
FLORANGE (57)

Aménagement du site rue des Écoles à Florange

PROJET A31 bis

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE :

A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

A LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

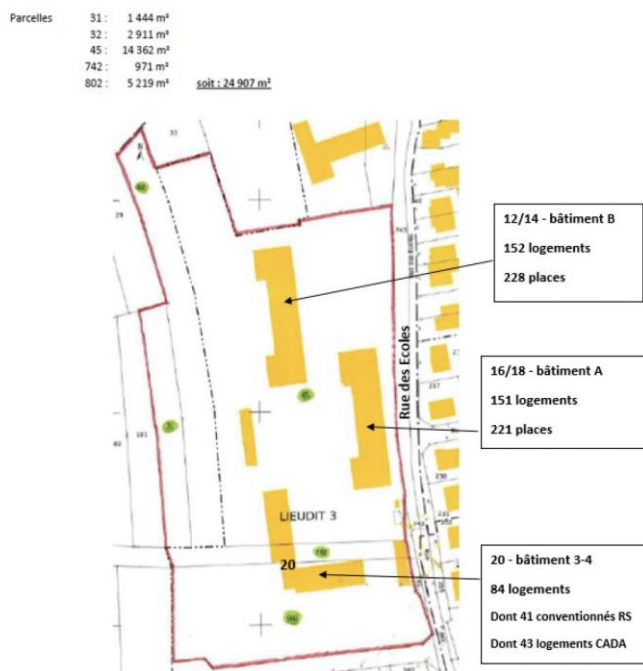
AU CLASSEMENT DES VOIES.

REMARQUES / QUESTIONS DOSSIER D'ENQUÊTE

En regard des études menées par AMLI sur une mutation des terrains situés

rue des Ecoles et rue Ausone à Florange

AMLI est propriétaire d'un ensemble immobilier situé aux 12-14, 16-18 et 20 rue des Ecoles à Florange. Cette unité foncière est actuellement classée en zone Ub du PLU de Florange.



Terrains cadastrés – propriété d'AMLI, en partie compris dans l'emplacement réservé n°6 du PLU de Florange

Depuis 2023, AMLI a engagé des réflexions sur la mutation du site, avec pour objectif de transformer, reconvertir et diversifier l'offre développée, dans le cadre d'un projet d'aménagement concerté avec la ville.

Les études ont abouti à une hypothèse de transformation avec comme programme envisagé :

- la conservation d'un immeuble au Sud
- la conservation et la restructuration d'un immeuble au Nord
- la démolition d'un immeuble sur la rue des Ecoles et la reconstruction d'une opération de logements en partie centrale, ainsi que la construction de maisons individuelles desservies par la rue Ausone – rue des Potiers.

A la lecture du dossier d'enquête préalable, différentes questions se posent en regard de ce projet de transformation du patrimoine d'AMLI, interrogations liées également à l'échelle de la cartographie présentée dans le dossier, ne permettant pas de lire précisément les évolutions et emprises indiquées sur les plans :

A. Emprise du fuseau de l'A31 bis

Une incertitude demeure, quant à l'emprise en largeur du fuseau dédié au projet d'A31 bis et de ses implications réglementaires futures :

- l'emplacement réservé n°6 du PLU, a priori conservé (cf. MECDU Florange G5), a une largeur selon le PLU d'environ 50 mètres (25 m de part et d'autre de l'axe)
- l'atlas cartographique de l'étude d'impact (K1) indique une bande DUP (aire d'étude immédiate) continue qui va au-delà des limites de l'emplacement réservé n°6 (RÈGLEMENT GRAPHIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX planche 7/10)
- par ailleurs, le règlement du PLU actuel indique dans les dispositions générales, article 7 : *La VR52 crée une servitude non aedificandi de 35 mètres par rapport à l'axe du tracé.*

> En conséquence, la question porte sur l'emprise (en largeur) de la bande DUP de part et d'autre de l'axe

B. Contraintes de constructibilité liées au tracé de la DUP au droit du tracé souterrain

Le projet de mutation du patrimoine d'AMLI se situe rue des Ecoles, au droit de la séquence de tracé souterrain, en tunnel profond.

- les plans à l'échelle présentée ne permettent pas de définir précisément l'emprise (cf. question A)
- une partie des terrains et des bâtiments existants de l'unité foncière semblent inscrits dans l'emprise des "zones incompatibles" (tracé noir – atlas K1) et également dans la bande DUP
- l'unité foncière concernée reste en secteur Ub (G5)
- l'ER n°6 est dans cette séquence conservé (G5)

> Quelles sont les implications à prévoir (foncières, réglementaires), et les contraintes en termes d'édification de constructions et d'aménagement d'espaces de stationnement pour les terrains ou parties de terrain inscrits dans la bande DUP au droit de la séquence de tracé souterrain ?

C. Temporalité / phasage

Les documents du dossier d'enquête indiquent un calendrier de projet avec :

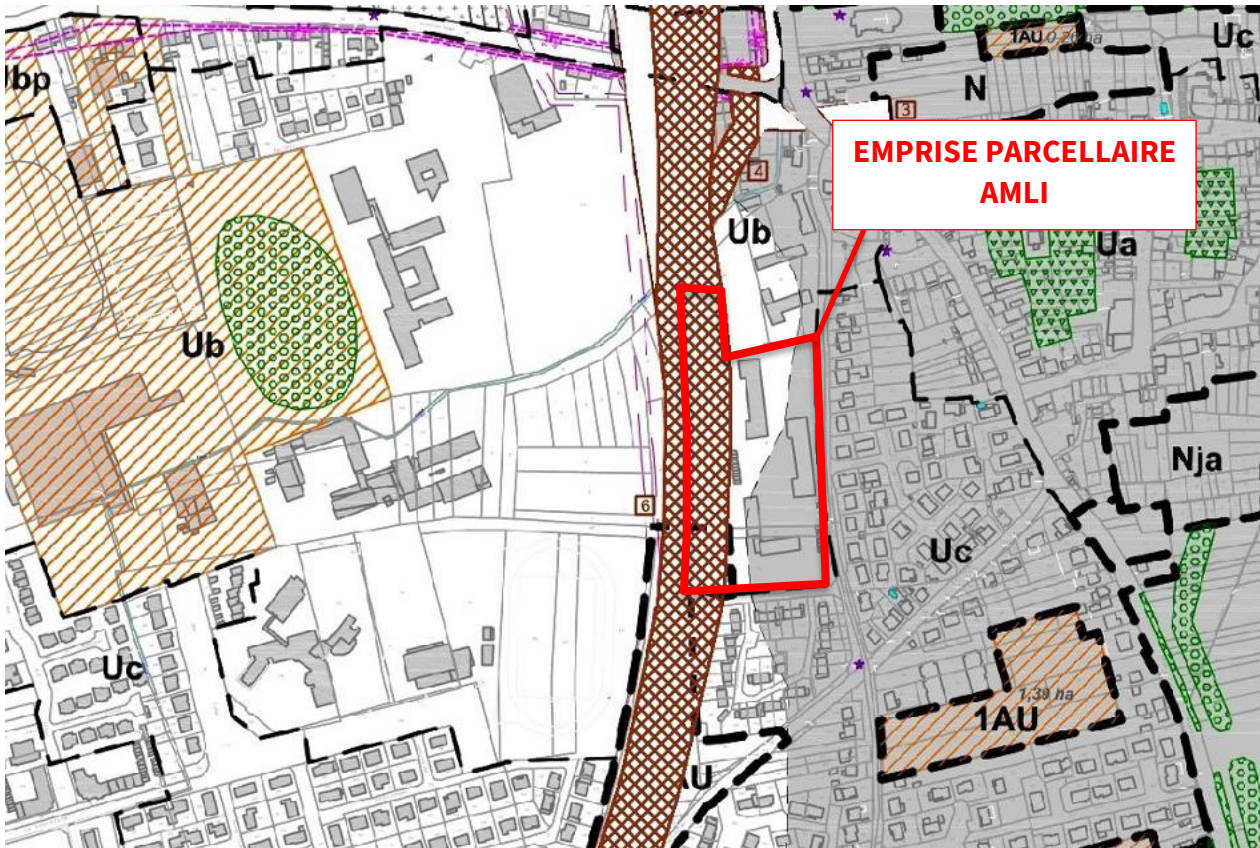
- 2029 : Attribution de la concession et concertation locale menée par le concessionnaire
- 2030 : Enquête publique pour solliciter l'Autorisation environnementale et Enquête parcellaire

> Si tout ou partie des terrains concernés restent sans contrainte de constructibilité mais sont intégrés à la concession, dans quelle temporalité peuvent-ils être mis en œuvre ?

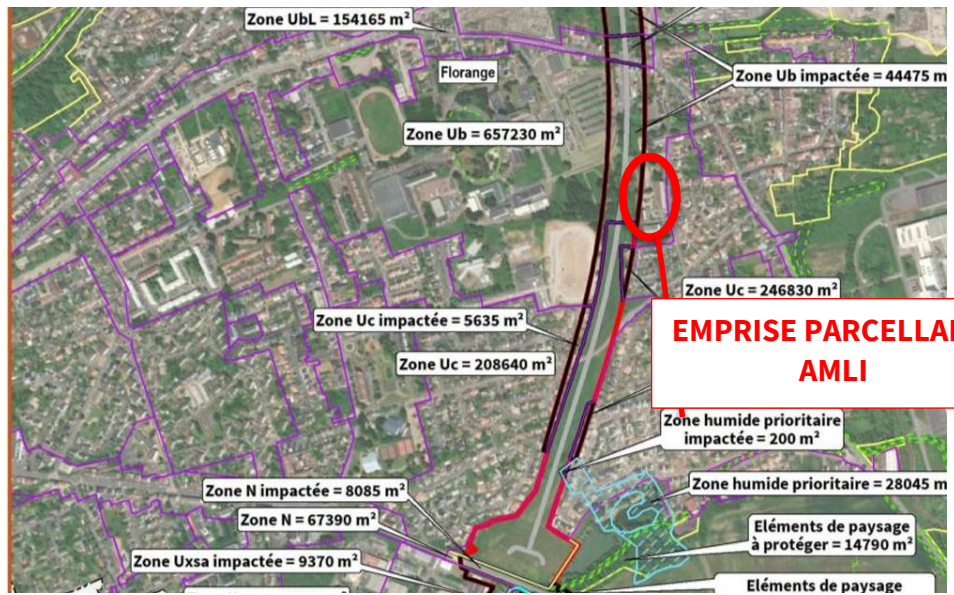
Ce point, comme les éventuelles obligations liées à la constructibilité in fine, constitue en effet une contrainte majeure dans la programmation opérationnelle du projet de AMLI.

Il faudra garder en tête que le réaménagement complet de ce foncier sera en lien avec la mutation des bureaux d'Arcelor Mittal, pour un projet en cohérence territoriale sur Florange.





ANNEXES – PLANS D’EMPRISE PARCELLAIRE AMLI IMPACTÉ PAR LE TRACÉ DE L’A31bis




- Légende**
- Aire d'étude immédiate - bande DUP
 - Points kilométriques des autoroutes existantes
 - Limites communales
 - Zones incompatibles



Légende

-  Aire d'étude immédiate - bande DUP
-  Points kilométriques des autoroutes existantes
-  Limites communales
-  Frontière

Risques industriels actuels ou hérités

-  Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) - voir légende
-  Sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) (ex Basol)
-  Emprises des secteurs d'information sur les sols

