

ZAC ESPACE MEILBOURG

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC ESPACE MEILBOURG A YUTZ



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LORRAINE
POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PORTES DE FRANCE - THIONVILLE

SOMMAIRE

1	Objet de l'enquête – Informations juridiques et administratives	3
1.1	Avant la déclaration d'utilité <i>publique</i>	4
1.2	La procédure d'expropriation	5
1.3	Objet de l'enquête publique unique	6
1.4	Condition de réalisation de l'enquête	7
1.5	Après l'enquête publique.....	10
1.6	Après la déclaration d'utilité publique	11
1.7	Les textes régissant l'enquête publique	11
2	Notice explicative	13
2.1	Les enjeux et objectifs poursuivis	14
2.2	description du projet	19
2.3	Les raisons du choix du projet en terme de programmation et de parti d'aménagement	24
2.4	Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	30
2.5	L'état foncier du site	32
2.6	Le défrichement.....	32
3	Le plan de situation	35
4	Le plan général des travaux.....	39
5	Plan périmétral délimitant les immeubles à acquérir.....	45
6	Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	49
6.1	Voiries.....	50
6.2	Espaces verts	52
6.3	Aires de stationnement	54
6.4	L'éclairage public	54
7	L'appréciation sommaire des dépenses	55
8	Etude d'impact.....	59

9	Mise en compatiBilité des documents d'urbanisme.....	61
10	Annexes	63
10.1	Convention cadre entre la communauté d'agglomération Portes de France-Thionville et l'EPF Lorraine	63
10.2	Contrat de concession d'aménagement de la zone espace Meilbourg.....	63
10.3	Délibérations sur la procédure de concertation	63
10.4	Estimation de la valeur des parcelles réalisée par France Domaine	63
10.5	Avis de l'autorité environnementale	63

1 OBJET DE L'ENQUETE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

1.1 AVANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1.1.1 La procédure de ZAC

La Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville a souhaité procéder à la restructuration et à la réhabilitation du site du CTR (centre de transit routier) et, dans ce cadre, procéder à l'aménagement de sa périphérie. **Ce site est localisé sur le ban communal de Yutz (57).**

Cette zone d'environ 45 ha est située entre la rive droite de la Moselle à l'ouest, l'autoroute A 31 au nord, la RD 1 à l'est et la limite communale d'Illange au sud.

Historique de l'opération et des procédures

- 19 décembre 2007, la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville décide de procéder à la création d'une ZAC dénommée ZAC espace Meilbourg,
- 28 mars 2013, le conseil de la communauté d'agglomération approuve le dossier de réalisation de la ZAC espace Meilbourg à Yutz.
- Fin 2014, un nouvel investisseur choisit le site de la ZAC pour l'implantation d'un parc touristique (1^{er} concept en France). Il s'agit du projet MINIATURUM qui viendra s'implanter dans les emprises sud de la ZAC, précédemment inscrites en réserve foncière dans le précédent dossier de réalisation.
- 09 juillet 2015, la communauté d'agglomération délibère sur la procédure de modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

A noter que la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville a, par délibération, du Conseil Communautaire du 28 juin 2005, reconnu le site de l'ancien CTR comme une zone d'intérêt communautaire et décidé de son aménagement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) par une délibération, en date du 21 septembre 2006.

1.1.2 La procédure de concertation préalable

Dans le cadre de la procédure de modification de la ZAC, une concertation sera mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 09 juillet 2015, les modalités de la concertation ont été fixées, à savoir :

- Mise à disposition du public, au siège de la communauté d'agglomération Portes de France-Thionville, du dossier d'information complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet,
- Diffusion des informations à chaque étape clé des études sur le site internet www.agglo-thionville.fr.

La concertation s'est déroulée selon les modalités fixées précédemment et a associé le public, les agriculteurs, les habitants et les associations locales.

Le bilan de la concertation n'a fait apparaître aucune remarque ou observation particulière (délibération du 19/11/2015).

1.1.3 La décision de création de la ZAC

Dans le cadre de la procédure de modification de la création de la ZAC, la Communauté d'Agglomération a réalisé une nouvelle étude d'impact.

La Communauté d'agglomération a ainsi souhaité réaliser l'aménagement d'une zone à vocation principale d'activités commerciales et tertiaires, des espaces publics et un projet paysagé d'ensemble.

Elle a également tenu compte du contexte économique actuel et des possibilités d'investissement par des partenaires privés, pour animer le site de la ZAC.

Le parti d'aménagement retenu visait à privilégier l'intégration du projet, tant dans la continuité de l'environnement forestier au sud que dans l'environnement péri-urbain actuel à l'est et au nord. Ainsi, la vallée de la Moselle qui constitue une limite physique majeure, contraignante mais aussi valorisante a été reconnue comme devant être intégrée à la démarche d'aménagement.

Par ailleurs, le projet d'aménagement devait envisager la réalisation d'accès intégrés à la circulation actuelle et prévoir une réalisation du projet par étapes successives.

Par une délibération, en date du 09 juillet 2015, la Communauté d'agglomération Portes de France – Thionville a engagé la procédure de modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC dénommée ZAC espace Meilbourg sise sur le ban de la commune de Yutz et défini les modalités de concertation.

La SODEVAM s'est vue charger de la réalisation de cette ZAC et bénéficie, à ce titre, d'une concession d'aménagement conclue avec la Communauté d'agglomération Portes de France – Thionville datée du 9 octobre 2008.

Dans ce cadre, il a été décidé de poursuivre l'aménagement dans le cadre d'un projet structurant, cohérent mais évolutif compte tenu des surfaces en jeu.

Puis, par une délibération, **en date du 19 novembre 2015, le conseil de la communauté d'agglomération a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC espace Meilbourg à Yutz.**

1.1.4 L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier de réalisation est élaboré sur la base de l'article **R.311-7 du Code de l'urbanisme** qui précise le contenu du dossier de réalisation. Ainsi le dossier de réalisation comprend :

« a) **Le projet de programme des équipements publics** à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces

personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) **Le projet de programme global des constructions** à réaliser dans la zone ;

c) **Les modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de **l'étude d'impact** mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone ».

Dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, l'étude d'impact est celle réalisée lors de la création de la ZAC en octobre 2015.

Puis, par une délibération, en date du **19 novembre 2015**, le conseil de la communauté d'agglomération a approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC espace Meilbourg à Yutz.

1.2 LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

La réalisation de la ZAC espace Meilbourg nécessite l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de la ZAC.

A défaut d'accord amiable, il importe que le maître d'ouvrage puisse obtenir la maîtrise foncière de ces terrains.

La SODEVAM, en sa qualité d'aménageur, a été chargée de procéder à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que des droits immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux, qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

Plus précisément, il résulte de la concession d'aménagement conclue entre la Communauté d'agglomération et la SODEVAM que la Communauté d'agglomération s'est engagée, sur demande de l'aménageur, à solliciter la déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'aménageur.

En effet, le recours à la déclaration d'utilité publique constitue la première phase de la procédure d'expropriation. Ainsi l'intervention de la déclaration d'utilité publique fonde et légitime le recours à l'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique.

Il sera précisé, qu'au cas d'espèce, la Communauté d'agglomération a conclu, le 4 mars 2009, une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine. Aux termes de cette convention, l'EPFL

s'est engagée à procéder aux acquisitions de biens situés dans le périmètre de la ZAC espace Meilbourg, au besoin par recours à l'expropriation.

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du code de l'expropriation, et notamment par les articles L. 11-1 et suivants.

Ainsi, selon l'article L 11-1 du Code de l'expropriation

« I. — L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

II. — L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

III. — L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations autres que celles mentionnées au II est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret fixe notamment la durée, le champ de l'enquête, les informations soumises au public, les modalités de désignation et les pouvoirs du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. »

Il résulte de ces dispositions que le régime de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est défini en fonction de l'objet de la déclaration d'utilité publique.

Si la déclaration d'utilité publique porte sur des travaux, aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement c'est-à-dire en réalité soumis à étude d'impact : l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Si tel n'est pas le cas, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est menée conformément au code de l'expropriation.

Au cas d'espèce, la déclaration d'utilité publique est requise en vue de la réalisation de la ZAC espace Meilbourg. La ZAC espace Meilbourg a fait l'objet d'une étude d'impact.

Par ailleurs, il est constant que l'objet de la déclaration d'utilité publique est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Aussi, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC espace Meilbourg est menée selon les dispositions applicables à l'enquête publique environnementale.

1.3 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

En application de l'article L123-6 du Code de l'Environnement lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par le présent chapitre, dès lors que les autorités compétentes désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée.

En application de l'article R123-7 du Code de l'Environnement, « lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet, plan ou programme. »

Au cas d'espèce, la présente enquête publique unique vise l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire ainsi que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (L123-16 du Code de l'Urbanisme) et le dossier de demande de défrichement.

La présente enquête publique est préalable au prononcé de la déclaration d'utilité publique, qui constitue le premier acte de la phase administrative de la procédure d'expropriation.

La présente enquête publique vise donc à permettre le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique :

- des travaux d'aménagement de la ZAC espace Meilbourg tels que décrits dans le dossier de DUP;
- des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC espace Meilbourg ;

L'utilité publique entraîne la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOTAT et PLU de Yutz), conformément aux articles L 123-14 et L122-15 du Code de l'Urbanisme.

Cette enquête publique vise à informer le public et recueillir, sur la base du dossier soumis à enquête, ses observations, avis, suggestions et éventuelles contre-propositions.

Par ailleurs, **l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte également sur le parcellaire.**

L'enquête parcellaire est régie par les dispositions du code de l'expropriation : articles R. 11-19 et suivants du code de l'expropriation.

L'objet de cette enquête est de déterminer les parcelles qui sont nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique et sur lesquelles l'expropriation pourra être poursuivie.

Elle permet aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations à la disposition du porteur du projet.

A l'issue l'enquête parcellaire, le préfet déterminera, par un arrêté de cessibilité, les parcelles qui pourront être expropriées.

En application de l'article R. 11-21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire est menée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dès lors que l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires.

1.4.3 Le déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement, le Préfet désigne le (ou les) lieu(s) public(s) où un dossier et un registre sont tenus à la disposition du public : ce lieu est habituellement la mairie de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est projetée.

Le Préfet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête précise par arrêté :

1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée (qui ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois) ;

2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du Code de l'Environnement et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

11° L'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Un avis à la connaissance du public, portant les indications du déroulement de l'enquête, est par les soins du Préfet, publié, en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est également publié sur le site internet de la Préfecture et est affiché sur le lieu de réalisation du projet par le responsable du projet.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf en cas de suspension ou de prolongation de sa durée dans les conditions fixées aux articles R123-22 ou R123-23 du Code de l'Environnement.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11 du Code de l'Environnement.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.

A ce titre, il reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête en informe le Préfet en lui précisant la date et l'heure de la visite projetée, afin de permettre à celui-ci d'en avertir au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus ou en cas d'opposition de leur part, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

1.4.4 Le déroulement de l'enquête parcellaire

L'avis d'ouverture d'enquêtes précise, en ce qui concerne l'enquête parcellaire :

- 1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- 2° Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet qui seront établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire ;
- 3° Le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- 4° Le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un des journaux diffusés dans le département.

Une notification individuelle du dépôt du dossier est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maître d'ouvrage qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maître d'ouvrage qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le maître d'ouvrage et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier au Préfet ou au Sous-Préfet (lequel émet un avis et transmet le dossier au Préfet).

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

1.5 APRES L'ENQUETE PUBLIQUE

1.5.1 A l'issue de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par le Préfet, après avis du responsable du projet.

Le Préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie où s'est déroulée l'enquête pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an.

1.5.2 La déclaration de projet

La déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement, concerne les projets publics soumis à enquête publique par une collectivité territoriale : « La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée. »

L'article L.11-1-1 du Code de l'Expropriation vient préciser que "si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale ou d'un de ses établissements publics, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'Environnement."

En vertu de la réglementation en vigueur, une déclaration de projet devra être prononcée par le maître d'ouvrage dans un délai de 6 mois à compter de la date de la demande de l'autorité administrative.

1.5.3 Le prononcé de la déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Passé ce délai, il y a lieu d'organiser une nouvelle enquête.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à cinq ans ou à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans locaux d'urbanisme approuvés ou aux plans d'occupation des sols approuvés.

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

1.6 APRES LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1.6.1 L'arrêté de cessibilité

A l'issue de l'enquête parcellaire le préfet prend un arrêté de cessibilité désignant chacune des parcelles à exproprier et chacun de leurs propriétaires. Ces parcelles et ces propriétaires sont désignés conformément aux prescriptions des art. 5 à 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière. La DUP prise après enquête parcellaire peut tenir lieu d'arrêté de cessibilité à condition d'obéir aux prescriptions susvisées.

L'arrêté de cessibilité est notifié à chacun des propriétaires concernés.

Il est caduc à l'expiration d'un délai de six mois dans lequel il doit être transmis au juge de l'expropriation à l'appui d'une requête aux fins de transfert de propriété.

1.6.2 Le transfert de propriété

Le transfert de propriété peut être réalisé soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation.

La cession à l'amiable peut intervenir à tout moment de la procédure, avant ou après la déclaration d'utilité publique, jusqu'au jugement fixant les indemnités. Si la cession amiable est traitée avant la déclaration d'utilité publique, le transfert est passé via un acte de vente ordinaire, obéissant aux règles du Code civil. Si la cession amiable est traitée après la déclaration d'utilité publique, le transfert de propriété est passé via un acte de cession qui porte à la fois sur le transfert de propriété et sur le montant des indemnités.

A défaut d'entente, le juge est saisi. Il doit rendre une ordonnance (ordonnance d'expropriation) dans les 8 jours de la réception du dossier. Celle-ci est envoyée obligatoirement à chaque propriétaire par lettre recommandée AR et publiée au bureau des hypothèques. L'ordonnance d'expropriation entraîne le transfert immédiat de la propriété de l'immeuble ou des droits en question (usufruit, servitude...) ainsi que la résiliation des baux en cours. Mais l'ancien propriétaire conserve le droit de jouissance du bien, tant qu'il n'a pas perçu l'indemnisation versée par la puissance expropriatrice. Il peut donc rester dans les lieux ou continuer à percevoir un loyer.

1.7 LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête est régie par les textes suivants, pour la procédure de déclaration d'utilité publique et pour la procédure d'arrêté de cessibilité :

Code de l'environnement, et notamment

- Les articles L 122-1 à L 122-3-5 et R 122-1 et suivants relatifs à la nécessité et aux modalités d'exécution de l'étude d'impact,
- Les articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques relatives aux projets susceptibles d'affecter l'environnement, et les articles R 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques
- Les articles L.123-14, L123-14-2 et R.123-23-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, s'agissant d'une opération qui nécessite une mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ou des plans d'occupation des sols
- Les articles L.143-44 à L143-50 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la mise en compatibilité du SCOT.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment

- Les articles L 11-1 et suivants, à L 11-8 et suivants, ainsi que R 11-19 et suivants qui précisent les grandes lignes de la phase administrative de la procédure d'expropriation (à savoir la déclaration d'utilité publique précédée de l'enquête préalable et l'arrêté de cessibilité précédé de l'enquête parcellaire), les conditions d'attribution et les délais inhérents à la déclaration d'utilité publique, les éléments relatifs à l'arrêté de cessibilité.
- R11-21 relatif à l'enquête parcellaire

2 NOTICE EXPLICATIVE

2.1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS

2.1.1 Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération thionvilloise (SCOTAT)

2.1.1.1 Les enjeux du SCOTAT

Le territoire de la Communauté d'agglomération Porte de France-Thionville est compris dans le périmètre du SCOTAT.

Ainsi, la communauté d'agglomération Portes de France-Thionville est membre du Syndicat Mixte du SCOT aux côtés de la communauté d'agglomération du Val de Fensch, la communauté de communes de l'Arc Mosellan, la communauté de communes de Cattenom et Environs, la communauté de communes du Pays Haut – Val d'Alzette et la communauté de communes des Trois Frontières.

Les zones d'activités existantes et en projet

L'élaboration du SCOTAT a mis en évidence le fait que les zones d'activités constituent un des éléments de la structuration économique d'un territoire.

Au niveau du territoire couvert par le SCOTAT, le diagnostic a mis en évidence le fait que les zones d'activités les plus importantes en superficie, en nombre d'entreprises et d'emplois sont concentrées dans les Communautés d'agglomération Portes de France Thionville et Val de Fensch.

Au total, et en l'état, les zones d'activités représentent une superficie d'environ 680 ha.

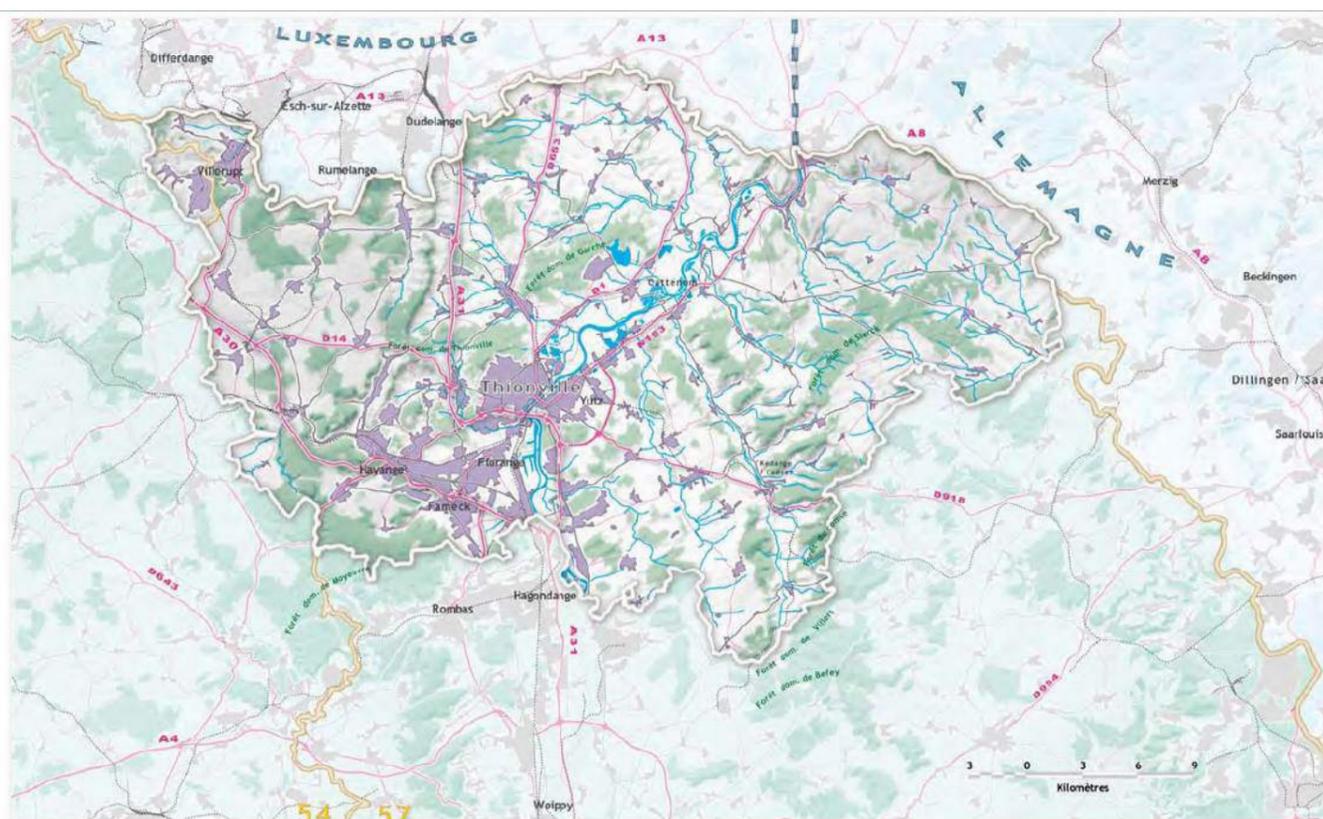
Ces zones se caractérisent par une vocation avant tout industrielle.

Seules quelques-unes de ces zones ont une vocation spécifique tertiaire ou commerciale, à savoir celle de Cormontaigne (vocation tertiaire), à proximité immédiate du projet de ZAC espace Meilbourg et celle de la Feltière (vocation commerciale).

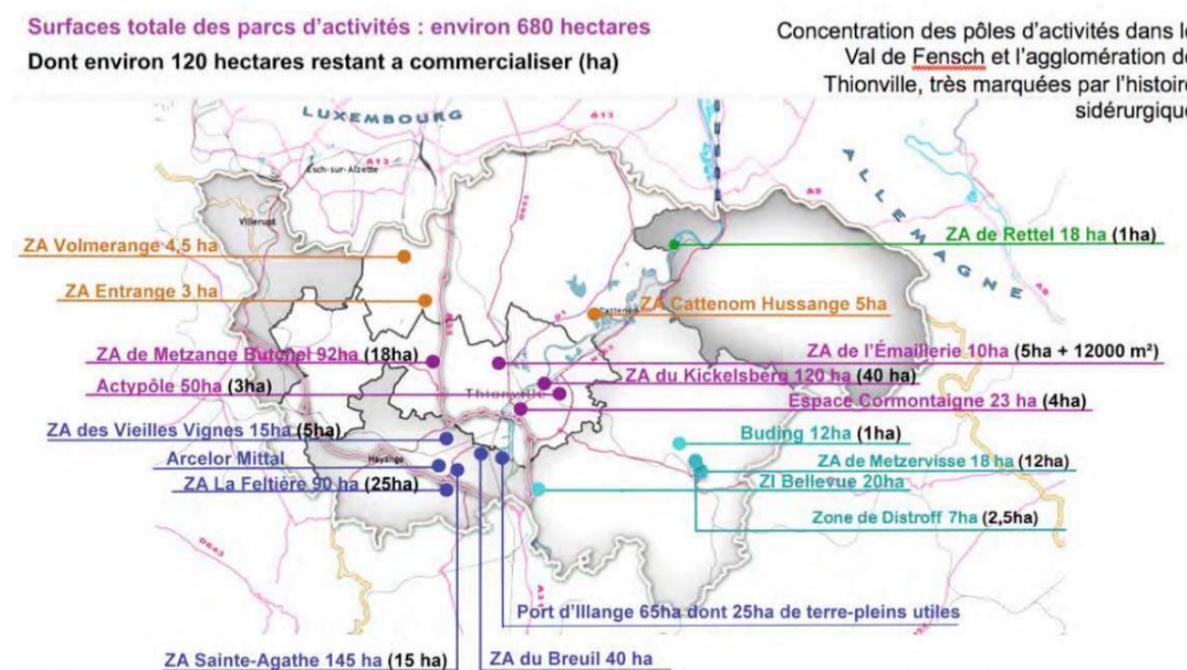
Ainsi, l'espace Cormontaigne à Yutz constitue la seule zone purement tertiaire du SCOTAT.

Les zones commerciales sont quant à elles situées en périphérie de Thionville et de Fameck, il s'agit de la zone du Linkling d'une part, et de celle de La Feltière, d'autre part. Elles accueillent principalement la grande distribution.

Ces zones sont très dynamiques compte tenu de leur attractivité en bordure du réseau autoroutier. Elles rayonnent ainsi au-delà du bassin de vie et se développent en concurrençant fortement l'appareil commercial des centres-villes.



Le territoire du SCOT de l'agglomération thionvilloise (SCOTAT) (source – PROSCOT, 2011)



Les zones d'activités actuelles (source – SCOTAT)

Le tourisme, les loisirs et l'hôtellerie

En ce qui concerne les activités liées au tourisme et aux loisirs, le SCOTAT met l'accent sur la nécessité d'une plus forte valorisation touristique sur le territoire.

Dans ce cadre, il relève, au titre des perspectives de développement, **l'accent qui doit être mis sur les activités et les zones de loisirs.**

Il évoque notamment le projet de la CA Portes de France qui prévoit la réalisation d'un grand équipement sportif dédié à l'événementiel.

Cette thématique, articulée avec le développement de l'offre commerciale peut constituer une justification de la vocation de la ZAC, et notamment de l'implantation du concept DÉCATHLON ainsi que du projet MINIATURIUM.

S'agissant des hébergements, le SCOTAT relève la faible capacité des hébergements touristiques. Il met l'accent sur la nécessité de travailler sur le renforcement de l'offre d'hébergement touristique.

En effet, le SCOT de l'agglomération Thionvilloise dispose d'une capacité d'accueil de 6 000 lits touristiques environ, soit 2 % de l'offre régionale et 8 % de l'offre départementale.

Cette offre se répartit de la manière suivante :

- 48% en résidences secondaires ;
- 28 % en camping ;
- 21 % en hôtel ;
- 4 % en gîtes en meublés touristiques.

Le SCOTAT met en évidence, au titre du diagnostic du territoire :

- **La part importante des zones d'activités à vocation industrielle,**
- **La seule zone à vocation tertiaire sur le secteur : la ZAC Cormontaigne,**
- **La présence de deux zones principales à vocation commerciale : la zone du Linkling à Thionville et la zone de la Feltière à Fameck accueillant de la grande distribution principalement,**
- **Les projets de zones d'activités caractérisés par la reconversion de friches et répondant aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises locales,**
- **La saturation des zones à proximité du secteur d'étude (ZAC Cormontaigne, Actypôle),**
- **Une inadéquation entre le foncier disponible sur de grands espaces aux contraintes d'accessibilité et de visibilité et la demande des entreprises,**
- **La nécessité d'une plus forte valorisation touristique du territoire (activités et zones de loisirs),**
- **L'adéquation du projet DECATHLON sur la ZAC espace Meilbourg avec les perspectives de développement commercial et touristique,**
- **La faible capacité en hébergement dans le périmètre du SCOT.**

2.1.1.2 La ZAC espace Meilbourg dans le SCOTAT

C'est dans ce contexte que s'inscrit la ZAC espace Meilbourg qui est identifiée dans les projets à venir prévus au SCOTAT. En effet, elle figure dans les évolutions et programmation du SCOTAT.

Les évolutions et programmations issues du SCOTAT

Environ 500 ha localisés en grande partie sur d'anciennes friches industrielles sont programmées comme devant faire l'objet d'aménagement dans le cadre de zones d'activités au niveau du SCOTAT.

La ZAC espace Meilbourg à vocation de commerces et de loisirs pour une surface d'environ 20 ha s'intègre dans la programmation du SCOTAT.

Elle s'inscrit ainsi sur un site auparavant dédié aux formalités douanières et fiscales à proximité de la frontière qui est depuis 1992 et l'instauration du « marché intérieur » délaissé par les transitaires et en friche.

Le SCOTAT a prévu la possibilité d'une redéfinition de la vocation de ce site (privilégier une programmation sports et loisirs), ce d'autant plus qu'il présente une position géographique intéressante – au sud de l'agglomération en bordure de l'A31 et de la Moselle, dans un cadre environnemental de qualité compte tenu de la présence d'un espace boisé.

Document d'aménagement commercial (DACOM) – conditions d'aménagement

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT comporte un document d'aménagement commercial (DACOM) comprenant 5 zones stratégiques d'aménagement commercial (ZACOM) et pour lesquelles le SCOT fixe des modes d'aménagement et d'implantation adaptés à leurs propres enjeux d'insertion urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec leur positionnement commercial.

A ce titre, le DOO du SCOT vise le village Décathlon au titre de la ZACOM mais ne vise pas le projet MINIATURUM.

Nonobstant le fait que le DOO n'intègre pas la totalité de la ZAC espace Meilbourg dans la ZACOM, les modes d'aménagements et d'implantation fixés par le SCOT ont été appliqués à l'ensemble de l'espace Meilbourg. Toutefois, une mise en compatibilité du SCOT sera nécessaire dans le cadre du projet.

A ce titre, il y a lieu de rappeler les conditions d'aménagement et d'implantations spécifiques appliquées à l'ensemble de la ZAC espace Meilbourg, prévues par le DOO, à savoir :

En termes de desserte et de déplacements alternatifs :

- Prévoir une desserte en transport collectif adaptée depuis la gare de Thionville (et Yutz à terme) dès lors qu'elle est pertinente au regard des volumes de voyageurs et qu'elle est techniquement et économiquement acceptable,
- Prévoir des voies douces se greffant sur la RD1 et à la vélo route Charles le Téméraire

- Prévoir des parcs à vélos abrités,

En termes de stationnements, de livraisons des marchandises et gestion des flux :

- Assurer l'accès principal via les échangeurs RD1/RD653,
- Prévoir une circulation et un stationnement interne à la zone empêchant les saturations ou attentes pouvant se reporter sur l'échangeur, l'A31 et la RD1/RD653,
- Rechercher la distinction entre les flux de livraisons et des utilisateurs de la zone,
- Favoriser la mutualisation des stationnements avec recherche des continuités piétonnes entre les parkings,

En termes d'aménagement à travers le respect de l'environnement et du paysage :

- Favoriser la récupération des eaux de pluies et les systèmes d'économie et de production d'énergie pour les bâtiments comme pour l'éclairage électrique des espaces extérieurs,
- Protéger le bois d'Illange sur sa partie ouest,
- Rechercher les possibilités de limiter l'imperméabilisation liée au stationnement (procédés, matériaux, végétalisation,...) et accompagner les parkings de plantations afin de créer des perspectives visuelles et/ou réduire la monotonie des stationnements continus,
- Prévoir un recul du bâti par rapport aux versants boisés bordant la Moselle afin de réduire leur covisibilité avec la Moselle,
- Entrée de ville / A31 : privilégier un recul du bâti par rapport à l'A31 y associant un espace planté soigné (entrée de ville) dont les motifs cherchent une unité de traitement avec les espaces de stationnements. Favoriser une composition paysagère s'appuyant sur des motifs variés et s'inspirant des motifs arborés proche (par exemple : alternance de bosquets / espaces plus ouverts,...).

Pour conclure : Le projet de ZAC espace Meilbourg figure parmi les projets futurs retenus par le SCOTAT. Une vocation de commerces et de loisirs est à privilégier pour cette zone présentant une position géographique intéressante (accessibilité aisée, effet vitrine, proximité d'espaces naturels,...), et située en partie sur un site délaissé en friche (ancien CTR).

Le défrichement lié au projet MINIATURUM vise une forêt protégée au titre de la trame verte et bleue dans le SCOTAT ; il est à noter que les prescriptions du SCOTAT sur les protections issues de la DTA sur ce secteur étant plus contraignantes que celles de la DTA, c'est donc le SCOT qui devra être mis en compatibilité pour que le projet se réalise et non l'inverse.

2.1.2 Situation, potentiels et contraintes

Le projet pour lequel la déclaration d'utilité publique est sollicitée permet donc la mise en œuvre d'une opération d'aménagement dont la nécessité a été mise en évidence au niveau du SCOTAT nonobstant la mise en compatibilité du SCOTAT eu égard à la liaison forestière à préserver entre le bois d'Illange et la forêt de Florange. Le dossier de mise en compatibilité du SCOTAT est une pièce du présent dossier d'enquête préalable à la DUP.

En effet, la déclaration d'utilité publique est sollicitée en vue de permettre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC espace Meilbourg à Yutz et de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme.

La ZAC a été créée par la Communauté d'Agglomération Portes de France THIONVILLE par délibération du 19/12/2007 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 28/03/2013.

Puis, suite à la venue d'un nouveau prospect dans les emprises sud de la ZAC entraînant une modification du parti d'aménagement de la ZAC, une procédure de modification des dossiers de création et de réalisation a été lancée le 09 juillet 2015.

La création et la réalisation de la ZAC espace Meilbourg à Yutz vise à permettre l'aménagement d'un ensemble de terrains constituant, pour l'essentiel, l'emprise de l'ancien CTR.

Il s'agit de terrains en l'état de friches (actuellement en cours de travaux) de sorte que la réalisation de la ZAC sera de nature à permettre une optimisation du foncier, dans le souci de favoriser la poursuite du développement économique du secteur.

Le secteur de l'ancien Centre de Transit Routier (CTR) est situé dans le département de la Moselle, sur la commune de Yutz, au sein de la Communauté d'agglomération « Portes de France » Thionville.

Installé au cœur du « sillon mosellan » (ensemble urbanisé Metz-Thionville), le site présente une situation géographique exceptionnelle :

- Il capte une population d'environ 70 millions d'habitants dans un rayon de 300 km (200 millions de consommateurs dans un rayon de 600 km).
- Il occupe une position triplement frontalière (Belgique, Luxembourg, Allemagne).
- Dans un rayon de 600 km, il est au centre du tissu industriel le plus dense en Europe (générant environ 50% du PIB de l'Union Européenne).

Plus localement, ce secteur est compris entre l'autoroute A31 au nord, la Moselle à l'ouest, le bois d'Illange au sud et la RD1 à l'est.

Ce positionnement présente l'avantage d'être :

- En bordure de l'A31 avec une vitrine autoroutière et l'accès direct à l'échangeur n°38,

- En bordure de la RD1 avec un accès direct depuis l'ancien CTR,
- A environ 500 mètres de la ZAC Cormontaigne existante, vouée à l'enseignement et au tertiaire principalement,
- A proximité du centre de Thionville (services, centre commerçant, grandes administrations, institutions), de Yutz et d'Illange,
- A proximité d'un patrimoine historique et naturel remarquable (bois d'Illange et vallée de la Moselle), offrant un cadre environnemental agréable.

Le site a été longtemps modelé par l'homme au cours de l'occupation des lieux d'où un relief adapté à ces besoins. Il est aujourd'hui laissé à l'abandon (friches) sur une partie du site et s'inscrit en partie en zone inondable de la Moselle.

Le site occupe une position stratégique : transfrontalière, proche des grands axes de communication (effet vitrine et accès autoroutier direct), au cœur d'un tissu urbain et économique dense avec lequel les synergies potentielles sont évidentes, dans un cadre paysager et naturel remarquable, et sur un espace aujourd'hui laissé à l'abandon (friche).

La présence d'habitats d'intérêt communautaire qui accueillent une faune et une flore relativement abondante ainsi que la présence d'axes de déplacement et de réservoirs de biodiversité au sein du Bois d'Illange (ceinture verte à maintenir par la DTA et le SCOTAT et ripisylve de la Moselle à préserver) constituent un enjeu en termes de préservation du milieu naturel :

- Intégrer le projet dans son environnement naturel (forêt, prairie, bord de Moselle)
- Proposer les mesures ERC (éviter-réduire-compenser) dans le cadre de la conception du projet
- Prendre en compte la présence d'espèces invasives lors de la phase travaux
- Réaliser une demande de dérogation de destruction d'espèces protégées
- Rendre compatible le projet avec les objectifs de la DTA et du SCOTAT et préserver au maximum le bois d'Illange

Il présente quelques contraintes (zone inondable notamment) mais représente un potentiel de développement majeur pour le secteur.

2.1.3 Les objectifs poursuivis par le Maitre d'Ouvrage

Afin de maîtriser la réaffectation du site de l'ancien centre de transit routier (CTR) de Yutz et l'aménagement de ses abords, la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville a reconnu la zone d'intérêt communautaire le 28 juin 2005, et décidé la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté le 21 septembre 2006.

Compte tenu du diagnostic établi précédemment, les objectifs poursuivis par le maitre d'ouvrage sont les suivants :

- Mettre en œuvre la programmation définie dans le SCOTAT pour la ZACOM Décathlon et par extension l'espace Meilbourg, à savoir valoriser le site en vue de développer une offre à destination du sport, des loisirs, du tourisme et des commerces,
- Rééquilibrer l'offre commerciale sur Yutz compte tenu de la concentration actuelle des grandes zones existantes (Linkling et Feltière notamment) à Thionville et Fameck et proposer des cellules commerciales de petites tailles aux entreprises locales,
- Reconvertir un site délaissé en zone d'activités à vocation commerciale, de loisirs et tertiaire, dans le prolongement et en complément de zones existantes (ZAC Cormontaigne saturée notamment),
- Intégrer le projet aux contraintes du site et à son environnement (accessibilité, milieu naturel, zone inondable, disponibilité du foncier,...).

2.2 DESCRIPTION DU PROJET

2.2.1 Description du site à acquérir

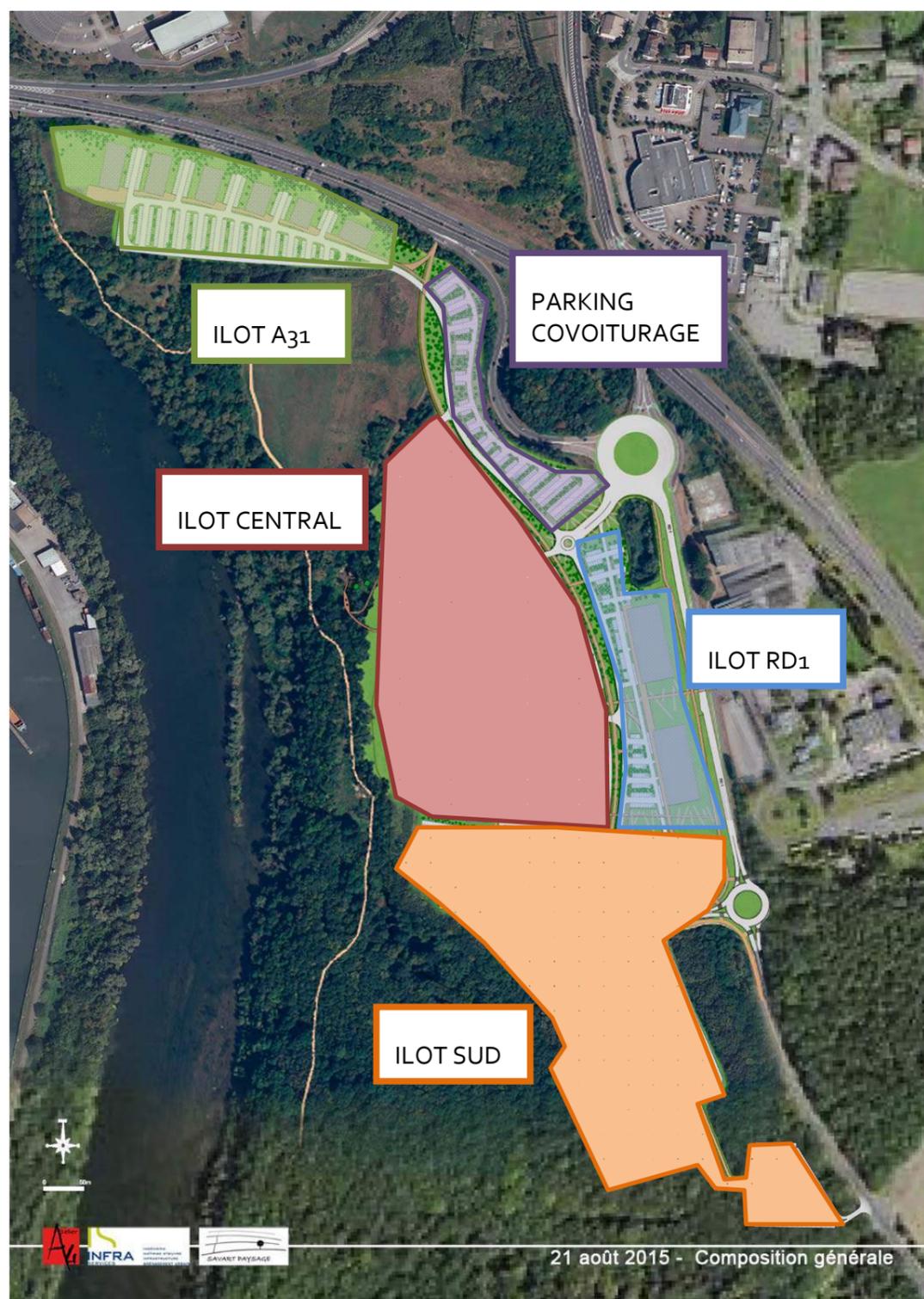
Le site de la ZAC espace Meilbourg est composé de nombreux terrains boisés. Il subsiste sur le terrain un bâtiment administratif et des hangars attenants, des abris militaires ainsi que des bâtiments liés à l'ancienne pépinière privée.

Le périmètre s'étend sur une surface approximative de 45 hectares.

2.2.2 Le programme global de la ZAC et le parti d'aménagement retenu

La ZAC espace Meilbourg a pour vocation principale les activités commerciales, de loisirs et tertiaires. Elle accueillera, sur une superficie d'environ 25 ha :

- le village commercial DECATHLON (îlot central) accueillant des commerces tournés vers le sport et les loisirs ainsi des structures de pratiques sportives (surface de plancher d'environ 11 500 m²),
- des services à la personne (îlot RD1) le long de la RD1 (surface de plancher d'environ 6000 m²) ; ces cellules pourraient bénéficier de l'attractivité de Terra Lorraine,
- de l'hôtellerie/restauration et des activités tertiaires (îlot A31) le long de l'A31 (surface de plancher d'environ 20 000 m²),
- le projet MINIATURIUM (îlot sud), au sud-est de la zone, dans le Bois d'Illange (surface de plancher d'environ 13 000 m²) qui s'annonce comme un palais de la miniature animée. Sa situation géographique en « entrée de ville » de l'agglomération de Thionville offrira une visibilité à l'opération ainsi qu'au « grand Thionville » en offrant un espace de loisirs culturel unique en France, qui profitera à l'ensemble des acteurs. Le futur équipement aura pour vocation de répondre aux besoins de divertissement.

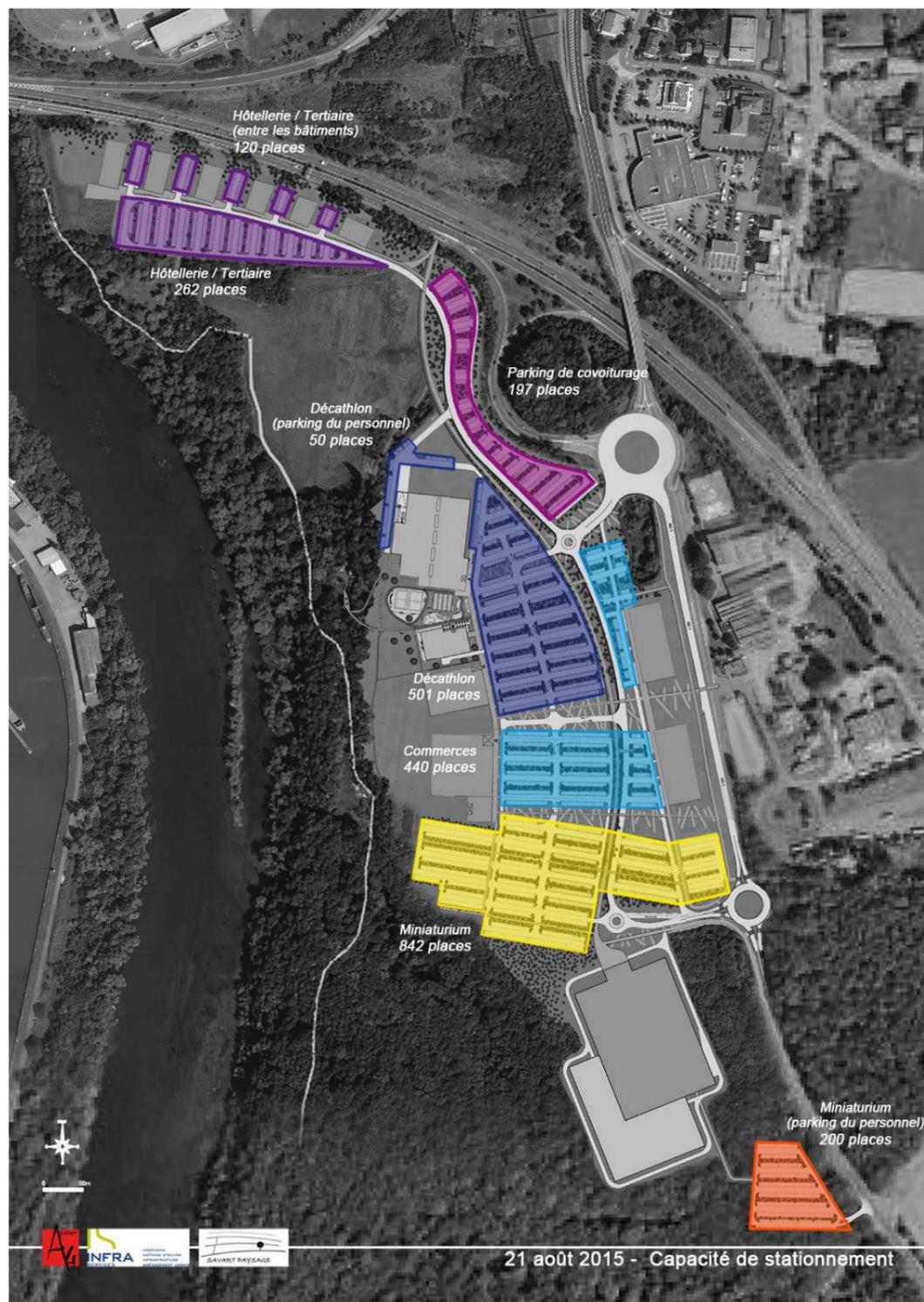


Caractéristiques des lots à commercialiser

Chaque entité du site bénéficie de stationnements organisés en poches reliées entre elles et aux différents bâtiments par la voie douce principale.

Les aires de stationnement représentent au total environ 2610 places. Le nombre de places de stationnement est dimensionné en cohérence avec le projet d'aménagement, en lien avec la sectorisation et la distinction typologique qu'il présente, à savoir :

- un grand parking central (1830 places environ) dédié aux activités commerciales et de loisirs ; son implantation centrale permet un foisonnement et une mutualisation des places avec :
 - o Le village commercial partiellement orienté vers le loisir, le sport et le bien-être ainsi que l'espace le long de la RD1 : 991 places de stationnement.
 - o Le projet Miniaturium : 842 places environ.
- un parking plus restreint au nord (380 places environ), dédié aux activités de service, de bureau et à l'hôtellerie/restauration, utilisé par les travailleurs et les visiteurs spécifiques du site,
- un parking dédié au covoiturage (195 places environ).
- Un parking au sud du projet Miniaturium dédié au personnel et au restaurant (200 places environ).



Capacité en stationnement (source ATELIER A4 – août 2015)

Le reste du périmètre de la ZAC (soit 20 ha environ), composé principalement du bois d'Illange au sud-ouest, sera préservé de toute urbanisation.

Les différentes entités de la ZAC seront desservies par un axe principal, d'orientation nord-sud qui se raccordera au nord par le giratoire de l'échangeur n°38 de l'A31 existant et au sud à un giratoire en projet (le positionnement de ce giratoire est encore à l'étude au moment de la rédaction du présent dossier et sera affiné en fonction notamment des contraintes foncières, urbaines et de trafic).

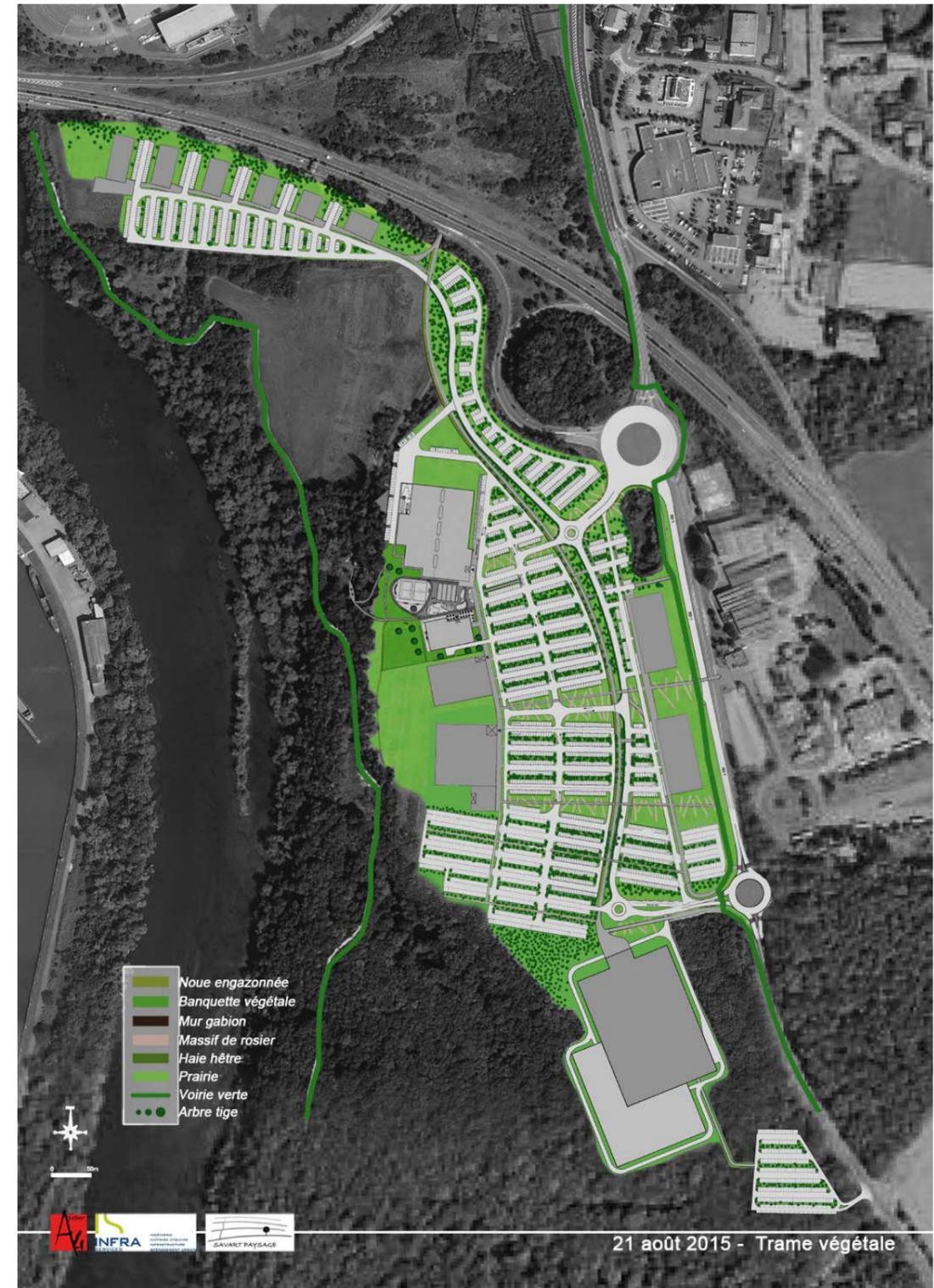
Des liaisons douces (piétons et cycles) seront créées sur l'ensemble de la ZAC et seront liaisonner avec les aménagements existants aux abords (vélo-route Charles le Téméraire le long de la Moselle et piste cyclable longeant la RD1).

Des voiries secondaires desserviront les îlots et les zones de stationnement réalisées pour chaque entité.

Les aménagements paysagers consistent à réaliser des corridors boisés d'est en ouest, en lien avec le bois d'Illange au sud et des espaces paysagers accompagnant les zones de stationnement, les voiries et les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales.



Vues axonométriques du projet de ZAC espace Meilbourg (VECTUEL – Septembre 2015)



Plan d'aménagement de la ZAC sur ortho-photo et trame paysagère– Août 2015

2.2.3 Description détaillée des espaces à commercialiser

❖ L'îlot central et l'îlot RD1

Implanté en position centrale sur le site et à une altitude comprise entre 182 et 168 m, il domine la vallée de la Moselle. Cette position stratégique est accentuée par les ouvertures visuelles tant à l'est (ancien site CTR) qu'à l'ouest (vue sur site depuis l'autoroute A 31).

Cet ensemble qui représente une surface de 6.15 ha avec une forme rectangulaire, est à l'articulation des aménagements situés au nord et au sud.

Par sa taille et sa situation, il constitue l'atout majeur du schéma directeur de l'aménagement.

A l'avant, le long de la RD 1, des bâtiments dédiés aux services, aux activités ou au tertiaire (surface de plancher d'environ 6000 m²) viennent limiter la ZAC sur la façade orientale, sur une superficie d'environ 1,7 ha.

L'opérateur envisagé pour ce secteur est un opérateur commercial orienté autour du loisir et du bien-être, composé de plusieurs commerces et implantations sportives :

- un magasin Décathlon d'environ 5 800 m² d'emprise au sol, avec extension possible, associé à un bâtiment destiné à accueillir une activité de restauration, un club de remise en forme et des vestiaires et sanitaires en libre accès desservant l'ensemble du site, sur une emprise au sol d'environ 600 m².
- un espace d'environ 1500 m² accueillant un partenaire « sport en salle » de type futsal.
- des restaurants sur une superficie d'environ 3600 m².
- environ 990 places de parking, traitées de manière paysagée et avec une gestion alternative des eaux pluviales, mutualisables par convention avec les autres équipements pouvant s'implanter sur la ZAC ou à proximité (parkings réalisés par l'aménageur).

Environ 130 000 m² d'espaces naturels pourront accueillir des aménagements du type : terrains de beach volley, de football, parcours sportif extérieur pour la course à pied, le vélo ou le cheval, jeux pour enfants, aire de pique-nique dans les secteurs non boisés autour de DECATHLON. Un parcours accrobranche pourrait également être réalisé, dans une partie restreinte du bois d'Illange, autour du magasin DECATHLON.

❖ Le secteur le long de l'autoroute A31

D'une surface offrant la possibilité de construire environ 20 000 m² de surface de plancher, ce secteur, pris entre les berges de la Moselle et l'autoroute A31 offre des volumes aux capacités variées qui en permettent néanmoins une valorisation.

L'effet vitrine par la présence de l'autoroute sur la frange nord présente un secteur exploitable par différentes implantations, depuis le bâtiment "signal" en extrémité du secteur, à des structures de

taille petite et moyenne qui recherchent une position stratégique bien visible en bénéficiant de la vitrine autoroutière.

Un programme de bâtiments tertiaires et d'hôtellerie est envisagé sur ce secteur.

❖ L'îlot sud (projet MINIATURUM)

Le secteur situé au sud de la ZAC est à ce jour boisé en majorité avec également un espace comprenant l'ancien champ de tir et le CTR. Au total, la superficie concernée atteint 19 ha.

D'une part à l'ouest la conservation de cet espace boisé avec ses versants prononcés qui se prolonge jusqu'à la berge de la Moselle est retenue, accueillant cependant la véloroute « Charles le Téméraire » et, d'autre part un secteur à l'est qui offre l'opportunité d'accueillir le projet Miniaturium.

Ce secteur est accessible au nord par la voirie principale qui dessert le secteur commercial, et au sud par la réalisation d'un point d'ancrage type carrefour en croix avec la rue du Fort. Ce deuxième accès sera dédié aux salariés et au restaurant projeté dans le parc Miniaturium.

Le projet Miniaturium sera composé d'un niveau accessible au public (RDC accessible de plain-pied). Ce niveau comprendra différentes attractions, les services dédiés aux visiteurs, boutique et restauration, accueil, vente de billets, vestiaires, sanitaires,... Il comprendra aussi un espace de « congrès » susceptible d'être loué à des « extérieurs ». Le R+1 sera uniquement réservé au personnel de l'établissement. Les aménagements extérieurs comprendront la réalisation d'un parvis d'entrée et d'un parking mutualisé avec le reste de la ZAC, (840 places environ) d'un parking paysager au sud réservé au personnel et au restaurant ouvert le soir (200 places environ). Les espaces extérieurs seront en lien avec le bâtiment via des chemins de promenade ou parcours pédagogiques...

❖ Le secteur sud-ouest (« Bois d'Illange »)

Le secteur situé au sud-ouest de la ZAC est à ce jour boisé et sera préservé de toute urbanisation.

Il fera l'objet d'une protection qui n'est pas encore connue à ce jour (arrêté de protection de biotope, réserve biologique,...).

Le nombre total d'emplois estimé sur la ZAC espace Meilbourg s'élève à 710 personnes environ.

2.3 LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET EN TERME DE PROGRAMMATION ET DE PARTI D'AMENAGEMENT

2.3.1 Les programmations envisagées

Depuis 2007, les programmations envisagées dans le cadre de la réalisation de la ZAC espace Meilbourg ont évolué. Entre 2007 et 2014, ces évolutions n'ont pas remis en cause de manière substantielle l'acte de création de la ZAC.

En 2015, un nouveau projet d'aménagement touristique est prévu dans les emprises sud de la ZAC, dans le bois d'Illange. Ce projet remet en cause les procédures de ZAC engagées initialement.

Ainsi, il est proposé ci-dessous, les principales solutions de programmation envisagées entre 2007 et 2015.

Projet centré sur un grand équipement économique

Une des premières solutions envisagées par la collectivité, en 2007 lors de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, était un projet centré sur un grand équipement économique destiné à recevoir des cellules commerciales dédiées à l'habitat. Ce projet était associé à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et la création d'espaces de stationnement, en lien notamment avec le projet de salle de sport à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Un plan du projet est présenté ci-dessous.

Projet centré sur le grand équipement communautaire

En 2011, lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, le projet a évolué avec notamment la possibilité d'implanter sur l'espace Meilbourg le grand équipement communautaire (projet d'une salle des sports à l'échelle de la Communauté d'Agglomération). Ainsi le projet a été modifié avec :

- La réalisation du grand équipement communautaire dans l'espace central de la ZAC,
- La suppression d'espaces commerciaux dans le bois d'Illange, au sud du projet, au profit d'un emplacement le long de la RD1, en face du grand équipement communautaire.
- la suppression du projet d'aire d'accueil des gens du voyage, en partie dans la zone inondable,
- la suppression du parking au sud de la zone hôtelière et tertiaire, au profit d'une aire de stationnement longeant l'échangeur n°38 (A31/RD1).
- La création de liaisons douces, en lien avec la vélo-route Charles le Téméraire et la piste cyclable.

Le plan est présenté ci-après.

Projet centré sur des cellules commerciales dédiées au sport, aux loisirs et au bien-être associé à des parkings en silo

En 2012, dans le cadre de l'évolution du projet, en lien notamment avec la demande du CD57 en termes de parkings de covoiturage, le projet a été modifié et proposait plusieurs sous-variantes avec notamment :

- La création d'un espace central basé sur des cellules commerciales en lien avec le sport, les loisirs et le bien-être,
- La réalisation de parkings en silo le long de la RD1 ou au sud de la zone dédiée à l'hôtellerie et au tertiaire (en zone inondable), d'une hauteur variable (de deux à six niveaux).
- La création d'un second giratoire sur la RD1.

Deux différentes sous-variantes sont présentées ci-dessous (hypothèse A et C).

Projet centré sur des cellules commerciales dédiées au sport, aux loisirs et au bien-être

Début 2014, en lien avec la conjoncture et le contexte économique, ainsi que sur la demande des investisseurs et opérateurs économiques, l'implantation d'un village est validée. Ce dernier présent sur la zone du Linkling sera fermé, au profit de celui de Meilbourg qui sera plus grand.

La mise en valeur du milieu naturel environnant (berges de la Moselle, bois d'Illange, prairies,...) est privilégiée par Décathlon par le biais d'un bail emphytéotique sur 170 000 m² du périmètre, ainsi que la prise en compte des liaisons douces avec les aménagements existants (vélo route Charles le Téméraire et voie cyclable le long de la RD1).

La réorientation du site de l'aire d'accueil des gens du voyage sur d'autres emplacements sur le territoire de l'agglomération est actée (notamment le Bois des Cent jours à Yutz et la Verdine à Thionville).

Enfin, la réalisation de parkings silos est écartée ainsi que la construction d'un parking en zone inondable.

Un plan est présenté en page suivante.

Projet de l'îlot central centré sur des cellules commerciales dédiées au sport, aux loisirs et au bien-être associé au projet touristique MINIATURUM

Courant 2014, un nouvel investisseur a choisi le site de la ZAC Espace Meilbourg à Yutz pour l'implantation d'un parc touristique (nouveau concept en France), en raison de la qualité du boisement présent. Il s'agit du projet MINIATURUM qui viendra s'implanter dans les emprises sud-est de la ZAC. La 1^{ère} option envisagée est celle d'un bâtiment unique, serre géante dont les emprises s'étalent selon un axe nord-sud, avec la création d'attractions extérieures devant l'entrée qui se situerait à la limite sud de la ZAC. Un schéma d'aménagement est présenté en page suivante.

Le parking de 900 places nécessaire au projet se positionne entre la RD1 et le bâtiment MINIATURUM.

Au regard de l'emprise sur les zones boisées (bâtiment, parc d'attraction extérieur et parking) et de l'accès principal au sud apportant des contraintes supplémentaires d'accessibilités, une autre solution a été envisagée début 2015 (2^{ème} option).

Il s'agit de créer plusieurs pavillons, de tailles réduites, dans le bois d'Illange, avec la création de parcours pédestres ou en petit train entre chaque pavillon touristique. Les emprises au sol de chaque bâtiment sont réduites cependant les impacts cumulés, notamment pendant la phase travaux, et à terme sur les zones boisées, sont plus forts. Par ailleurs, la faisabilité technique (isolation thermique

des bâtiments et construction de pavillons dans des zones contraintes en termes de topographie) étant plus complexe et les coûts d'aménagement et de construction plus élevés, cette solution a été écartée.

C'est pourquoi, une 3^{ème} option a été envisagée (cf. figure ci-après). Cette solution consiste à réduire au maximum les emprises du projet dans le bois d'Illange en proposant un bâtiment plus proche de la RD1 et en mutualisant le parking de Miniaturium avec les cellules commerciales de la ZAC. Cette solution entraîne une recomposition de la ZAC espace Meilbourg, avec la suppression de deux bâtiments commerciaux, pour la réalisation du parking mutualisé.



Projet centré sur un grand équipement (dossier de création, 2007)



Projet centré sur le grand équipement communautaire (projet 2011)

ZAC Meilbourg - Positionnement du parking en Silo - 31 mai 2012
 Hypothèse A

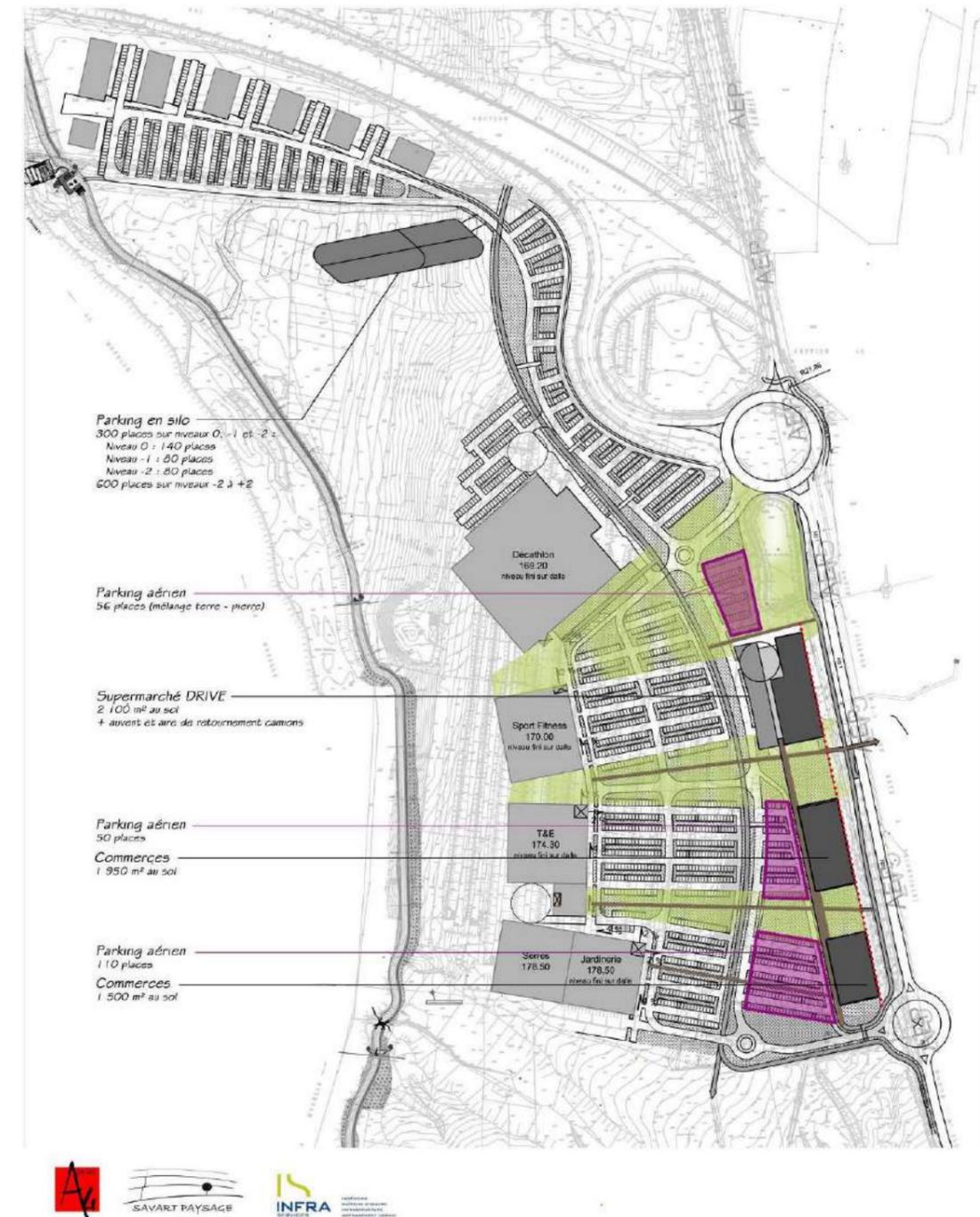
Echelle : 1 / 2 500



Projet A centré sur des cellules commerciales dédiées au sport associé à des parkings en silo (projet 2012)

ZAC Meilbourg - Positionnement du parking en Silo - 31 mai 2012
 Hypothèse C

Echelle : 1 / 2 500



Projet C centré sur des cellules commerciales dédiées au sport associé à des parkings en silo (projet 2012)

2.3.2 Justification du parti d'aménagement retenu

Les principes d'aménagement retenus découlent directement des caractéristiques, contraintes et enjeux du site. Ils suivent les orientations suivantes :

❖ Préserver le patrimoine naturel du site

Le projet d'aménagement s'attache à préserver le plus possible les qualités paysagères du site. La composition des aménagements prend en compte les reliefs, l'hydrographie et les différentes entités paysagères.

Il intègre la réalisation de corridors écologiques, d'espaces verts plantés, en lien avec les espaces boisés au sud-ouest de la ZAC et la faune pouvant y trouver refuge (chauves-souris notamment).

Compte-tenu du relief très marqué du site, les différents bâtiments seront implantés sur les parties les plus planes du site : l'ancienne aire du CTR, l'ancien champ de tir et la prairie qui longe l'autoroute au Nord. Le bâtiment du projet Miniaturium s'intégrera quant à lui dans la pente du terrain naturel (plus la colline s'élève, plus le bâtiment disparaît minimisant l'impact visuel d'une telle structure).

Les talus, les talwegs, la forêt humide et la prairie alluviale ne sont pas ou très peu remaniés. Des espaces boisés sont replantés de manière à intégrer les aménagements dans le site et rythmer transversalement le projet. Les essences choisies sont les mêmes que celles déjà présentes sur le site (érables planes, hêtres communs, frênes, chênes pédonculés, tilleuls, etc...).

La réduction des impacts sur le boisement du bois d'Illange et les zones de thalwegs donc de sources, par le projet Miniaturium a été étudiée par la création d'un bâtiment d'un seul tenant, plus proche de la RD1, et la mutualisation des parkings avec les activités commerciales au nord,

Toujours dans un souci d'intégration de la ZAC dans son site, la gestion des eaux pluviales se fait de manière alternative, par infiltration dans des noues et des espaces en creux.

Les emprises dans le Bois d'Illange, identifié dans la DTA comme une ceinture forestière à maintenir, seront préservées et feront l'objet d'une protection (en cours de définition).

Le milieu naturel environnant (prairies,...) sera mis en valeur par un opérateur économique (DECATHLON) par le biais d'un bail emphytéotique sur 51 800 m² du périmètre de la ZAC.

❖ Intégrer un projet bâti autour d'un schéma de voirie structurant

C'est un point essentiel du parti d'aménagement et du schéma d'organisation spatiale qui en découle. Quelles que soient la taille et la nature des masses à mettre en place, (espace public, espace végétal, secteurs d'activités), la voirie, qui va les desservir et les alimenter, doit offrir la possibilité d'une grande infrastructure.

Le plan directeur de la zone fait nettement apparaître une structuration de l'espace à partir de deux trames :

- la trame viaire primaire qui conditionne à la fois la circulation interne aux sites et les liaisons avec l'environnement urbain et l'infrastructure routière,

- la trame paysagère qui participe à la structuration du programme et aux limites d'implantation des opérations ; cette trame est très importante car certains effets de masses (surfaces ou volumes) peuvent être obtenus par le végétal.

Ces deux trames sont elles-mêmes, issues de la topographie et de l'occupation végétale et paysagère du site.

Les objectifs d'organisation de l'ensemble du secteur se résument ainsi :

- tirer parti des opportunités d'accès et de raccordement du secteur sur l'armature existante (giratoires sécurisés sur la RD1)
- irriguer la zone par un réseau de voies hiérarchisées (avenue principale, réseau secondaire de voirie, cheminement piétons et cycles)
- promouvoir une urbanisation diversifiée et complémentaire au cadre bâti existant (espace Cormontaigne, espace des Carolingiens)

❖ Privilégier les déplacements doux

Une liaison douce traverse le site de part en part et constitue la « colonne vertébrale » de la ZAC. Elle dessert l'ensemble des secteurs du site. Des liaisons transversales facilitent la déambulation des piétons et cyclistes d'une frange de bâtiments à l'autre.

Les liaisons douces de la ZAC se connecteront à la piste cyclable qui relie actuellement Thionville et Illange parallèlement à la RD1 et à la véloroute Charles-le-Téméraire le long de la Moselle.

❖ Mutualiser les aires de stationnement

Chaque entité du site bénéficie de stationnements organisés en poches reliées entre elles et aux différents bâtiments par la voie douce principale.

Les horaires de fréquentation des différents sites étant complémentaires, les stationnements des équipements, des hôtels, des activités tertiaires et des commerces sont mutualisés.

L'aire de stationnement située à l'entrée du site, le long de la bretelle d'autoroute, est en journée dédiée au covoiturage et à l'auto-partage.

2.3.3 Justification de la vocation de la ZAC et du programme de construction retenue

Les vocations de la ZAC ont évoluées depuis le lancement des études et le dossier de création réalisé en 2007.

Pour rappel, un projet centré sur un grand équipement destiné à recevoir des cellules commerciales dédiées à l'habitat et à la maison et une aire d'accueil des gens du voyage avait été étudié en 2007. Le projet du GESEC (projet d'une salle des sports à l'échelle de la Communauté d'Agglomération), sur l'espace Meilbourg a également été envisagé au profit des cellules commerciales.

La réorientation du site de l'aire d'accueil des gens du voyage sur d'autres emplacements sur le territoire de l'agglomération (notamment le Bois des Cent jours à Yutz et la Verdine à Thionville) a été effectuée.

En 2012, dans le cadre de l'évolution du projet et en lien notamment avec la demande commerciale, la vocation de la ZAC s'est orientée vers la création d'un espace central basé sur des cellules commerciales en lien avec le sport, les loisirs et le bien-être. Un village DECATHLON sera implanté sur l'espace central. Le transfert de l'enseigne Décathlon sur l'espace Meilbourg, au profit de celui existant sur la zone du Linkling viendra rééquilibrer l'offre commerciale sur le secteur de Thionville-Yutz. La zone d'étude étant actuellement orientée essentiellement vers le tertiaire (espace Cormontaigne).

Par ailleurs, la ZAC sera également orientée vers l'hôtellerie et le tertiaire, sur sa frange nord, permettant ainsi

- de pallier au déficit d'hébergements sur le secteur (touristique d'une part et commercial d'autre part, en lien notamment avec les projets d'envergures tels que ITEC Terra Lorraine qui drainera un public étranger en nombre ainsi que la ZAC Europort Lorraine). Les Villes de Thionville et de Yutz ne sont pas à même aujourd'hui de proposer une offre hôtelière capable d'absorber ces demandes.
- de compléter l'offre tertiaire existante, aujourd'hui pleinement représentée sur la ZAC Cormontaigne, saturée.

Les services à la personne proposés le long de la RD1, de tailles petites ou moyennes pourraient bénéficier de l'attractivité de Terra Lorraine avec une accessibilité aisée depuis l'A31.

Enfin, la volonté conjointe de la collectivité et la demande d'investisseurs et d'opérateurs économiques a conduit à repenser la composition du site, notamment au droit des emprises sud de la ZAC, dans le Bois d'Illange. Courant 2014, un nouvel investisseur a choisi le site de la ZAC Espace Meilbourg à Yutz pour l'implantation d'un parc touristique (1^{er} parc d'attraction de ce type en France), en raison de la qualité du boisement présent. Il s'agit du projet MINIATURIUM qui viendra s'implanter dans les emprises sud-est de la ZAC.

Ce projet d'envergure touristique permettra de répondre aux besoins de loisirs, d'activités et d'animation des futurs habitants du secteur (notons notamment le projet d'éco-cité Alzette Belval, opération d'intérêt national, qui prévoit l'installation d'environ 120 000 habitants à terme.

Pour le projet Miniaturium, les emprises du bâtiment dans le bois d'Illange ont été réduites (bâtiment d'un seul tenant au plus proche de la RD1), les zones de thalwegs donc de sources ont été évitées et la mutualisation des parkings avec les activités commerciales au nord a été recherchée.

L'intégration paysagère du bâtiment a été étudié finement (plus la colline s'élève, plus le bâtiment disparaît minimisant l'impact visuel d'une telle structure).

Le programme global des constructions répond par ailleurs aux objectifs fixés par le SCOTAT à savoir notamment :

- desserte du site Meilbourg par les transports collectifs via l'arrêt existant sur la RD1,
- desserte par les modes doux (piétons, cycles), liaisonnement avec les aménagements existants, et créations de parcs à vélos,
- desserte sécurisée depuis la RD1 (deux giratoires),
- mutualisation des stationnements,
- récupération des eaux de pluies et incitation pour la mise en place de systèmes d'économie et de production d'énergie pour les bâtiments,
- limitation de l'éclairage public (économie d'énergie et mesures de réduction pour l'impact des chauves-souris),
- protection du bois d'Illange sur sa partie ouest,
- limitation de l'imperméabilisation et accompagnement paysager de qualité en lien avec l'environnement proche,
- recul du bâti par rapport à la Moselle, à l'A31.

Conclusion

Le projet de ZAC espace Meilbourg répond aux objectifs poursuivis : restructuration d'une zone en friche dans un contexte environnemental de qualité, optimisation des espaces en privilégiant des aménagements dédiés au sport, aux loisirs, au tourisme et aux commerces, dans des secteurs remaniés et les moins sensibles (zone inondable, zones boisées), rééquilibrage de l'offre commerciale existante à proximité, complémentarité avec la ZAC Cormontaigne existante aujourd'hui saturée.

2.4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

2.4.1 Le Plan local d'Urbanisme

Le PLU actuel de la Ville de Yutz (approuvé en janvier 2008) et plus particulièrement sa 3^e révision simplifiée, approuvé le 10 septembre 2012, classe le périmètre de la ZAC en zones :

- **1AUyc** : zone à urbaniser : zone d'urbanisation future à vocation commerciale pouvant accueillir des activités tertiaires (bureaux et services) et des équipements sportifs et de loisirs publics ou privés
- **1AUyt** : zone à urbaniser : zone d'urbanisation future à vocation tertiaire (bureaux) mais pouvant également accueillir des activités hôtelières (restauration comprise), ou encore liées à la recherche (laboratoire,...)
- **1AUe** : zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement aux équipements d'accueil, loisirs, sport et parking de covoiturage.
- **2AU** : zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Elle correspond à la partie sud-est de la ZAC espace Meilbourg destinée à des équipements sportifs, à de l'hôtellerie et de la restauration, à des bureaux, des commerces ou des services.

On recense également **les zones N**, zones naturelles et forestières et plus précisément :

- **NI**, zones naturelles pouvant recevoir des équipements sportifs ou de loisirs,
- **NIO** zones naturelles pouvant recevoir des pratiques d'activités sportives ou de loisirs.

La lettre i accolée en fin de numérotation alphanumérique fait référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, avec qui elle doit être compatible.

Le zonage du PLU issu de la révision simplifiée de 2012 régit la vocation des espaces aménagés sur la ZAC.

Le projet MINIATURUM est localisé en zone 2AUy, NI et NIO du PLU de Yutz. Le PLU et l'étude d'entrée de ville (bâtiments et aménagements implantés à proximité de la RD1) **doivent faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre du présent projet.**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est intégré au présent dossier d'enquête préalable à la DUP.

Par ailleurs, la zone NIO, au droit de l'îlot central, accueillera uniquement des équipements sportifs ou de loisirs, en lien avec les activités du village DECATHLON.

Le parti d'aménagement et la programmation retenue pour la ZAC espace Meilbourg ne sont donc pas compatibles avec le PLU en vigueur hormis pour l'abaissement du recul des bâtiments vis-à-vis des axes de circulation (A31, 35 m de l'axe et RD 1, 20 m du bord de la chaussée), à condition de

présenter un plan d'aménagement paysager. La zone inondable de la Moselle y est également intégrée et les aménagements doivent être compatibles avec ce type de risque.

Remarques

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » sont définies comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- *les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est généralement nommée « 1AU » ;*
- *si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; on nomme généralement cette zone « 2AU » ;*

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

2.4.2 Le SCOTAT

Le périmètre d'études est couvert par le SCOT de l'agglomération Thionvilloise (SCOTAT) approuvé le 27 février 2014.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT comporte un document d'aménagement commercial (DACOM) comprenant cinq zones stratégiques d'aménagement commercial (ZACOM) et pour lesquelles le SCOT fixe des modes d'aménagement et d'implantation adaptés à leurs propres enjeux d'insertion urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec leur positionnement commercial.

A ce titre, le DOO du SCOT vise le village Décathlon au titre de la ZACOM mais ne vise pas le projet MINIATURUM.

Nonobstant le fait que le DOO n'intègre pas la totalité de la ZAC espace Meilbourg dans la ZACOM, les modes d'aménagements et d'implantation fixés par le SCOT ont été appliqués à l'ensemble de l'espace Meilbourg.

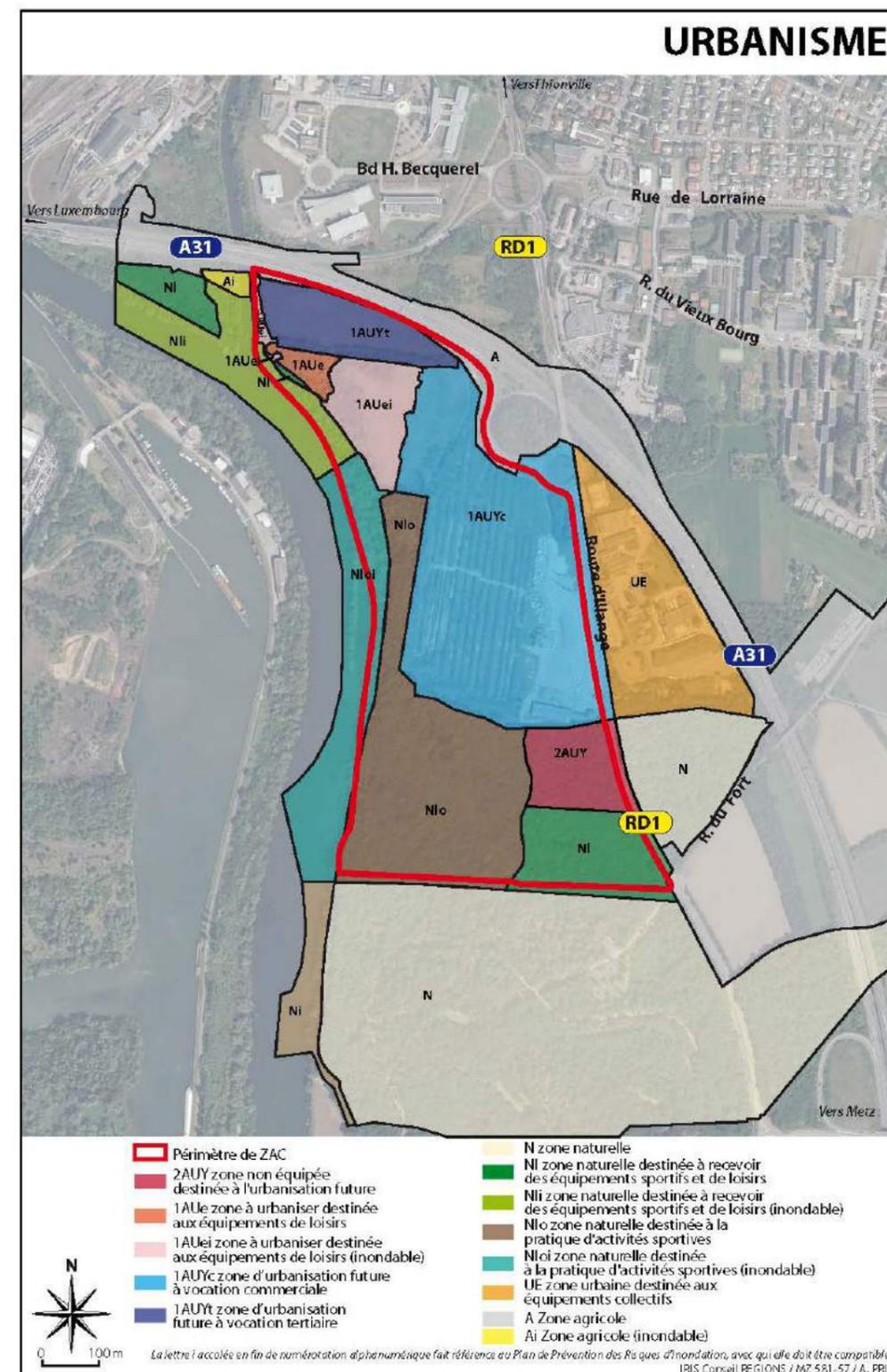
Par ailleurs, le DOO du SCOT s'appuie sur les objectifs de la DTA en matière de préservation des continuités naturelles et de ceintures forestières à préserver, notamment entre la forêt de Florange et le bois d'Illange.

Une mise en compatibilité du SCOTAT est nécessaire. Le dossier de mise en compatibilité du SCOTAT est intégré au présent dossier d'enquête préalable à la DUP.

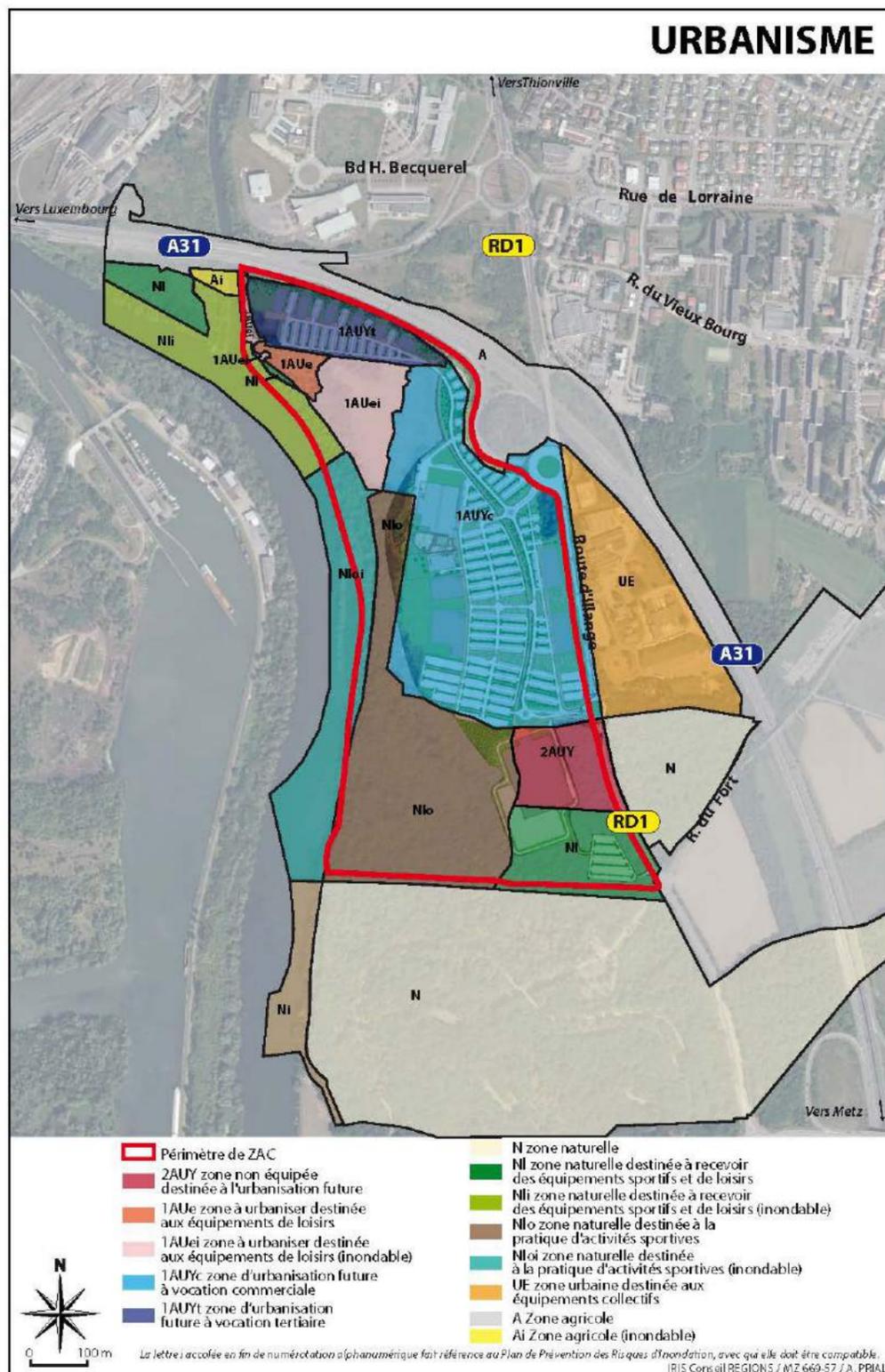
Conclusion

La réalisation du projet nécessite la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sous la compétence du Préfet de la Moselle. Cette procédure entraînera une double mise en compatibilité de documents d'urbanisme :

- celle du SCOTAT d'une part, au titre de la protection des boisements identifiés au titre des ceintures forestières de la DTA,
- celle du PLU de Yutz d'autre part, au titre du règlement applicable aux parcelles et de l'étude entrée de ville.



Carte de l'occupation des sols (PLU)



Carte de l'occupation des sols (PLU) sur le fond projet

2.5 L'ÉTAT FONCIER DU SITE

L'EPF Lorraine a déjà engagé des négociations amiables et a procédé à l'acquisition d'emprises bâties en 2009 et 2010 (12 parcelles pour une contenance totale de 71a 55ca).

La SODEVAM aménageur de cette ZAC, a pris contact avec l'ensemble des propriétaires en 2012 ; certaines de ces offres écrites ont été non suivies de réponse et de refus. La SODEVAM a néanmoins déjà acquis à l'amiable au cours de l'année 2012 52 parcelles pour une contenance totale de 15ha 84a 83ca. Fin 2013, début 2014, d'autres parcelles ont encore été acquises à l'amiable (6.2 ha au 18/02/2014).

En date du 31 août 2015, plusieurs autres acquisitions à l'amiables ont été réalisées avec les propriétaires privés sur une emprise d'environ 11.5ha.

Aussi d'autres propositions amiables faites aux différents propriétaires privés ont été refusées.

Or étant donné le projet, il apparaît qu'un aménagement cohérent du secteur nécessite la mise à disposition de l'ensemble des espaces naturels et cessibles, et donc l'acquisition de l'ensemble des terrains de la ZAC.

Par la « convention cadre Thionville Agglomération - Stratégie foncière, convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle » signée par la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville et l'EPF Lorraine le 4 mars 2009, l'EPF Lorraine est missionné pour procéder à l'acquisition des biens situés dans le périmètre de la ZAC Espace Meilbourg.

Le concours de l'EPF Lorraine est donc sollicité afin d'entreprendre toute démarche nécessaire à la maîtrise foncière.

Il est proposé aujourd'hui d'engager une procédure d'acquisition coercitive en sollicitant la déclaration d'utilité publique de l'ensemble des terrains de la ZAC en vue d'un aménagement global.

Si la transaction amiable, toujours possible en cours de procédure, ne peut aboutir, les derniers terrains seront acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.6 LE DÉFRICHEMENT

Le projet fait l'objet d'une demande de défrichement (dossier de défrichement en cours d'élaboration). L'enquête publique pour le défrichement sera conjointe avec le présente DUP.

En concertation avec DDT, des zones de compensation et la surface à compenser seront proposées et indiquées dans le dossier de défrichement.

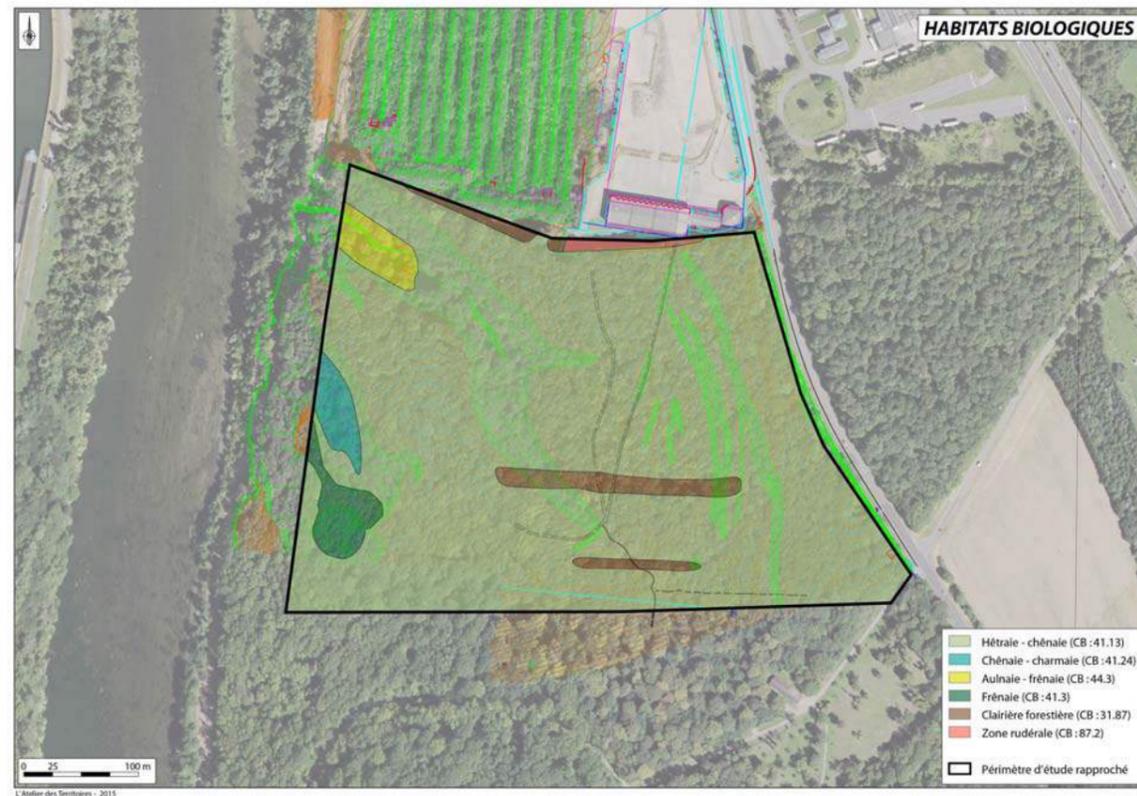
Le site de l'ancien champ de tir désaffecté en 1994 a été défriché et a fait l'objet préalablement d'une procédure d'autorisation ayant abouti à l'arrêté préfectoral n° 2009/DDAF/3-191 du 10 juillet 2009.

La demande a porté sur une superficie à défricher de 9.2107 ha. Le reboisement prévu fait actuellement l'objet de négociations menées par la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville avec les autorités compétentes, dans le cadre d'un regroupement d'opérations.

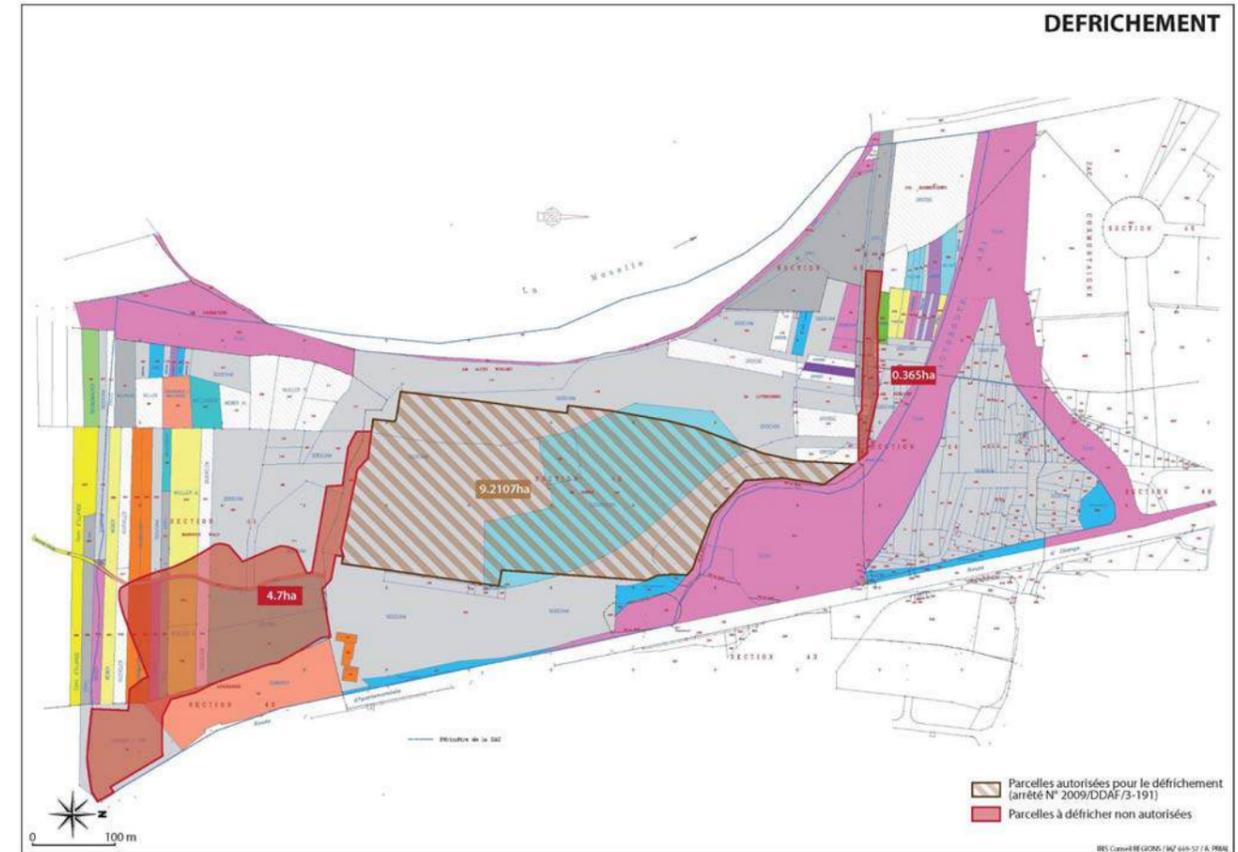
Les déboisements complémentaires nécessitant une demande d'autorisation de défrichement concernent une superficie d'environ 5 ha.

La détermination précise des parcelles à défricher et la superficie exacte du défrichement seront précisées dans le dossier de défrichement.

Ces boisements concernent une Hêtraie-Chênaie.

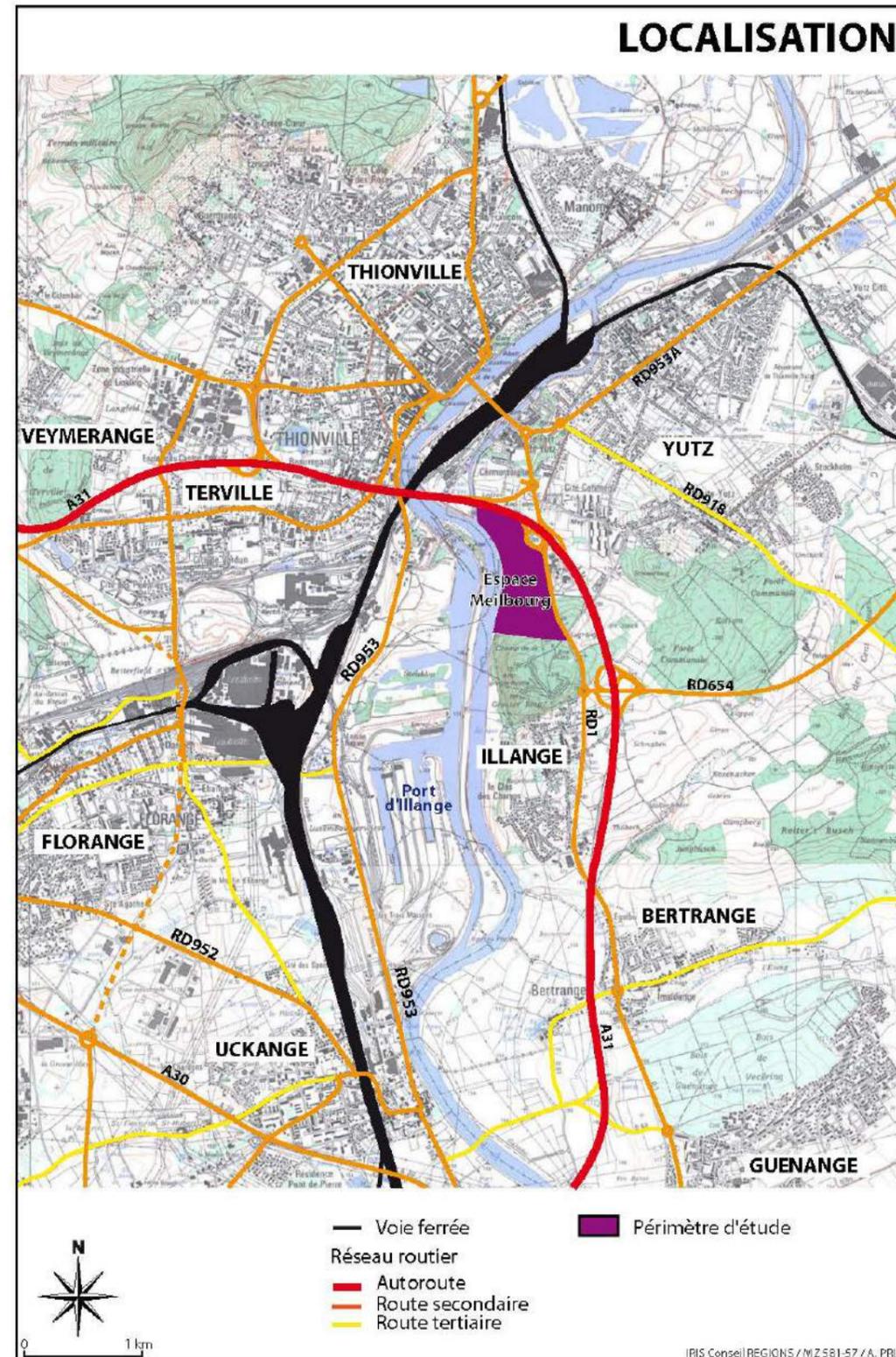


Carte des habitats biologiques (ADT, 2015)



Carte du défrichement provisoire, en attente du dossier de défrichement

3 LE PLAN DE SITUATION



4 LE PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Insérer plan traceur – voirie et assainissement – AVP – Atelier A4 + MINIATURIUM

Insérer plan traceur – plan des réseaux divers – AVP – Atelier A₄ + MINIATURIUM

5 PLAN PERIMETRAL DELIMITANT LES IMMEUBLES A ACQUERIR

Insérer plan format A3 acquisition de terrains par EPFL à jour au 30/11/2015

6 LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le présent chapitre porte sur la description des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sur la ZAC espace de Meilbourg.

Les travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC espace Meilbourg comprennent principalement la réalisation :

- Des voiries,
- Des espaces verts paysagers,
- Des aires de stationnement,
- De l'éclairage public.

6.1 VOIRIES

Les plans des voiries et réseaux sont présentés en partie 4. Plan général des travaux.

6.1.1 Objectifs

Les objectifs d'organisation de l'ensemble du secteur se résument à l'utilisation des opportunités de raccordement sur les voiries existantes, à la hiérarchisation et la séparation des types de voiries, internes à la ZAC et enfin à la complémentarité avec les zones d'activités limitrophes.

La voirie existante du site du CTR est composée d'une plateforme bitumée d'environ 3,5 ha ; les voies de circulation sur le CTR se trouvent sur la périphérie du site, autour d'un îlot central réservé au stationnement. A l'exception de la sortie en sens unique sur le giratoire de l'échangeur N°38, aucune voirie structurante n'est délimitée sur le site.

Un chemin empierré accessible depuis le giratoire de l'échangeur N°38 permet l'accès aux terres agricoles situées entre l'A31 et la Moselle.

Les nouvelles infrastructures routières à créer servent uniquement à la desserte interne de la ZAC. Le site est déjà directement accessible par l'autoroute A31 via l'échangeur N°38 et la Route Départementale RD1.

Le raccordement actuel du site sur le giratoire de l'échangeur N°38 sera transformée en voie de distribution à double sens de circulation. La voie d'accès existante plus au sud n'est pas conservée.

Une deuxième desserte de type giratoire au sud-est de la ZAC sera créée. **Le positionnement de ce giratoire est encore à l'étude au moment de la rédaction du présent dossier et sera affiné en fonction notamment des contraintes foncières et urbaines (interaction avec l'AFPA et présence d'un espace boisé classé).**

6.1.2 La trame viaire

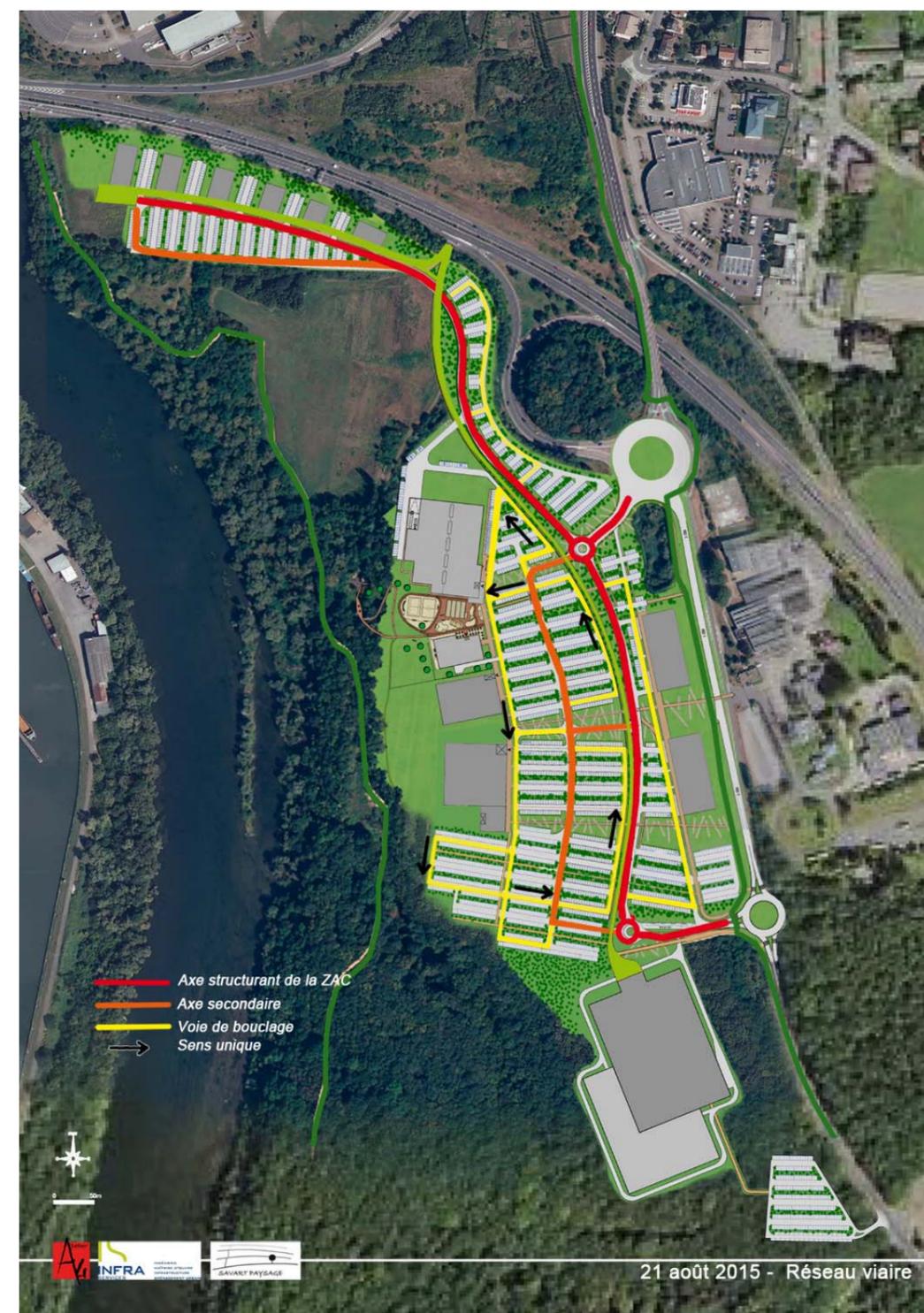


Schéma de gestion de la trame viaire (source : ATELIER A4 – Août 2015)

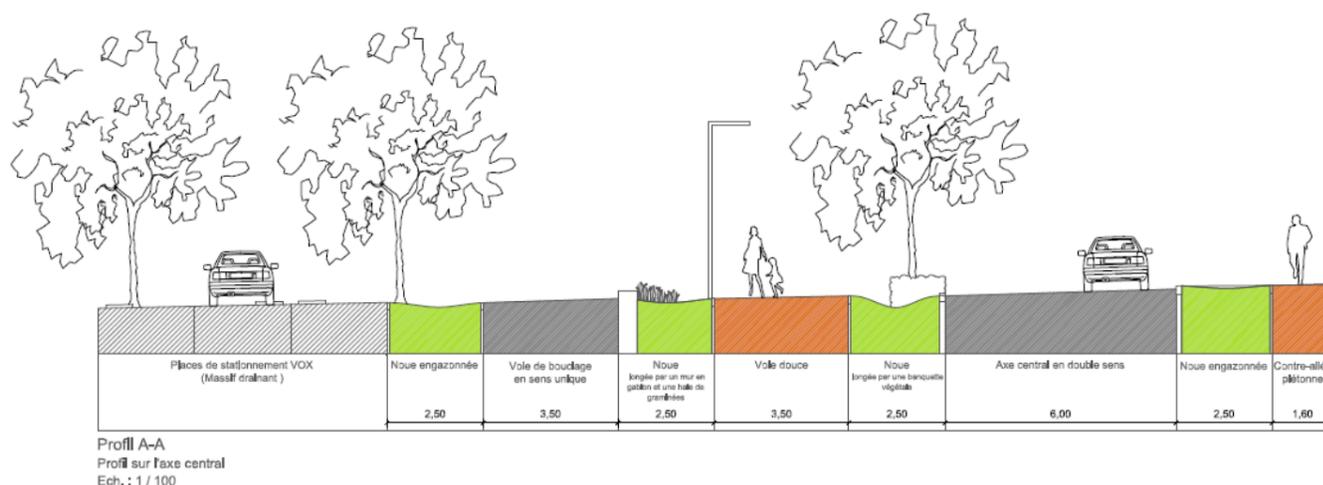
La voie douce qui traverse le site de part en part, (selon un axe nord-sud) constitue l'axe principal du site. Elle dessert les hôtels/restaurants et les activités tertiaires, le village commercial, le projet Miniaturium ainsi que les services à la personne situés en bordure de la RD1.

Elle se connecte au nord à la véloroute « Charles le Téméraire » et au sud au réseau de sentiers de la forêt d'Illange. Des voies douces transversales complètent le réseau.

L'ensemble des espaces piétonniers et cyclables seront réalisés en béton.

La longueur totale des cheminements piétons et cycles s'élève à 1700 ml environ.

Cet axe principal est doublé d'une voie pour les véhicules, accessible au nord par le giratoire existant entre la RD1 et l'accès à l'autoroute, au sud depuis la RD1 par un nouveau giratoire. Cet axe dessert l'ensemble des poches de stationnement. Il est accessible aux poids-lourds et aux bus.



Axe structurant de la ZAC (voie centrale)

Un réseau viarie secondaire organise chaque poche de stationnement :

- Le parking du village commercial partiellement orienté vers le loisir, le sport et le bien-être peut fonctionner de manière autonome. Il est accessible depuis la « colonne vertébrale » de la ZAC par trois entrées. Les allées de stationnement s'organisent autour d'une voie centrale en double sens (chaussée de 6,00m de large) et deux voies de bouclage en sens unique (chaussée de 3,50 m de large). La voie principale est accessible aux camions de livraisons.
- Le parking du projet Miniaturium qui sera également accessible depuis la voie centrale au nord et depuis le nouveau giratoire créé sur la RD1. Un second parking accessible par la RD1 (carrefour en croix avec la rue du Fort d'Illange) sera réalisé et dédié au personnel et aux personnes désirant se rendre au restaurant de Miniaturium en dehors des horaires d'ouverture des attractions.
- Les parkings des services à la personne situés le long de la RD1 sont plus ouverts. Chaque allée est accessible depuis la voie principale de la ZAC et elles sont reliées entre elles par une voie de

bouclage qui longe le parvis devant les bâtiments. Cette voie secondaire de 4,50 m de large permet à deux véhicules légers de se croiser à vitesse réduite. Accessible aux poids-lourds en sens unique, la voie est ponctuée d'encoches permettant aux camions de se stationner le long du parvis pour les livraisons, sans gêner la circulation.

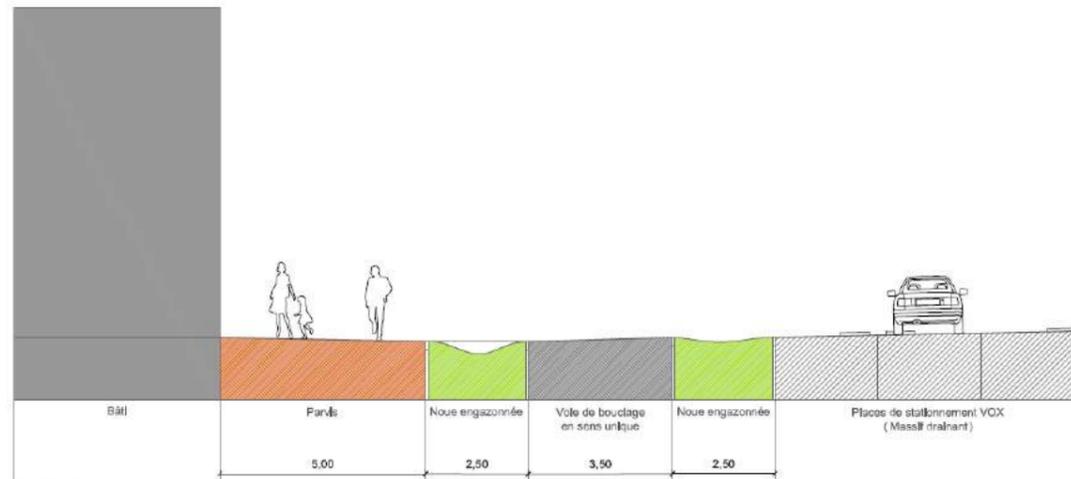
- Le parking de covoiturage et d'électro-mobilité le long de la bretelle d'autoroute est organisé selon le même principe : les allées de stationnement sont accessibles directement depuis l'axe principal et sont reliées entre-elles à l'arrière par une voie de bouclage de 4,50m de large.
- Les parkings principalement dédiés à l'hôtellerie, à la restauration et aux activités tertiaires sont desservis directement par la voie principale qui se retourne en boucle.

Des voies de bouclage interne aux aires de stationnement permettent une bonne irrigation des différents parkings des espaces commerciaux.

La longueur totale des voiries à 6m de large s'élève à 2500 ml environ. Les voiries à 3.5m et 4.5m de large représentent un linéaire d'environ 850 mètres environ.

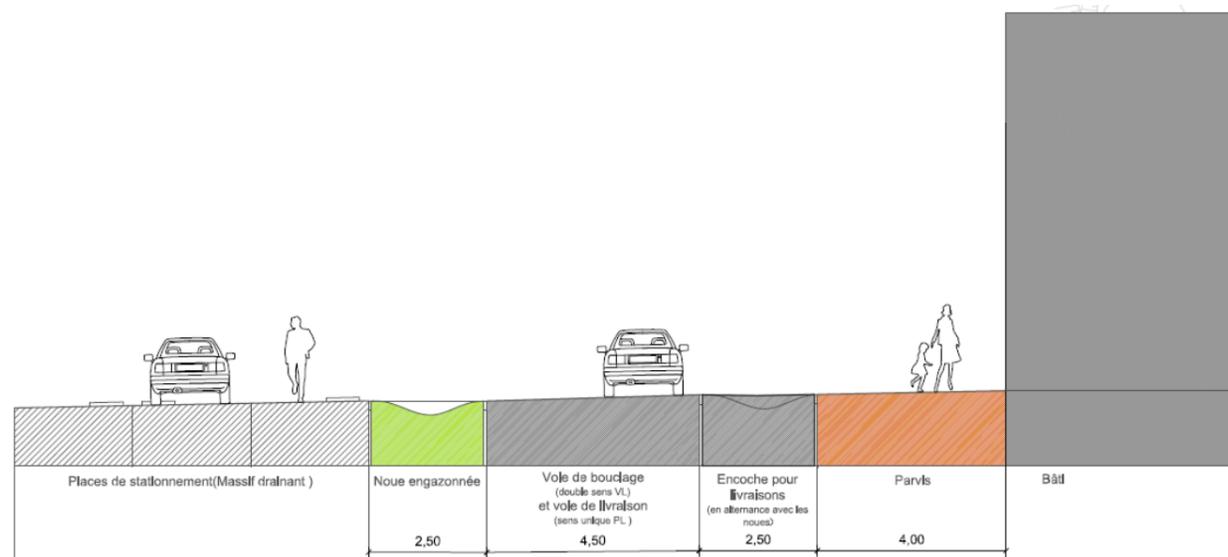


structurante d'une poche de stationnement



Profil C-C
Profil sur le parvis et la voie de bouclage VOX
Ech. : 1 / 100

Voie de bouclage en sens unique



Profil D-D
Profil sur le parvis des commerces
Ech. : 1 / 100

Voie de bouclage et voie de livraison

6.2 ESPACES VERTS

Le plan des aménagements paysagers est présenté ci-dessous.

L'identité propre du projet global d'aménagement de l'ensemble du site repose sur l'image forestière présente sur l'ensemble des coteaux boisés environnants.

Ainsi, le projet a pour objet de faire « descendre » cette ambiance forestière dans la zone d'aménagement.

Pour se faire, des bandes boisées denses traversent le site d'est en ouest et des arbres isolés ponctuent l'ensemble des zones de stationnement. Des banquettes basses régulières et des surfaces de graminées accompagnent les noues principales de l'espace public.

Enfin, l'ensemble des surfaces enherbées (accompagnement de stationnements, noues, sous-bois, ...) présente une image régulière qui peut évoluer vers une prairie spontanée.

Afin de présenter une unité sur l'ensemble du site, ces principes simples de végétalisation sont reconduits dans les espaces privés. Leur mise en œuvre doit aussi s'inscrire dans une démarche de développement durable, c'est-à-dire proscrire toutes les techniques « dures » de contraintes du végétal du type bâche plastique, désherbage chimique, engrais minéraux,...

Les clôtures

Le principe de clôture est de ne pas voir apparaître de clôtures émergentes, hormis les portails. Aussi, la gestion des limites et de l'infranchissabilité des parcelles doit être résolue par des principes de dénivelé et de soutènement ne permettant pas l'intrusion notamment des véhicules.



Dénivelé de la noue Clôture muret de soutènement

Exemple de limite parcellaire

Principe d'entretien

Le parti d'aménagement végétal permet de mettre en œuvre des techniques de gestion et d'entretien simple en réduisant leur impact sur l'environnement telles que la taille et la rétrocession de résidus sous forme de mulch dans les massifs, de favoriser le désherbage thermique, de tondre ou de faucher les engazonnements et prairies en laissant les résidus sur place,...



Vues axonométriques du projet de ZAC espace Meilbourg (VECTUEL – Septembre 2015)



Trame végétale de la ZAC (source ATELIER A4 – août 2015)

6.3 AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque entité du site bénéficie d'aires de stationnement dimensionnées en fonction des usages et des besoins. L'ensemble est mutualisé à l'échelle de la ZAC.

Les capacités en stationnement de chaque entité sont les suivantes :

- Village commercial et espace le long de la RD1 : 991 places de stationnement.
- Projet Miniaturium : 842 places,
- Parking de covoiturage : 197 places de stationnement.
- Zone hôtellerie, restauration et tertiaire : 382 places de stationnement.
- Parking au sud du projet Miniaturium dédié au personnel et au restaurant : 200 places.

Au total, la **capacité maximale de la ZAC est d'environ 2612 places** de stationnement. Les places réservées aux personnes handicapées sont réparties par entité et positionnées au plus près des points d'intérêt (entrées des bâtiments, cheminements, etc ...).

6.4 L'ECLAIRAGE PUBLIC

Deux types d'éclairage sont proposés en fonction des espaces à éclairer :

- un éclairage LED assuré par des candélabres urbains de 4m60 de haut le long de la voie douce. Ils sont implantés en alignement sur un côté du chemin. L'éclairage est adapté au cheminement des piétons ;
- un éclairage plus diffus pour les aires de stationnement et la voirie, assuré par des mâts équipés de 5 projecteurs orientables. Ils sont répartis sur les aires de stationnement de manière à limiter leur nombre tout en garantissant un éclairage suffisant.

7 L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le montant global des travaux (**VRD et traitement paysager**) est présenté ci-dessous. Ces données sont issues des études d'avant-projet réalisées par l'ATELIER A4 et InfraServices, entre 2014 et 2015 et comprennent également les travaux de VRD à engager sur la plateforme MINIATURUM.

Le coût des travaux s'élève à environ 10 166 000 € HT environ, y compris la création d'un nouveau giratoire sur la RD1.

Le détail est présenté dans le tableau ci-dessous :

Désignation	Budget (€ HT)
Ilot A31	1 158 000,00
Ilot central	3 036 000,00
Ilot RD1	641 212,00
Ilot sud	4 267 000,00
Parking de covoiturage	82 288,00
Giratoire RD1 et axe structurant	682 028,00
Démolitions et aléas	300 000,00
Total	10 166 528,00

Estimation sommaire des dépenses (Infraservices – ATELIER A4, 2015)

Ce montant ne comprend pas les honoraires d'étude d'urbanisme, de direction des travaux, des bureaux d'études techniques (VRD, circulation, environnement, ...), de l'architecte conseil de la zone, du coordinateur SPS, du géomètre, de l'aménageur, des frais financiers et de publicité, des frais d'opération de promotion et de communication, des impôts et taxes dont l'archéologie (environ 4,7 millions d'euros HT).

Les acquisitions foncières et frais d'acquisitions représentent environ 4 844 000 € HT (estimation des domaines).

8 ETUDE D'IMPACT

9 MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

10 ANNEXES

10.1 CONVENTION CADRE ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PORTES DE FRANCE-THONVILLE ET L'EPF LORRAINE

10.2 CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ESPACE MEILBOURG

10.3 DELIBERATIONS SUR LA PROCEDURE DE CONCERTATION

10.4 ESTIMATION DE LA VALEUR DES PARCELLES REALISEE PAR FRANCE DOMAINE

10.5 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE