



Commune de JEUXEY (88)

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

Pièce n°4

Dossier Enquête Publique

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseil en urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

Préambule.....	3
1. Rappel du cadre juridique	4
Chapitre 1 : Présentation de la commune	5
1. Présentation générale	6
2. Contexte règlementaire	10
Chapitre 2 : Le projet.....	11
1. Présentation du projet.....	12
2. L'intérêt général du projet.....	20
3. Compatibilité avec le SCoT et les projets de la CAE	21
Chapitre 3 : Mise en compatibilité du PLU	25
1. Projet au regard du PLU actuel	26
2. Mise en compatibilité du règlement graphique	28
3. Mise en compatibilité des autres pièces du PLU	30
4. Évolution des surfaces	35
Chapitre 4 : Incidences de la Déclaration de Projet.....	36
1. Incidences sur le paysage.....	37
2. Incidences sur le milieu agricole.....	38
3. Incidences sur le milieu naturel, l'environnement et la Trame Verte et Bleue	39
4. Incidences concernant les risques	40
Chapitre 5 : Étude entrée de ville au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.....	46
1. Introduction : disposition de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.....	47
2. État des lieux	48
3. Partis-pris d'aménagement	55
4. Traduction règlementaire	60

Préambule

1. Rappel du cadre juridique

1.1. Déclaration de projet

Au titre de l'article R. 123-23-2 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être initiée par la commune :

- lorsque l'opération est réalisée par l'autorité compétente en matière de PLU et qu'elle est rendue nécessaire par une enquête publique en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Cet alinéa ne s'applique qu'en cas de projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages.

- lorsque l'autorité compétente a décidé de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'**intérêt général** d'une action ou d'une opération d'aménagement, ou de la réalisation d'un programme de construction, en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme : au titre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

La mise en compatibilité du PLU de JEUXEY s'inscrit dans le cadre de cette disposition.

En vertu de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet peut être prononcée si :

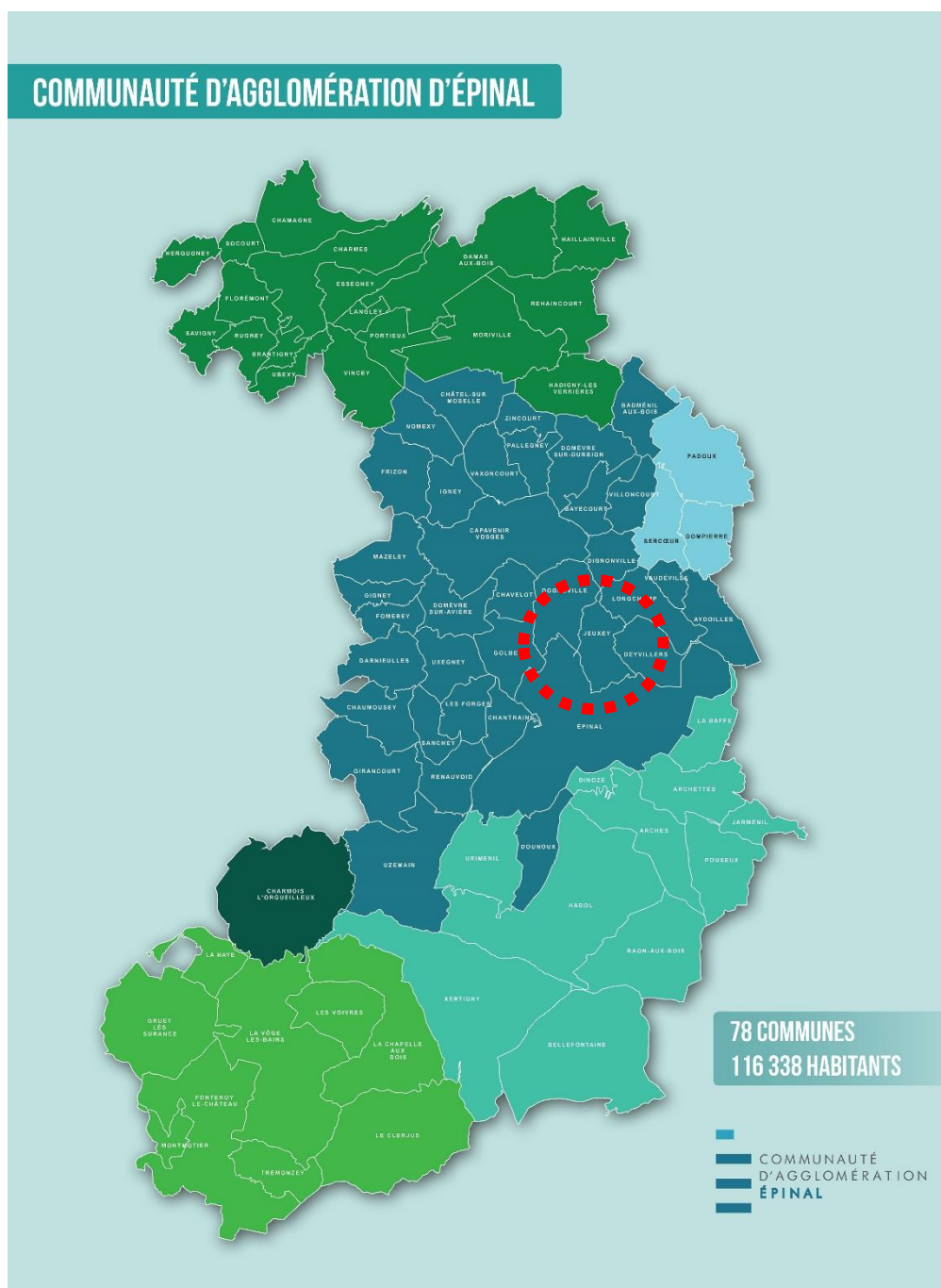
- elle ne relève pas de la déclaration d'utilité publique (le projet ne nécessite pas d'expropriation d'immeuble),
- le projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU,
- l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Chapitre 1 : Présentation de la commune

1. Présentation générale

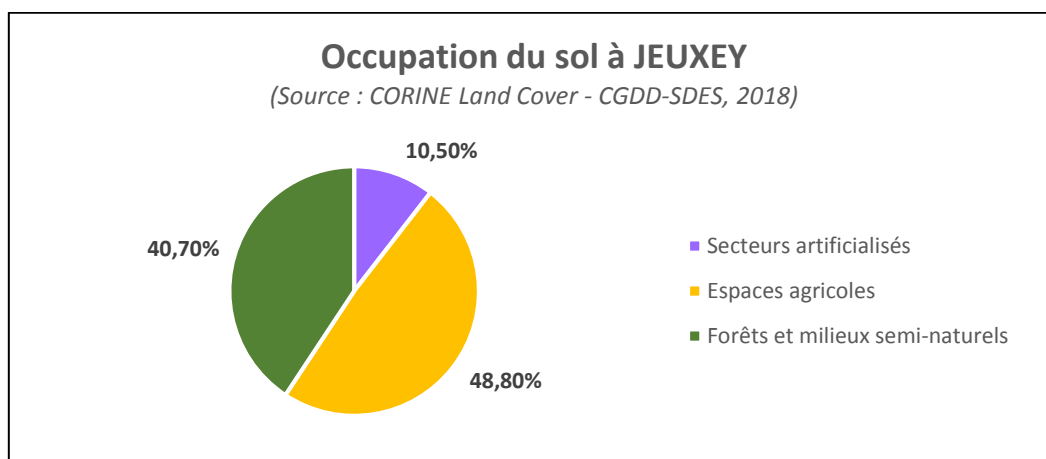
1.1. Présentation géographique

La commune de JEUXEY se situe dans le département des Vosges. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération d'Épinal, préfecture du département dont elle est limitrophe et avec laquelle la commune s'inscrit en continuité urbaine.



Communauté d'Agglomération d'Épinal (Source : CAE)

La commune s'étend sur 8,49 km². Malgré sa situation périphérique vis-à-vis d'Épinal, les espaces artificialisés ne représentent que 10,5% du territoire qui est dominé par les espaces agricoles (48,8%) et forestiers et naturels (40,7%).



1.2. Contexte démographique

La commune de JEUXEY a vu sa population croître jusque dans les années 1990 avant de connaître un épisode de déprise entre les années 1990 et 2010. La courbe démographique tend aujourd'hui à s'inverser avec une croissance de la population observée ces dix dernières années (+ 26 habitants entre 2008 et 2018 soit +4%).

Population en historique depuis 1968

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	550	596	657	699	688	659	672	685

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

La croissance démographique récente de JEUXEY s'explique par un solde naturel positif (0,6 entre 2008 et 2013 et 0,4 entre 2013 et 2018) tandis que le solde apparent des entrées sorties est lui nul voire négatif ces dernières années (-0,2 entre 2008 et 2013 et 0,00 entre 2013 et 2018).

1.3. Logements

Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de résidences principales, elles représentent 90,4% du parc en 2018, une part néanmoins en baisse de 2,7 points par rapport à 2013.

La baisse de la part des résidences principales s'est faite au profit des logements vacants. En effet, on note 7,0% de logements vacants en 2018, une part en hausse de 2,3 points par rapport à 2013.

Entre 2013 et 2018, le parc de logements a augmenté de 27 logements quand sur le même temps la population a augmenté de 13 personnes grâce au solde naturel.

Les 27 nouveaux logements ont donc induit la création de 16 résidences principales, 2 résidences secondaires et 14 logements vacants.

Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	296	100,0	320	100,0	347	100,0
Résidences principales	275	92,7	298	93,1	314	90,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	1,0	7	2,2	9	2,6
Logements vacants	18	6,2	15	4,7	24	7,0
<i>Maisons</i>	221	74,4	229	71,4	247	71,1
<i>Appartements</i>	74	24,9	91	28,3	100	28,9

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Les logements sont majoritairement des maisons (71,1%) et on observe une surreprésentation des grands logements (52,9% de T5 et +).

Le nombre moyen de pièces par résidences principales est de 4,7 à JEUXEY en 2018 (5,3 pour les maisons et 3,4 pour les appartements).

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	275	100,0	298	100,0	314	100,0
1 pièce	2	0,7	1	0,3	3	1,0
2 pièces	19	6,9	19	6,3	18	5,9
3 pièces	32	11,6	46	15,5	49	15,6
4 pièces	57	20,6	58	19,5	78	24,7
5 pièces ou plus	166	60,3	147	58,4	166	52,9

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

A JEUXEY, les ménages sont en moyenne composés de 2,17 personnes en 2018. La taille moyenne des ménages était de 2,40 en 2008, de 3,18 en 1990 et de 3,69 en 1968.

En 2018, les ménages du département des Vosges sont en moyenne composés de 2,10 personnes.

1.4. Contexte économique

Entre 2008 et 2018, la part des actifs est stable. On note cependant une légère diminution de la part des actifs ayant un emploi au profit des chômeurs.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2018
Ensemble	454	445	423
Actifs en %	71,3	78,8	78,9
Actifs ayant un emploi en %	65,9	72,1	71,9
Chômeurs en %	5,5	6,6	7,0
Inactifs en %	28,7	21,2	21,1
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,2	7,3	7,6
Retraités ou préretraités en %	11,8	10,4	7,9
Autres inactifs en %	5,7	3,5	5,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Concernant les emplois, le nombre d'emplois dans la zone est en hausse entre 2008 et 2018, avec 56 nouveaux emplois proposés. Cette hausse permet à l'indicateur de concentration d'emploi¹ de passer de 178,8 à 191,5 en 10 ans.

Emploi et activité

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	534	522	590
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	299	324	308
Indicateur de concentration d'emploi	178,8	161,4	191,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,7	63,3	59,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

¹ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

2. Contexte réglementaire

✓ A l'échelle supra intercommunale

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vosges Centrales, dont la révision a été approuvée le 29 avril 2019.

✓ A l'échelle communale

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mai 2013.

Chapitre 2 : Le projet

1. Présentation du projet

(Source : Avinim Groupe Immobilier)

Le projet porte sur la création d'une zone d'activités mixte mêlant bureaux, co-working, locaux d'activité avec showroom et petite production possible (type confiserie artisanale), restaurants, services, commerces de proximité, hôtellerie...

Le projet s'inscrit en continuité urbaine de la Zone d'Activités Commerciales Terres Saint-Jean d'Épinal mais le secteur du projet se situe sur le ban communal de JEUXEY.

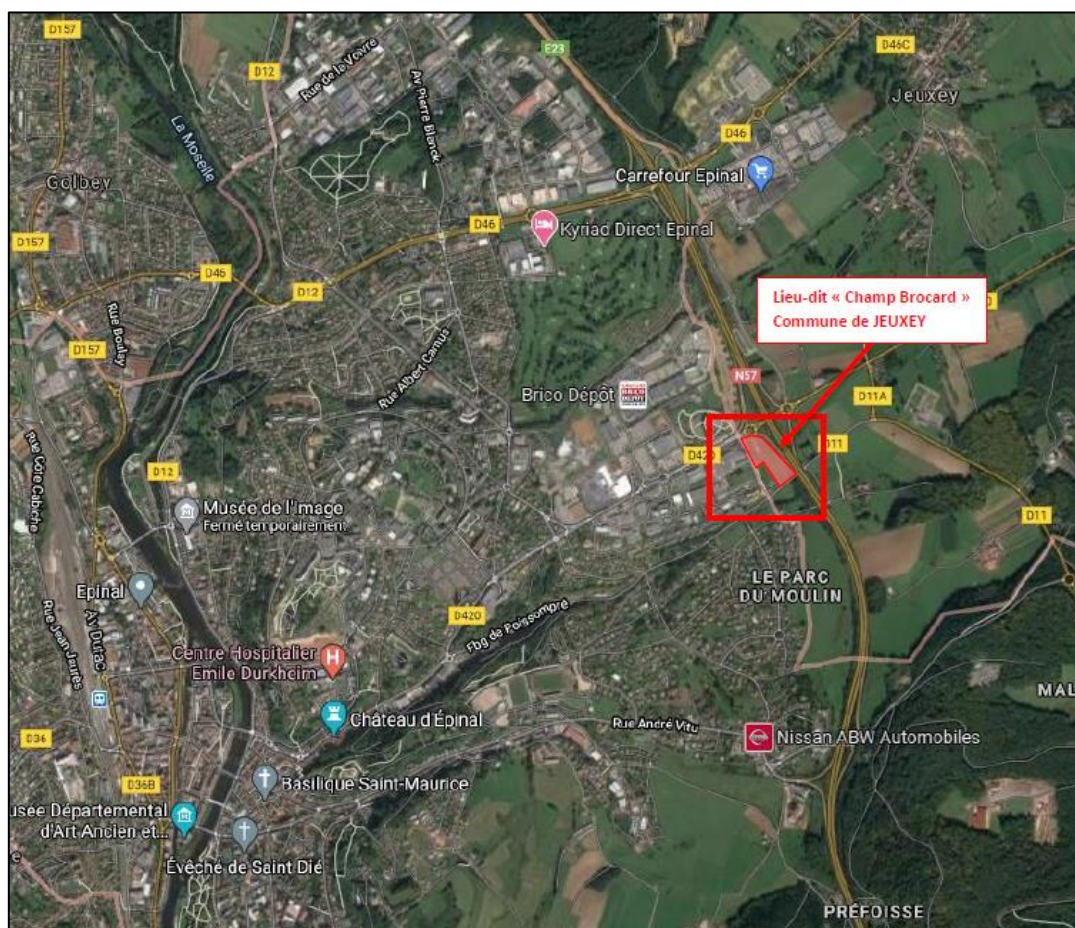
1.1. Site et contexte

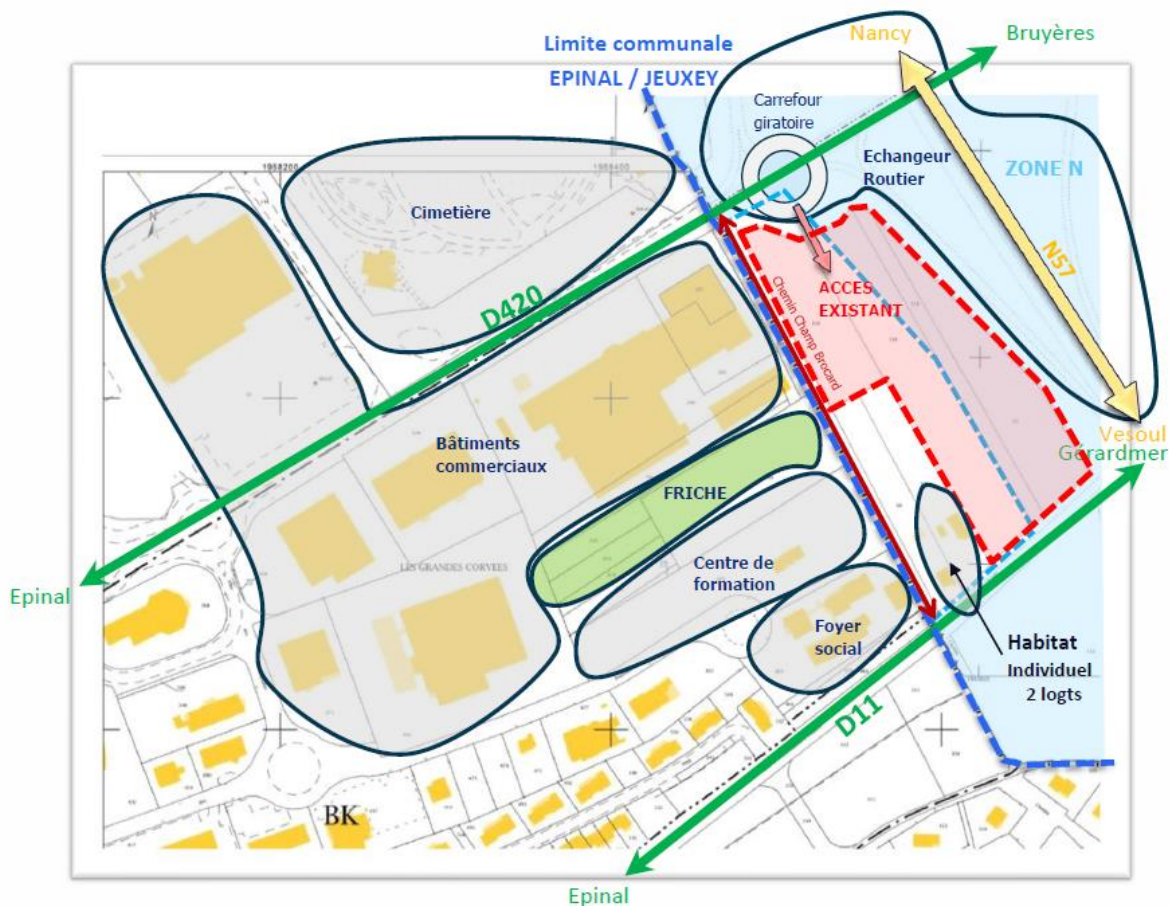
• Localisation dans la commune

Le projet d'aménagement se situe au Sud-Ouest de la commune de JEUXEY, en limite communale avec la ville d'ÉPINAL. Son emplacement privilégié en entrée de ville se trouve proche d'un échangeur routier faisant la liaison entre la route nationale N57 (liaison Nancy-Vesoul), la route départementale D420 (liaison Épinal-Bruyères) et la route départementale D11 (liaison Épinal-Gérardmer).

L'emprise du projet se situe :

- Au Nord, par la route départementale D420 (Avenue de Saint-Dié = entrée de ville d'Épinal, liaison Épinal-Bruyères et accès direction Nancy).
- Au Sud, par la route départementale D11 Faubourg de Poissompré (liaison Épinal-Gérardmer).
- A l'Ouest, par un chemin privé « Le Champ Brocard » (liaison D420-D11).
- A l'Est, par la route nationale N57 et sa bretelle d'accès en direction de Remiremont (liaison Nancy-Vesoul).





Site du projet (Source : Avinim Groupe Immobilier)

• Présentation du site dans son contexte

Le terrain se situe en entrée de ville (limite communale de la ville d'Épinal) dans un secteur en friche, libre de toute construction, en prolongement d'une zone d'activités (concessions automobile/agricole, bureaux, commerces, hôtellerie, activités, Palais des sports et de congrès...).

Le site est bordé par un échangeur routier au Nord et à l'Est, des bâtiments commerciaux (concessions automobiles) et un centre de formation à la conduite à l'Ouest, un foyer d'aide à l'enfance et 2 habitations de type maison individuelle au Sud, en bordure de la route départementale D11.

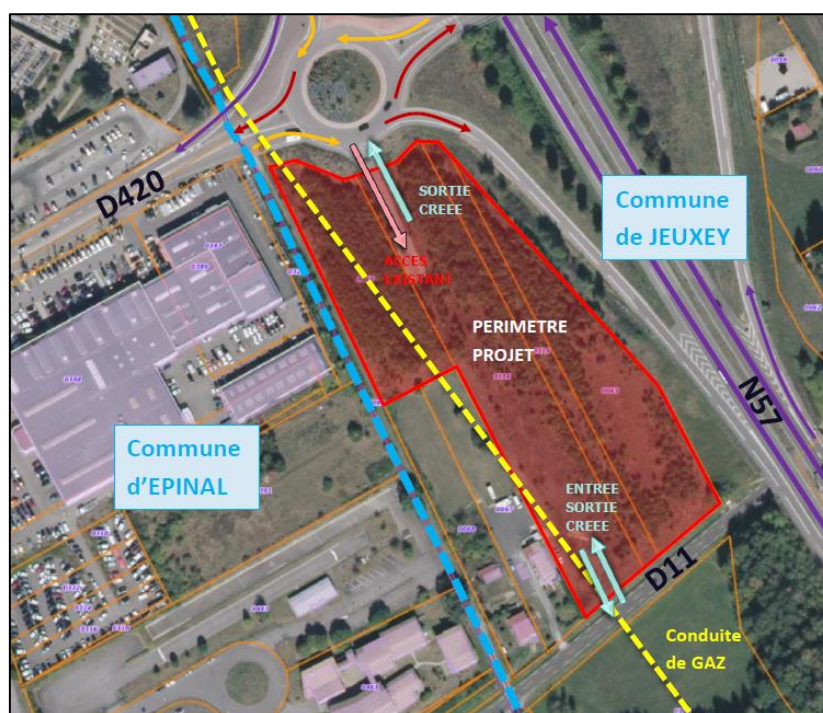
Le terrain présente une pente moyenne légèrement supérieure à 5% sur son axe Nord-Sud, de la D420 en partie haute à la D11 en contre-bas.

Au Nord se trouve un carrefour giratoire, proche du cimetière Parc, avec accès existant au terrain concerné, servant de liaison entre Épinal/Bruyères et Nancy/Vesoul.

A l'Est, le chemin privé « Le Champ Brocard », qui longe le terrain sur toute sa longueur, permet de relier la D420 (Avenue de Saint-Dié + giratoire ...en partie haute) à la D11 (Faubourg de Poissompré ...en partie basse).

Le réseau de transport public ne dessert pas le terrain concerné mais il dessert la zone du palais des congrès à proximité, se trouvant à moins de cinq minutes à pied.

1.2. Principes d'aménagement



Site du projet (Source : Avinim Groupe Immobilier)

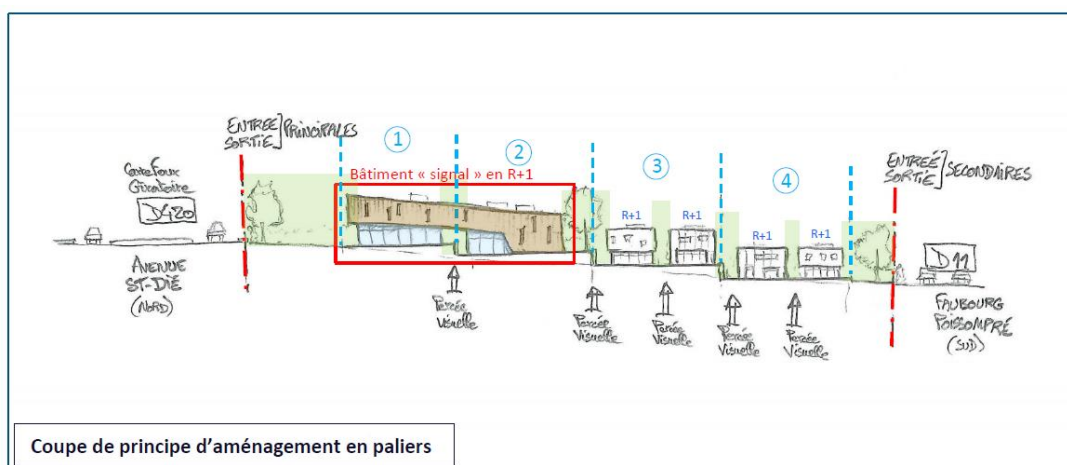
Le site du projet représente une superficie de 18 300 m² environ.

Le projet, situé en entrée de ville, porte sur la création d'une zone d'activités mixte mêlant bureaux, co-working, locaux d'activité avec showroom et petite production possible (type confiserie artisanale avec visible entreprise), restaurants, services, commerces de proximité, hôtellerie, etc.

Le terrain en pente Nord-Sud sera aménagé en 3 ou 4 paliers (aménagement en escalier semblable à l'aménagement de la ZAC des Terres Saint-Jean toute proche) :

- un à deux paliers principaux au point le plus haut, proche du carrefour giratoire, traités spécifiquement avec des « bâtiments signaux » en R+1 marquant l'entrée du quartier et regroupant à la fois des bureaux, du service-commerce de proximité.
- deux autres paliers en contrebas pouvant accueillir des bâtiments en R+1 de type commerces, locaux d'activité avec showroom, bureaux, etc., en fonction des futurs acquéreurs souhaitant s'implanter dans ce nouveau quartier.

L'aménagement en escalier le long du coteau va permettre de coller au plus près du terrain naturel et de conserver une visibilité sur la ligne de crête boisée en vis-à-vis.



Coupe de principe d'aménagement en paliers

Coupe de principe (Source : Avinim Groupe Immobilier)

- **Accès**

L'opération est desservie par deux accès principaux.

- Un accès existant au Nord (entrée/sortie), partant du carrefour giratoire donnant accès à Épinal, plus particulièrement à la ZAC des « Terres Saint-Jean » par le biais de l'Avenue de Saint-Dié (D420), et un accès à l'échangeur routier amenant à la fois à Remiremont/Vesoul et Nancy (N57), ou encore à Bruyères et Gérardmer.



Accès nord depuis le giratoire

- Un nouvel accès au Sud (entrée/sortie) permettant de diluer le flux de circulation au sein du quartier depuis le Faubourg de Poissompré (D11) desservant également Épinal et Gérardmer.

Cet accès sera muni d'un élément de voirie de type « tourne à gauche » afin d'en faciliter et d'en sécuriser l'entrée.

- **Voirie et circulation**

Une voie structurante accessible aux VL et aux PL traversera le quartier du Nord au Sud, reliant les deux accès principaux et desservant de part et d'autre les différents lots d'activité. Cette dernière, à double sens sans stationnement, d'une largeur de 8 mètres (selon PLU de la zone UX), sera aménagée de façon à réguler la vitesse dans le quartier.

Le long de cette voie se trouvera une noue paysagère, au minimum un trottoir en béton/enrobé et une bande d'espaces verts plantés séparant les différents lots de la circulation des véhicules.

La chaussée des voies automobiles sera réalisée en enrobé et sera traversée ponctuellement de passages piétons.

Des voies secondaires desserviront les différents lots vers l'Est et vers l'Ouest depuis l'axe principal. Ces voies secondaires en double sens permettront d'accéder aux différents bâtiments d'activité et aux zones de stationnement qui y sont affiliées. Elles permettront de marquer physiquement les différents lots tout en aérant le quartier. Affiliées aux zones de stationnement plantées, elles permettront également de créer des percées visuelles traversantes pour casser l'effet de densité bâtie et ainsi faire la jonction avec les espaces naturels environnant à l'Est et à l'Ouest.

Les croisements de la voie structurante et des dessertes internes seront traités afin de ralentir les automobilistes avant de franchir les intersections.

Ces voies seront calées au plus près du terrain naturel de manière à modifier le moins possible le relief existant et réduire l'influence de l'aménagement sur le bâti environnant, tout en respectant des pentes raisonnables.

Les zones piétonnes de l'ensemble du quartier seront traitées avec soin au moyen d'espaces verts utilisant des espèces locales et des noues paysagères largement végétalisées.

- **Stationnements**

Étant donné que l'aménagement final découlera d'un plan de vente qui n'est pas encore défini dans sa globalité, chaque lot possèdera le nombre de places de stationnement nécessaire en fonction de sa nature.

Certains lots pourront bénéficier de zones de stationnement en foisonnement afin de mutualiser les besoins.

- **Espaces verts**

L'objet principal porte sur la requalification partielle d'une zone naturelle en zone constructible à hauteur de 40% de la surface globale du projet. L'aménagement paysager tient donc une place importante dans l'élaboration de ce nouveau quartier puisqu'il a été conçu de manière à s'intégrer dans le site tout en créant une identité particulière propice, à marquer une entrée de ville.

L'intégration dans le site passe par la création d'une voie structurante largement arborée avec des arbres de hautes tiges et des buissons d'essences locales en complément de noues paysagères, afin de marquer et d'animer visuellement cette voie principale destinée à desservir les voies annexes.

Celles-ci donnant accès aux différents bâtiments et à leur zone de stationnement seront elles aussi arborées et articulées autour de bassins de rétention/infiltration, et pensées comme des percées visuelles traversantes paysagères faisant la liaison avec les espaces naturels environnants.

L'entrée du quartier, animée par deux « bâtiments signaux », sera articulée autour d'une placette végétale, largement accessible aux piétons et permettant une grande ouverture visuelle sur le quartier. Cette placette, affiliée volontairement au « bâtiment signal Ouest », est conçue comme un espace de transition entre l'Avenue de Saint-Dié (D420) d'où débouche un trottoir existant et l'accès à ce nouveau programme.

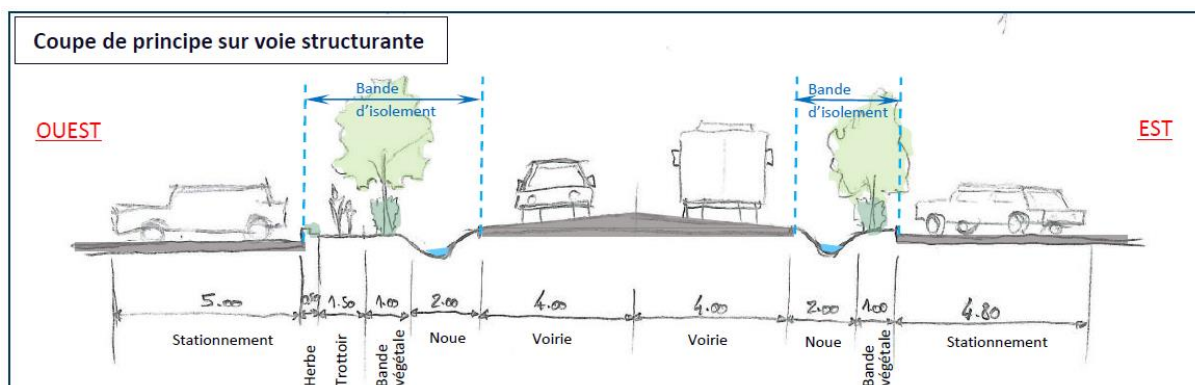
Située au point haut de l'opération et offrant la meilleure visibilité sur la ligne de crête, elle est conçue à la fois comme un lieu de déambulation et de vie.

En effet, elle sera en relation directe avec des activités de proximité en rez-de-chaussée du « bâtiment signal Ouest ».

Les plantations d'arbres permettront à la fois d'en faire un espace agréable de par l'ombrage prodigué, tout en venant souligner la perspective et faire le lien avec l'échelle des bâtiments. Les essences d'arbres, de faible développement et leur implantation seront choisies pour ne pas occasionner de gêne vis-à-vis des bureaux ou activités diverses en R+1.

La composition végétale de l'ensemble du quartier a été établie dans ce même esprit d'intégration avec les différents bâtiments, de création de perspectives et d'aménagements de lieux agréables et fonctionnels. Ainsi, les bandes de végétaux, chacune de hauteur différente, viennent serpenter et ainsi créer une composition changeante sur l'ensemble du programme.

Des noues paysagères destinées à récolter les eaux de voiries seront disposées de part et d'autre de l'axe structurant, complétant ainsi des bandes végétalisées plantées d'arbres et de buissons. Elles permettront de séparer les voies piétonnes des véhicules mais également de qualifier et de hiérarchiser la voie principale tout ayant un rôle de gestion des eaux pluviales.



Coupe de principe (Source : Avinim Groupe Immobilier)

- **Collecte des déchets et aires de stockage**

Les services de collecte des déchets pourront circuler dans l'ensemble du quartier afin de récupérer les déchets ménagers de chaque lot, favorisant le tri sélectif.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront intégrées aux aires de stationnement de chaque bâtiment, proche des liaisons entre la voie structurante et les voies secondaires. Ces aires de stockage pourront être affiliées à un ou plusieurs lots. Elles seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

- **Raccordement des réseaux**

Un réseau collectif d'eau potable se trouve à proximité de l'opération Avenue de Saint-Dié au Nord (D420) d'où part une canalisation hors service qui longe la limite du projet à l'Ouest. Cette canalisation existante pourrait éventuellement être remise en service afin de desservir l'ensemble des lots. Un second réseau collectif est également présent Faubourg de Poissompré au Sud (D11). Dans les deux cas, une prolongation du réseau sera obligatoire. A voir selon étude avec le concessionnaire.

Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif présent au Sud sur le Faubourg de Poissompré (D11) et devra être prolongé par le concessionnaire pour desservir l'opération. A voir selon étude avec le concessionnaire.

Les réseaux de communication (Téléphonie, Fibre) jouxtent l'opération au Nord depuis l'Avenue de Saint-Dié (D420).

Le réseau Gaz de ville jouxtent l'opération au Nord et à l'Est.

Une canalisation de transport sous haute pression traverse le projet du Nord-Ouest au Sud et a pour beaucoup conditionné le parti d'aménagement global.

Le réseau d'électricité jouxtent l'opération au Nord et à l'Est. Un transformateur pourra être intégré à l'entrée Sud du projet (côté Faubourg de Poissompré D11) selon la puissance électrique nécessaire aux différentes activités des futurs acquéreurs et selon étude avec le concessionnaire.

Un réseau d'électricité pour l'éclairage public est également présent Avenue de Saint-Dié au Nord (D420) et pourra être prolongé pour desservir le nouveau quartier.

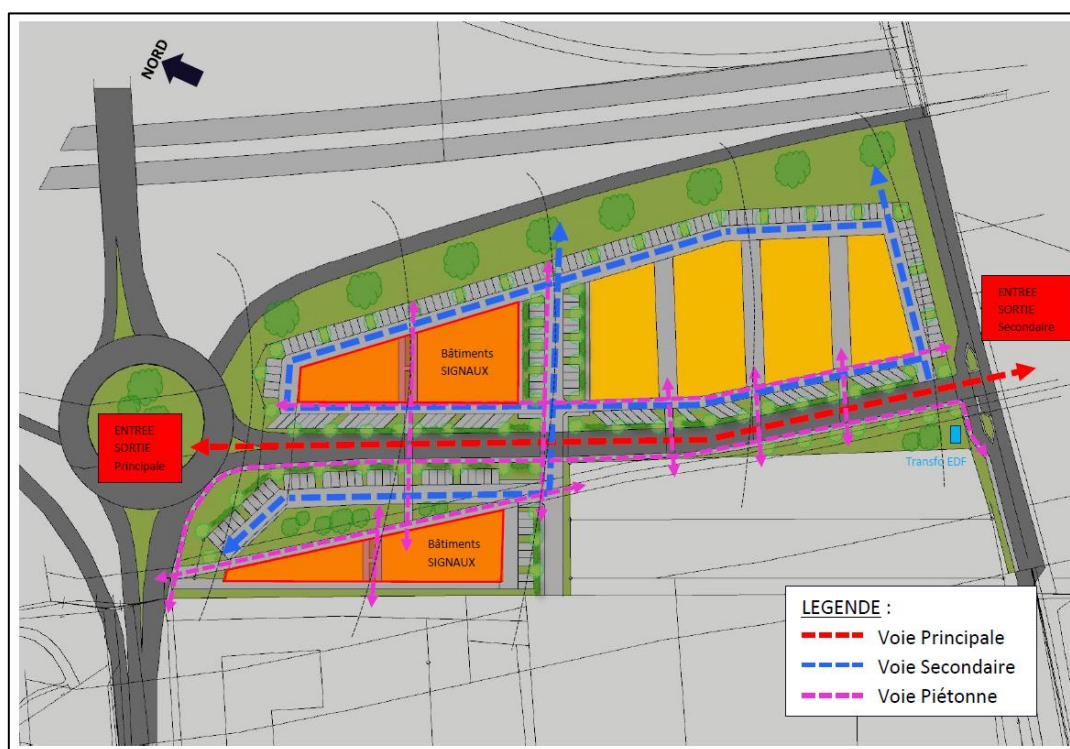
Les eaux pluviales de voirie/parking seront récoltées par l'intermédiaire de regards siphoniques et de noues paysagères le long des voies et seront stockées ou infiltrées sur les différents lots par l'intermédiaire de bassins paysagers couplés avec des séparateurs d'hydrocarbures.

Les eaux pluviales de toiture seront séparées des eaux de voirie et seront stockées ou infiltrées sur les différents lots par l'intermédiaire de bassins paysagers communs à plusieurs bâtiments.

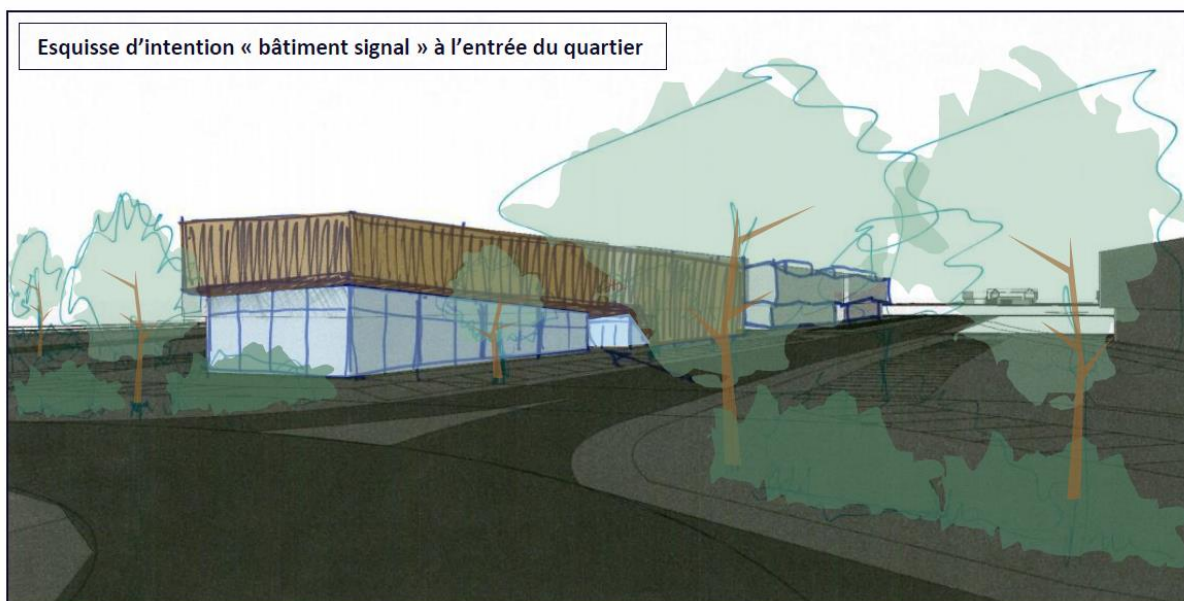
Selon l'étude avec le concessionnaire, les eaux pluviales pourront être rejetées en débit limité dans le réseau collectif en gravitaire au sud de l'opération si prolongation du réseau Faubourg de Poissompré (D11).

1.3. Projet architectural et paysager

L'aménagement global se base donc sur plusieurs facteurs qui ont permis de dessiner l'orientation générale de l'opération, à savoir un accès existant au Nord comme point d'entrée principal, un terrain en pente conditionnant un aménagement en palier, et une conduite de transport de gaz sous haute pression justifiant l'implantation des voies et des bâtiments ainsi que la création d'une place végétalisée.



Le parti pris architectural et paysager du quartier s'oriente donc sur deux « bâtiments signaux » de part et d'autre de la voie structurante ayant pour fonction de marquer l'entrée principale du quartier. Ces deux bâtiments en R+1 feront la part belle aux matériaux naturels, et seront percés de part en part sur leur rez-de-chaussée afin d'alléger l'ensemble et permettre certaines vues cadrées sur la nature environnante. Ces percées visuelles viendront en complément de cheminements piétons en lien avec une place piétonne destinée quant à elle à ouvrir ce nouveau quartier sur l'extérieur, et marquer une perspective globale sur l'ensemble de l'opération.



Esquisse d'intention (Source : Avinim Groupe Immobilier)

Les autres bâtiments du projet, conçus dans de plus petites proportions en termes de surface, pourront être traités dans les mêmes gammes de matériaux afin de créer un ensemble cohérent et identitaire de ce nouveau quartier.

2. L'intérêt général du projet

2.1. Intérêts économiques (maintien et essor des activités)

Le projet d'extension de la zone d'activités va permettre l'implantation de nouvelles activités contribuant au **renforcement et au développement économique** du pôle urbain d'Épinal.

Les prospects en cours prévoient l'implantation d'une boulangerie, d'agences immobilières, d'une agence d'intérim, d'un cabinet de radiologie ou encore d'assurance. Le projet s'inscrit ainsi dans une dynamique de diversification des activités et de développement des **commerces et services de proximité** répondant aux besoins des résidents du secteur mais également des personnes travaillant dans la zone.

Le projet permet également la **mise en valeur des savoirs-faires locaux**. En effet, il est prévu qu'une confiserie locale s'installe dans l'un des deux « bâtiments signaux » permettant ainsi la mise en avant des compétences des artisans locaux.

De plus, les bâtiments situés au sud du secteur vont permettre d'accueillir des activités artisanales qui seront mises en valeur par des bâtiments permettant l'exposition des productions dans des show-rooms.

L'extension de la zone d'activités va permettre la création d'environ **30 emplois**.

2.2. Intérêts paysagers et urbains

Le projet permettant la requalification d'un espace délaissé revêt un caractère d'intérêt général car il constitue la création d'**un lieu de vie adapté aux besoins des acteurs du territoire**, habitants et personnes travaillant dans le secteur.

L'implantation d'activités commerciales, artisanales et servicielles variées permet de conforter l'offre du bassin de vie et ainsi limiter les déplacements des populations afin d'améliorer leur qualité de vie.

De plus, considérant sa localisation, l'aménagement du secteur permettra de proposer **une structuration de l'entrée de ville et un accompagnement paysager qualitatif** de celle-ci, aussi bien depuis la RD420 et que depuis la RD11, participant à la **mise en valeur du pôle économique** d'Épinal.

3. Compatibilité avec le SCoT et les projets de la CAE

La commune de JEUXEY, est couverte par le SCoT des Vosges centrales, approuvé en avril 2019.




Le SCoT identifie la Zone d'Activité Commerciale Terre Saint-Jean d'Épinal comme « Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie » dans l'armature commercial du DAC.

Zoom sur le centre de l'agglomération d'Épinal

SCoT DES VOSGES CENTRALES | ARMATURE COMMERCIALE (COMMERCE ET ARTISANAT COMMERCIAL)

Zoom sur l'agglomération d'Épinal

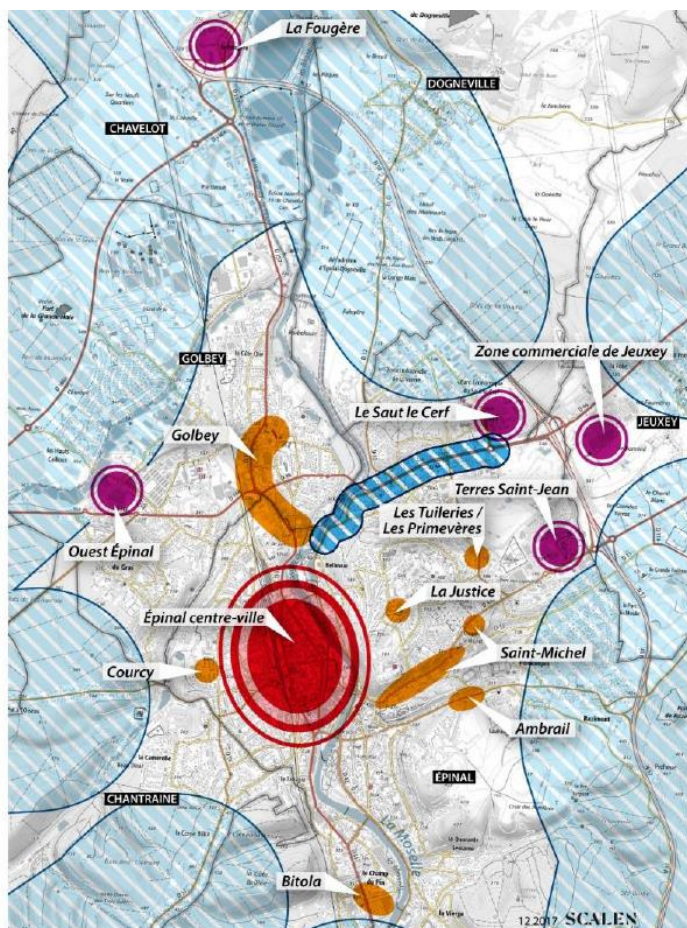
EN MILIEU URBAIN

-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain d'hypercentre et de centre-ville
-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie
-  Pôle commercial de quartier

SECTEURS EN CAPTAGE DE FLUX

-  Corridors
Buffer de 1km de l'axe
-  Boulevard urbain
Buffer 125m de l'axe

CAEP, Orientation d'aménagement et de programmation



Extrait du DOO du SCoT des Vosges Centrales (Source : SCoT des Vosges Centrales)

L'objectif n°1 du DAC est de « **Polariser l'activité commerciale** ».

Cet objectif est traduit dans l'orientation « Polariser l'activité commerciale au sein de l'armature commerciale en confortant des pôles commerciaux identifiés en milieu rural, périurbain et urbain ».

Cependant, la ZAC Terre Saint-Jean ne figure pas parmi les ZAE disposant d'une enveloppe de foncier pour leur extension.

* Dont les ZAE de moins de 3 hectares

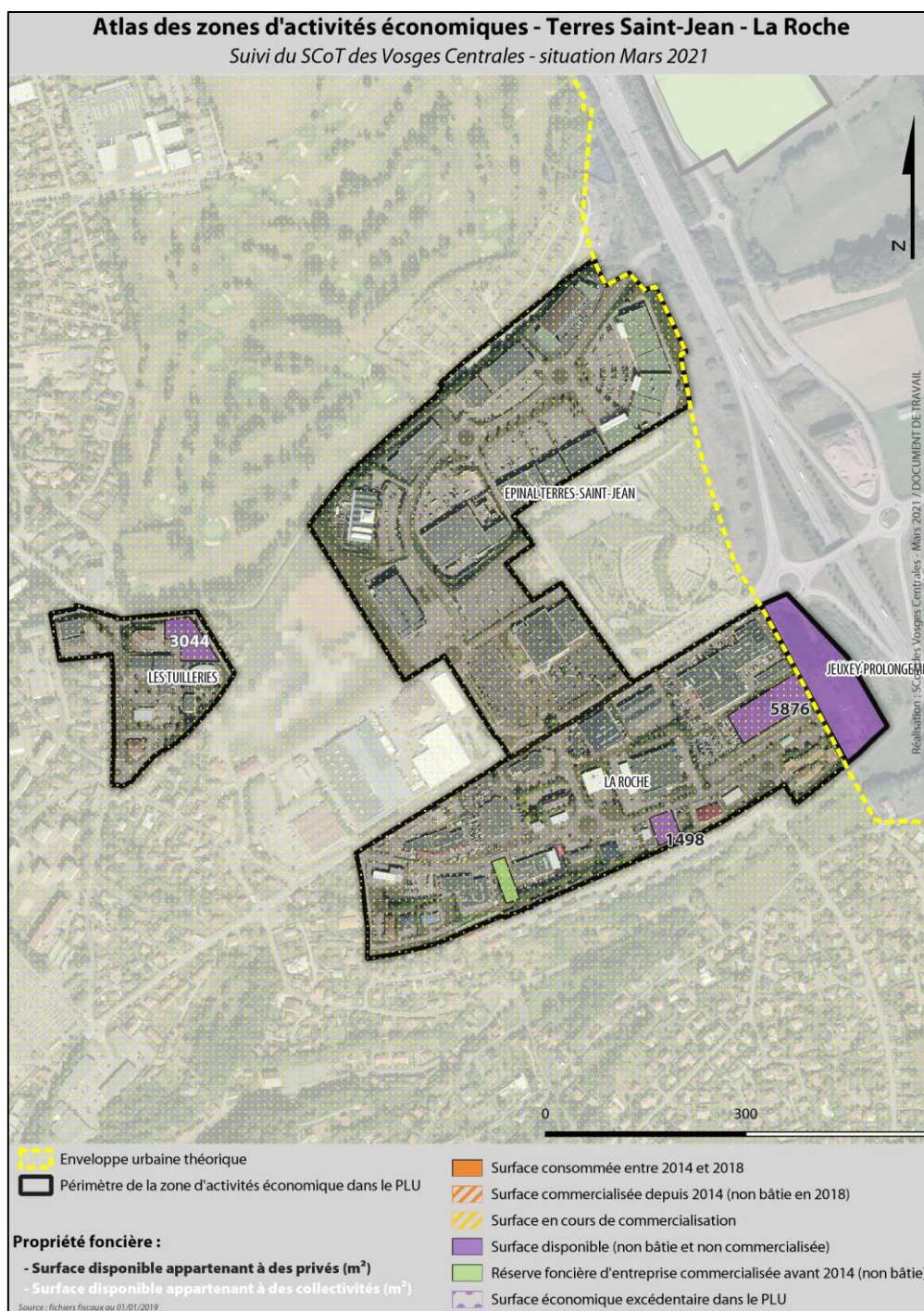
	Foncier en extension	Réserves foncières déjà commercialisées en extension
ZAE priorité haute (CAE)		
Plaine de Socourt (Charmes)	2,5 ha	
Route de Chamagne (Charmes)	0,8 ha	8,8 ha
L'Hermitage (Charmes)	5,9 ha	0,8 ha
ZAC Épinal-Nomexy (Nomexy)	31,3 ha	7 ha
Inova 3000 (Capavenir Vosges)	10,4 ha	
Pré-Droué (Chavelot)	1,9 ha	
Écoparc – Les 9 quartiers (Chavelot-Golbey)	18,4 ha	
Maximont Bas (Golbey)	7 ha	
Arches	4 ha	
Xertipôle (Xertigny)	1,6 ha	0,1 ha
La Rochère (Xertigny)	2 ha	
Les Bouleaux (Les Voivres)	3 ha	
La Verrière (La Vôge-les-Bains)	2,7 ha	
Sous le hameau de Razimont (Épinal)	1 ha	
La Cobrelle (Chavelot)	0 ha	6,9 ha
Zone commerciale de Jeuxy	0 ha	4,7 ha
Total	92,5 ha	28,3 ha
ZAE de priorité haute (Mirecourt-Dompaire)		
Hennecourt	2,5 ha	
Dompaire	5 ha	
Total	7,5 ha	

Répartition du foncier en extension par ZAE – SCoT

Le PLU de JEUXEY, approuvé avant la révision du SCoT des Vosges Centrales, prévoit cependant une extension de la ZAE. Celle-ci ne figure pas dans le tableau ci-dessus car cette extension est classée en zone UX et ne constitue donc pas une zone d'urbanisation future au sens du document d'urbanisme.

L'extension prévue par le PLU de JEUXEY est donc déjà « actée » par le SCoT des Vosges Centrales.

Cette extension figure dans l'Atlas des ZAE du SCoT des Vosges Centrales.



Atlas des ZAE (Source : SCoT des Vosges Centrales)

Le projet qui fait l'objet de la présente déclaration de projet constitue ainsi une extension de faible emprise d'un secteur déjà identifié et pris en compte par le SCoT.

Aussi, si le projet d'extension de la ZAC Terre Saint-Jean n'est pas incompatible avec le SCoT il constitue néanmoins une enveloppe de surface dédiée au développement des activités économiques non comptabilisée dans le SCoT.

Cependant, si le volume des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour des ZAE inscrit au SCoT ne peut être modifié, l'affectation par ZAE peut être ventilée selon les projets et les évolutions du territoire.

La Communauté d'Agglomération d'Épinal s'engage ainsi à inscrire ses futurs projets dans l'enveloppe qui lui est affectée malgré l'ouverture à l'urbanisation des 0,79 ha supplémentaires à JEUXEY.

En termes de données quantitatives, à ce jour, sur les 92,5 ha prévus pour des projets économiques dans le SCoT, 35 hectares ont été consommés entre 2014 et 2018 et 35 ha sont actuellement concernés par des projets en cours.

Le reliquat de l'enveloppe globale est donc de 22,5 ha.

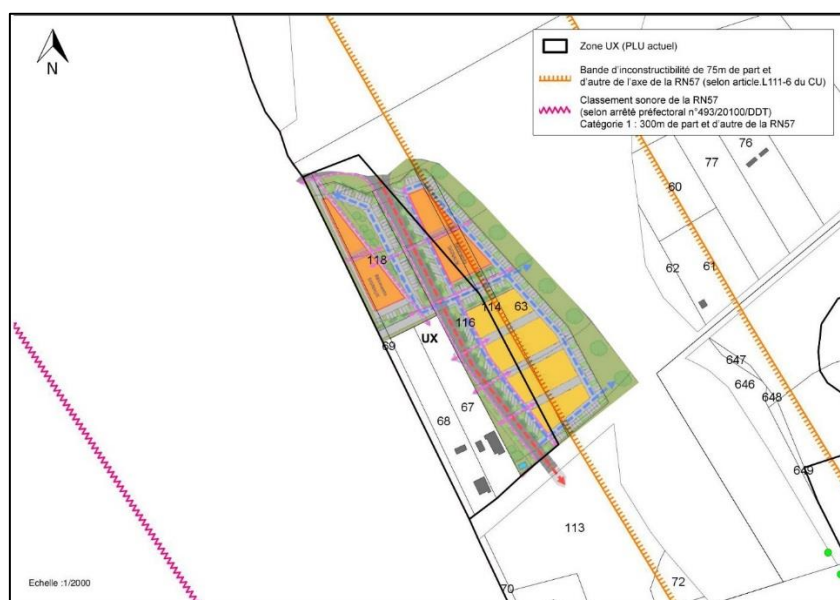
Chapitre 3 : Mise en compatibilité du PLU

1. Projet au regard du PLU actuel

1.1. Règlement graphique – Délimitation des zones

Dans le PLU actuel, approuvé en mai 2013, l'emprise du projet est en partie classée en zone UX (zone urbaine dédiée aux activités) et en partie classée en zone N (zone naturelle).

La zone UX actuelle s'étend sur 1,79 ha.



Tracé de la zone UX de l'actuel PLU au regard du projet (Source : ESTERR)

1.2. Règlement graphique – Axes verts

Dans le PLU actuel, une prescription graphique traduit les axes verts identifiés par le SCoT des Vosges Centrales.

Matérialisés par des traits vers ces reculs sont des « axes à dégager », ils doivent être préserver des constructions.

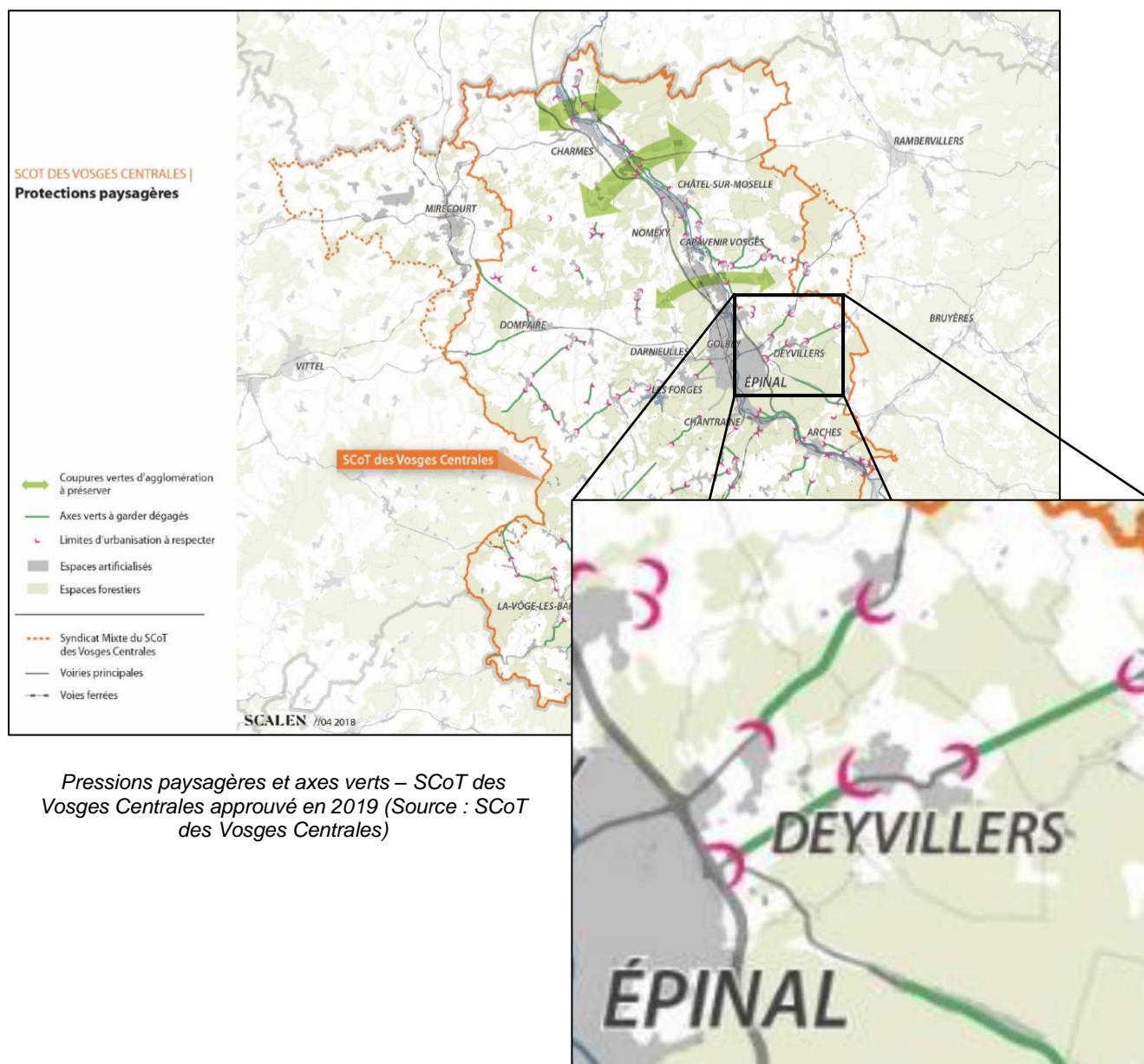
A JEUXEY, l'axe vert concerne une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 420.



L'axe vert a pour objectif de limiter l'extension linéaire des espaces bâtis le long de axes de circulation pouvant mener à la création de continuités urbaines.

Le tracé de l'axe vert correspond aux prescriptions du SCoT des Vosges Centrales dans sa version antérieure.

Dans le SCoT actuel, approuvé en 2019, l'axe vert s'arrête à la limite de la RN57.



Pressions paysagères et axes verts – SCoT des Vosges Centrales approuvé en 2019 (Source : SCoT des Vosges Centrales)

2. Mise en compatibilité du règlement graphique

La déclaration de projet entraine une modification du règlement graphique.

Les parcelles concernées par la modification du règlement graphique sont les parcelles :

- AH 0116
- AH 063
- AH 0114



La modification entraine une évolution des surfaces entre les zones N et UX.

Zone	N	UX
Évolution suite à la procédure	-0,79 ha	+ 0,79 ha

Le nouveau secteur UX présente une surface de **2,58 ha**.

Conformément à la deuxième révision du SCoT des Vosges Centrales approuvée en 2019, l'axe vert à dégager inscrit au plan de règlement est modifié pour tenir compte de l'extension de la zone.

3. Mise en compatibilité des autres pièces du PLU

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Le règlement littéral de la zone UX correspond aux besoins de ce projet. Ainsi, il n'est pas modifié.

Pour rappel, le règlement est le suivant :

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 sauf cas visés à l'article 2 ;
- 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 destinées à la surveillance ou au gardiennage du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation du projet ;

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

La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds. La voirie devra comporter au minimum un trottoir.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

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

4.2. Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

La commune de JEUXEY étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement des constructions au(x) réseau(x) de collecte est obligatoire dans le respect du zonage d'assainissement approuvé.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou aux constructions 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 par rapport aux limites séparatives.

Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

7.2. 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.

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. Hauteur maximale :


10.1.1. La hauteur maximale est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère
La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation.

Par ailleurs, toute construction sur le coteau devra bénéficier d'une hauteur permettant une visibilité de la ligne de crête boisée depuis la RD 46. De ce fait, concernant ces constructions, la hauteur maximale pourra être inférieure à 8 mètres.

10.1.2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée à l'article 10.2.1.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.2. Façades

11.2.1. 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.

11.2.2. Le bardage en bois naturel est autorisé en façade.

11.3. Aires de stockage

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

11.3.2. 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.

11.4. Enseignes et publicité

11.4.1. Les enseignes et publicité devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le bâtiment.
Elles devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment.

11.5. Clôtures

11.5.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

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 :

- Création de logements à usage d'habitation :
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
6 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :
6 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
5 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
 - . 3 emplacements pour 10 m² de salle de restaurant.
 - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

12.3. 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 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. Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

13.5. Les essences végétales utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

13.6. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

4. Évolution des surfaces

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme induit une modification des surfaces.

Le tableau ci-après reprend la répartition des surfaces du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mai 2013.

Apparaissent ainsi au tableau suivant les modifications apportées via la présente déclaration de projet. En **rouge** les anciennes surfaces modifiées, en ► **vert** les nouvelles surfaces obtenues.

La présente déclaration de projet induit une réduction de **0,79 ha de zone N** au profit de la **zone UX**.

ZONES et secteurs	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA	8,87	Zone U 71,3 → 72,09
UB	20,80	
UX	41,63 → 42,42	
1AU 1AUEP	4,37 0,92	Zone AU 8,20
2AU	2,91	
A Ac	25,99 37,71	Zone A : 63,70
N Nf Nh Nj NI Nm Nt	347,44 → 346,65 287,88 57,82 2,79 1,92 6,23 4,87	Zone N : 708,98 → 708,19
TOTAL	852,18	

Chapitre 4 : Incidences de la Déclaration de Projet

1. Incidences sur le paysage

Le projet s'inscrit en compacité des constructions existantes, dans le prolongement de la zone commerciale. De par les qualités architecturales du projet, l'impact paysager depuis l'ouest du secteur est ainsi limité.

Depuis la RN57, une frange végétale déjà en place permet d'assurer l'insertion du projet dans le paysage.



Vue vers le site du projet depuis la RN57

De plus, le projet prévoit :

- L'adaptation à la pente
- La mise en place de franges végétales
- Le maintien de percées visuelles entre les constructions
- La mise en retrait des constructions grâce à la végétalisation des franges du sites d'implantation

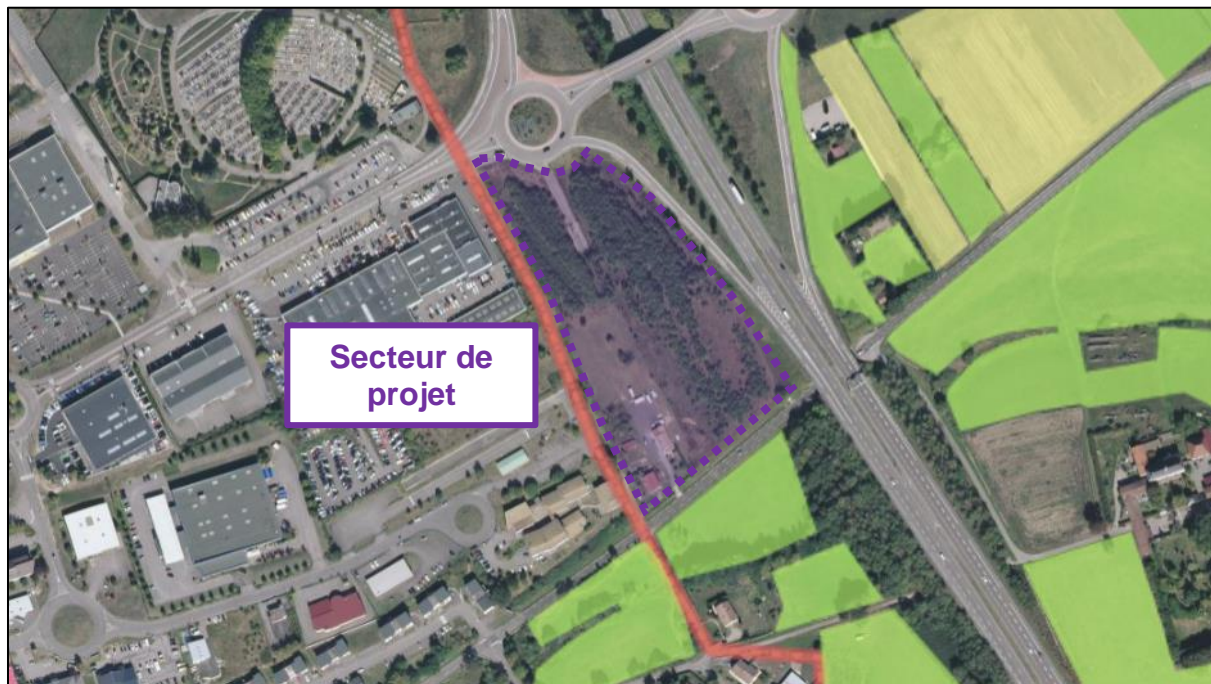
Aussi, la présente déclaration de projet n'aura que **très peu d'incidences sur le paysage**.

2. Incidences sur le milieu agricole

Le terrain du projet n'est pas exploité et n'est pas recensé au Registre Parcellaire Agricole.

De plus, le secteur du projet ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole existante ni à l'intérieur d'un périmètre sanitaire de réciprocité.

Enfin, le projet n'aura aucun impact négatif sur les accès aux parcelles agricoles voisines.

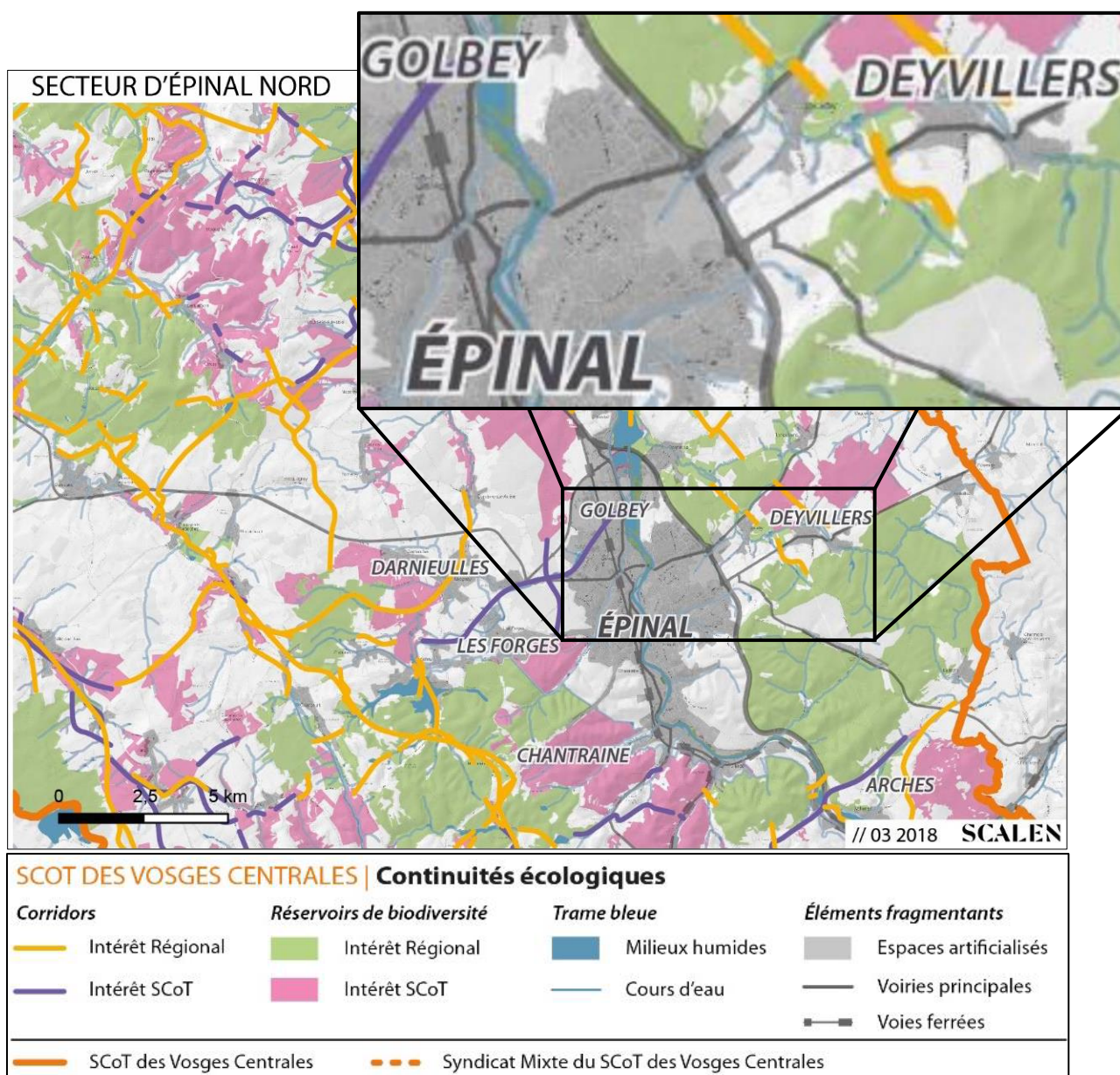


Extrait du RPG 2019 (Source : Géoportail)

Aussi, la présente déclaration de projet n'aura **aucune incidence sur le milieu agricole par rapport au PLU approuvé.**

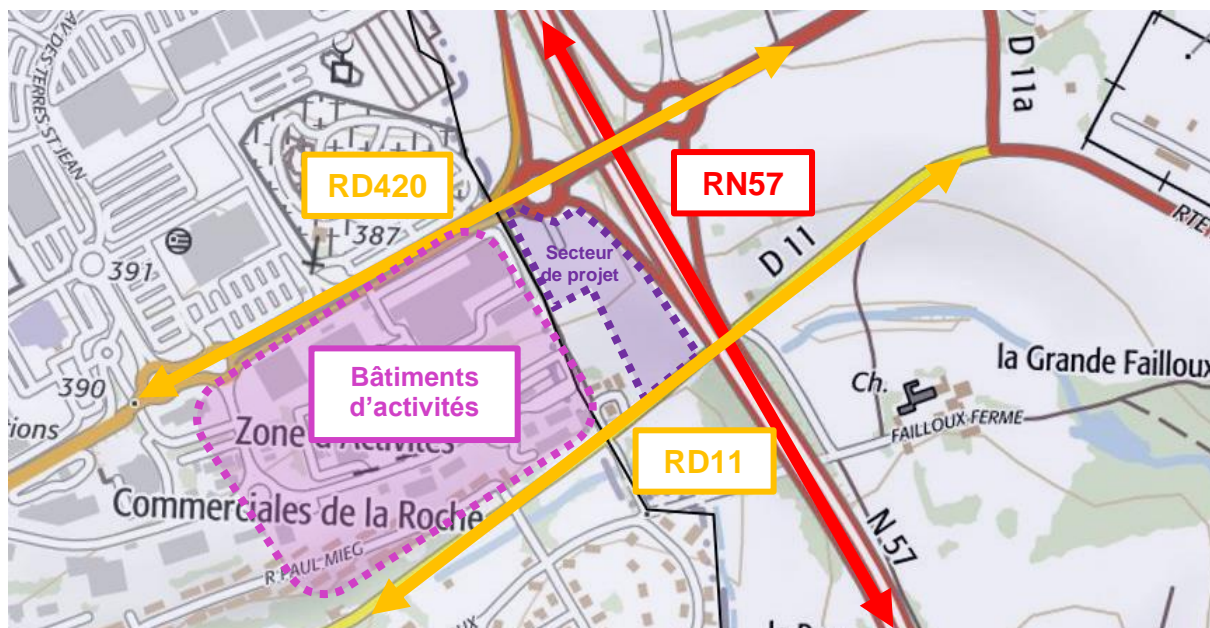
3. Incidences sur le milieu naturel, l'environnement et la Trame Verte et Bleue

Le secteur du projet se situe hors des continuités écologiques identifiées par le SCoT des Vosges Centrales.



Continuités écologiques – SCoT des Vosges Centrales approuvé en 2019 (Source : SCoT des Vosges Centrales)

Le secteur est contraint par de nombreuses ruptures anthropiques et est ainsi assimilé à l'espace artificialisé par le SCoT compte tenu de sa faible perméabilité pour les déplacements de la faune.



Ruptures anthropiques à proximité immédiate du secteur de projet (Source : Géoportail/ESTERR)

La situation du projet et les prescriptions de la deuxième révision du SCoT des Vosges Centrales justifient l'adaptation de la prescription linéaire « Axe vert à dégager » sur le règlement graphique.

Le secteur d'implantation du projet n'est pas concerné par une ZNIEFF ou un site NATURA 2000.

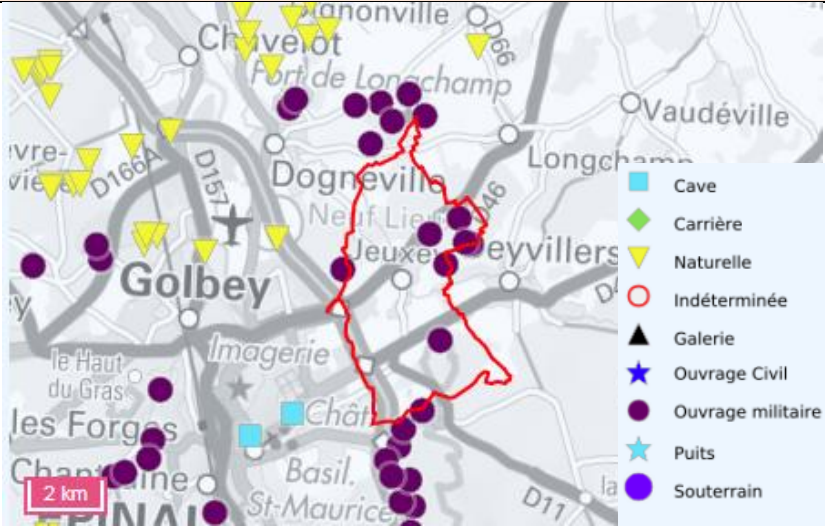
La ZNIEFF la plus proche (ZNIEFF de Type 2 410030548 - FORETS D'ÉPINAL ET DE TANNIERES) se situe à 450 m du site du projet.


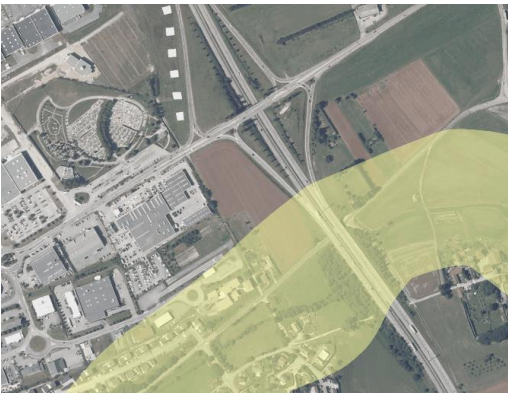
Le projet n'a, de plus, pas vocation à accueillir d'activités entraînant des nuisances et/ou des risques pour l'environnement.

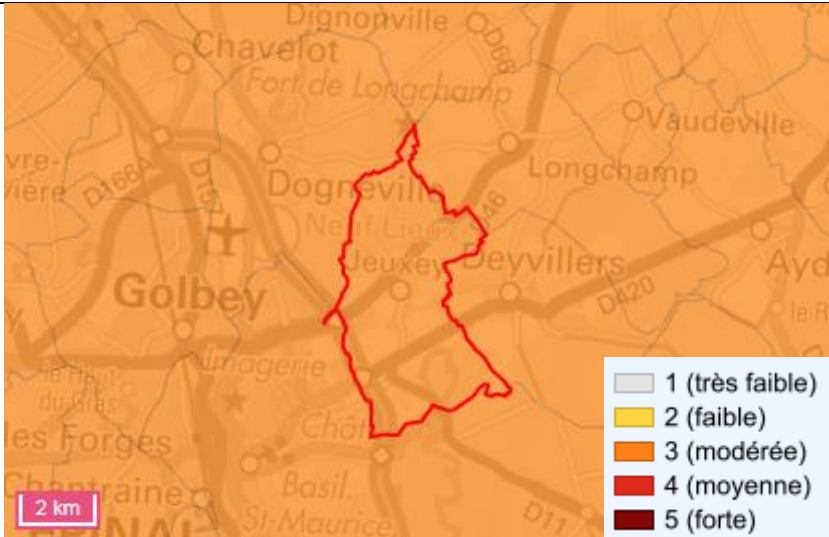
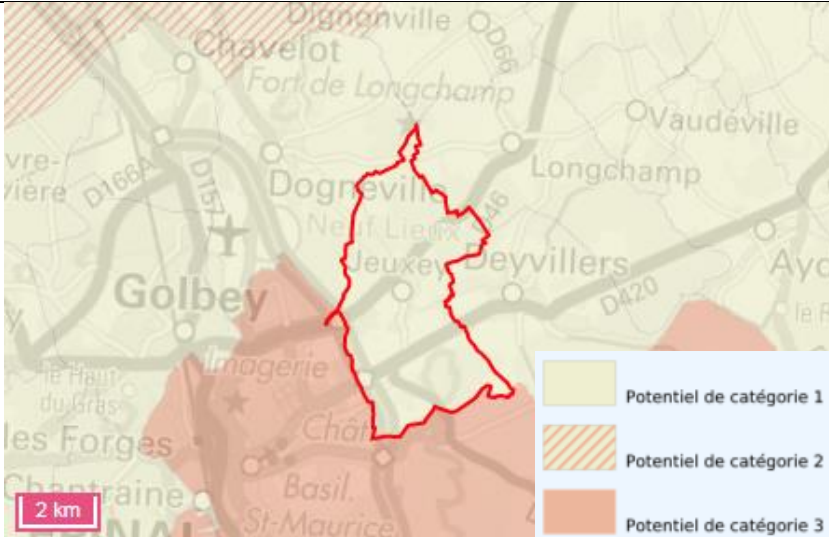
Conformément au cahier des charges de la DDT88, le secteur de projet a fait l'objet d'une étude Zones Humides (cf. document joint).

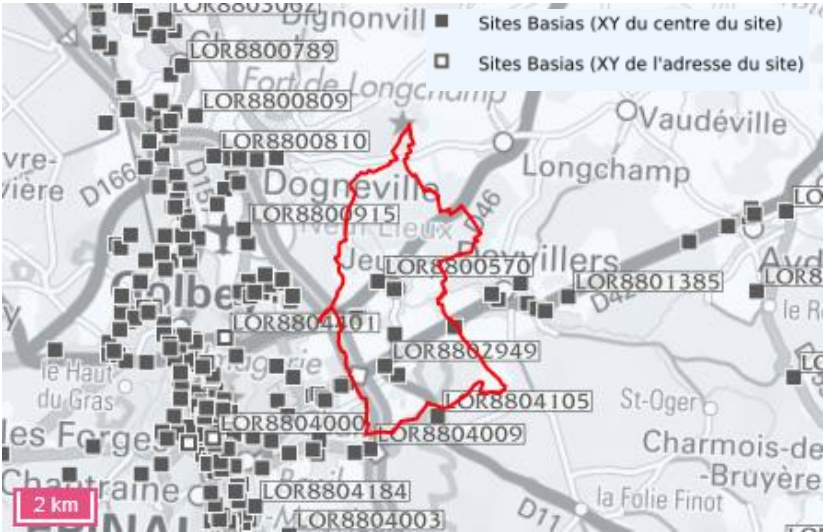
L'étude a permis d'écarter toute présence de zone humide sur le secteur.


4. Incidences concernant les risques

RISQUE	LOCALISATION	INCIDENCE DE LA PROCÉDURE
<p>CAVITÉS</p> <p>Cavités souterraines recensées dans la commune : 6</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non</p>		<p>Aucune cavité n'est recensée à proximité du secteur concerné par le projet.</p> <p>Aucune incidence.</p>
<p>INONDATIONS</p> <p>Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Non</p> <p>Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>

<p>MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>Mouvements de terrain recensés dans la commune : Non</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX</p> <p>Exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans la commune : Oui – Aléa faible et moyen sur une partie du territoire</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non</p>		<p>Le secteur du projet est en partie concerné par un aléa faible.</p>  <p>L'exposition au risque est donc limitée.</p>

<p>SÉISMES</p> <p>Risque sismique dans la commune : 3 - MODÉRÉ</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non</p>		<p>La procédure n'augmentera pas l'exposition de la population vis-à- vis du risque lié aux séismes.</p>
<p>RADON</p> <p>Potentiel radon de la commune : Faible</p>		<p>Aucune incidence</p>

<p>POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS</p> <p>Anciens sites industriels recensés dans la commune : 8</p> <p>Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans la commune : Non</p> <p>Secteur d'information sur les sols recensés dans la commune : Non</p>	<p>Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)</p> 	<p>Aucun ancien site industriel recensé sur le secteur du projet.</p> <p>Aucune incidence.</p>
<p>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES</p> <p>Installations classées recensées dans la commune : 0</p> <p>Installations rejetant des polluants dans la commune : 0</p> <p>Commune soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>

<p>INSTALLATIONS NUCLÉAIRES</p> <p>Installations nucléaires à moins de 10 km de la commune : Non</p> <p>Installations nucléaires à moins de 20 km de la commune : Non</p>		<p>Aucune incidence</p>
<p>CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES</p> <p>Canalisations de matières dangereuses recensées dans la commune : Oui</p>		<p>Passage de la canalisation sur le secteur du projet. Prise en compte dans l'aménagement projeté de manière à limiter les incidences.</p>

Chapitre 5 : Étude entrée de ville au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme

1. Introduction : disposition de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme indique :

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Les articles suivants précisent :

Article L. 111-7 :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L. 111-8 :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-9 :

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-10 :

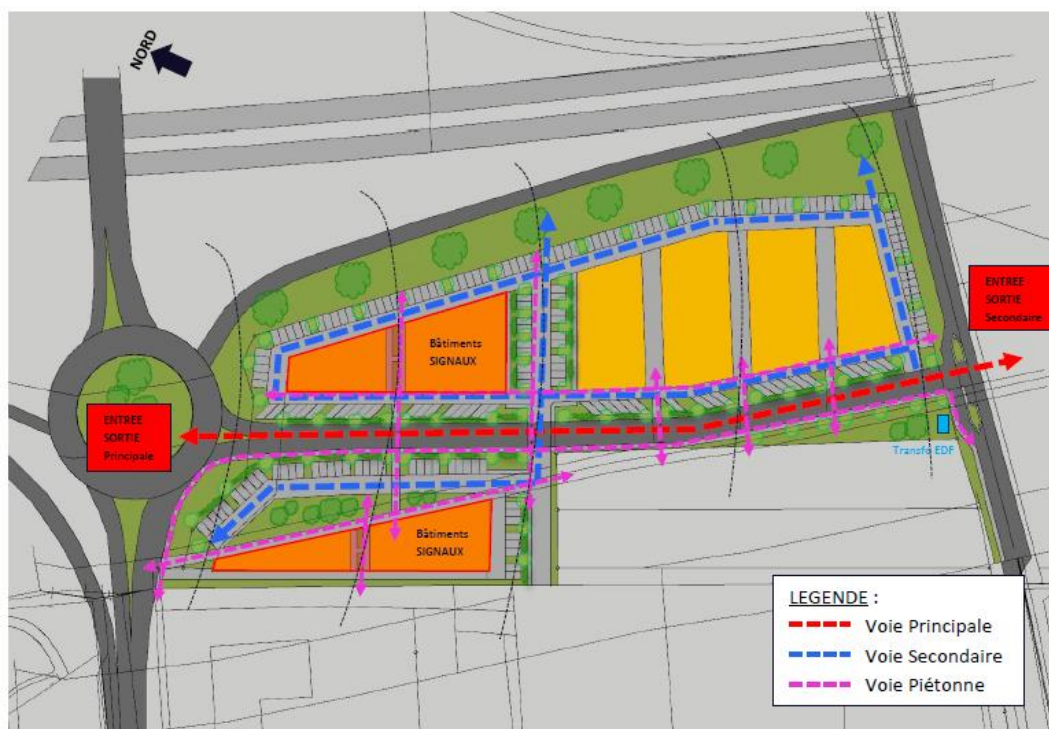
« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

2. État des lieux

2.1. Projet

Le projet porte sur la création d'une zone d'activité mixte mêlant bureaux, co-working, locaux d'activité avec showroom et petite production possible (type confiserie artisanale), restaurants, services, commerces de proximité, hôtellerie...

Le projet s'inscrit en continuité urbaine de la Zone d'Activités Commerciales Terres Saint-Jean d'Épinal mais le secteur du projet se situe sur le ban communal de JEUXEY.



Plan masse du projet (Source : Avinim Groupe Immobilier)

2.2. Site

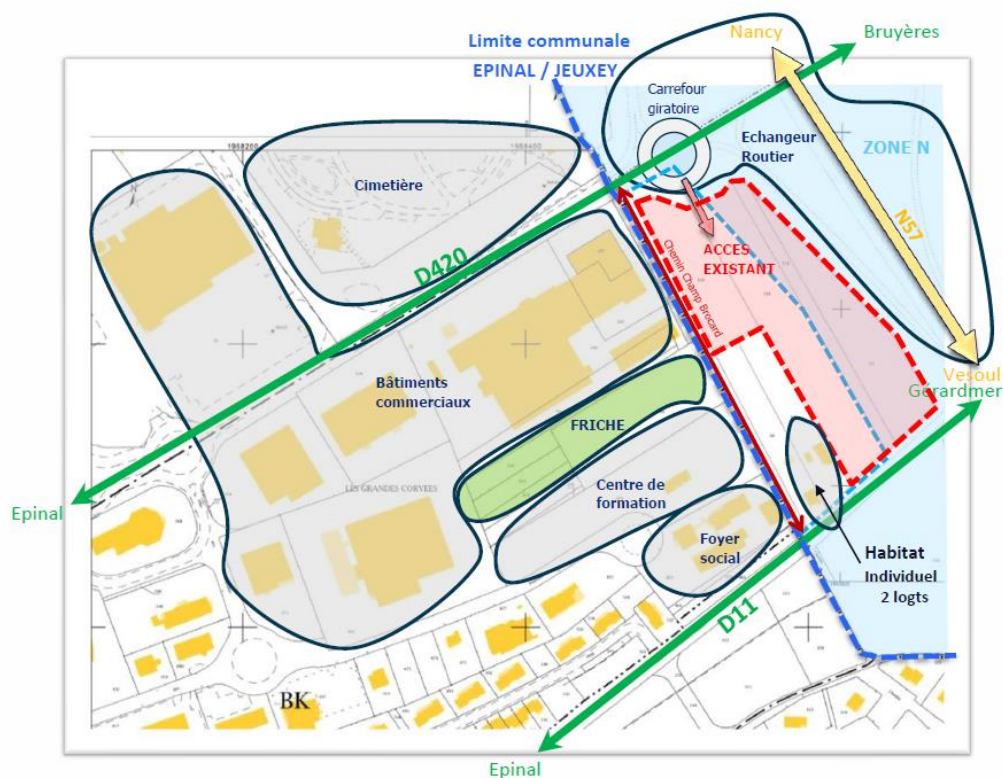
• Localisation

Le terrain se situe en entrée de ville (limite communale de la ville d'Épinal) dans un secteur en friche, libre de toute construction, en prolongement d'une zone d'activité (concessions automobile/agricole, bureaux, commerces, hôtellerie, activités, Palais des sports et de congrès...).

Le terrain présente une pente moyenne légèrement supérieure à 5% sur son axe Nord-Sud, de la D420 en partie haute à la D11 en contre-bas.

L'emprise du projet se situe :

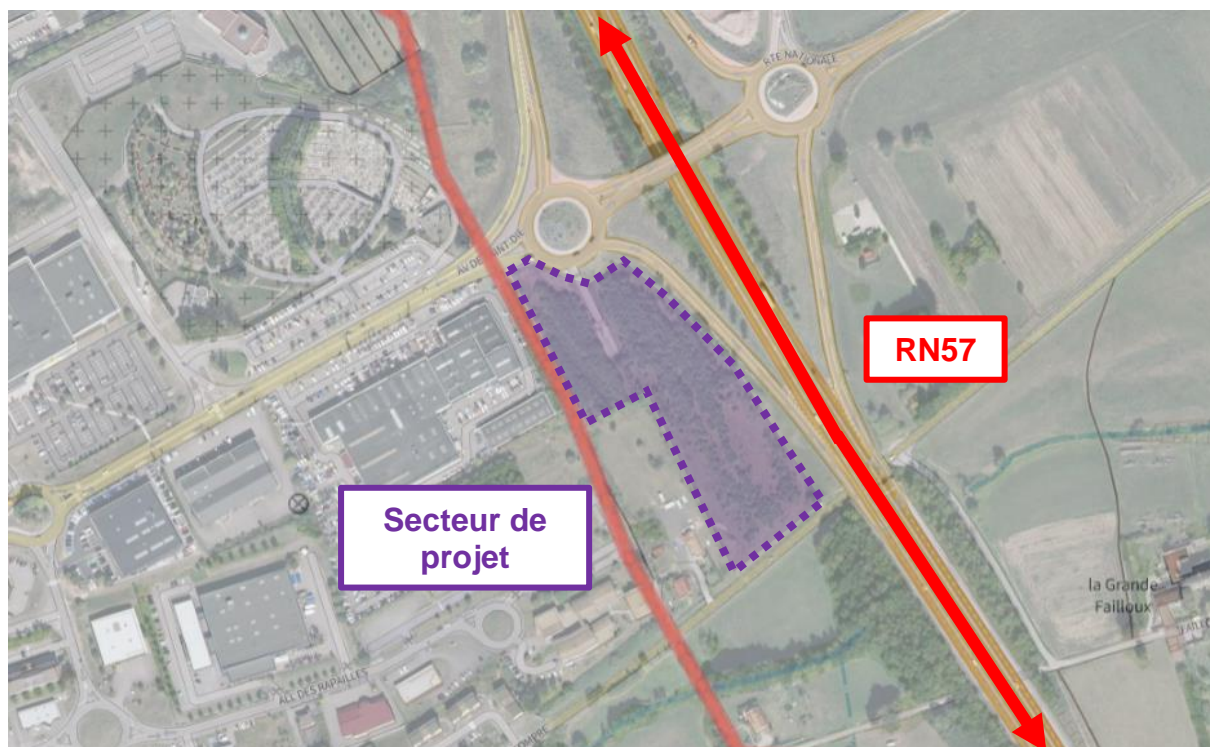
- Au Nord, par la route départementale D420 (Avenue de Saint-Dié = entrée de ville d'Épinal, liaison Épinal-Bruyères et accès direction Nancy).
- Au Sud, par la route départementale D11 Faubourg de Poissompré (liaison Épinal-Gérardmer).
- A l'Ouest, par un chemin privé « Le Champ Brocard » (liaison D420-D11).
- A l'Est, par la route nationale N57 et sa bretelle d'accès en direction de Remiremont (liaison Nancy-Vesoul).



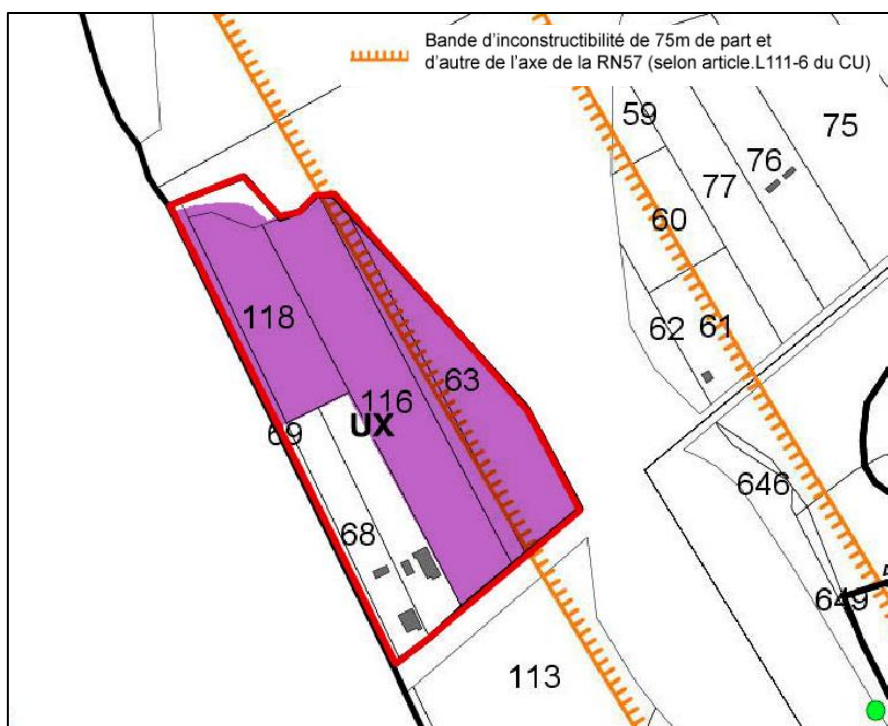
Site du projet (Source : Avinim Groupe Immobilier)

Le site se situe à proximité immédiate de la RN57 et sa bretelle d'accès en direction de Remiremont (liaison Nancy-Vesoul).

Le secteur du projet est donc concerné par le recul de 75 m défini dans l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.



Localisation du secteur de projet au regard de la RN57 (Source : Géoportail/ESTERR)



Localisation du secteur de projet au regard de la bande d'inconstructibilité de 75 m (L. 111-6 du CU) (Source : ESTERR)

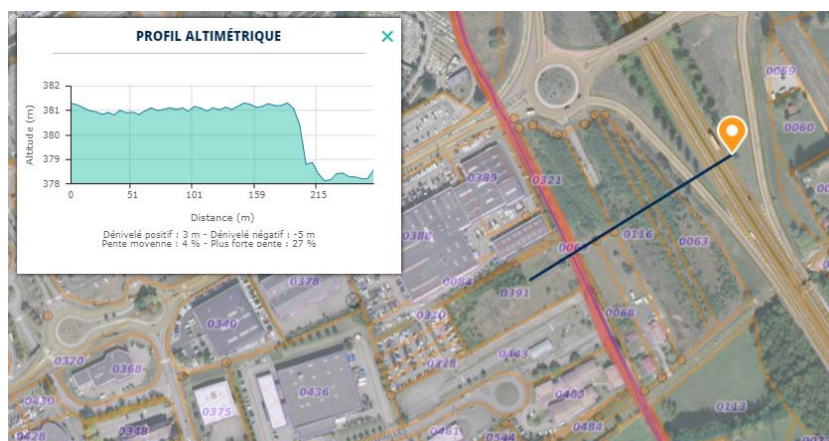
- **Paysage**

Le site du projet est bordé par trois voies de communications dont la RN57 et des bâtiments d'activités commerciales. Le site est un espace délaissé. Les enjeux paysagers du secteur sont faibles.

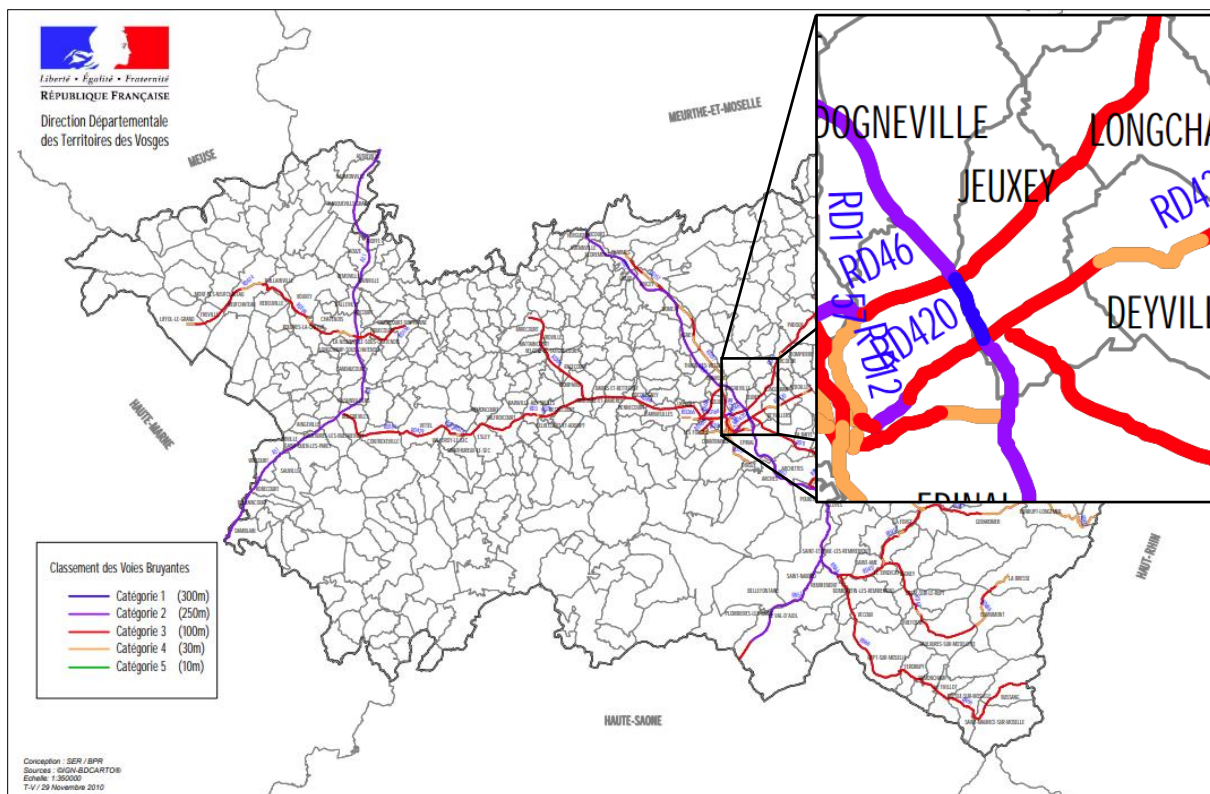
- **Topographie**

Le relief du secteur de projet est légèrement décroissant du nord au sud. L'extrême nord du secteur à une altitude plus élevée d'environ 15 m.

D'est en ouest le secteur est relativement plane. Une différence d'altitude s'observe par rapport à la RN57, située 3 m plus bas.

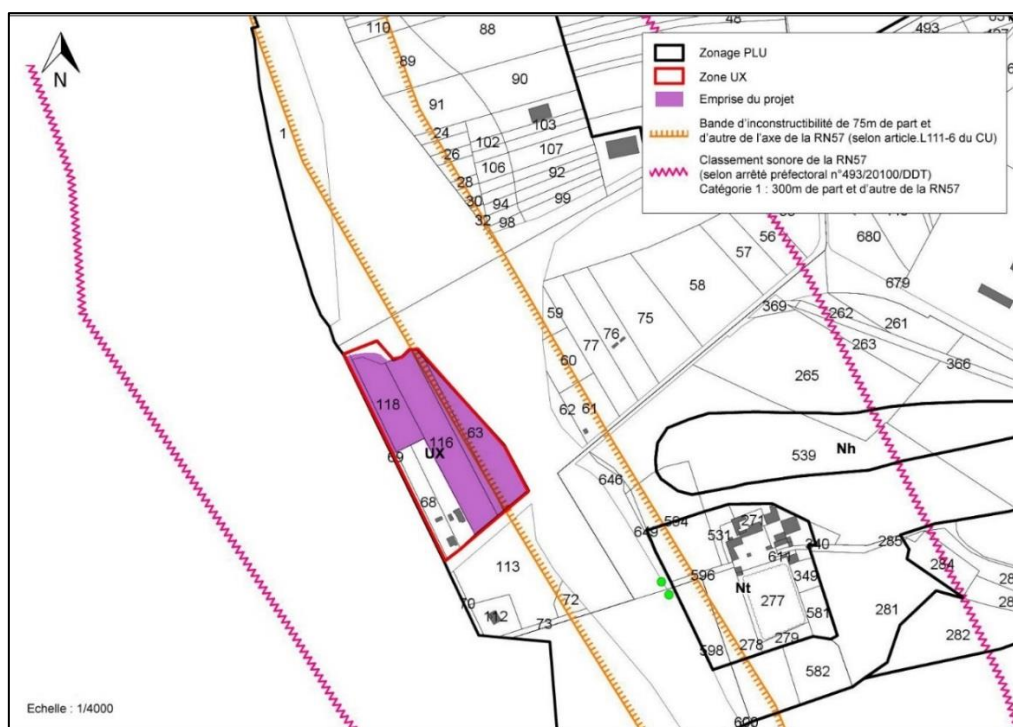






Classement des voies bruyantes (source : DDT88)

A ce titre, un secteur de 300 m de part et d'autre de la voie est concerné par des dispositions spécifiques concernant l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



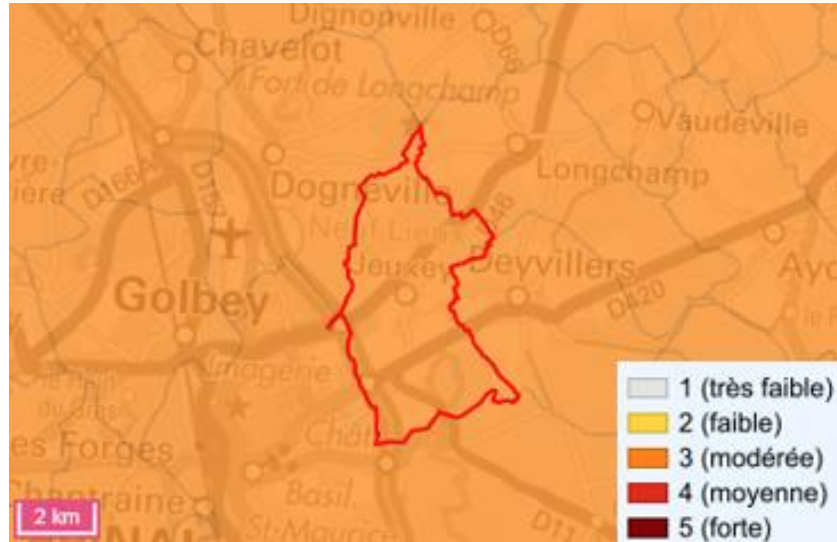
Localisation du secteur de projet au regard de la zone affectée par le bruit (Source : ESTERR)

- **Risques**

Trois risques sont recensés sur le secteur du projet :

Séismes

Le secteur du projet est concerné par un risque Niveau 3 « Modéré ».



Carte d'aléa Séisme (Source : Géorisques / BRGM)

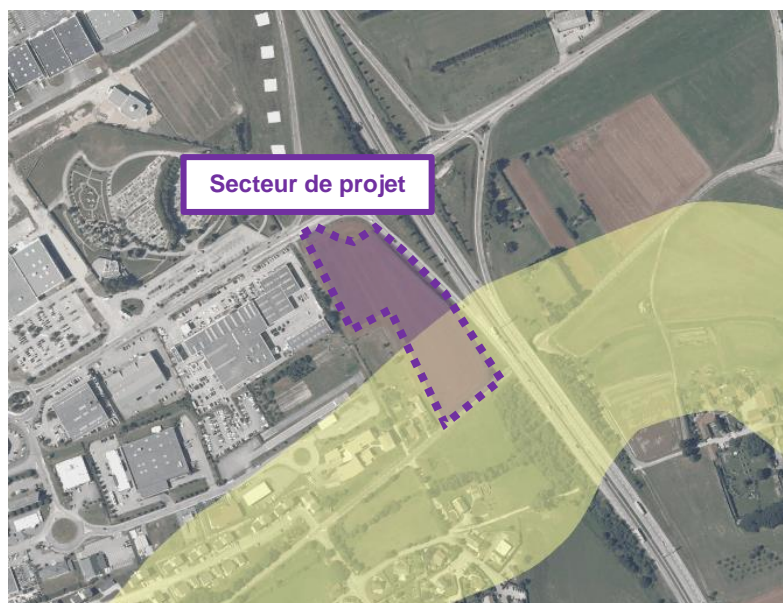
Le projet n'aura pas d'incidence concernant l'exposition de la population au risque lié aux séismes.

Retrait et gonflement des argiles

Le secteur du projet est en partie concerné par une exposition faible au risque retrait et gonflement des argiles.



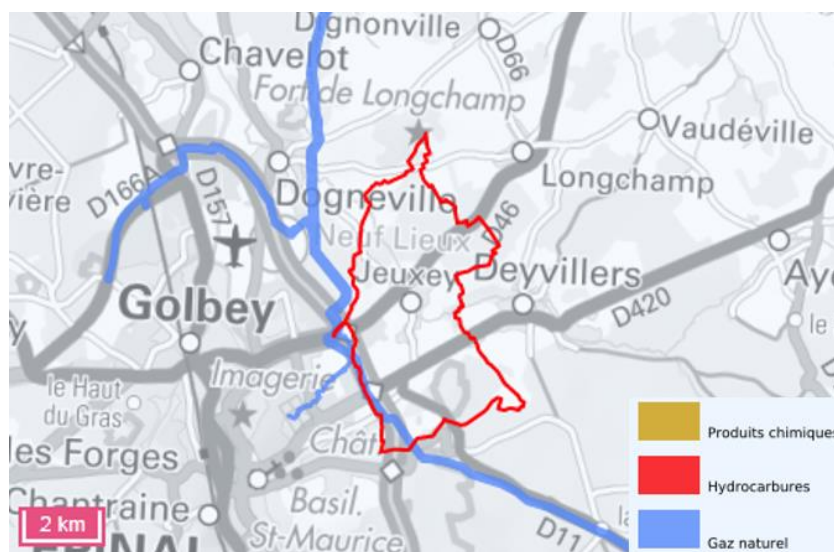
Carte d'aléa Argiles (Source : Géorisques / BRGM)



Carte d'aléa Argiles – Secteur du projet (Source : Géorisques / BRGM)

Canalisation de matières dangereuses

Le secteur du projet est concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses. Une canalisation de gaz Naturel traverse le secteur.

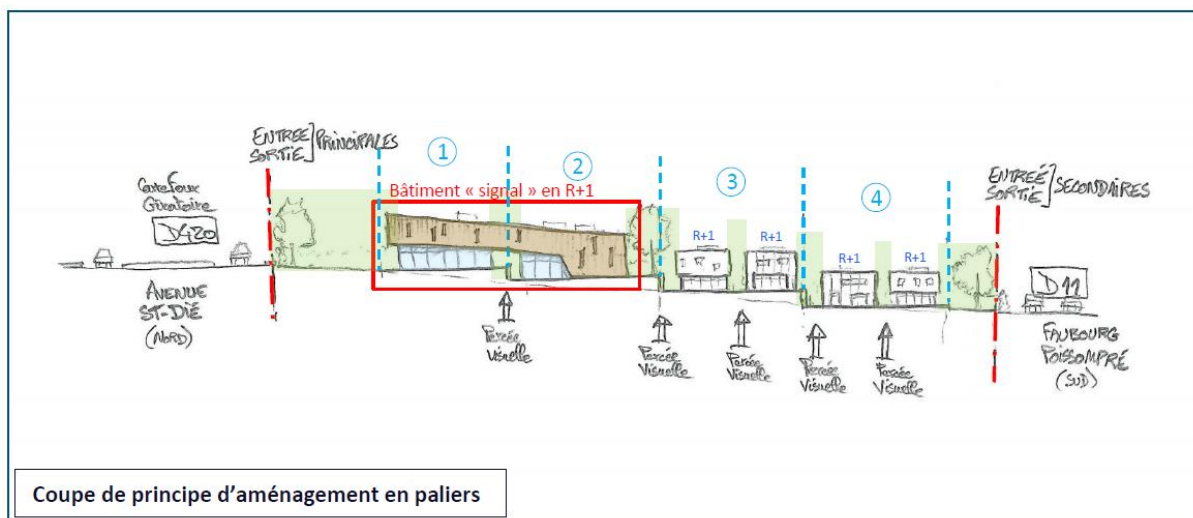


Carte de risque Canalisation de Gaz Naturel (Source : Géorisques / BRGM)

3. Partis-pris d'aménagement

3.1. Qualité architecturale

Afin de s'intégrer au site, le projet est imaginé pour s'adapter à la topologie du site grâce à une logique d'implantation en paliers.

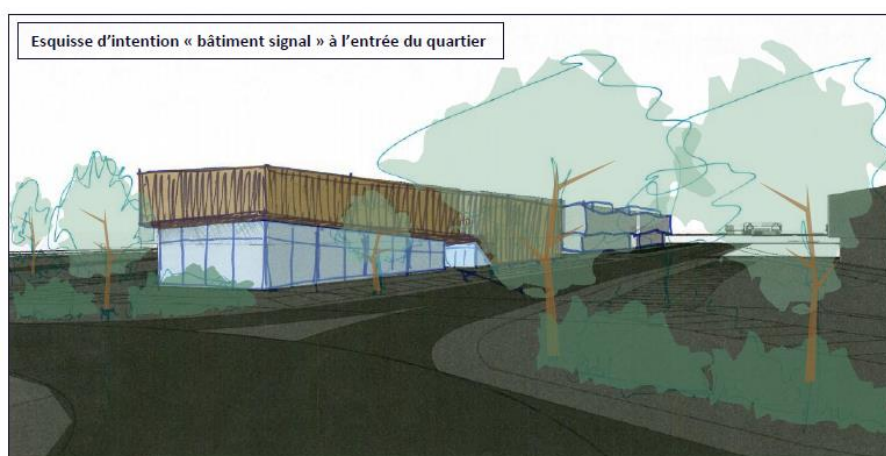


Coupe de principe d'aménagement – Adaptation à la topographie (Source : Avinim Groupe Immobilier)

L'adaptation à la pente sera renforcée par la mise en place de toitures plates ou à une pente légère de manière à ne pas créer de rupture dans la ligne de vue.

Concernant les bâtiments projetés, les constructions nommées « bâtiment signal » marquant l'entrée principale du secteur laisseront une place importante aux matériaux naturels.

Ces deux bâtiments en R+1 seront bardés de bois, et seront percés de part en part sur leur rez-de-chaussée afin d'alléger l'ensemble et permettre certaines vues cadrées sur la nature environnante. Ces percées visuelles viendront en complément de cheminements piétons en lien avec une place piétonne destinée quant à elle à ouvrir ce nouveau quartier sur l'extérieur, et marquer une perspective globale sur l'ensemble de l'opération.



Esquisse d'intention – Qualités architecturales du projet – Bâtiment signal (Source : Avinim Groupe Immobilier)

Les autres bâtiments du projet, conçus dans de plus petites proportions en termes de surface, pourront être traités dans les mêmes gammes de matériaux afin de créer un ensemble cohérent et identitaire de ce nouveau quartier.

Les qualités architecturales des bâtiments permettront d'assurer un effet vitrine intelligent pour cet espace économique.

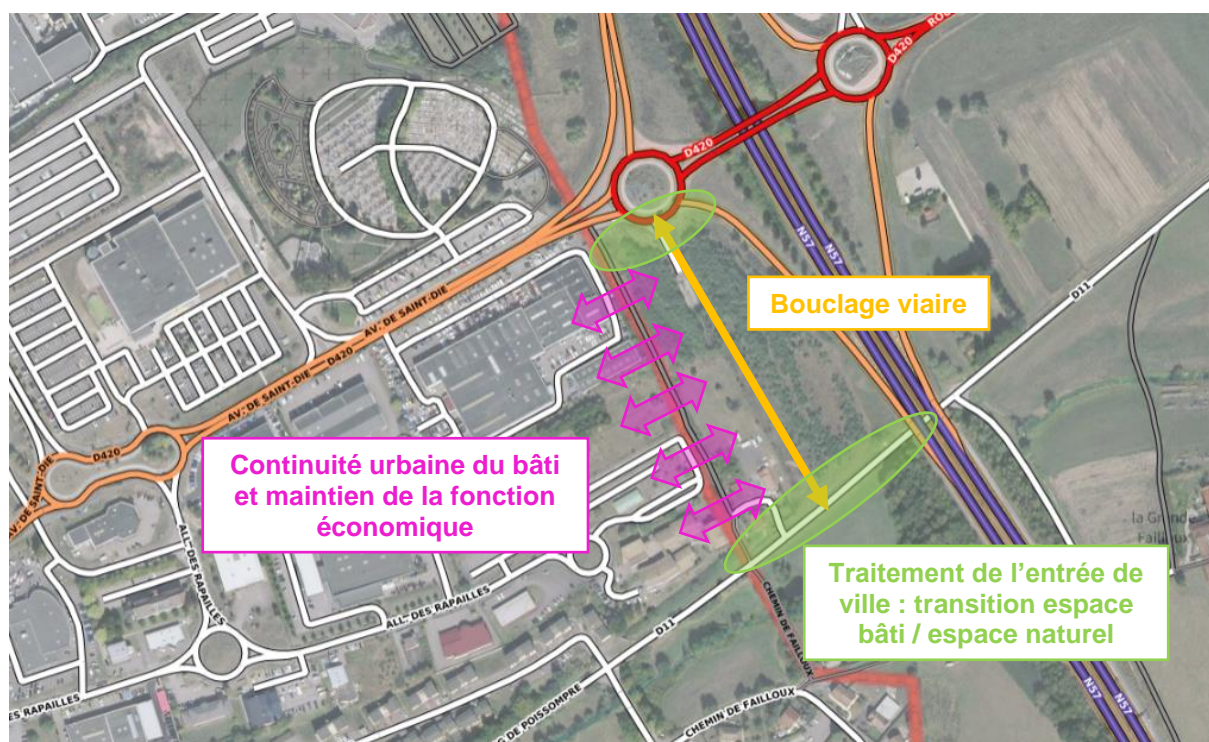
3.2. Qualité de l'urbanisme

L'aménagement du secteur contribue à requalifier un espace délaissé, limité par un espace bâti et trois voies de communication, afin de donner un cet espace une fonction.

Le projet permet de s'intégrer à la continuité urbaine bâti existant en assurant également une logique de cohérence entre les fonctions : maintien de la fonction économique.

L'aménagement du secteur permet également de créer un bouclage viaire sécurisé entre la RD420 et la RD11 permettant de fluidifier les flux.

De plus, le projet permet de mettre en place un aménagement d'entrée de ville de qualité depuis la RD420 et surtout la RD11 afin d'accompagner la transition entre espace naturel et espace bâti.



Principes d'intégration urbaine du projet (Source : Géoportail/ESTERR)

Enfin, au sein même du secteur de projet, l'aménagement dense propose une mutualisation des aires de stationnements et une hiérarchisation des voies automobiles et piétonnes bien définies afin d'encourager les déplacements doux.

3.3. Paysages

L'aménagement du secteur permet de réinvestir un espace délaissé qui ne fait l'objet d'aucun traitement paysager actuellement. Aussi, le projet constitue une requalification paysagère.

Le projet fera l'objet d'un accompagnement végétal aussi bien en périphérie du site de projet pour accompagner son intégration paysagère qu'au sein même du site de projet afin de créer un espace de vie agréable.

La végétalisation accompagnera la linéarité des bâtiments afin de rompre la masse bâtie de l'ensemble permettant d'assurer le traitement paysager du secteur.

La végétalisation permettra également de participer à l'infiltration des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur.

Le projet veillera à mettre en place des espèces endémiques variées.

3.4. Nuisances

L'écran paysager maintenu entre la RN57 et ses bretelles d'accès et le site de projet ainsi que l'accompagnement végétal du projet permettront de réduire les nuisances sonores et olfactives liées à la circulation automobile de la RN57.

L'accompagnement végétal du projet remplira le rôle de puit de carbone.

Concernant les nuisances sonores, le secteur est concerné par la zone de bruit liée à la RN57 imposant des dispositions spécifiques concernant l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation.

Le projet, qui n'accueillera aucune construction à usage d'habitation, n'est pas concerné par ces dispositions.

3.5. Sécurité

Le secteur du projet est desservi par deux accès principaux.

- Un accès existant au Nord (entrée/sortie), partant du carrefour giratoire donnant accès à Épinal, plus particulièrement à la ZAC des « Terres Saint-Jean » par le biais de l'Avenue de Saint-Dié (RD420), et un accès à l'échangeur routier amenant à la fois à Remiremont/Vesoul et Nancy (RN57), ou encore à Bruyères et Gérardmer.



Accès nord depuis le giratoire

- Un nouvel accès au Sud (entrée/sortie) permettant de diluer le flux de circulation au sein du quartier depuis le Faubourg de Poissompré (D11) desservant également Épinal et Gérardmer.

Cet accès sera muni d'un élément de voirie de type « tourne à gauche » afin d'en faciliter et d'en sécuriser l'entrée.

Aucun accès direct sur la RN57 ou ses bretelles d'accès ne sera créé.

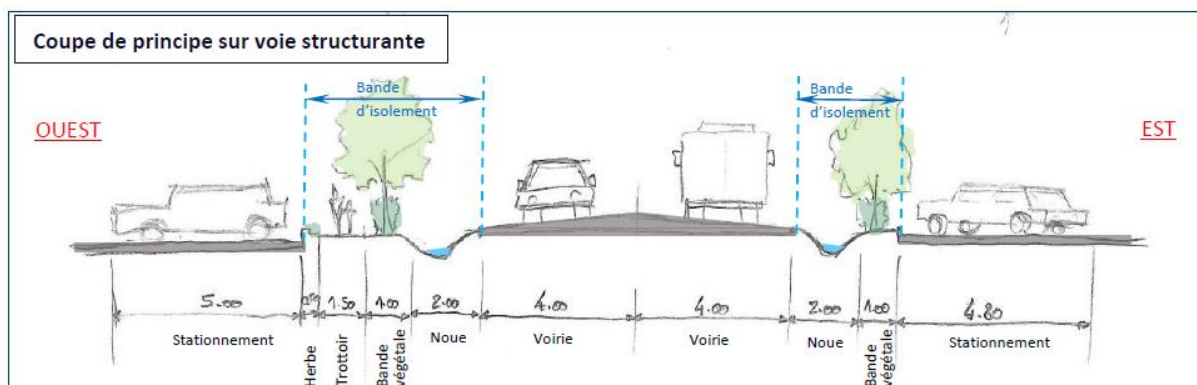
Concernant les déplacements des piétons, un trottoir existant permet de desservir le secteur depuis la ZAC « Terres St-Jean ».



Accès piéton existant depuis la RN420

La sécurisation des déplacements des piétons sera poursuivie au sein même du secteur de projet par la création de trottoirs desservant l'intégralité du secteur.

Afin de conforter la sécurité des piétons, ces trottoirs seront éloignés des voies de circulation internes par une bande d'isolement comprenant noue et végétation.



Coupe de principe de la voie structurante (Source : Avinim Groupe Immobilier)

Compte tenu de la topographie du secteur, la RN57 se situe 3 m en contre-bas du secteur de projet. De plus, un espace tampon végétalisé de 15 m de large est maintenu entre la bretelle d'accès à la RN57 et le secteur de projet

La sécurité des personnes, des déplacements et des installations vis-à-vis de la RN57 est donc pleinement assurée.

Enfin, le passage d'une canalisation de gaz naturel est pris en compte dans l'aménagement du secteur. Aucune construction ne sera érigée au droit de la canalisation.

Le projet n'aura donc pas d'incidence sur le risque lié à la présence de cette canalisation.

4. Traduction règlementaire

La présente étude se traduit ainsi par la modification du règlement graphique.

Certaines parcelles classées en zone N sont ainsi reclassées en zone UX.

Les parcelles concernées par la modification du règlement graphique sont les parcelles :

- AH 0116
- AH 063
- AH 0114



