

Commune d'EULMONT (54)

DECLARATION DE PROJET SUR LE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation

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,



INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

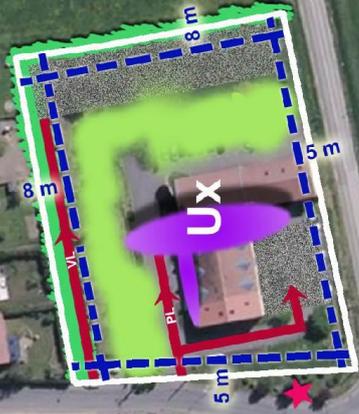
La commune a souhaité ajouter, par le biais de la présente procédure de déclaration de projet conduisant à une mise en compatibilité du PLU d'EULMONT, une réflexion spécifique sur la zone UX route de Nomeny – lieu-dit Corchebœuf, en supplément des deux orientations d'aménagement et de programmation déjà définies pour les zones « Les Prés Harbois », « Bonne Fontaine » et « Noir Lieu ».

La représentation graphique suivante fait apparaître l'état d'esprit de l'aménagement, le principe de desserte de la zone, le positionnement des futurs bâtiments et agencements par rapport aux limites séparatives, et la préservation ou la création de vergers.



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



- ✓ Secteur phasé en **Ux**.
- ✓ Localisation au n° 840 Chemin des Montants à EULMONT.

Urbanisme

- ✓ Permettre l'accueil et l'**extension d'activités économiques** dans la zone et offrir la possibilité à l'entreprise ASP 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.
- ✓ Garantir, par la localisation de la zone, la **compacité** et la **densification de la trame urbaine**.
- ✓ Prévoir une extension artisanale de manière contigüe à la trame urbaine existante et créer une **continuité avec le tissu urbain existant**.
- ✓ Gérer au mieux l'**interface** entre la zone résidentielle, la zone artisanale et la zone naturelle.
- ✓ Permettre la mise en œuvre d'un **projet architectural 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).
- ✓ Moderniser et étendre le grand hall de production et les bureaux d'ASP tout en assurant l'**intégration architecturale** du projet d'extension dans le paysage environnant.
- ✓ Assurer le **recul** des bâtiments et aménagements par rapport aux voies et emprises publiques et respecter des règles de **recul d'implantation** par rapport aux limites latérales et séparatives.
- ✓ Profiter de l'urbanisation de la zone pour repenser l'**aménagement de l'entrée de village**, la sécurisation routière et la perspective urbaine.
- ✓ Conservation la **fontaine** comme élément patrimonial au carrefour d'entrée du village.
- ✓ Veiller à l'**intégration architecturale et paysagère** de l'extension d'ASP par rapport à l'urbanisation existante voisine (lotissement proche).

Paysage

- ✓ Assurer une **transition paysagère** respectueuse des objectifs environnementaux en limite de terrains agricoles, à la lisière des cultures et des jardins pavillonnaires.
- ✓ Favoriser l'**intégration du projet dans le paysage** en jouant sur le dénivelé du site.
- ✓ Maintenir et renforcer la **trame verte à l'échelle du projet**.
- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** pour les zones de transition en pourtour de la parcelle par des **haies arbustives** afin d'intégrer le projet dans le grand paysage.
- ✓ Créer une **armature verte** globale par le biais par exemple de la conservation de la majorité des végétaux existants ou la mise en œuvre d'un verger sur les espaces libres.
- ✓ Gérer les **vues et pare-vues** vis à vis du voisinage (masques et protections visuelles) par la création de **haies libres** avec une diversité et un mélange d'essences et d'espèces attractives pour la faune.
- ✓ Végétaliser le plus possible les **aires de stationnement automobile**.
- ✓ Économiser les **espaces agricoles** en ouvrant à l'urbanisation artisanale des terrains proches de la zone agglomérée actuelle et préserver les **espaces naturels** en pourtour de la zone de projet.

- ✓ 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 et en réduisant les coûts de gestion en optimisant les moyens humains, matériels et financiers.