. Le dossier de raccordement de la nouvelle voie départementale à la RD910 a été soumis à l'ingénieur général de l'équipement qui a donné son accord pour ce programme.

Deux voies secondaires, la RD42, reliant Pont-à-Mousson à Lorry-Mardigny, et la RD42a, conduisant à Cheminot complètent le réseau de desserte routière. La RD42 et la RD42a sont soumises à une servitude d'alignement (plans homologués le 24 Février 1922).

Tous les projets de voirie réalisés sur les routes départementales seront soumis à l'avis du gestionnaire.

#### **Un accès aisé à la gare d'interconnexion Lorraine (LGV Est) et à l'aéroport régional**

Les habitants de Bouxières-sous-Froidmont ont également accès à deux réseaux nationaux et internationaux : la gare d'interconnexion Lorraine (LGV Est) à 10 minutes et à l'aéroport régional Metz-Nancy-Lorraine à 15 minutes.



## La structure paysagère et urbaine

Le territoire de la commune de Bouxières-sous-Froidmont, se situe sur une zone de contact entre trois domaines géographiques :

- à l'Ouest, les côtes de la Moselle,
- à l'Est, la vallée de la Seille,
- au de là, le Plateau Lorrain.

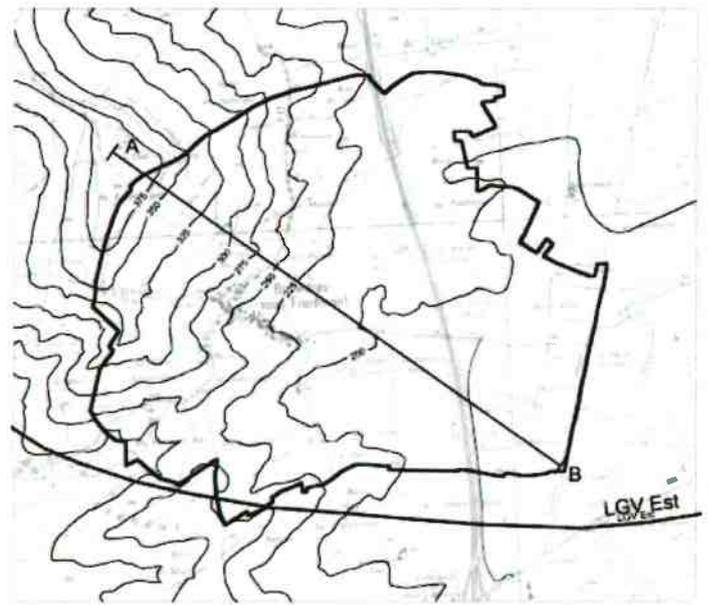
Les côtes du Xon et du Froidmont délimitent le territoire communal à l'Ouest. L'altitude la plus élevée de la commune, 394 mètres, y est enregistrée. La côte du Froidmont s'abaisse vers le Sud, en direction de la côte du Xon. Ce point bas a été utilisé pour le passage de la LGV-Est. Entre le sommet de la côte et le bas du village, les pentes sont fortes. Elles peuvent atteindre, parfois, jusqu'à 20 %. Le dénivelé est d'environ 200 mètres. Des affluents de la Seille entaillent légèrement cette côte (comme le Ruisseau de la Corvée). Passé le village, le relief s'adoucit jusqu'à la Seille pour atteindre par la suite le Plateau Lorrain.

Le paysage de Bouxières-sous-Froidmont se structure autour d'espaces naturels :

- La couronne de vergers, située autour du village, qui permet une transition entre les espaces bâtis et agricoles.
- La côte boisée avec ses bois encadrant la carrière. Le réaménagement de la carrière doit être l'occasion de valoriser cet espace.
- Les prairies, situées entre la carrière et le village, jouent également le rôle d'interface.
- Les prairies, situées de part et d'autre de l'autoroute et rythmées par des haies et des arbres isolés.

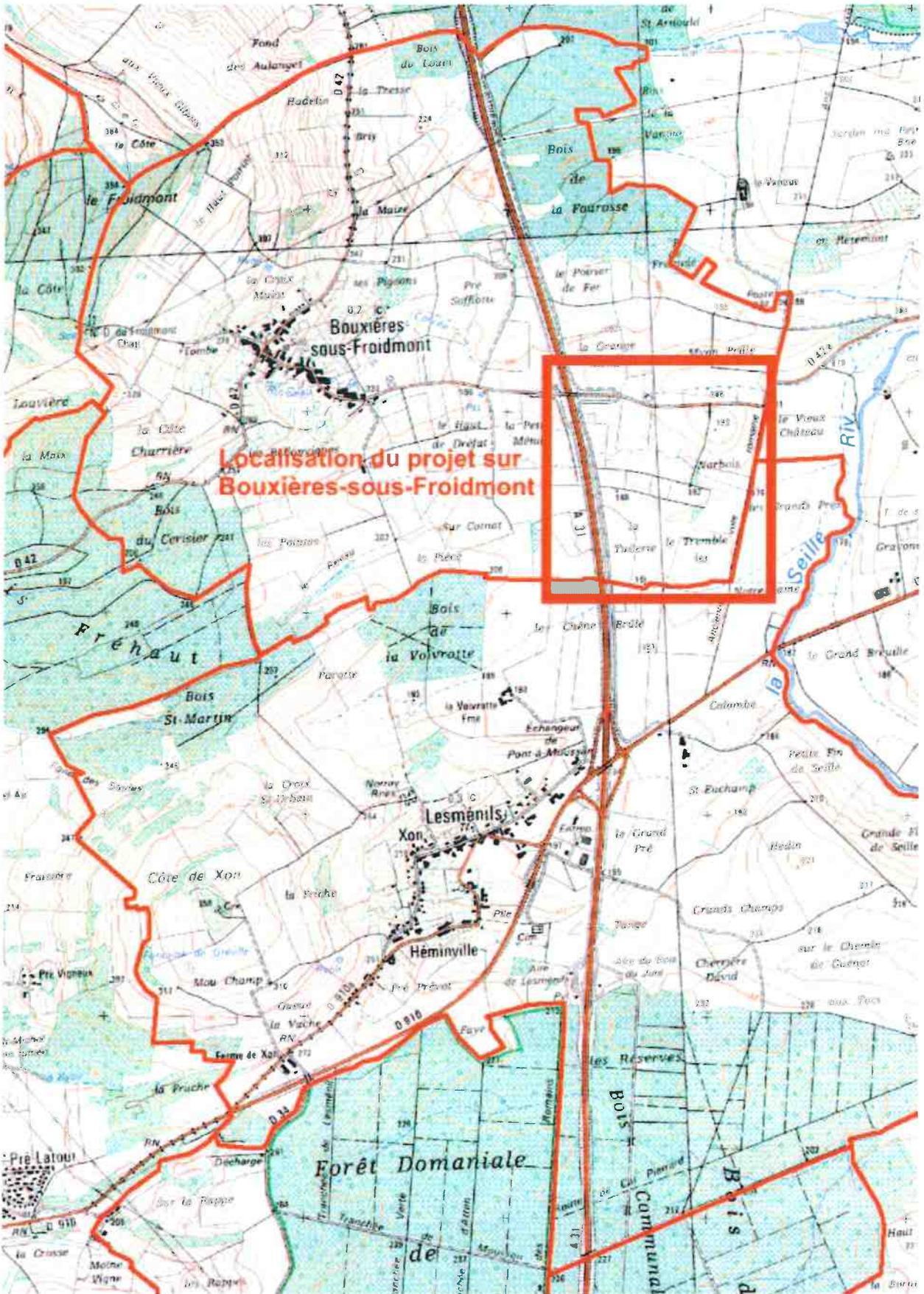
Dans le cadre de la procédure de remembrement, les structures végétales existantes à protéger (haies, arbres isolés) ont été identifiées et de nouvelles plantations ont été programmées.

Le village de Bouxières-sous-Froidmont s'adosse à la côte du Froidmont. La topographie a dicté en partie aux habitants les conditions d'urbanisation et d'organisation de la trame bâtie de la Grande Rue. En effet, les bâtiments l'encadrant ont été construits dans le sens de la pente en direction de la vallée de la Seille.





## Localisation du projet sur la commune de Bouxière-sous-Froidmont



### Un projet de zone d'activités d'intérêt régional

Le diagnostic réalisé tant au niveau régional, national, qu'euro-péen par la Région Lorraine, révèle la nécessité de structurer et de mettre en cohérence spatialement deux grands axes de développement pour la Lorraine :

- Un axe Nord-Sud allant de Thionville à Epinal, ouvert au Nord vers le Luxembourg et la Grande Région et ouvert au Sud en direction de la Franche-Comté et du couloir rhodanien.
- Un axe Est-Ouest allant du lac de Madine en Meuse jusqu'au Bassin Houiller avec une ouverture vers la Champagne-Ardenne et Paris à l'Ouest et une ouverture vers Sarrebruck mais aussi Strasbourg et globalement l'Europe de l'Est. C'est un axe de résonance à l'axe Nord-Sud qui permet d'engager une structuration équilibrée des territoires lorrains en permettant un arrimage de toute la Lorraine à la Grande Région tout en faisant rayonner la région dans le Grand Est français.

Au croisement de ces deux grands axes de développement se situe l'Espace Commun où convergent les infrastructures et équipements de transports lui conférant à la fois un rôle de centralité et de porte d'entrée de la Lorraine. Son organisation est primordiale pour la métropole lorraine et toute la Région. Il constitue aussi un enjeu important pour intégrer l'ensemble de la Lorraine à la Région Métropolitaine Polycentrique Transfrontalière (RMPT) entre Luxembourg, Lorraine, Wallonie, Sarre et Rhénanie-Palatinat.

Ce territoire, ancré dans le Parc Naturel Régional de Lorraine, se doit d'être un territoire d'expérimentation et d'exemplarité dans les relations rurales/urbaines, garant d'un développement équilibré et des préceptes du développement durable.

La Région Lorraine a décidé s'assurer la Maitrise d'Ouvrage d'une ZAC à vocation économique sur les territoires communaux de Bouxières-sous-Froidmont et Lesménils pour plusieurs raisons :

- Le choix de ce site et de sa position à une échelle plus vaste participe à la structuration de l'espace commun et des grands équilibres régionaux. La pression foncière très importante du fait de la quasi absence de foncier dis-

ponible à vocation d'activité existant sur le territoire situé entre Metz-sud et Nancy-nord. La Région a procédé à diverses études économiques. Il en résulte qu'en décembre 2007, il ne restait plus que 4 ha urbanisables entre Nancy-nord et Metz-sud, malgré une demande très forte émanant des entreprises afin de s'installer dans ce secteur.

- Au regard du coût d'une telle opération et dans le souci de coordonner les différents projets communaux, de concentrer en une seule zone d'activités les volontés de développement des différentes collectivités locales du secteur et donc de limiter leur étalement, néfaste à l'activité agricole encore très présente sur ce territoire. Ainsi un partenariat étroit a été conclu avec les communes Bouxières-sous-Froidmont et Lesménils, ainsi qu'avec le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle afin de faciliter l'accessibilité et la desserte de la zone (route d'accès, giratoire).

- Cette zone permet de servir de levier à la politique engagée par la Région en faveur de l'emploi. L'idée étant de structurer et de répondre à la demande d'implantation et/ou de développement de sociétés en Lorraine.

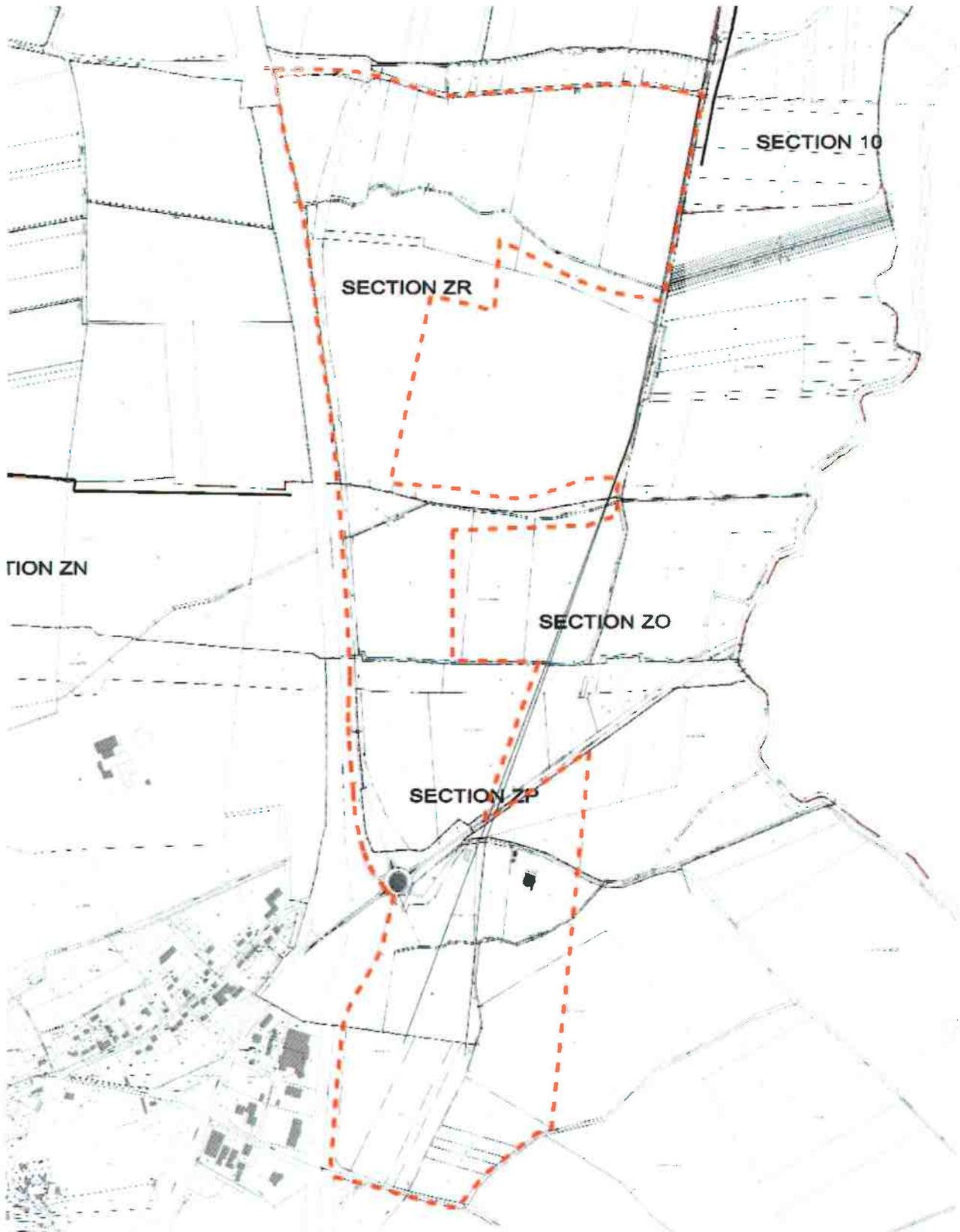
La vocation de la ZAC de Bouxières-sous-Froidmont et Lesménils n'est pas de faire concurrence aux autres zones situées à proximité (zone d'Atton, Lesménils, Pont-à-Mousson, etc.) mais de créer une réelle cohérence et complémentarité avec celles-ci.

En effet, les vocations de chacune ces zones existantes sont soit des zones artisanales soit des zones commerciales.

Dans une vocation métropolitaine et au regard de sa situation de carrefour entre Metz et Nancy, la zone de Bouxières-sous-Froidmont et Lesménils, située en plein cœur du sillon lorrain, a notamment vocation à accueillir des activités de :

- services aux entreprises,
- haute technologique,
- recherche et de l'information,
- pôles industriels légers,
- métiers de l'artisanat à forte plus-value.

# Plan périmétral



Création d'une Zone d'Aménagement Concertée  
à Bouxieres sous Froidmont et Lesménils

Plan Périmétral

Ech. 1/5000

Maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué :



Bureaux d'études :



Cette zone s'inscrit dans l'implantation de fonctions métropolitaines complémentaires aux agglomérations de Metz et Nancy et permettra à ces entreprises de s'engager dans l'économie à haute valeur ajoutée, dans l'esprit du SCOT Sud 54 en cours d'élaboration.

Un pôle tertiaire y verra le jour, pouvant accueillir notamment des services publics.

Cette zone a vocation à devenir une vitrine des savoir-faire lorrains dans la construction de la métropole lorraine polycentrique et d'être un lieu d'implantation privilégié pour les sociétés internationales souhaitant se développer sur le territoire lorrain.

Afin d'assurer également un cadre de vie satisfaisant aux futurs usagers de la zone mais également aux habitants du secteur, cette zone assurera tous les services et commerces de proximité nécessaires à son fonctionnement afin de limiter les déplacements hors site.

Cette zone s'inscrit dans la politique régionale de promotion et de soutien des filières suivantes :

- Forêt –Bois- Ameublement
- Aéronautique
- Automobile
- Chimie
- Agriculture et Agro-Alimentaire
- Matériaux et Mécanique
- Eco-Construction et Eco Rénovation, Ressources Naturelles
- Santé et Biotechnologies
- Tourisme Attractivité
- Arts Luxe Créations
- Economie Sociale et Solidaire

La Région Lorraine compte soutenir ces filières en facilitant leur implantation et leur développement sur le territoire.

L'implantation de ces filières se fera dans un souci continu du respect de l'environnement du territoire et, notamment, seront exclus l'implantation des activités suivantes :

- le commerce de gros et la grande distribution ;
- les gros pôles logistiques peu porteurs d'emploi et consommateurs de fonciers ;
- les industries polluantes ou bruyantes.

**Un premier dossier de création de ZAC, avait été déposé en décembre 2009. Entre temps, les études faune-flore, les études géotechniques mais également des levés topographiques ont permis de préciser le périmètre.**

**La mise à jour des documents d'urbanisme des deux communes est donc indispensable.**

Afin de répondre à la demande de la Région Lorraine, la commune de Bouxières-sous-Froidmont doit donc modifier son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'une partie de cette zone économique.

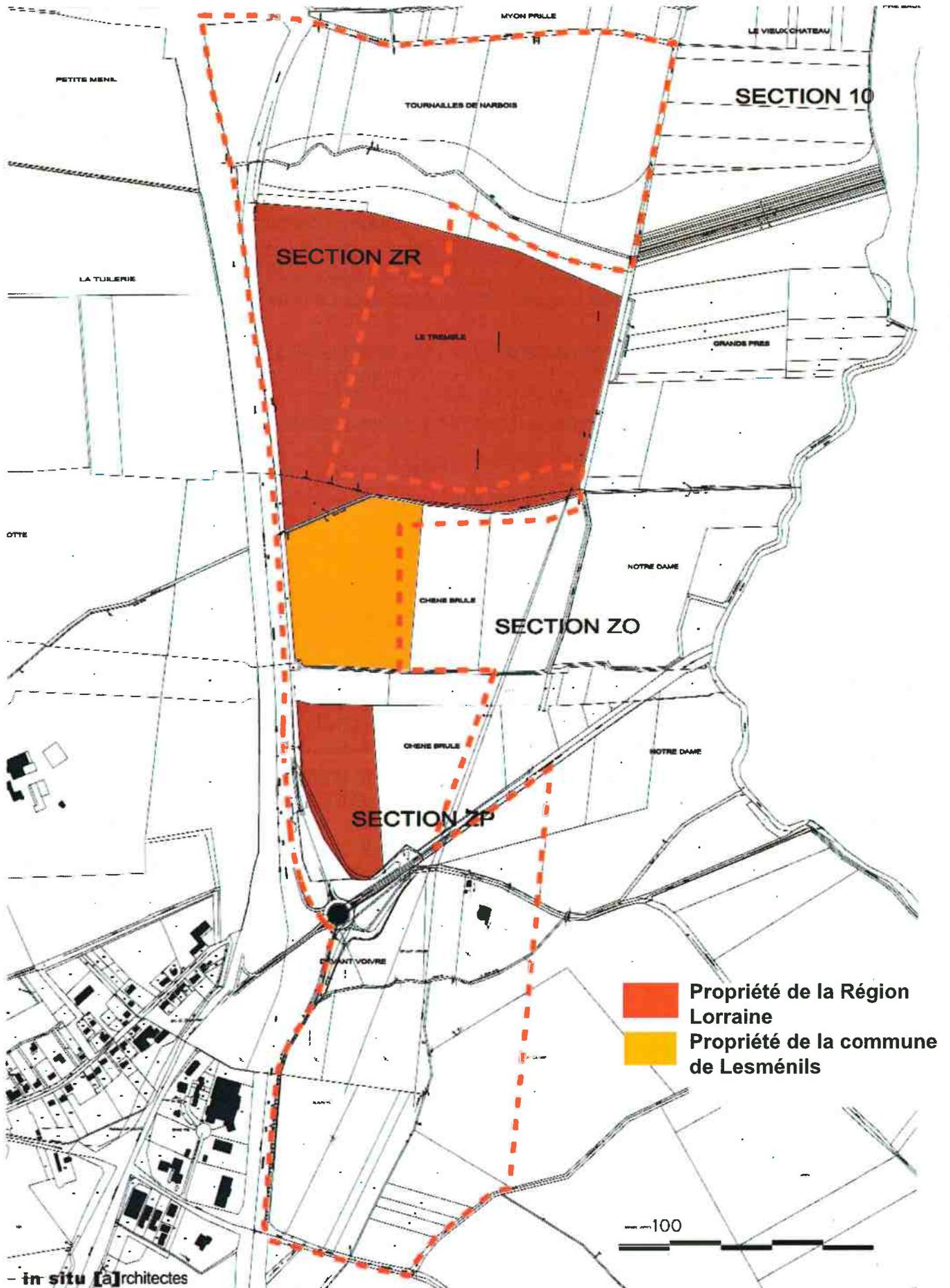
**Cette procédure de révision simplifiée s'inscrit dans un projet d'ensemble : en effet, actuellement, la commune de Lesménils révisé son POS en PLU, afin de répondre aux objectifs de la région Lorraine et de permettre la réalisation de son projet de zone d'activités économiques régionale.**

**A la demande de la Région Lorraine, la commune de Lesménils avait tout d'abord engagé en 2009 une révision simplifiée de son document d'urbanisme afin de répondre au caractère urgent du projet, sur le secteur dit "du Chêne Brûlé". De même, la commune de Bouxière-sous-Froidmont avait pris en compte la demande de la Région Lorraine lors de la révision de son document d'urbanisme approuvé en 2010.**

Sur le ban communal de Bouxières-sous-Froidmont, les terrains, objet de la demande de révision simplifiée, sont situés en façade autoroutière (A31). Ils sont desservis depuis fin 2004 par une nouvelle route départementale RD 42b reliant la RD 910 à la RD 42a, permettant par ailleurs de désenclaver le village de Bouxières-sous-Froidmont et de créer un accès à la future zone d'activités. La réalisation de cette voie a été notamment possible par l'élargissement du pont de la LGV enjambant l'A31.

**Pour modifier ces zones et permettre leur ouverture à l'urbanisation, la commune doit disposer d'une dérogation d'après l'article L122.2 du Code de l'Urbanisme. Cette démarche doit être faite auprès du Syndicat Mixte de Schéma de Cohérence Territoriale Sud 54.**

# Plan projet de la zone d'activités régionales de Bouxières sous Froidmont / Lesménils



La région Lorraine est propriétaire de deux parcelles :

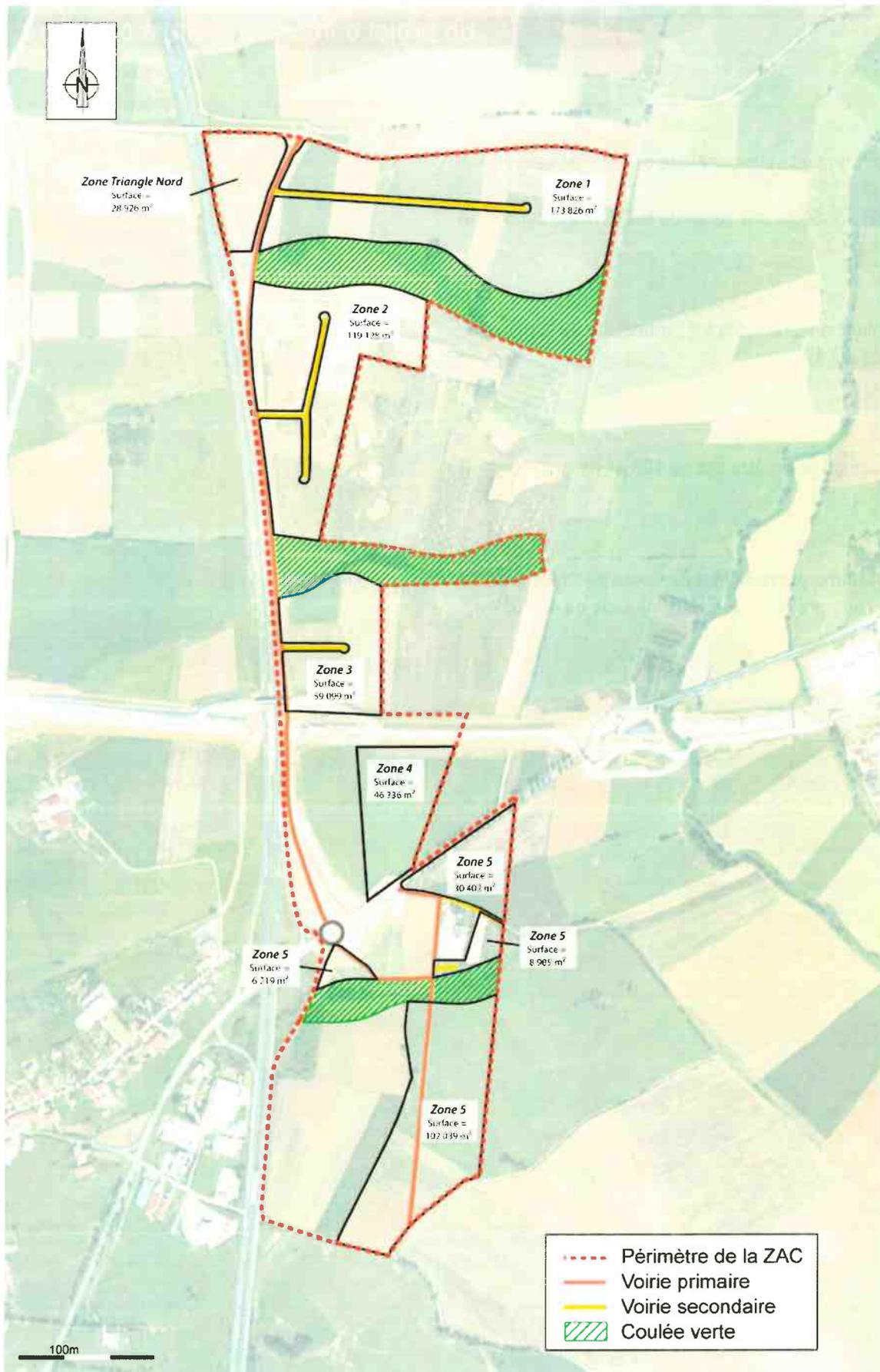
- la ZR 13. Seule une partie de la ZR 13 est concernée par la ZAC,
- la ZP 2.

La commune de Lesménils est propriétaire de la parcelle cadastrée ZO 47.

**La surface du périmètre est de 105,44 ha.**

**Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone prévoit une SHON globale de 451 052 m<sup>2</sup>.**

# PLAN DE COMPOSITION DE LA ZAC



### Le parti d'aménagement de la zone

Le parti d'aménagement de la zone est issu de la conjonction de plusieurs paramètres :

- les caractéristiques du site dans son état actuel,
- la prise en compte de la gestion technique,
- le positionnement de la zone,
- les qualités paysagères et écologiques du site,
- les enjeux environnementaux du programme.

L'analyse de l'état initial a mis en évidence des contraintes et des caractéristiques qui ont influencé l'organisation interne de la ZAC, notamment :

- la topographie,
- la voie romaine, délimitant la partie Est de la ZAC ; délimitant également l'emprise des canalisations de gaz,
- la plaine de la Seille, un élément paysager invisible qui mérite de devenir un enjeu fort de la proposition d'aménagement,
- la richesse écologique du secteur
- les deux communes, et leur tissu urbain.

Les grandes options du projet sont :

- le parfait raccordement et la parfaite continuité des deux communes et du paysage avec la zone d'activités,
- le principe de création de liaisons douces, piétonnes et cyclables,
- la création de bassins de rétention des eaux pluviales,
- une large part d'aménagement paysager de qualité,
- la préservation au sein de la zone des secteurs reconnus pour leur richesse écologique,
- l'équipement de la zone avec l'ensemble des réseaux, électricité, gaz, eau,...
- la prise en compte des grandes infrastructures et de leurs accès

L'adaptation du périmètre de la ZAC a permis de préserver les habitats naturels les plus intéressants. Le projet permet de plus de valoriser les coulées vertes conservées de part et d'autre des ruisseaux. Il protège chacun des points étudiés et mis en relief par les études.

Des îlots sont délimités par les couloirs paysagers. Les îlots permettent de phaser l'urbanisation du parc d'activités, d'iso-

ler les activités et d'identifier des vocations clairement, de respecter l'usage actuel des terres et donc d'urbaniser progressivement.

Le parc d'activités accueille de l'activité peu nuisante, du tertiaire mais également de l'artisanat à haute valeur ajoutée. Le cadre de vie et de travail offerts par la localisation de la zone mais également sa localisation sont des atouts qui renforcent l'attractivité du site. L'architecture des bâtiments, leur orientation mais également leur conception seront soumises aux réglementations en vigueur en matière d'architecture durable ainsi qu'aux prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la ZAC.

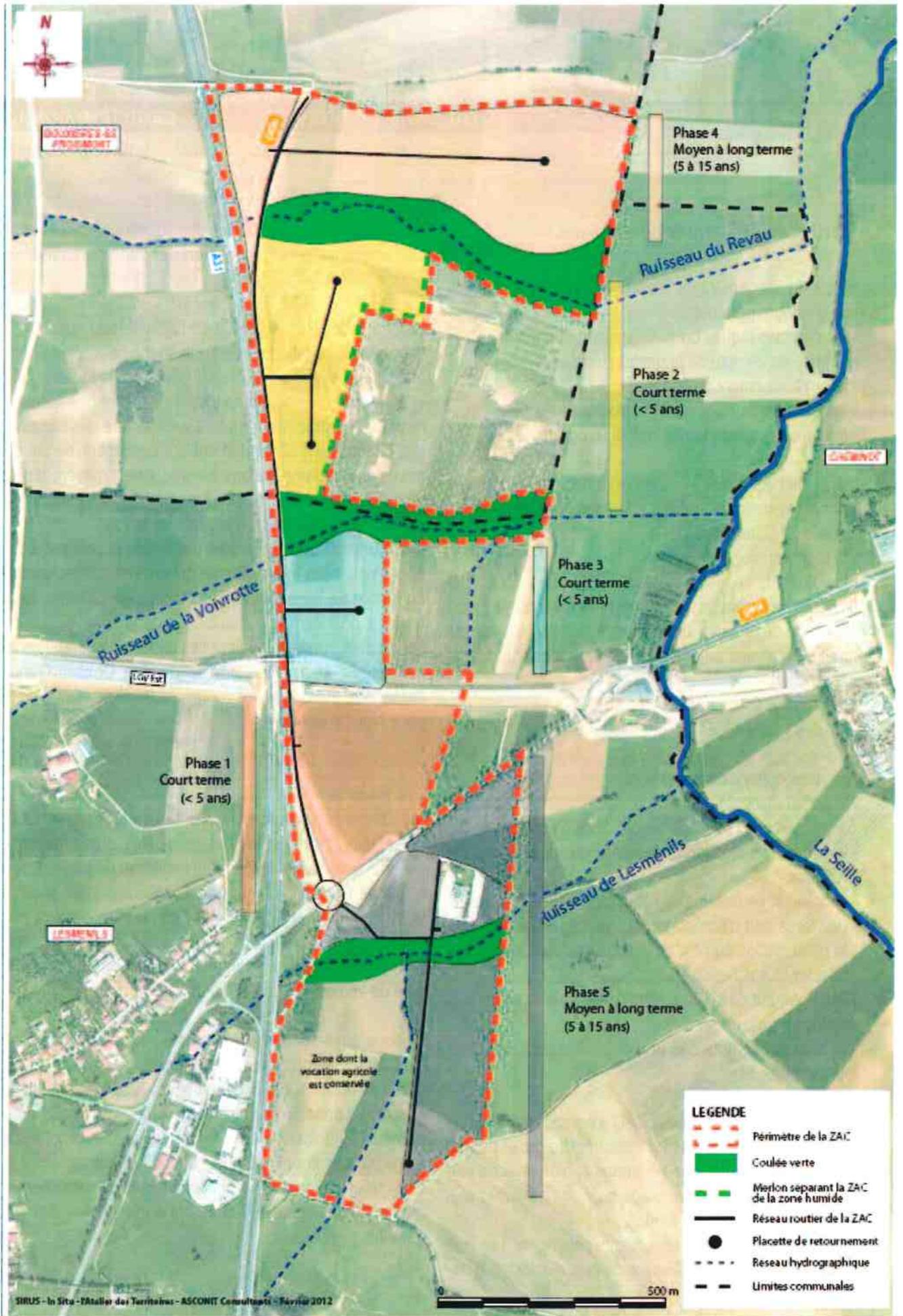
Les études complémentaires ont révélé la présence d'espaces naturels intéressants qui ont conquis les espaces en friches de l'aire d'étude. La Région, propriétaire de ces terrains, a redélimité l'urbanisation de la zone afin de préserver et de mettre en valeur ces espaces naturels. La Région étudie également, en lien avec le Conseil Général de Meurthe et Moselle, les modalités de réalisation d'un Espace Naturel Sensible.

### Les réseaux

Afin de desservir la zone, la RD 42b a été réalisée. La voirie est dimensionnée pour un trafic poids lourds moyen. La sécurité routière est un élément important du projet. Le carrefour de type rond point permettra d'une part de sécuriser la traversée Rd 910 et Rd 42b. Le nombre d'accès de la zone sur la rd 42b est réduit à sa stricte nécessité. Les voies sont également dimensionnées en fonction du trafic et du type de véhicules que l'on souhaite y accueillir.

Chaque sous-secteur est desservi par une voirie interne. Ces voiries seront réalisées perpendiculairement à la RD 42b. Les accès sur la Rd 42b sont réduits à leur stricte nécessité. Le principe de voirie avec placette de retournement permet d'optimiser la desserte des soussecteurs qui se prolonge par des cheminements piétons et cycles.

Les voiries intérieures seront complétées par des cheminements piétons sécurisés et seront agrémentées d'aménagements paysagers.



Au droit des voiries projetées et de la RD 42b, sera mis en oeuvre l'ensemble des réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone et notamment :

- réseaux de télécommunication enterrés,
- réseaux d'électricité enterrés,
- réseaux gaz,
- réseaux d'éclairage public,
- réseaux d'adduction d'eau potable - protection incendie,
- réseaux de collecte des eaux pluviales (noues paysannes,...),
- réseaux de canalisation des eaux usées.

### L'organisation foncière

L'aménagement de la ZAC engendrera la nécessité d'une organisation d'un nouveau parcellaire pour la création de la zone, actuellement cultivée.

L'objectif est de pouvoir dégager des parcelles de taille moyenne afin d'accueillir les bâtiments des entreprises désireuses de s'installer. Une réorganisation des parcelles pourra être réalisée, en fonction des besoins et des demandes des entreprises. Le principe pourra être de définir, au départ, des parcelles de taille moyenne, qui pourront ensuite être regroupées en fonction des besoins exprimés.

Les voies, aménagées à l'intérieur de la zone d'activités et perpendiculaires à la RD 42b, desserviront des sous-secteurs. Le redécoupage de la zone d'activités en sous-secteurs permettra d'urbaniser la zone par phases.

D'une manière générale, les parcelles sont de forme rectangulaire, afin de privilégier une orientation nord-sud des bâtiments. Le schéma de la voirie et le découpage parcellaire qu'il induit optimisent les apports énergétiques gratuits.

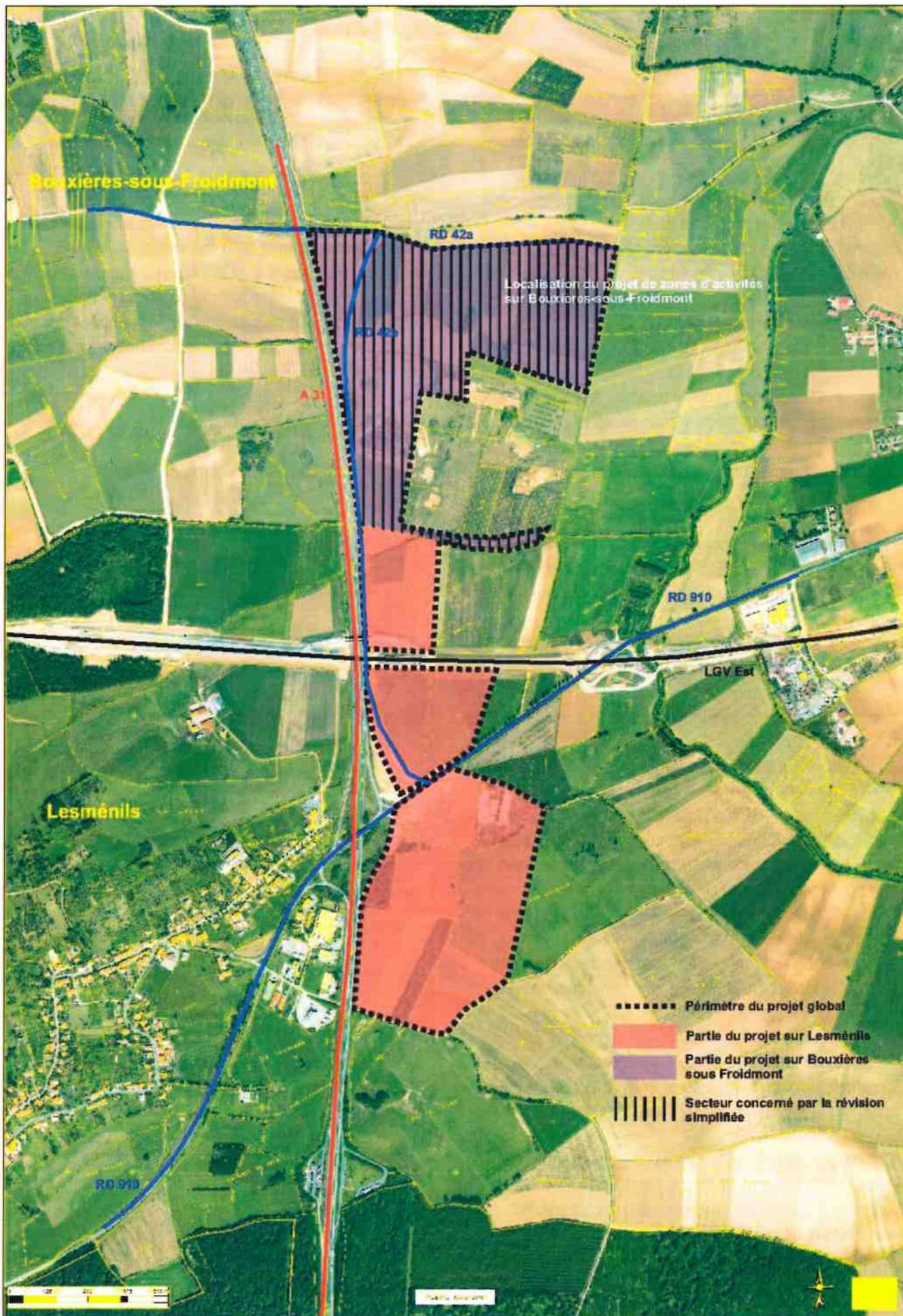
### Le phasage envisagé par la Région Lorraine

Un phasage a été évalué de manière à urbaniser progressivement le parc d'activités à court, moyen et long terme.

Ce phasage permet de suivre d'une part l'évolution des documents d'urbanisme et d'autre part la maîtrise foncière des secteurs. En effet, les premiers secteurs urbanisés (en rouge et en orange sur la carte) correspondent aux terrains appartenant à la Région Lorraine ainsi qu'à la com-

mune de Lesménils. Ces terrains se succèdent de manière à assurer une continuité de l'urbanisation.

Par ailleurs, les terrains dont la Région Lorraine ne possède pas la maîtrise foncière feront l'objet de négociations à l'amiable, au fur et à mesure que les opportunités d'accueil d'une activité se feront. Ce procédé permettra aux exploitants agricoles d'utiliser les terres le plus longtemps possible.



La commune de Bouxières-sous-Froidmont souhaite engager une révision simplifiée de son PLU avec pour objectif l'adaptation du zonage et du règlement du secteur, afin de répondre au projet de réorganisation de la zone d'activités économiques régionale, réorganisation de la zone demandée par les services de l'Etat, suite au premier dossier de demande de création de ZAC élaborée en 2010.

### Objet de la révision simplifiée

- > **Protéger une zone présentant une grande richesse et diversité écologique (faune / flore), en déclassant une zone ouverte à l'urbanisation, aujourd'hui classée en 1AUx, en zone Naturelle (N).**
- > **Compenser la perte de terrains ouverts actuellement à l'urbanisation en ouvrant à l'urbanisation la zone aujourd'hui classée en 2AUx et le secteur classé en zone agricole (A).**
- > **Répondre aux exigences de la loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement - Article 52 dit "Amendement Dupont", en autorisant les constructions à partir de 45 mètres depuis l'axe de l'A31.**

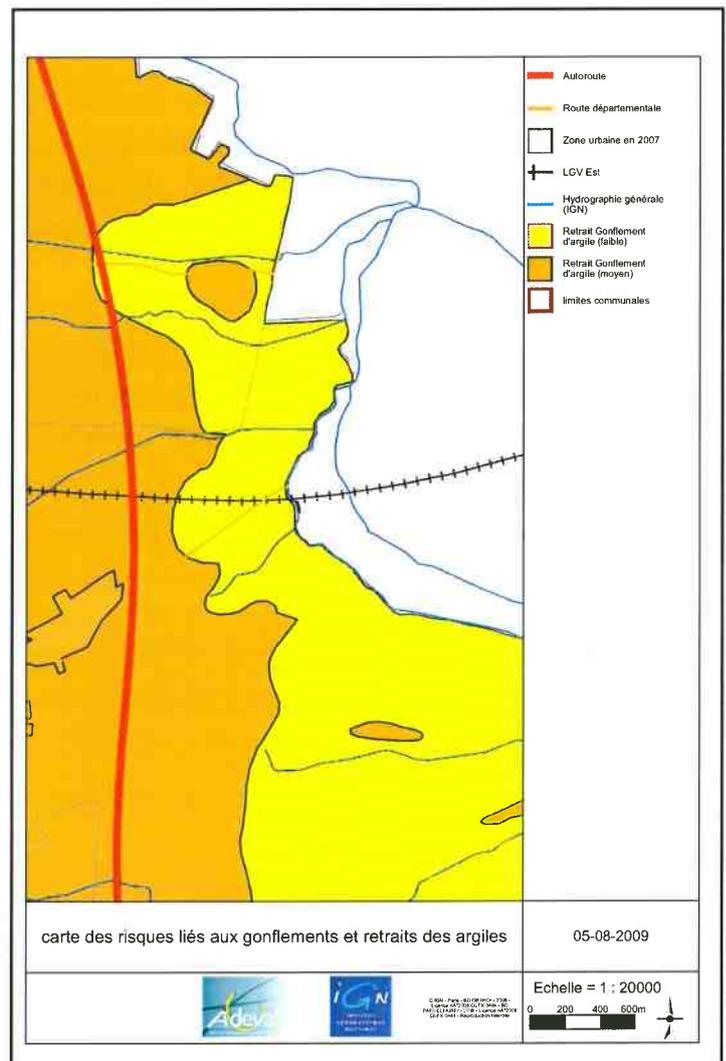
## Les contraintes et les servitudes du secteur

La présence de :

- contraintes naturelles : des zones inondables d'aléas faibles à moyens,
- de la réglementation de l'art.L111-1-4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.",
- de deux gazoducs,
- de risques de gonflements et/ ou retraits d'argiles. Cet aléa ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement au nouveau projet,
- et de la voie romaine,

contraignent l'aménagement du secteur.

De plus, une bande de 10 mètres de large le long des cours d'eau doit être maintenue pour préserver la qualité des eaux et de la biodiversité.



## Les contraintes et les servitudes du secteur



La cote de 179.62 mNGF retenue est issue de l'étude hydraulique de la Seille réalisée dans le cadre du franchissement de la Seille par la LGV (projet n°12).

### Les parcelles de la révision simplifiée

Pour la réalisation d'une partie du projet de la zone d'activités, sur le ban communal de Bouxières sous Froidmont, les secteurs concernés sont :

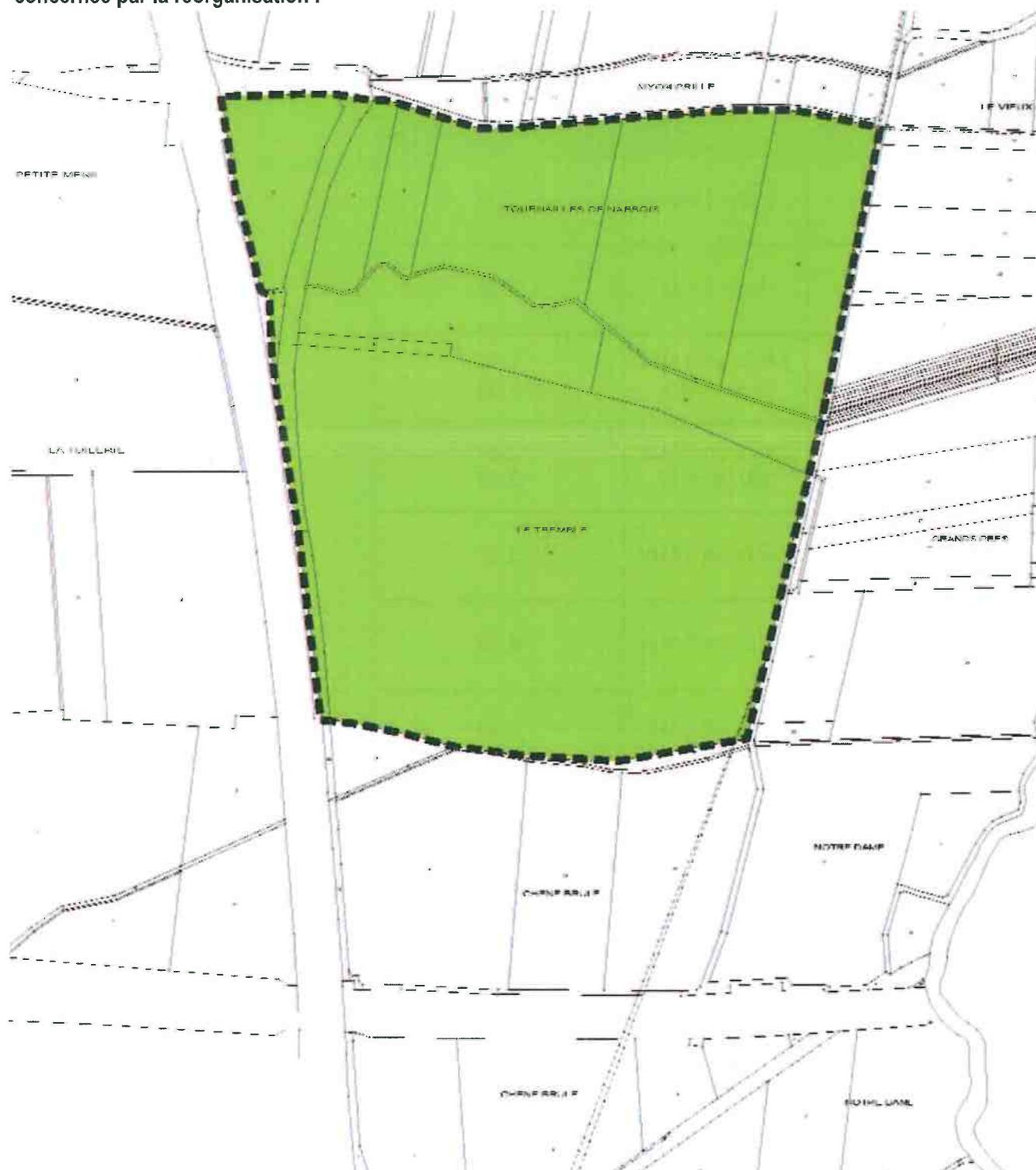
**> le secteur dit de "Tournailles de Narbois":**

- section ZR,
- parcelles n° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11

**> le secteur dit "Le Tremble":**

- section ZR,
- parcelles n° 13, 14, 15 et 23

Secteur de la zone d'activités économiques régionale concernée par la réorganisation :



## La nouvelle organisation de la zone

### Les modifications de classement des parcelles suite à la réorganisation de la zone :

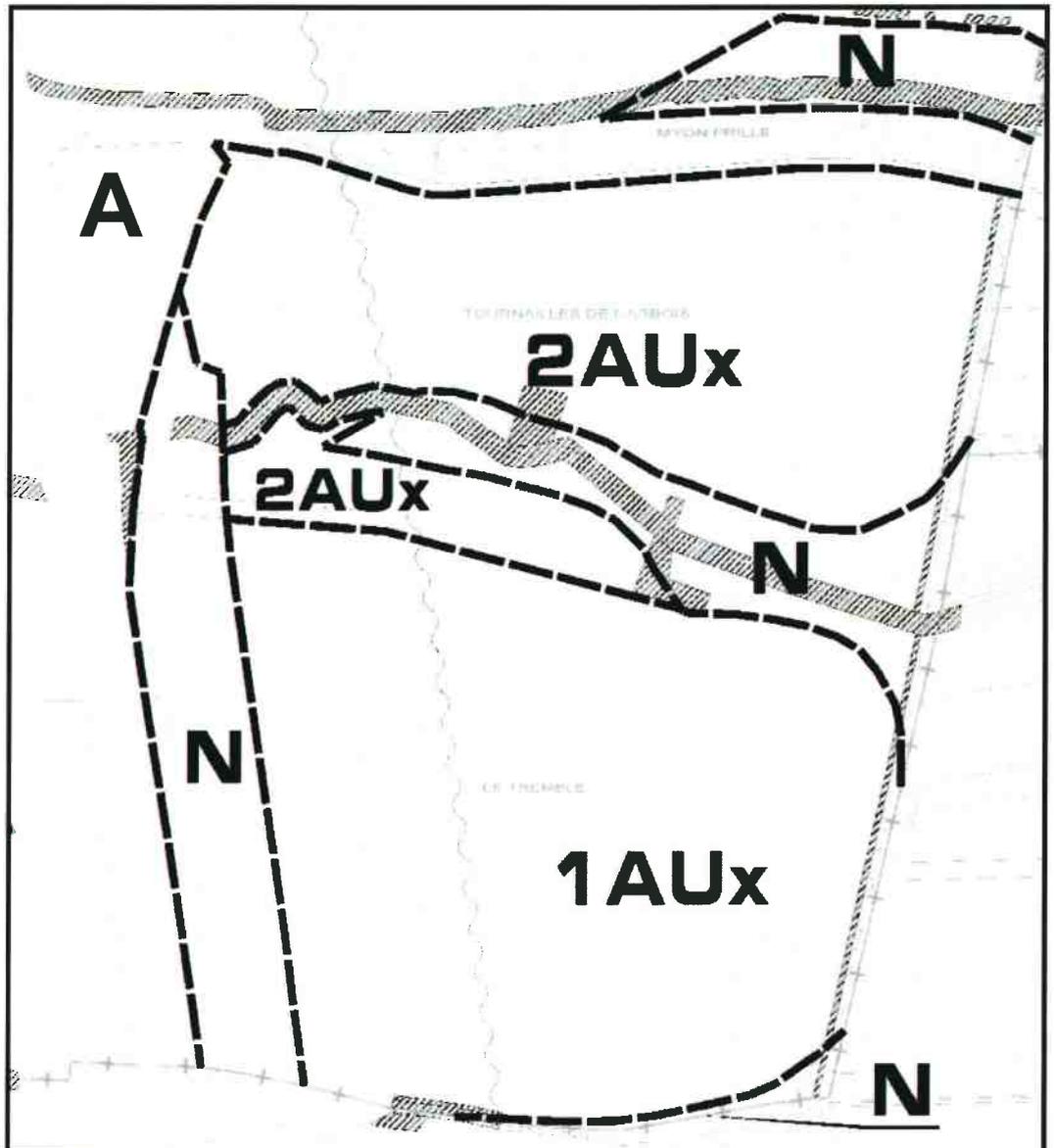
Section	Numéro de parcelle	Transformation	Surface modifiée (en hectares)
ZR Tournailles de Narbois	4	A en 1AUx	2,8
ZR Tournailles de Narbois	5	A en 1AUx	0,02
ZR Tournailles de Narbois	6	2AUx en 1AUx N en 1AUx	1,46 0,06
ZR Tournailles de Narbois	7	2AUx en 1AUx 2AUx en N	2,34 0,06
ZR Tournailles de Narbois	8	2AUx en 1AUx	5,21
ZR Tournailles de Narbois	9	2AUx en 1AUx	6,33
ZR Tournailles de Narbois	10	2AUx en 1AUx	4,79
ZR Le Tremble	12	2AUx en N	0,37
ZR Le Tremble	13	1AUx en N N en 1AUx	22,01 4,42
ZR Le Tremble	14	2AUx en 1AUx 2AUx en N N en 1AUx	2,07 0,54 0,25
ZR Le Tremble	15	A en 1AUx	0,16
ZR Le Tremble	23	2AUx en 1AUx N en 1AUx	0,27 0,11

Les modifications des surfaces des parcelles :

Zonage du PLU en vigueur	Surface actuelle dans le PLU (en hectares)	Surface nouvelle liée la révision simplifiée (en hectares)
UA	10,07	10,07
UB	4,96	4,96
1AU	6,07	6,07
1AUx	29,31	36,49
2AUx	23,20	0
A	516,20	513,22
N	45,64	64,64
Nf	77,89	77,89
Nv	42,26	42,26
Nc	20,4	20,4
NI	0,9	0,9
<b>TOTAL</b>	<b>776,9</b>	<b>776,9</b>

# La nouvelle organisation de la zone

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Plan Local d'Urbanisme  
Commune de  
Bouxières-sous-Froidmont

**A** Zone PLU  
Trame végétale à préserver  
--- Limite des périmètres de nuisances sonores

Plan Local d'Urbanisme  
révision simplifiée

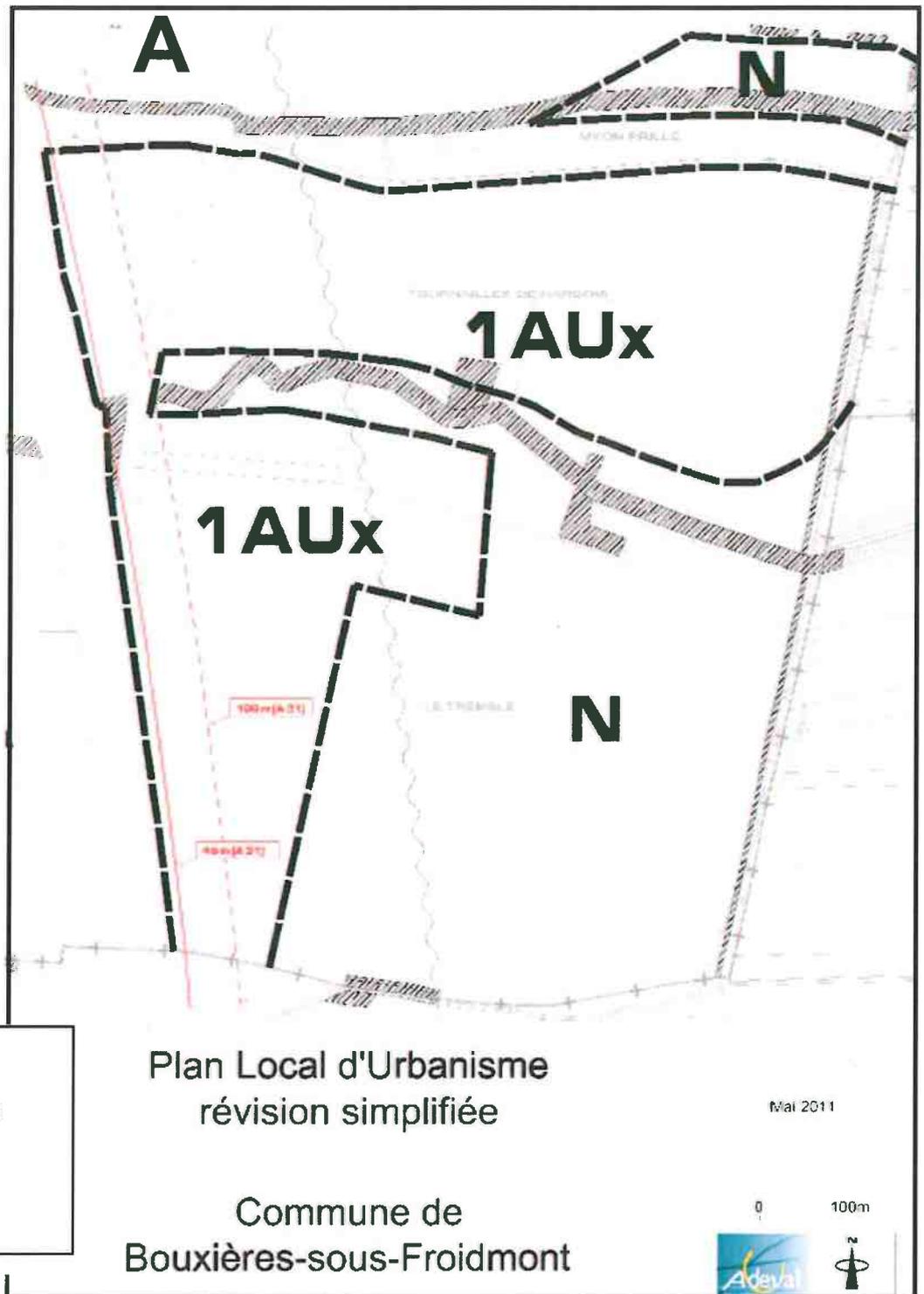
Commune de  
Bouxières-sous-Froidmont

Avril 2011

0 100m



Modification du plan de zonage du PLU en vigueur dans le cadre de la révision simplifiée





Le secteur est situé le long de l'A31, de la RD 42a et de la RD 42b. Il correspond à un secteur d'extension de l'urbanisation destiné à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, et tout projet devra justifier de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

### Compatibilité du PLU avec la loi « Barnier »

Cette partie vise à montrer la façon dont la révision simplifiée du document d'urbanisme, le PLU, a pris en compte l'ensemble des directives réglementaires.

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 Février 1995 dite loi « Barnier »

L'A31, classée voie à grande circulation est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi « Barnier ».

« Art. L. 111-1-4 (L. no 95-101, 2 Février 1995, art. 52-1). -

(\*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction se s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 34, II). Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

(L. no 2000-1208, 13 Déc. 2000, art. 202, III). Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité

architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L no 2000-1208; 13 Déc. 2000, art. 12). Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. Le secteur affecté correspond à 75 mètres de part et d'autre de la voie. »

### Une étude a donc été menée afin de répondre aux exigences de la Loi Barnier:

#### > autoriser les constructions à partir de 45 mètres depuis l'axe de l'A31

Ce recul de 45 mètres depuis l'axe de l'A31 a été validé par les services de la DREAL.

## Qualité des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture

Des recommandations relatives à la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages, la qualité architecturale, la sécurité des usagers et les nuisances ont été élaborées et traduites en terme de règles et d'orientations pour l'aménagement du secteur. Les prescriptions particulières sont transcrites dans le règlement de la zone 1AUx du PLU.

Les secteurs dits « Le Tremble » et « Tournailles de Narbois » sont situés en bordure de l'A31, voie fortement fréquentée. L'absence totale de végétation le long de l'A31

L'objectif est donc de donner une meilleure image architecturale et paysagère possible à cette vitrine de zone d'activités économiques. Dans ce cadre, il s'agira de privilégier des implantations d'entreprises offrant une garantie quant à la qualité architecturale future des constructions et des aménagements extérieurs.



offre des vues complètement dégagées sur le secteur.



### Qualité des paysages

Les bâtiments construits dans la future zone d'activité seront implantés à une distance minimale de 45 mètres par rapport à l'axe de l'A31. Ainsi, l'application d'un recul de 45 mètres par rapport à l'axe de l'A31 permettra l'aménagement d'une marge de recul remblayée et traitée par des plantations arborées et arbustives variées, de qualité, suffisamment large, sous forme de bosquets, pour atténuer l'impact visuel de la zone d'activités depuis les différentes voies. Les plantations variées devront être des essences locales afin de respecter la biodiversité du secteur et de renforcer la trame verte existante.

#### Liste des essences locales :

*Arbres : Alisier blanc, Bouleau verruqueux, Cerisier à grappe, Erable champêtre, Frêne commun, Poirier sauvage, Sorbiers des oiseleurs, Sorbier domestique*

*Arbustes : Bourdaine, Callune, Eglantier, Epine noire, Fusain d'Europe, Groseillier à maquereau, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Pommier sauvage, Sureau noir, Troène commun, Viorne mancienne, Viorne obier*

Les espaces non aménagés seront plantés ou engazonnés et entretenus régulièrement.

### Qualité de l'urbanisme (alignements, recul, trame viaire, composition végétale, articulation avec les espaces)

Cette zone fait face aux noyaux villageois de Lesménils et de Bouxières-sous-Froidmont implantés au loin sur la côte, de l'autre côté de l'A31.

Les accès à la zone se feront depuis la RD 42a et la RD 42b réalisée à cet effet. Les accès depuis la RD 42b vers la zone d'activités seront aménagés afin de favoriser une connexion en toute sécurité.

La desserte interne de la zone s'organisera autour d'axes principaux perpendiculaires à la RD 42b, soit en parallèle de la LGV Est.

Au coeur de la ZAC régionale à vocation d'activités écono-

miques, de petits rû traversent différents secteurs. Pour celui présent sur le ban communal de Bouxières-sous-Froidmont, une zone Naturelle (N) le protège. Une bande de part et d'autre du rû, est également classée en zone N afin de préserver une interface naturelle entre ce dernier et la zone d'activités.

La réglementation proposée pour la zone 1AUx favorise la qualité urbanistique des projets. En effet, sur les zones:

- Toute construction, installation ou dépôt doivent être implantées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

- De plus, les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées.

- L'absence de clôture sera privilégiée quand elle n'est pas nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité. Dans la zone 1AUx, dans le cas où la mise en place s'avère nécessaire, en entrée, un modèle de grille de couleur grise doit être respecté, et en limite séparative, un modèle de grille de couleur grise et de hauteur n'excédant pas 2 mètres, sans muret, doit être choisi. Elle doit être doublée d'une haie vive. Le grillage doit être identique sur l'ensemble de la zone.

- Les zones de transition situées entre la zone d'activités et les voies automobiles doivent être traités en espaces verts.

- Les parkings doivent être intégrés dans le paysage par des plantations arborées et arbustives. Au minimum un arbre doit être planté pour 5 places de stationnement créées. Des arbres et des arbustes doivent être également être plantés en périphérie des aires de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements doivent avoir un aspect naturel ou être traités par gabionnage.

- Les aires de services et de stockage doivent être situés en retrait de l'autoroute et des voies départementales, derrière les bâtiments de préférence.

### Qualité architecturale

La qualité architecturale des bâtiments est importante sur cette zone. Des règles d'implantation, de recul par rapport aux emprises publiques, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et des espaces libres ont été édictées afin de

créer un espace de qualité. Ainsi, le traitement des bâtiments et de leurs annexes devra faire l'objet d'une attention particulière. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de même pour les aires de stockage, et l'ensemble des espaces laissés libres.

a) Aspects extérieurs (volume, matériaux, couleur...)

Les matériaux de construction peuvent avoir l'aspect du bois, du verre, de l'acier.

Les bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage.

b) Le traitement de la signalétique, de l'éclairage

- Les signes et enseignes identifiant les entreprises doivent être implantées à l'entrée de la parcelle sur un totem. Tout autre logo ou élément publicitaire ne peut figurer que sur ce totem. Ce totem doit répondre à la charte graphique de la Région Lorraine.

- Le matériel d'éclairage doit être identique par secteur de la zone.

- Les caissons lumineux et lettrage en tube fluo sont interdits. Le lettrage peut être illuminé par deux ou trois spots installées en applique sur la façade.

- Le lettrage ne doit pas dépasser un mètre de haut, doit être fixé sur la façade sans bandeau de fond.

### Sécurité

La circulation et la gestion des déplacements est un point important de l'aménagement de la zone d'activités économiques située sur les communes de Bouxières-sous-Froidmont et de Lesménils.

La proximité des grandes infrastructures est un atout à l'implantation de la zone et à son fonctionnement. Il est donc nécessaire de prendre mesure de toutes les impacts de la zone afin de ne pas nuire à son exploitation et aux usages existants.

Afin de sécuriser la circulation sur la RD 910, l'accès à la zone et le croisement de l'échangeur n°28 / RD 910 / RD 42b, le Conseil Général de Meurthe et Moselle projette la réalisation d'un giratoire afin de fluidifier et sécuriser le trafic (ban communal de Lesménils).

Afin d'assurer encore la sécurité routière sur la RD 910, aucun accès direct n'y sera autorisé. L'accès à la zone s'effectuera essentiellement par le nouveau giratoire. Au sud, une branche du giratoire permettra de desservir le parking de co-voiturage ainsi que les activités existantes (restaurant et discothèque).

### **Sur le secteur de Bouxières-sous-Froidmont**

**Au nord, la zone d'activités sera desservie par la RD 42b, réalisée à cet effet (bans communaux de Les ménils et de Bouxières-sous-Froidmont).**

**Les accès seront également limités sur la RD 42b de manière à fluidifier la circulation sur cette voie.**

**La RD 42b est une voie permettant d'accéder au village de Bouxières-sous-Froidmont.**

**Les terrains seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation d'approche du matériel de lutte contre incendie.**

Des cheminements piétons seront prolongés ou requalifiés (sur l'empreinte des cheminements agricoles) de manière à développer un réseau de promenade vers la Seille.

Concernant les transports collectifs, les communes de Bouxières-sous-Froidmont et de Lesménils pourraient à court terme être desservies par le réseau de transports en commun de la Communauté de Communes de Pont-à-Mousson.

Par ailleurs, les navettes aéroports et gare TGV offrent une possibilité d'arrêts de transports en commun sur la RD 910. Ces arrêts envisageables seront pris en compte dans le profil des voiries et autres giratoires du projet.

## Le cycle de l'eau

La pollution du cycle de l'eau a été prise en compte et des dispositions ont été traduites dans l'article 4 du règlement de la zone 1AUx.

### Les eaux usées

Les zones n'étant pas pourvue de dispositif de traitement collectif des eaux usées, chaque acquéreur devra réaliser son propre dispositif de traitement et devra le faire valider par le service pour l'assainissement non collectif (SPANC). La gestion collective est permise. Dans ce cas, le groupement d'industriels doit construire une station d'épuration des rejets collectifs, dont il assure l'investissement et l'exploitation. Des pré-traitements peuvent être nécessaires au niveau de chaque entreprise. Dans le cas d'une gestion individuelle, chaque industriel doit mettre en oeuvre son traitement propre.

### Les eaux pluviales

Des dispositifs de nature à limiter le ruissellement des eaux pluviales issues des constructions et des zones imperméabilisées seront prévues ainsi que l'implantation de bassins d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales ( au nombre de 8) dans les points bas des zones d'activités.

Des études préalables à l'aménagement de la zone ont permis de définir les principes suivants.

Au sein de la ZAC régionale, les eaux pluviales des espaces collectifs doivent être collectés et traités par des noues végétalisées. Des dispositifs de collecte, traitement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert et paysagés doivent être mis en place. Les exutoires des bassins de rétention seront les ruisseaux et fossés non pérennes la traversant et se rejetant dans la Seille. Les ouvrages de rétention seront à ciel ouvert et traités de manière paysagère.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, la perméabilisation des trottoirs et des cheminements piétonniers ainsi que des parkings véhicules légers doit être favorisé. Parmi les revêtements de sol pouvant permettre l'infiltration partielle des eaux de ruissellement, sont recommandés :

- les bétons drainants (cheminements piétons)

- les revêtements de type graviers (stationnement)
- les pavés béton à joints enherbés type Herbaturf de Kronimus ou équivalent (stationnement)

Conformément à la réglementation en vigueur, un dossier Loi sur l'Eau sera transmis aux services de l'Etat en 2012.

## Nuisances

### Le bruit

Pour éviter que la zone d'activité génère des nuisances sonores et visuelles pour les zones d'habitat situées de l'autre côté de l'A31, des espaces tampons paysagers seront créés, notamment au bord de la RD 42b (jonction RD 42a – échangeur A31).

Pour pallier les nuisances sonores liée à la proximité des voies à grande circulation pour les personnes travaillant sur la zone d'activités, les matériaux de construction utilisés seront conforme à la réglementation en vigueur en matière de normes acoustiques. Ce point relève du Code de la construction.



Agence de Développement du Val de Lorraine  
ZAC Ban la Dame - Square E.Herzog  
54 390 FROUARD  
Tel : 03.83.49.42.22 Fax : 03.83.49.42.24  
contact@adeval.org www.adeval.org

Dossier suivi par Alexandra POIDEVIN