



Commune de JEUXEY (88)

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

Notice complémentaire suite avis PPA

Pièce n°3

Dossier Enquête Publique

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseil en urbanisme et aménagement

Pourquoi une note complémentaire ?

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

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 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.

Il s'agit donc de classer l'ensemble du secteur en zone UX à vocation d'activités.

La procédure a donc été engagée en conséquence.

Pour ce faire, le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées compétentes à savoir :

- Direction Départementale des territoires - DDT
- Région Grand Est
- Conseil Départemental des Vosges
- Chambre du Commerce et de l'Industrie – CCI
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat – CMA
- Chambre d'Agriculture
- Agence Régionale de Santé – ARS
- Communauté d'Agglomération d'Epinal
- SCOT des Vosges Centrales

Une réunion d'Examen Conjoint a été organisée le 14 Octobre 2021.

Certaines d'entre elles ont rendu leur avis. (cf Avis joints au Dossier Enquête publique – Pièce N°6).

Il ressort de ces avis que :

- **La CAE confirme que la consommation de surface économique est prise en compte de manière globale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Epinal.**
La surface de zone économique des Champs Brocard à Jeuxy (1.8ha) sera bien inscrite dans le tableau indicatif des ZAE prioritaires du SCOT des Vosges Centrales.
Ces éléments justifient pleinement le classement en zone économique du secteur objet de la procédure de DP.
- **le PLU à venir doit disposer d'une OAP au droit du secteur appelé à évoluer.**

En conséquence de quoi, il est nécessaire de produire cette OAP et de l'intégrer au dossier final.

Pour ce faire, la dite OAP est développée ci-après et sera intégrée au dossier post enquête publique.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Champ Brocard

Présentation

Zone UX.

Localisation en prolongement de la zone d'activités des terres Saint Jean.

Surface : **2.58ha**

Objectifs

Urbanisme

Requalifier un espace délaissé revêtant 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.

Créer une dynamique d'entrée de ville et mettre en avant l'effet vitrine le long de la RN57.

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante, s'inscrire dans son prolongement.

Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

Paysage

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.

Aménager le secteur en escalier le long du coteau ce qui permettra de coller au plus près du terrain naturel et de conserver une visibilité sur la ligne de crête boisée en vis-à-vis.

Garantir une végétalisation de l'ensemble des aménagements à la fois par la plantation d'arbres de haute tige notamment le long des voies structurantes et par des séquences végétales intra aménagement.

Préserver les perspectives visuelles sur le grand paysage.

Accès

Desservir la zone par deux accès principaux et donc créer un nouvel accès en sus de celui existant au nord. Le nouvel accès sud permettra de diluer le flux de circulation au sein du quartier depuis le Faubourg de Poissompré (D11) desservant également Épinal et Gérardmer.

Orientations d'aménagement

Gestion des eaux pluviales

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.
Limiter l'imperméabilisation des sols.

Déplacements doux

Créer des sentiers piétonniers à l'intérieur de la zone se reconnectant avec le reste de la trame urbaine d'Epinal.

Performances énergétiques

Améliorer les performances énergétiques des constructions.

JEUXEY DP - Plan Local d'Urbanisme OAP - Secteur UX



Limite de la zone UX

Principe de desserte viaire interne à créer

Accès entrée / sortie à créer

Traitement végétal de la frange

Aménagement paysager à créer sur l'emprise de la canalisation gaz

Desserte piétonne sécurisée à assurer

Secteur de développement économique

Habitat individuel existant à maintenir

LEGENDE

