

Commune d'EULMONT (54)

DECLARATION DE PROJET SUR LE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 / 06 / 2017 portant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'EULMONT.

M. le Président,



SOMMAIRE

Introduction.....	2
Titre 1 : Rappel du contexte local.....	3
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....	7

Introduction

La commune d'EULMONT dispose actuellement d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé initialement le 02/07/2012 et modifié de manière simplifiée le 11/02/2013.

Le présent dossier fait suite à la démarche engagée par la société ASP auprès de la commune d'EULMONT et de la Communauté de Communes du Grand Couronné, concernant un projet d'extension de l'entreprise sur la commune, ne correspondant pas en l'état aux dispositions du PLU en vigueur.

La commune d'EULMONT, et la Communauté de Communes du Grand Couronné, compétente en matière d'urbanisme, ont donc choisi de s'appuyer sur la procédure de mise en compatibilité du PLU, ainsi définie par l'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme. L'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. »

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

1. Rappel du contexte local

Village de la vallée de l'Amezule au nord-est de Nancy, la commune d'EULMONT se situe à 9 km de l'agglomération nancéienne. Elle appartient au canton de Malzéville et à l'arrondissement de Nancy. Elle fait également partie de la **Communauté de Communes de Seille et Mauchère & Grand Couronné** depuis le 1^{er} janvier 2017. La superficie du territoire communal est de 808 hectares.

Commune à caractère rural, EULMONT compte 980 habitants selon les dernières données INSEE de 2013, soit une densité de 123 habitants / km².

Située à flanc de colline, EULMONT a une origine difficile à établir, mais le suffixe « *mont* » indique une origine moyenâgeuse. Ethymologiquement, EULMONT signifie « *endroit où il fait bon vivre* ». La commune d'EULMONT bénéficie en effet d'une grande qualité paysagère qui apparaît comme primordiale de protéger en l'état et de valoriser. Le paysage eulmontois est caractérisé par la présence de vergers aux alentours du village. Ils constituent un espace de protection au sein duquel s'est développé l'habitat. De plus, ils jouent un rôle non négligeable dans la limitation de l'érosion à la base des coteaux.

La commune est desservie par l'ancienne route D 32 qui passe aux pieds du village ancien. La route de Nomeny est une ancienne route départementale déclassée en 2011, suite à la mise en service de la voie de l'Amezule (contournement routier des communes de Lay-Saint-Christophe, EULMONT, Dommartin-sous-Amance et Agincourt). La création de la voie de l'Amezule a permis de délester la route de Nomeny d'une grande partie de son trafic. A partir des années 1980, des constructions pavillonnaires sont venues s'installer en contrebas du village-rue d'origine, sur les pentes du coteau et le long de la route de Nomeny. De nouveaux logements et équipements se sont installés le long de la voie depuis l'ouverture de la voie de l'Amezule.

La commune d'EULMONT figure au cœur du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud 54**.

Vue sur EULMONT.



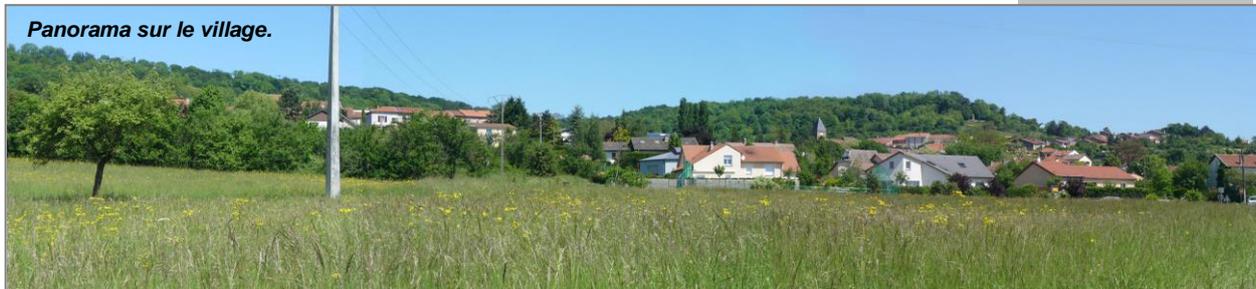
Les hauteurs du village.



L'église d'EULMONT.



Panorama sur le village.



2. Enjeux de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

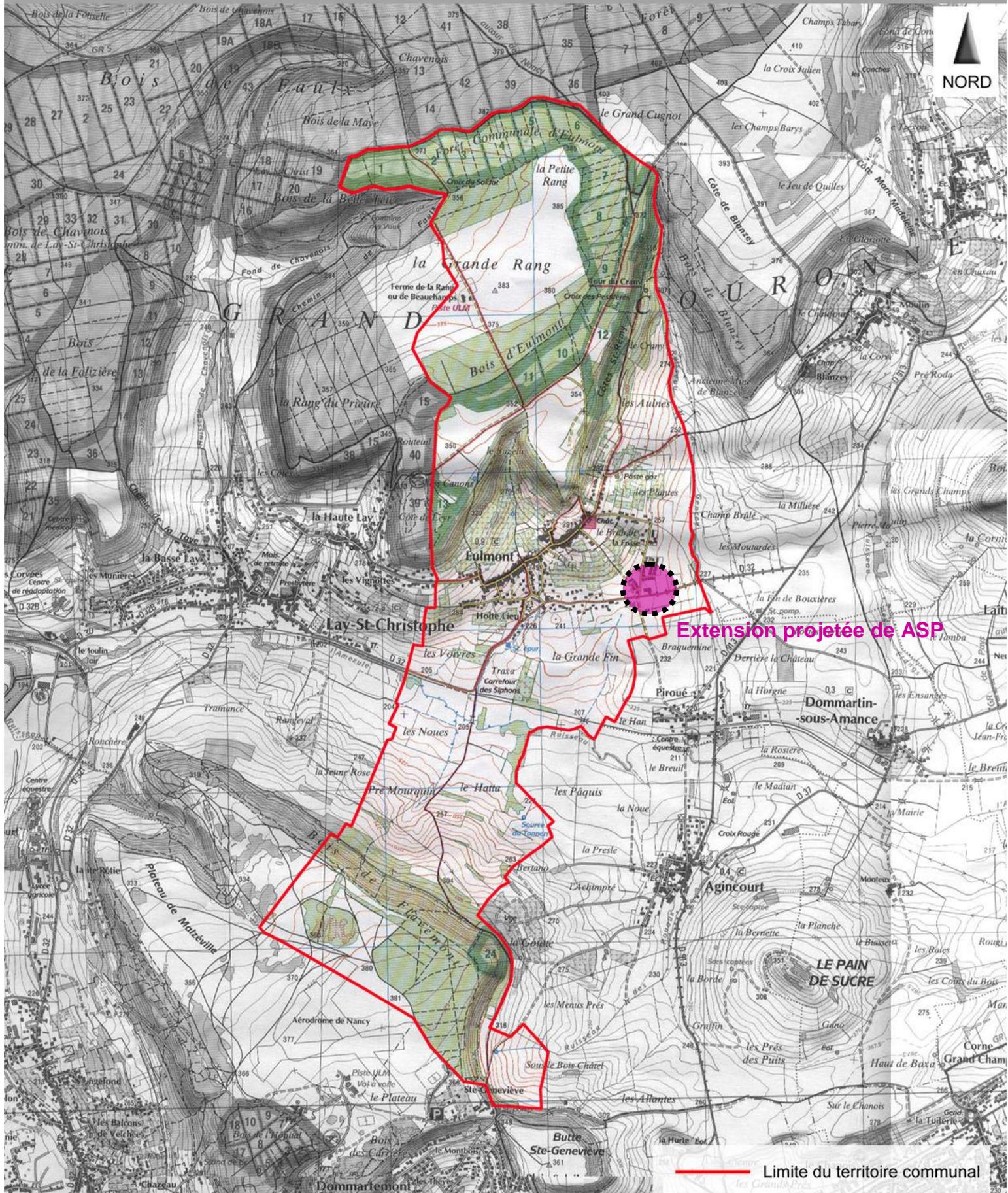
Soucieuse de faire évoluer le PLU d'EULMONT, la Communauté de Communes du Grand Couronné, EPCI compétent en matière d'urbanisme sur le territoire jusqu'au 1^{er} janvier 2017, a engagé une déclaration de projet conduisant à une mise en compatibilité du PLU d'EULMONT.

Cette procédure a pour but de permettre le déploiement et le développement de la principale entreprise du territoire, à savoir la société ASP qui a pour ambition d'amplifier son activité et d'augmenter sa capacité de production sur site.

Il s'agit de procéder à l'extension du site en agrandissant une zone UX route de Nomeny – lieu-dit Corchebœuf sur des emprises initialement classées en UB et N.

EULMONT - Plan Local d' Urbanisme

TERRITOIRE COMMUNAL



— Limite du territoire communal

Source : IGN

Echelle : 1/30 000°

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

**Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS
DES POINTS OBJETS DE LA DECLARATION DE
PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU**

1. Présentation du projet

➤ Le porteur de projet

Depuis 1988, la société ASP (Atelier Systèmes de Protection) conçoit, fabrique, distribue et entretient des protections sur mesure pour toutes sortes de robots de l'industrie dans des matières spécifiques et résistantes, avec des produits de haute technicité reconnus et diffusés dans toute l'Europe. Elle est installée au n° 840 Chemin des Montants à EULMONT.



D'envergure internationale, ASP est une société entièrement indépendante qui possède 3 filiales en Europe (Allemagne, Slovaquie, Italie). Les clients d'ASP sont des industries robotisées. Forte de son expérience et de son savoir-faire, la société ASP est aujourd'hui présente au plan européen dans de nombreux secteurs économiques tels que le nucléaire, la chimie, l'agro-alimentaire, l'aéronautique, l'équipement de la maison,... et plus particulièrement l'automobile, industrie fortement robotisée. ASP compte plus de 2 300 clients en Europe et dans le monde come BMW, DAIMLER-CHRYSLER, FORD, PSA PEUGEOT-CITROEN, RENAULT-NISSAN, TOYOTA ou encore VOLKSWAGEN, AIRBUS, EADS et MITSUBISHI.

Eau, sable, acides, peinture, copeaux, métaux en fusion et autres projections, quelles que soient les agressions, il existe une solution ASP pour intégrer un robot dans un environnement hostile et maîtriser les coûts de maintenance.

Une équipe de 38 salariés travaille sur le site d'EULMONT et dispose d'un espace dédié à la recherche & développement, d'un atelier de confection avec chaîne numérique et d'un service d'acheminement et de livraison.

Jusqu'en 2016, ASP partageait ses locaux avec AFM Productions, négociant proposant à la vente des produits de nettoyage bio (savon, crème, dégraissants, peinture de sol, enrobés à froids, gant de sécurité, combinaison de travail,...). AFM a depuis déménagé.

➤ Le site et son environnement

La zone d'activités où la société ASP est implantée est localisée sur un terrain sis au lieu-dit Corchebœuf, à l'entrée du chemin des Montants, à l'angle de celui-ci avec la route de Nomeny.

Espace très sectorisé, il s'agit de la zone qui englobe le bâtiment de bureaux et de production à l'entrée du chemin des Montants. Cette zone est à l'écart du centre-bourg. Le site fait face au haras de Braquemine de l'autre côté de la route de Nomeny.



Site actuel.

En termes paysagers, la zone se situe à l'interface entre la zone résidentielle et la zone agricole. En effet, des zones pâturées entourent le site et un verger jouxte la parcelle vers l'est.

➤ **Le règlement de la zone concernée**

Dans le PLU, le site de production est classé en zone Ux. Elle a pour objectif de permettre l'accueil d'activités économiques puisqu'elle est réservée aux activités artisanales, de services, de bureaux, commerciales et activités annexes qui y sont liées. Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site sont autorisées à condition de faire partie du volume des bâtiments d'activités.

Les règles suivantes y ont été définies :

- l'implantation des constructions se fera à au moins 5 mètres de l'alignement des voies d'accès ouvertes à la circulation des véhicules.
- la hauteur maximale est limitée à 10 mètres toutes superstructures comprises.
- les accès sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : couleurs neutres, dépôts de résidus industriels et décharges de tout produit industriel interdits, aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités masquées à la vue, marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, choix d'essences arbustives locales pour les aménagements paysagers, écrans boisés autour des parkings,...

➤ **Le périmètre d'implantation du projet et les intentions architecturales du projet d'extension de la société ASP**

ASP a pour ambition d'étendre ses bureaux et de permettre également un agrandissement de ses locaux d'activités. Le maintien de l'activité de ASP sur la commune d'EULMONT est indispensable pour la pérennisation de l'activité économique du secteur car la majorité des employés habitent sur EULMONT.

L'extension de l'entreprise ASP lui offre la possibilité de développer son activité et de la pérenniser sur les 20 prochaines années, en recrutant du personnel et en assurant son déploiement économique à long terme.

Le projet prévoit une extension transversale aux deux bâtiments existants sur 2 niveaux de hauteur pour rattraper les étages existants. Il s'agira de créer une nouvelle entrée au bâtiment avec un auvent et un accès logistique pour les transporteurs directement côté rue. Un accès spécifique pour les véhicules des salariés sera créé au droit de la parcelle 148 afin d'accéder au nouveau parking paysager reculé sur la partie arrière du site. L'extension bâtie est indispensable pour ASP qui souhaite par ce biais accroître son activité, se développer, assurer une meilleure production de ses produits, offrir un cadre plus adapté à ses collaborateurs et garantir une distribution optimisée de ses créations. La procédure vise ainsi à reclasser les parcelles concernées en zone Ux de manière à permettre cette extension.

Ces premières intentions font suite à des échanges approfondis entre la société ASP et la maîtrise d'œuvre architecturale Trame, avec un travail de fond sur les flux de production, dans le but de répondre au mieux aux nouvelles contraintes et aux nouveaux marchés de l'entreprise. Pour répondre à ces enjeux, il est apparu que la partie "extension" du projet n'avait d'autre choix que d'empiéter sur la zone N actuelle, d'où la présente demande de reclassement de l'ensemble du site de ASP en une seule zone Ux homogène et cohérente.

D'un point de vue purement architectural, il s'agit d'un projet atypique, qui s'appuie sur un site existant à la fois ancien et complexe (un ancien corps de ferme), totalement immergé en milieu rural et très éloigné des bâtiments industriels banalisés, le tout sur un terrain naturel présentant un fort dénivelé (qui a été intégré au projet).

La 1^{ère} étape de ce projet prolonge et met en valeur l'axe de développement du site qui se situe entre les 2 anciens corps de ferme déjà réhabilités :

- ce nouveau volume double hauteur permet de créer une nouvelle zone de chargement-déchargement horizontale, qui est désormais de plain-pied avec tous les ateliers de production situés au RDC ; il permettra ultérieurement à l'arrière et en extrémité de ce nouveau hall l'ajout de nouveaux ateliers et de bureaux (qui empiéteront alors en partie sur l'ancienne zone N).

- les bureaux continuent d'occuper le niveau supérieur qui est de plain-pied avec le nouveau parking VL créé à l'arrière.

- le dernier niveau est restructuré afin d'accueillir une autre activité spécialisée de ASP et bénéficie surtout d'un nouveau monte-charge en contact direct avec le hall principal et son aire de chargement-déchargement.

Ce grand hall de production (qui rejoint la "tour des services" existante) constitue désormais la colonne vertébrale du site et son axe majeur de développement : son rôle est renforcé du point de vue des matériaux par un traitement unitaire relativement fort, tandis que les autres parties sont traitées de manière plus discrète.

En plus des 2 corps de ferme initiaux, le nouveau hall de production dessert différents espaces annexes : côté cour avant (nouvelle entrée publique), le nouveau restaurant est en suspension offrant au RDC un abri vélo-moto ; coté arrière, la cour de chargement-déchargement est longée par une galerie adossée à la grange existante.

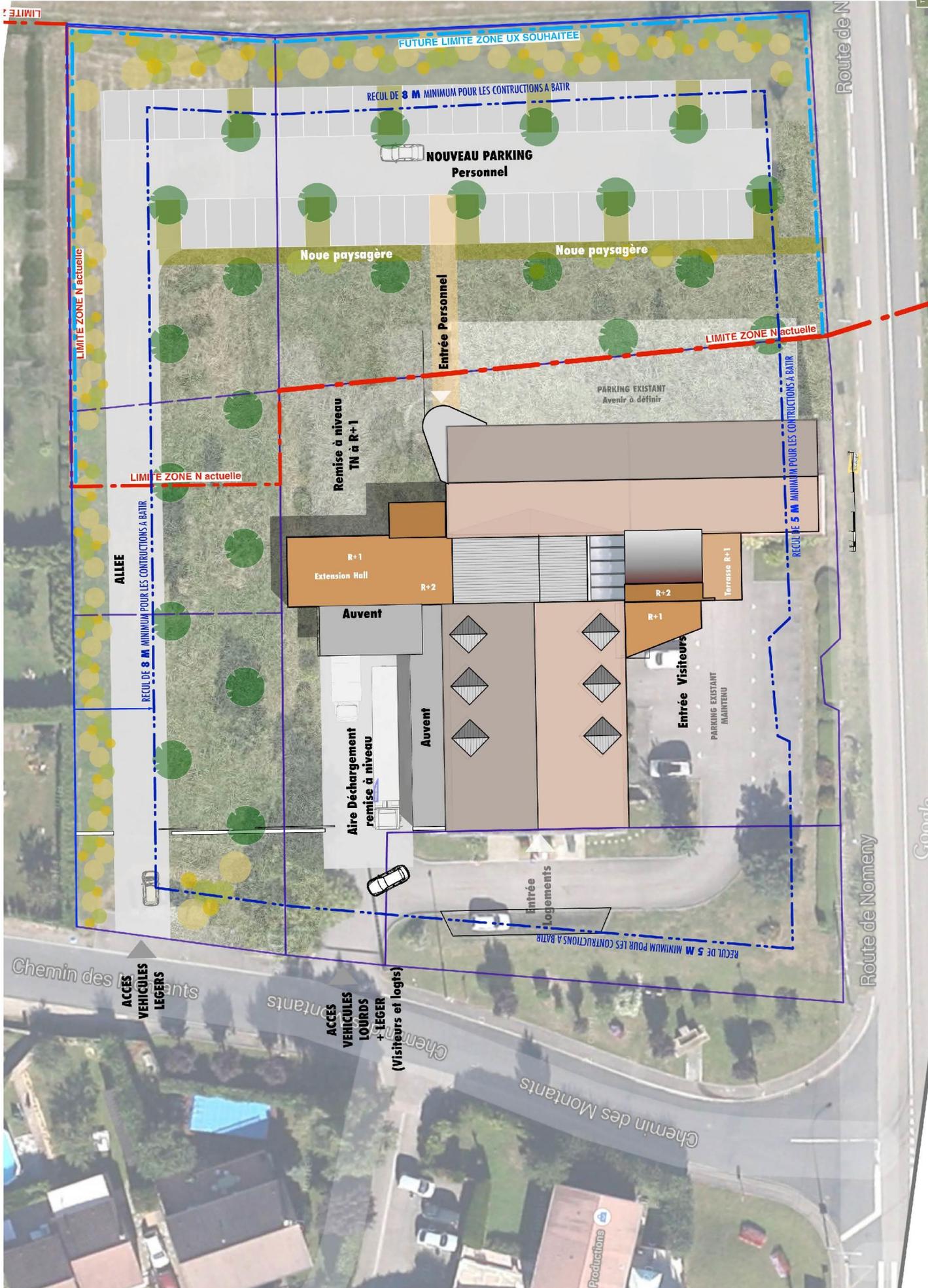
En termes de métrage, cette première extension représente une emprise bâtie d'environ 350 m², pour un existant d'environ 1000 m² d'emprise.

La nouvelle construction envisagée dans l'immédiat est située à plus de 20 mètres de la limite séparative des riverains, et encastrée sur 1 niveau dans le terrain naturel, en contrebas des maisons du lotissement voisin. Sauf très ponctuellement pour la nouvelle cage du monte-charge, elle ne dépassera pas la hauteur de l'existant. Les aménagements paysagers seront réalisés pour parfaire une intégration qu'ASP veut cohérente. Les autres extensions éventuelles ultérieures seront à au moins 8 m des limites et seront conformes aux exigences du nouveau règlement de la zone Ux.

ASP indique que le projet architectural de cette 1^{ère} tranche n'est pas encore totalement défini et que le site fera l'objet d'autres extensions par la suite, afin de faire face aux évolutions de son activité. Une ébauche de plan-masse a déjà été réalisée (voir ci-après).



Ancienne ferme sur laquelle s'est implantée ASP.





➤ La gestion du trafic routier engendré par le projet

Le trafic routier actuel sur le site correspond à l'arrivée et au départ des salariés (40 personnes chez ASP à ce jour), ainsi qu'aux livraisons et expéditions liées à l'activité du site, soit 3 camions environ par jour pour l'affrètement. Le trafic n'émet aucun bruit extérieur particulier.

Suite à l'extension de la zone de production et l'augmentation éventuelle du personnel, les expéditions et les livraisons pour ASP ne devraient pas augmenter en fréquence. En effet, avec l'augmentation de l'activité, ce sont les volumes à expédier qui vont grossir, et à ce jour, l'entreprise est très loin de recevoir ou d'expédier des camions entiers. L'augmentation du nombre de salariés verra en effet l'arrivée supplémentaire de véhicules (le matin, et de retour le soir), mais dans des volumes raisonnables (quelques voiture ou vélo en plus). Dans le même temps, le départ de la société AFM prévu pour avril 2017 se verra accompagné d'une diminution des réceptions/expéditions liées à leur activité.

In situ, hormis les plateformes créées à cet effet, le trafic sera géré d'une manière spécifique. Il y aura un aménagement de l'accès réservé aux expéditions, qui sera semi-enterrée dès l'entrée sur la parcelle, pour finir entièrement encastrée dans le terrain naturel. Le parking en partie haute accueillera les véhicules du personnel. Les visiteurs utiliseront le parking actuel, situé coté route départementale.

➤ La gestion des nuisances sonores

L'activité d'ASP (majoritairement de la confection) ne génère pas de bruit particulier. L'ensemble de l'activité se déroule dans les bâtiments, ce qui ne crée pas de perturbations sonores particulières vis-à-vis des riverains.

➤ Les principes et orientations en matière de paysage et d'environnement

Au niveau paysager, l'objectif est d'atteindre un équilibre entre les enjeux environnementaux, économiques, sociaux et culturels :

- . en favorisant une intégration dans le paysage et une transition douce avec les espaces verts naturels
- . en favorisant la biodiversité
- . en limitant l'utilisation de ressources naturelles
- . en réduisant les coûts de gestion en optimisant les moyens humains, matériels et financiers.

En limite de terrains agricoles, à la lisière des cultures et des jardins pavillonnaires, le but du projet est d'assurer une transition paysagère respectueuse des objectifs environnementaux énoncés.

Les architectes ayant travaillé sur l'extension d'ASP ont édicté des principes et orientations en matière de paysage et d'environnement qui sont les suivants :

- Aménagements des extérieurs sur le principe d'un verger et de haies arbustives en limite :
 - . Pas d'utilisation de produits phytosanitaires
 - . Choix de plantes résistantes et/ou rustiques
 - . Utilisation de plantes vivaces économe en eau et intrants
 - . Paillage en pied
- Conservation dans la mesure du possible de végétaux existants
- Principe de gestion différenciée :
 - « *Entretien autant que nécessaire et aussi peu que possible* »
 - Réduction des tontes, fauchage raisonné, tolérance des herbes sauvages
 - Espaces rustiques, champêtres, aspect plutôt naturel.
 - Gazon rustique, plantation d'espèces locales, pas d'arrosage, peu de tontes/an.

- Possibilité de zones définies à développement libre

Gestion visant à laisser la végétation se développer librement sur tout ou partie d'un espace.
Diminuer les interventions par rapport à une gestion classique et de favoriser le retour d'une végétation plus spontanée.

Gestion des sols et de l'eau

- Voiries et stationnements

Limitation au plus près des surfaces de voiries non infiltrantes

Plantations d'arbres et arbustes

Eclairage extérieur

Limitation au mieux de l'éclairage (détection crépusculaire, détection de présence)

- Végétation

Conservation autant que possible des plantations existantes

Choix d'essences locales, de plantes autochtones, adaptées au site

Gestion des vues et pare-vues vis à vis du voisinage (masques et protections visuelles)

Création de haies libres avec une diversité et un mélange d'essences et d'espèces attractives pour la faune - taille d'équilibrage uniquement

Essences arbustives possibles (nb ≥ 5) :

aubépine, bourdaine, buis, charme, chèvrefeuille des haies, cornouiller sanguin, érable champêtre, genêt à balai, houx, nerprun, noisetier, prunellier, troène...

alisier blanc, aulne glutineux, châtaignier, chêne pubescent, érable champêtre, frêne commun, hêtre, merisier, orme champêtre, sorbier des oiseaux, tilleul à grandes feuilles... sureaux noirs et rouges

Arbres possibles :

(en limitant les pertes d'ensoleillement potentielles pour les jardins riverains)

Arbres fruitiers locaux : type exact à définir en fonction de leur localisation par rapport à l'allée et au parking (gestion des fruits...)

Autres arbres possibles : Charme (*Caprinus betulus*) Tilleul (*Tilia platyphylla*) Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), Saule blanc (*Salix alba*) Érable champêtre (*Acer campestre*) Frêne (*Fraxinus excelsior* et *F. oxyphylla*) Micocoulier (*Celtis australis*)

Conformité avec le Code Rural qui impose de planter à 0,50 m minimum en retrait de la limite de propriété pour une haie ou un arbre de moins de 2 m de hauteur et à 2 m minimum pour une haie ou un arbre de plus de 2 m de hauteur.

➤ Réglementation d'urbanisme applicable, modification proposée et mise en compatibilité du PLU

Les parcelles 148 et 99 sont actuellement classées en UB et N dans le PLU approuvé en 2013. Or, ce classement ne permet pas à l'entreprise ASP de se développer et de s'étendre dans des conditions optimales. Il n'est donc pas possible pour la structure de s'agrandir sur la future zone prévue, sans faire évoluer le PLU. L'activité correspond à une vocation artisanale qui nécessite un changement du zonage. Il s'agit donc en l'occurrence de transformer des parcelles classées en UB et N en zone d'activité (Ux).

Il est ainsi proposé un **reclassement en Ux de l'intégralité du site artisanal** au lieu du découpage préalablement établi qui distinguait habitat (hors logement de gardiennage) en UB, site artisanal (microzone Ux) et espaces verts en N. Cette emprise permettra à ASP d'acquérir l'emprise nécessaire à la réalisation de son projet d'extension. ASP doit encore faire l'acquisition du terrain communal voisin concerné par l'extension. En termes de zonage, la **zone Ux** est étendue sur une emprise de **0,72 ha** au total (au lieu de 0,12 ha) afin de permettre l'extension d'ASP.

En matière de règlement, nul besoin de rédiger de nouvelles parties réglementaires, la zone Ux existe déjà ailleurs sur le territoire communal. Règlementairement, le projet de ASP devra s'inscrire dans les prescriptions mises en place pour toute **zone artisanale ou commerciale** existante sur le territoire communal (zone Ux).

La Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (ZIOF) prévue initialement sur la parcelle communale 148 est supprimée graphiquement du plan de zonage au profit d'une **réécriture réglementaire** imposant les reculs suivants :

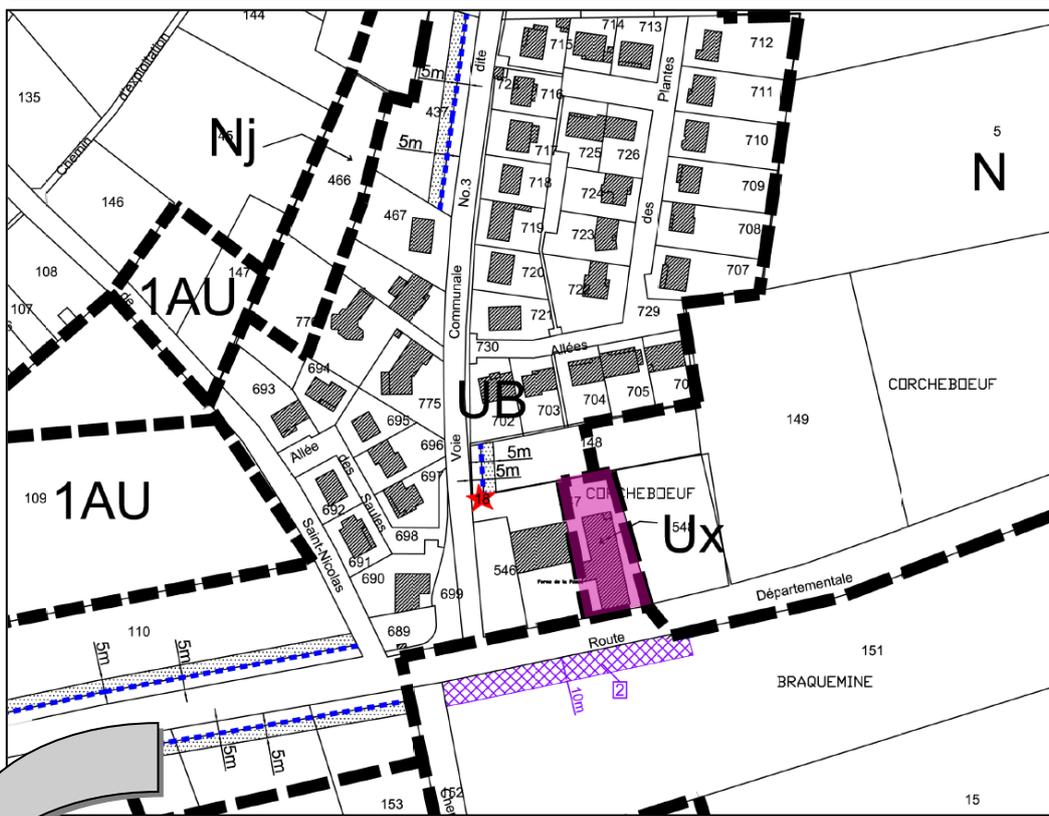
- Recul minimal de 5 m par rapport à la route départementale (article Ux 6)
- Recul minimal de 5 m par rapport au chemin des Montants (article Ux 6)
- Recul minimal de 8 m par rapport aux limites séparatives (article Ux 7)

Les voies d'accès interne à la zone Ux et les aires de stationnement ne sont pas considérées comme des constructions au regard du Code de l'Urbanisme. Les mesures édictées à l'article 7 du règlement s'appliquent aux constructions existantes et futures sans toutefois concerner les voiries et surfaces imperméabilisées. Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 m par rapport aux limites séparatives. Cette mesure est prise pour assurer le recul du bâti vis-à-vis du lotissement voisin. De plus, une frange urbaine végétalisée constituée de haies arbustives est demandée pour les zones de transition en pourtour de la parcelle afin d'intégrer le projet dans le grand paysage.

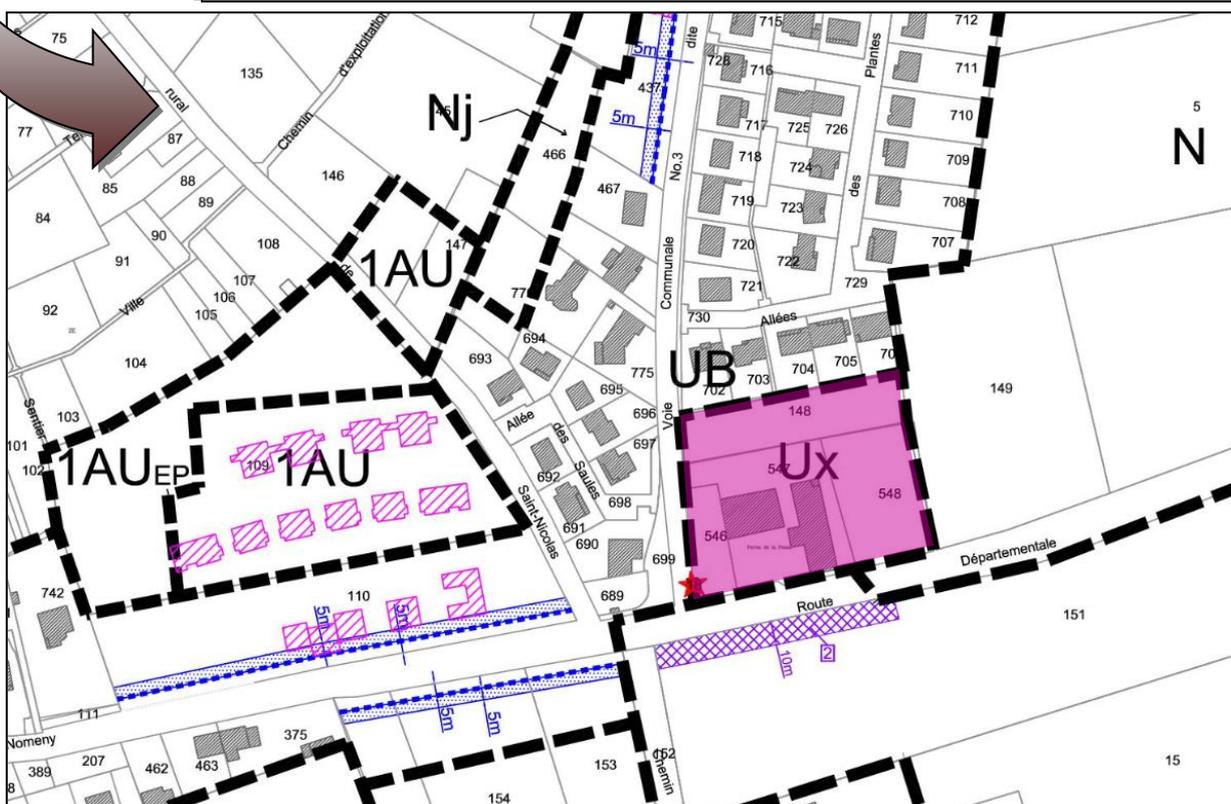
Au regard de la protection patrimoniale, la fontaine repérée par le symbole  n°18 est décalée graphiquement sur le plan de zonage afin d'être repositionnée au plus juste par rapport à son emplacement réel (erreur de localisation ainsi corrigée).

18	Fontaine en pierre		Chemin des Montants	UB
-----------	---------------------------	--	---------------------	-----------

AVANT MODIFICATION DU ZONAGE



APRES MODIFICATION DU ZONAGE



Au regard du futur droit des sols après modification du zonage, l'assiette globale du projet d'ASP sera classée en zone Ux imposant des prescriptions particulières.

Le règlement applicable actuellement à ce secteur prévoit notamment des dispositions réglementaires qui rendent incompatibles et irréalisables le projet d'extension des locaux d'ASP.

Parmi ces règles contraignantes, les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière nécessitent d'être revues et adaptées pour permettre la faisabilité du projet.

La hauteur hors tout des bâtiments autorisés dans la zone Ux est également à rehausser pour permettre la réalisation du projet, tout en tenant compte du contexte architectural, urbain et paysager du site de projet (préservation de l'environnement proche et lointain, conservation des vues panoramiques pour les riverains du lotissement voisin, ensoleillement et limitation de l'ombrage induit,...). Des plantations arbustives sont de plus exigées en limites séparatives pour intégrer au mieux le projet dans son environnement paysager et garantir la qualité acoustique et visuelle des alentours du bâtiment projeté.

Le toilettage du règlement permet aussi de mettre à jour certaines notions comme la surface hors œuvre nette devenue caduque depuis le 1^{er} mars 2012 et remplacée par la terminologie « surface de plancher ».

Depuis l'entrée en vigueur des lois Grenelle, un règlement de PLU « Grenelle » doit enfin contenir deux nouveaux articles :

- **Article 15 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**
- **Article 16 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La présente procédure permet de pallier ce manque et de doter le PLU de ces deux nouveaux articles introduits par le Grenelle.

La déclaration de projet conduisant à une mise en compatibilité du PLU d'EULMONT a pour objectif de faire modifier le règlement de la zone Ux pour qu'il devienne approprié au projet d'édification d'une extension des locaux de la société ASP et pour en permettre la faisabilité architecturale et technique au lieu-dit Corchebœuf.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** est ainsi créée pour donner des prescriptions en matière d'implantation, de vocation et d'occupation du sol sur la zone Ux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont juridiquement opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, à la différence du règlement et du zonage qui le sont dans un rapport de conformité. Cela signifie que l'exécution de tous travaux et opérations (dont les constructions et plantations) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et leurs documents graphiques.

L'illustration ci-après donne les orientations générales d'aménagement de la zone.



Echelle : 1/2 000°

-  Position schématique de l'extension projetée d'ASP
-  Préservation patrimoniale de la fontaine
-  Réserve foncière constructible (espace vert pour l'heure)
-  Plantation de haies arbustives comme pare-vues
-  Aires de stationnement
-  Accès véhicules légers et poids lourds
-  Marges de recul obligatoire

L'actuel règlement de la zone Ux stipule les mentions suivantes. **Il va être modifié ainsi :**

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- . les habitations légères de loisirs
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- . les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- . les parcs d'attractions
- . l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou d'un mobile home isolé

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- . les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées à la surveillance ou au gardiennage du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités
- . **les bâtiments à vocation artisanale et industrielle**
- . **les aménagements de surface tels que voirie, parkings et aires de circulation nécessaires à la vocation de la zone**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

~~Largeur minimale de plateforme de 6 mètres et adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.~~

Les voiries seront dimensionnées et adaptées à la vocation de la zone.

- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.123-1-6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur et le plan de zonage d'assainissement approuvé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, dans le respect du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et seront prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, ils seront raccordés au réseau collecteur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

~~6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.~~

6.1. Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et par rapport à la route départementale.

6.2. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport au chemin des Montants.

6.3. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription.

~~6.4. Cet article s'applique aux ouvrages et/ou constructions techniques qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription.

~~7.3. Cet article s'applique aux ouvrages et/ou constructions techniques qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

~~10.2.1. La hauteur maximale est limitée à 10 mètres.
La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.~~

10.2.1. La hauteur maximale est limitée à 11 mètres, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que locaux techniques, ascenseurs, souches de cheminées,...
Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent ni pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Façades

~~11.1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs.~~

~~Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.~~

11.1.1. Tous les murs réalisés avec des matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être enduits.

11.1.2. La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.2. Aires de stockage

11.2.1. Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

11.2.2. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.

- Construction à usage de bureaux, services, commerces :

. 2 emplacements pour 100 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher**

Cependant, pour toute construction d'une ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher** supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

- Établissements à usage artisanal **et industriel** :

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, il convient de réserver :

. 2 emplacements pour 100 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher**.

- Hôtels et restaurants :

. 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,

. 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des ~~arbres de haute tige~~ **arbustes** et buissons.

13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4. Il est recommandé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

2. Synthèse des surfaces par zone

Le tableau ci-après reprend les surfaces du zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en 2013.

Apparaissent en **rouge** les modifications apportées via la présente déclaration de projet.

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA	X	11,68
UB	X -0,27	31,38 31,11
UX	X +0,60	0,12 0,72
1AU 1AU EP	1,10 0,68	1,78
A	X	132,74
N Nag Nf Nj Ni Nn Np Nv	254,39 -0,33 1,15 180,17 10,23 15,85 107,76 1,08 60,61	631,24 630,91
TOTAL	X	808,94

3. Justification de l'intérêt général du projet

Le projet d'extension d'ASP présente bien entendu un intérêt pour l'entreprise mais il existe un **intérêt général** induit et sous-jacent. Il est indispensable ici de mettre en relief l'ampleur de l'activité d'ASP à EULMONT et ses environs et force est de constater que son rôle dans l'économie locale, ne serait-ce que de par son interdépendance avec les autres acteurs de la vie économique, est majeur.

▪ Intérêts économiques et sociaux

Plutôt que de créer un nouveau bâtiment industriel dans une ZAC en périphérie urbaine, ASP a fait le choix dans les années 90 de s'implanter avec la société AFM en plein territoire rural, sur la commune d'EULMONT, dans le corps d'une ancienne ferme désaffectée, en limite de village.

Sur ce site, la société s'est depuis restructurée et étendue à plusieurs reprises, pour atteindre actuellement 1 600 m² de planchers avec 38 salariés, ce qui en fait l'une des entreprises les plus importantes du territoire.

ASP connaît aujourd'hui un nouvel essor, qui se traduit par la nécessité d'améliorer radicalement et rapidement le fonctionnement de son site (avec des accès différenciés, des stationnements supplémentaires, ...) et par la nécessité d'étendre d'environ 60 % sa surface actuelle (en locaux de production, bureaux, locaux sociaux, ...).

Pour atteindre cet objectif, elle se propose d'acquérir le terrain communal voisin (parcelle 148, essentiellement pour aménager un nouvel accès véhicules légers pour les salariés) et de s'étendre sur sa propriété, en empiétant légèrement sur une partie de son terrain classée actuellement en zone N (sur laquelle elle doit également étendre et restructurer son parking – déjà présent avant la création de la zone N).

ASP apporte la preuve depuis plus de 20 ans qu'il est possible de développer en pleine campagne une activité à la fois productrice d'emplois, innovante et internationale, tout en restant particulièrement respectueux du milieu rural et du milieu naturel : c'est ce que démontre à nouveau ici son approche pour cette nouvelle étape essentielle à son développement.

▪ Impacts agricoles

La réalisation du projet n'aura a priori aucun impact négatif sur l'activité agricole en place. La zone d'activités existante classée en Ux englobait déjà le bâtiment de ASP. Elle est simplement étendue pour tenir compte de l'activité existante et future sur une portion classée en N, mais majoritairement classée en préalable en UB.

Il est rappelé que la plus grande partie du terrain classé N à reclasser en zone Ux appartient déjà à ASP. A ce titre, on peut difficilement la considérer comme du terrain purement agricole, d'autant plus qu'elle contient déjà un parking.

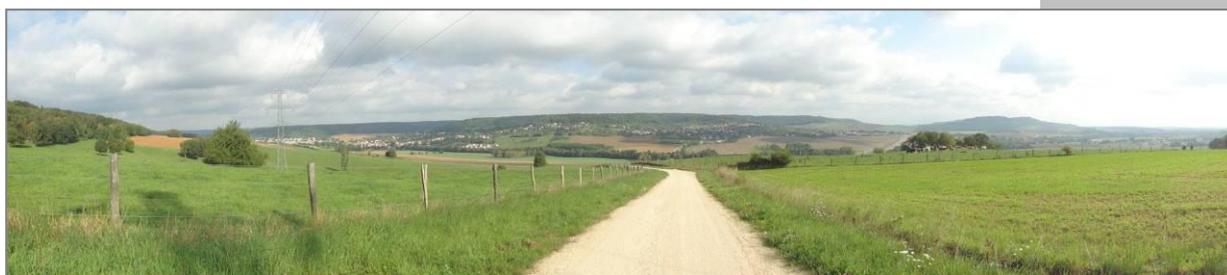
La surface réservée aux zones d'activités ne sera donc pas augmentée, pas plus que la consommation de terres agricoles.

Dans le cadre de la zone Ux, le secteur utilise certes des terres agricoles. L'agrandissement de la zone Ux consomme un petit secteur de zone agricole d'environ 0,33 ha. Mais la modification du zonage permet de pérenniser les terres agricoles environnantes, de densifier le projet de construction et d'éviter une surconsommation de terrain en dehors de la trame urbaine.

Le site fait face au haras de Braquemine de l'autre côté de la route de Nomeny. Les bâtiments accueillant des chevaux se trouvent à plus de 50 m du projet d'extension d'ASP qui est prévu entre le bâtiment existant et le lotissement. Le projet n'impacte donc pas l'éventuelle évolution du haras qui pourra continuer son activité équestre sans souci, y compris le de la route de Nomeny inscrite en A.

▪ Incidences sur l'environnement

Le plateau de Malzéville est référencé au sein du réseau européen de sites écologiques Natura 2000. Ce site de 450 ha aborde la mise en œuvre d'un large programme d'actions pour préserver sa biodiversité exceptionnelle : reptiles en voie de raréfaction, orchidées protégées, papillons ou amphibiens remarquables, etc... Sa particularité tient à la nature de son sol constitué en grande majorité de pelouses calcaires. Deux exploitants, un berger indépendant et le lycée agricole de Pixérécourt y font paître leurs moutons. Cette activité, tout comme le fauchage tardif, contribuent à préserver la biodiversité du site. La Communauté Urbaine du Grand Nancy (CUGN) a initié de plus la mise en place d'un programme d'actions et d'animations afin d'informer et de sensibiliser le public à l'écologie urbaine et au développement durable. Parmi ces actions, il est prévu de créer des sentiers d'interprétation et de découverte, de baliser les circuits pédestres et d'inventorier les gîtes à chiroptères, dans une optique de valorisation et de sauvegarde de cet écosystème naturel.



Vallée de l'Amezule vue depuis le plateau de Malzéville.

La commune d'EULMONT accueille sur son territoire une partie du plateau de Malzéville ainsi que son coteau, à l'extrémité sud du ban communal. Dans son projet de zonage par le biais du PLU, la commune a choisi de maintenir cette partie du territoire (au sud de l'Amezule) en zone naturelle, afin de respecter l'environnement naturel du plateau de Malzéville, le paysage sur la vallée de l'Amezule, la biodiversité, la faune et la flore remarquables qui s'y trouvent.

La présente modification propose de convertir 0,33 ha de zones naturelles en zone Ux. L'ampleur, la situation et le programme prévus sur ce secteur n'entraîneront aucun impact ni sur le plateau de Malzéville et ni sur son aspect environnemental (Site d'Importance Communautaire au titre de la Directive Habitat - Natura 2000 situé à 2,4 km à vol d'oiseau de la zone Ux). Ceci sera essentiellement dû à l'éloignement du futur secteur d'urbanisation par rapport au plateau de Malzéville, au passage de l'Amezule entre le site et le coteau et au caractère compact de la trame urbaine préexistante et projetée.

La zone N à transformer en Ux est non seulement de très faible ampleur mais en plus totalement enclavée entre un lotissement et une ancienne route départementale déclassée désormais en route communale. Le découpage précédent était très artificiel et ne correspondait ni à une réalité physique ni à une réalité naturelle. Le classement en Ux de l'ensemble du site semble beaucoup plus cohérent à la fois du point de vue fonctionnel, urbain, paysager et environnemental.

