

5200

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU  
GRAND VERDUN**

**2.1. Première modification  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de  
Fromeréville les Vallons -  
Prescription - Présentation  
du projet et modalités de  
concertation**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 22 octobre 2018**

18-0812

L'an deux mille dix-huit, le 22 octobre à vingt heures, le Conseil de Communauté d'Agglomération du Grand Verdun, s'est réuni en séance publique, sur convocation légale, à l'auditorium du Conservatoire de Musique à VERDUN, sous la présidence de M. Samuel HAZARD, Président.

**Etaient présents** : MM. Pierre LIBERT, Alain ANDRIEN, Yves PELTIER, Jean-Pierre MOREL, Christian JACQUES, Maurice MICHELET, Julien DIDRY, Daniel LEFORT, René MATHIEU, Jean-Pierre LAPARRA représenté par Monsieur Jean Louis HUSSON, Louis KUTSCHRUITER, Gérard GERVAISE, Patrick MAGISSON, Armand FALQUE, Jean-François THOMAS, Michel VERMELIN, Antoni GRIGGIO, Philippe DEHAND, Gérard STCHERBININE, Yvon SCOTTI,

Mmes Marie-Claude THIL, Annie ALBERT représentée par Monsieur Christophe LEFEVRE, Claudine DUPUIS, Josiane LECLERCQ, Marie Jeanne DUMONT, Jacqueline BRABANT, Christine PROT, Dominique RONGA, Angéline DE PALMA-ANCEL, Yvonne COLLIGNON, Khadija BERREHLI, Jennifer GHEWY.

**Absents et excusés** : MM. Jacques CHAMP, Jean LAVIGNE, François-Xavier LONG, Jean VERNEL, Charles SAINT-VANNE, Bernard GOEURIOT, Philippe COLAUTTI, Sébastien CORMONT, Bruno ROTA, Pierre JACQUINOT,

Mmes Sophie PEUQUET, Sylvaine VAUDRON, Angélique SANTUS, Marie-Claire QUENCEZ, Sylvie WATRIN, Sandrine JACQUINET.

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2120-20 du Code Général des Collectivités territoriales :

- Madame Régine MUNERELLE à Monsieur Yves PELTIER
- Monsieur Jean-Marie ADDENET à Monsieur Armand FALQUE
- Monsieur Claude ANTION à Madame Claudine DUPUIS
- Monsieur Raphaël CHAZAL à Madame Josiane LECLERCQ
- Monsieur Jean-Christophe VELAIN à Monsieur Julien DIDRY
- Monsieur Alain DUCROCQ à Madame Marie Jeanne DUMONT
- Monsieur Patrick CORTIAL à Monsieur GRIGGIO
- Madame Dominique GRETZ à Madame Christine PROT

Monsieur Yves PELTIER, Vice-Président rapporteur expose ce qui suit :

« Le PLU de Fromeréville les Vallons a été approuvé le 11 octobre 2016. Aujourd'hui la CA du Grand Verdun, compétente en matière d'élaboration et de suivi des documents d'urbanisme, souhaite, en accord avec la municipalité de Fromeréville les Vallons, engager la première modification du document d'urbanisme afin de permettre à la société Lacto Sérum

France de développer son projet de centrale solaire thermique permettant de produire, pour partie, une énergie dite propre nécessaire à son activité.

Conformément à l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, considérant que la zone 2AUz, objet de la présente modification, a moins de neuf ans et considérant l'avis favorable à la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée en date du 23.07.2018, la modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une partie (cinq hectares) de la zone 2AUz sise au Banc de la Croix à Fromeréville les Vallons sur une parcelle cadastrée YD 2. Cette zone de 5 hectares sera ainsi zonée 1AUZr.

Conformément à la procédure, le projet de modification accompagné de sa note de présentation sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées au I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

### **Modalités de la concertation :**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant toute la durée de la procédure dans les locaux habituels et aux horaires habituels d'ouverture au public de la mairie de Fromeréville les Vallons ainsi qu'au siège de la CAGV. Un registre de concertation déposé à la mairie de Fromeréville les Vallons et au siège de la CAGV permettra à tout administré de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées. Par ailleurs, la présente délibération ainsi que sa pièce annexée seront mises en ligne sur le site Internet de la CAGV.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de leur mise à disposition via une annonce dans le journal local l'Est Républicain.

Lors de l'approbation de la présente modification après enquête publique, Monsieur le Président présentera le bilan de la concertation devant le conseil de communauté qui en délibérera et en adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations émis par le public, par les personnes publiques associées et par l'enquête publique, notamment des remarques et conclusions du commissaire enquêteur. A titre d'information, le projet annexé concernant la première modification du PLU de Fromeréville les Vallons sera soumis à Enquête Publique par arrêté de Monsieur le Président après consultation des personnes publiques associées.

Monsieur Le Président vous propose :

- de prescrire la première modification du PLU de Fromeréville les Vallons,
- de proposer à la concertation le projet tel que défini dans la note de présentation ci-annexée,
- de définir les modalités de la Concertation Publique, à savoir :
  - Mise à disposition de registres de Concertation du public avec dossiers liés à la mairie de Fromeréville les Vallons ainsi qu'au siège de la CAGV.
  - Mise en ligne du dossier sur le site Internet de la CAGV.
- d'afficher la présente délibération à la mairie de Fromeréville les Vallons ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun aux lieux habituellement réservés à cet effet et durant un délai d'un mois.
- de transmettre le projet annexé pour avis à la commune de Fromeréville les Vallons .

A titre d'information, le projet annexé concernant la Première modification du PLU de Fromeréville les Vallons sera soumis à Enquête Publique après consultation des personnes publiques associées.

Au cours de cette enquête publique, les habitants auront une nouvelle fois la possibilité de s'exprimer sur le projet et faire valoir leurs observations.

Après rapport du Commissaire Enquêteur, le dossier final éventuellement modifié sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire ».

Entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président rapporteur,

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION,**

Après en avoir délibéré à l'**UNANIMITÉ**,

**PRESCRIT** la première modification du PLU de Fromeréville les Vallons ,

**PROPOSE** à la concertation le projet tel que défini dans la note de présentation ci-annexée,

**DEFINIT** les modalités de la Concertation Publique, à savoir :

- Mise à disposition de registres de Concertation du public avec dossiers liés à la mairie de Fromeréville les Vallons ainsi qu'au siège de la CAGV.
- Mise en ligne du dossier sur le site Internet de la CAGV.

**SOULIGNE** que l'affichage de la présente délibération sera accompli à la mairie de Fromeréville les Vallons ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun aux lieux habituellement réservés à cet effet et durant un délai d'un mois,

**PRÉCISE** que le projet annexé sera transmis pour avis à la commune de Fromeréville les Vallons,

**INFORME** que le projet annexé concernant la Première modification du PLU de Fromeréville les Vallons sera soumis à Enquête Publique après consultation des personnes publiques associées,

**PRÉVIENT** qu'au cours de cette enquête publique, les habitants auront une nouvelle fois la possibilité de s'exprimer sur le projet et faire valoir leurs observations.

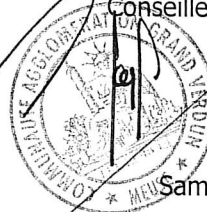
**INDIQUE** qu'après rapport du Commissaire Enquêteur, le dossier final éventuellement modifié sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité que la présente délibération a fait l'objet des formalités de publicité et de transmission prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

**DELIBERE** en séance les jour, mois et an susdits et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie certifiée conforme par le Président soussigné qui déclare avoir accompli les formalités d'affichage prescrites par l'article L.5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président,  
Conseiller départemental,



Samuel HAZARD

**Recours, informations des usagers.**

Il est possible de contester la présente décision auprès du - Tribunal Administratif de Nancy - 5, Place de la Carrière - C.O. N°38 - 54036 NANCY CEDEX - Tél : 03.83.17.43.43 - dans un délai de deux mois à compter de son affichage

# GRANDVERDUN

Agglomération

## **PLU de Fromeréville les Vallons**

Approuvé le 22 octobre 2016



**MAIRIE de FROMEREVILLE LES  
VALLONS**  
2 Place de la Mairie

## **PREMIERE MODIFICATION**

**Modification du PLU en vertu des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme**

## **NOTE DE PRESENTATION**

## DOSSIER N°1

### Modification du zonage secteur « Au banc de la Croix » à Fromeréville les Vallons

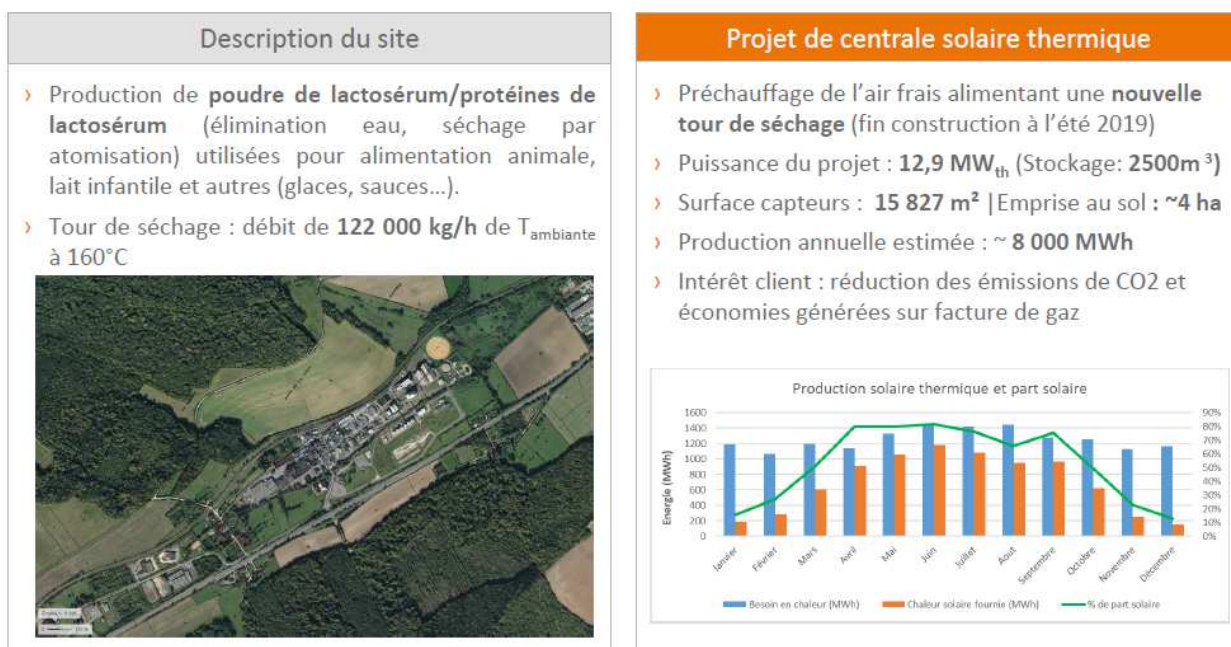
**Objet : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUz**

#### 1 - Exposé des motifs :

Cette modification s'inscrit dans le cadre plus général des actions de développement durable portées par la CAGV dans le cadre de sa labellisation TEPCV, en accord avec la commune de Fromeréville les Vallons, et la question de la promotion des énergies renouvelables sur le territoire communautaire.

Pour réduire ses émissions de CO<sub>2</sub>, la société Lacto Sérums France souhaite développer une centrale solaire thermique à proximité immédiate de son site industriel sis à Baleycourt.

#### Résumé du projet :



Le périmètre concerné par cette nouvelle infrastructure est actuellement zoné 2AUz au PLU en vigueur et cadastré YD 2.

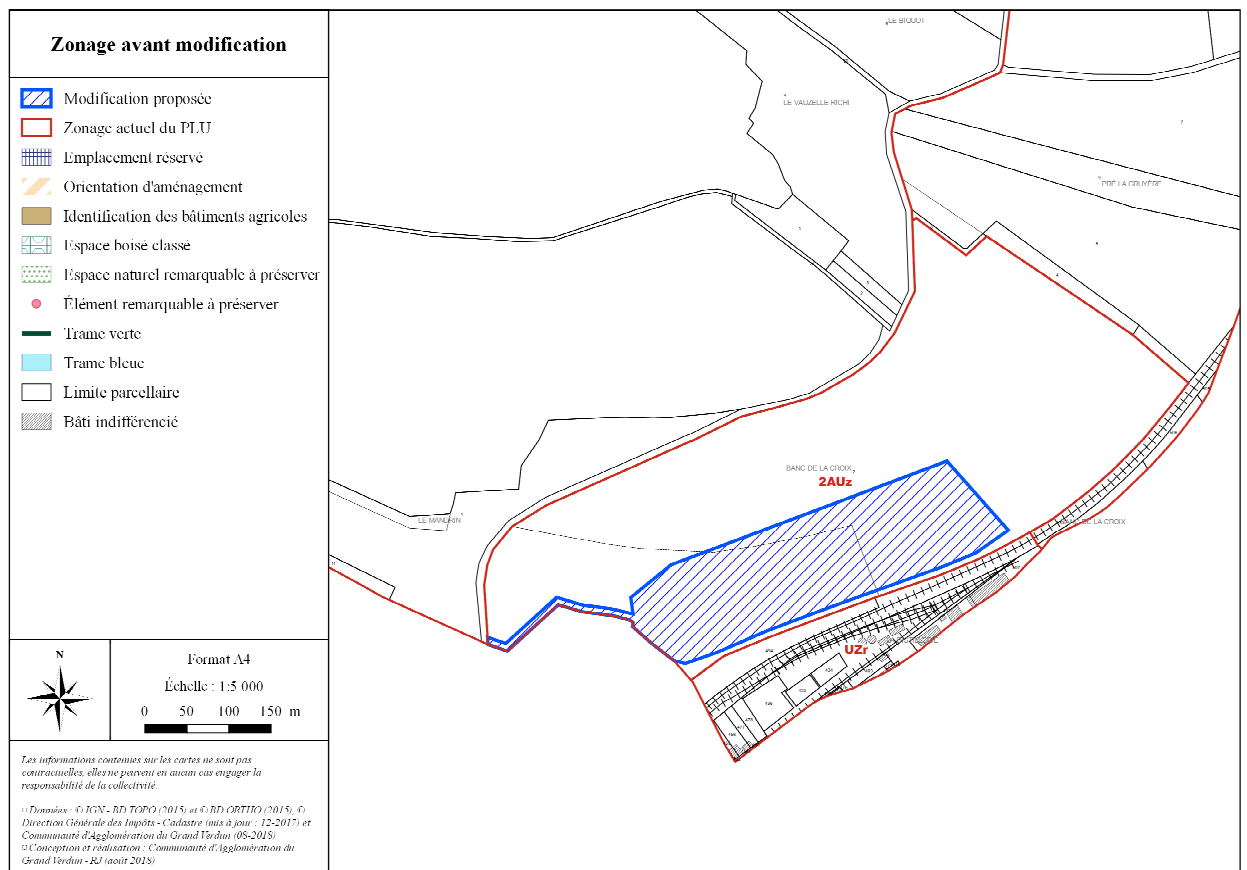
Afin de permettre à ce projet de voir le jour, il convient d'ouvrir à l'urbanisation, dans la limite de cinq hectares, cette zone 2AUz via une procédure de modification de droit commun.

Toutefois, l'article L.142-4 du code de l'urbanisme dispose qu'en l'absence de SCOT couvrant le territoire, l'ouverture à l'urbanisation n'est pas permise pour les zones à urbaniser (AU) des PLU délimitées après le 1er juillet 2002 sauf régime d'exception permettant de déroger à ce principe. Aussi, conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la CA du Grand Verdun a saisi les services préfectoraux afin d'obtenir une dérogation au principe de constructibilité limitée susvisé.

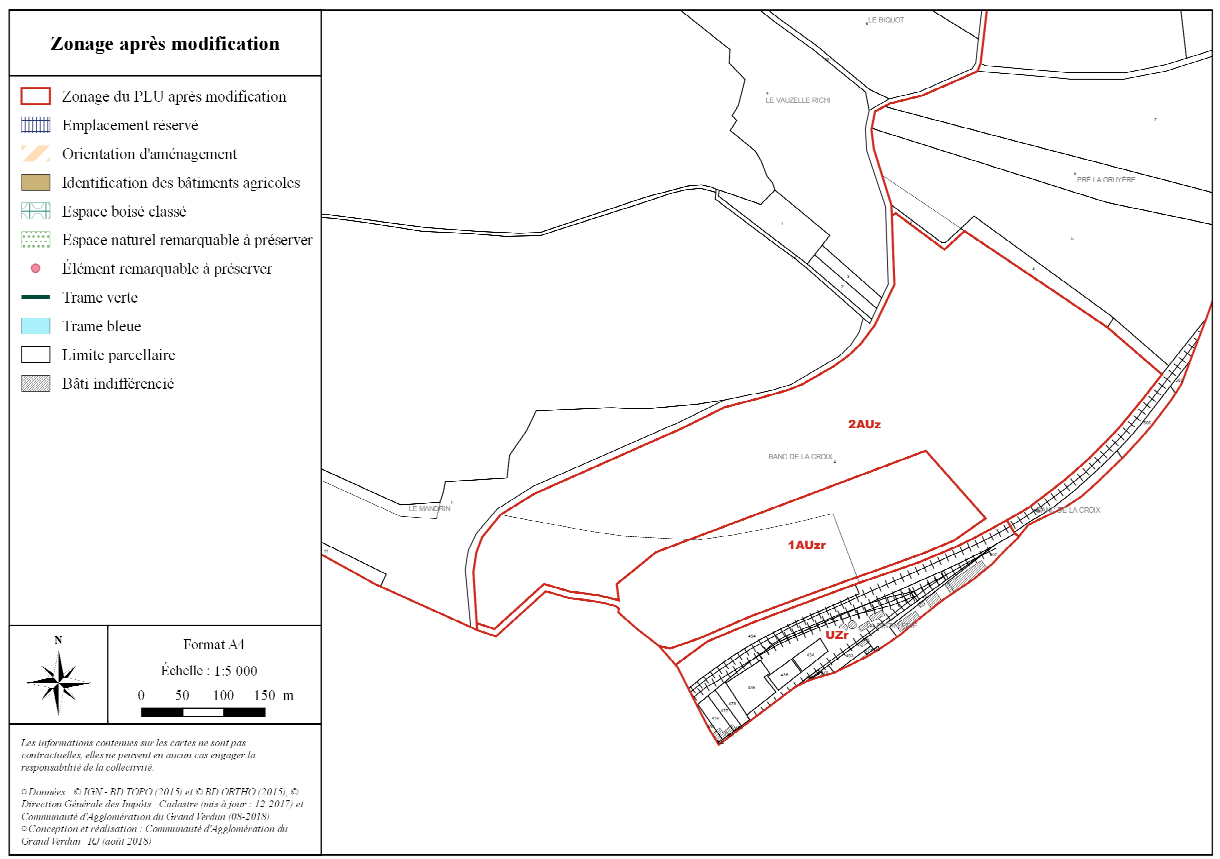
La CA du Grand Verdun a obtenu, après avis de la CDPENAF, en date du 23 juillet 2018 un avis favorable « à la demande de dérogation sollicitée au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de 5 hectares de la zone 2AUz du PLU de Fromeréville située au lieu-dit « Banc de la Croix ». Cf. Annexe 1

## 2- Modification du zonage

### 2-1 Zonage avant modification



## 2-2 Zonage **après** modification



## 3- Ajout d'un règlement pour la zone 1AUzr

### 3-1 Règlement **AVANT** modification

Le PLU de Fromeréville les Vallons ne dispose pas d'un règlement pour une zone 1AUzr. Celui-ci a donc été rédigé à l'instar de celui existant pour la zone Uzr destinée à l'accueil d'activités artisanales et installation nuisantes et soumis au risque technologique (PPRT).



## **3-2 Règlement APRES modification**

### **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles.

Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les différentes zones à urbaniser sont :

- 1AU : Les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est généralement nommée « 1AU » ;

- **1AUzr : terrains destinés à être urbanisés à court ou moyen termes réservés à l'accueil d'activités industrielles et soumis au risque technologique.**

- 2AU : Si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; on nomme généralement cette zone « 2AU »

- 2AUz : Terrains à caractère naturel, destinés à être urbanisés à long terme et réservés à l'accueil d'activités industrielles

## **CHAPITRE II– ZONE 1AUzr**

### **ARTICLE 1AUzr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ2,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme,



## ARTICLE 1AUzr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

### 2.1. Rappels

1. Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une **déclaration préalable avant leur** édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

2. Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

### 2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel,
- Les lotissements de construction à usage d'activités,
- Les aires de stockage liées à l'activité industrielle,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de vocation,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

### 2.3. Dans le secteur 1AUzr :

- Toute nouvelle construction ou occupation du sol sera soumis aux prescriptions adaptées au risque identifié.

## ARTICLE 1AUzr 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

### 3.1. Généralités.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

### 3.2. Voirie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour les voies nouvelles.

### 3.3. Accès.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

En particulier, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes au public, doivent être aménagés de manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de chaussée.

## **ARTICLE 1AUzr 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :**

### **4.1. Alimentation en eau**

#### **- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Électricité et réseau de chauffage**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

### **4.3. Assainissement**

#### **- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :

#### **L'assainissement individuel est obligatoire.**

Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

#### **- Eaux résiduaires d'activités économiques :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant

les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

#### **4.4. Réseaux divers : télécommunications et vidéocommunications**

- Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés.

#### **ARTICLE 1AUzr 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUzr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

##### **6.1. Recul**

Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

##### **6.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et non frappé de servitude d'alignement déjà édifié en retrait, et sur le même alignement que celui-ci,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

##### **6.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

#### **ARTICLE 1AUzr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

**7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.**

Une distance supérieure par rapport aux limites séparatives peut être imposée pour des raisons de sécurité.

##### **7.2. Toutefois, des implantations joignant la limite séparative sont possibles :**

- À condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

#### **ARTICLE 1AUzr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE 1AUzr 9 – EMPRISE AU SOL :**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AUzr 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

### **10.1. Hauteur absolue des constructions autorisées :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au point le plus haut de la construction.

### **10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que château d'eau, pylônes, cheminées, silos, etc....

## **ARTICLE 1AUzr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS :**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les constructions devront par leur volumétrie, leurs matériaux et leur coloration s'inscrire avec discrétion dans le site environnant.

Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devantures du même type.

## **ARTICLE 1AUzr 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **ARTICLE 1AUzr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées, à raison d'un arbre au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale (cf. : liste de recommandations d'essences locales dans le rapport de présentation).

#### **ARTICLE 1AUzr 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**

Article non réglementé.

*La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 Mars 2014 modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.*

*Les PLU devront compenser la suppression du COS en encadrant plus étroitement les constructions par la combinaison des règles de hauteur, de prospect (=distance minimale imposée entre deux bâtiments [d=Hauteur-3m), d'emprise au sol, etc. ... Il s'agit donc désormais de définir un gabarit de construction « une forme urbaine », plutôt qu'une surface de plancher.*

#### **ARTICLE 1AUzr 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :**

Les nouvelles constructions devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur en matière de performances énergétiques.

#### **ARTICLE 1AUzr 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Article non réglementé.

## Annexe I

### Demande de dérogation au principe de constructibilité limitée

#### 1. Courrier de saisine de la CA du Grand Verdun

**GRANDVERDUN**  
Agglomération

VERDUN, le 27 mars 2018

Tél. : 03.29.83.44.22.  
Fax : 03.29.83.44.23.  
E-mail : contact@grandverdun.fr  
Site : www.verdun.fr

**Madame Muriel NGUYEN, Préfète de la Meuse**  
**Préfecture de la Meuse**  
**40, rue du Bourg**  
**55 000 BAR LE DUC**

**LRAR N° 1A 133 671 7560 1**

Affaire suivie par : 5201 / EF  
N° GED : 233838

Objet : Demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme  
P.J : 3

Madame la Préfète,

La Communauté d'Agglomération du Grand Verdun, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, entend lancer une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fromeréville les Vallons. Cette modification entraîne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUZ sise au Banc de la Croix à Fromeréville les Vallons et cadastrée YD 2 via un passage en 1AUZ permettant la réalisation d'une centrale solaire thermique pour les besoins de l'entreprise Lacto Serum France située à proximité immédiate de l'emprise foncière objet de la demande de dérogation.

La commune de Fromeréville les Vallons n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) applicable, je sollicite par conséquent une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en application des articles L. 142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme. A cet effet, vous trouverez ci-joint un dossier technique de demande de dérogation vous permettant d'instruire cette demande. Il comporte :

- la présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation,
- une note récapitulant les objectifs poursuivis par la commune dans son document d'urbanisme,
- une analyse permettant d'apprécier le projet au regard des conditions d'acceptation posées par l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de ma haute considération.

  
Le Président,  
Conseiller départemental,  
  
Samuel HAZARD

Tout courrier doit être adressé de façon impersonnelle à :  
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun  
11, Rue Président Poincaré - CS 80719 - 55107 VERDUN CEDEX

## 2. Avis de la CDPENAF en date du 24 mai 2018

### **2/ Avis sur des dérogations à l'urbanisation limitée**

#### **• ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AUz à Fromeréville-les-Vallons**

La commune de FROMEREVILLE-LES-VALLONS est actuellement concernée par un projet d'implantation d'une centrale solaire thermique. L'emprise au sol de ce projet représente une surface d'environ 5 hectares.

La zone d'implantation de la centrale est déjà identifiée. Il s'agit d'une zone classée 2AUz (d'une surface totale de 20ha) par le PLU de Fromeréville-les-Vallons. Il s'agit donc de réserve foncière destinées aux activités industrielles. Pour l'instant, ces terrains sont exploités par des agriculteurs.

Afin de permettre l'implantation de ce projet, il faut d'abord permettre l'urbanisation effective de la partie de la zone 2AUz concernée par le projet (environ 5 ha) en la transformant en 1AUz. Or, la commune n'étant pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale approuvé, une dérogation doit être accordée par le préfet, qui répond après avis de la CDPENAF. C'est dans ce cadre que doit se prononcer la CDPENAF.

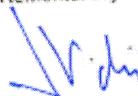
Les critères pour que puisse être autorisée la dérogation (article L142-5 du code de l'urbanisme) sont exposés à la commission. Il s'agit de :

- ne pas nuire pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne pas conduire pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Un débat s'engage concernant la zone d'implantation retenue pour ce projet. En effet, la zone est actuellement exploitée par des agriculteurs alors que des terrains militaires situés à proximité du lieu retenu seraient actuellement non exploités. Par ailleurs, les représentants de la chambre d'agriculture ajoutent qu'une position conjointe de l'APCA et la FNSEA s'oppose à l'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires au sol.

Finalement, la commission, considérant que ce projet n'impactera pas de manière durable le site car il ne nécessite pas de fondations et que des discussions sont en cours avec le propriétaire et l'exploitant des terrains afin de réduire l'impact sur l'exploitation agricole concernée, rend un **avis favorable** (8 abstentions, 4 favorables, 1 défavorable), pour l'ouverture à l'urbanisation de 5 ha de la zone 2AUz (qui sera alors transformée en 1AUz) dans le cadre d'une modification du PLU de Fromeréville-les-Vallons.

Pour le président de la CDPENAF,  
Le directeur départemental adjoint des territoires,



Joël VIDIER



### 3. Avis préfectoral en date du 23 juillet 2018



PRÉFET DE LA MEUSE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
Service Urbanisme et Habitat  
Unité Planification  
Affaire suivie par : Camille VOILLEQUIN  
camille.voillequin@meuse.gouv.fr  
Tél : 03 29 79 93 42

Bar-le-Duc, le 23 JUIL. 2018

Monsieur le Président,

La commune de Fromeréville-les-Vallons n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable. Elle est donc soumise au principe dit de « l'urbanisation limitée » défini à l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, une dérogation peut être accordée par le Préfet après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, par courrier reçu le 5 avril 2018 à la Direction Départementale des Territoires de la Meuse (DDT), accompagné d'un dossier explicatif, vous sollicitez cette dérogation dans le cadre d'une procédure de modification du PLU de Fromeréville-les-Vallons pour la construction d'une centrale solaire thermique destinée à alimenter une nouvelle tour de séchage de l'entreprise Lacto Serum France.

La demande de dérogation concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUz (réserve foncière destinée aux activités industrielles, d'une surface totale de 20ha), au lieu-dit "Banc de la Croix". Pour permettre la réalisation du projet, l'ouverture à l'urbanisation de 5 hectares de cette zone sera suffisante.

Monsieur Samuel HAZARD  
Président de la CA du Grand Verdun  
11 rue du Président Poincaré  
CS 80719  
55107 Verdun Cedex

Direction Départementale des Territoires de la Meuse  
14 rue Antoine Durene - CS 10501 - 55012 Bar le Duc Cedex - Tél : 03 29 79 48 65 - Fax : 03 29 76 32 64  
Horaires d'ouverture : 8 H 30 - 12 H - 14 H - 17 H

VU l'avis favorable émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de sa séance du 25 mai 2018,

VU les éléments contenus dans le dossier accompagnant la demande de dérogation,

VU l'analyse du dossier précité figurant en annexe à ce courrier,

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

Je donne mon accord à la demande de dérogation sollicitée au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de 5 hectares de la zone 2AUz du PLU de Fromeréville-les-Vallons située au lieu-dit « Banc de la Croix » dans le cadre d'une procédure de modification du PLU visant à permettre l'implantation d'une centrale solaire thermique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération très distinguée.

Pour la Préfète,  
La Secrétaire Générale,



Corinne SIMON



PRÉFET DE LA MEUSE

**Annexe à l'avis du Préfet sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée  
Analyse du dossier accompagnant la demande de dérogation à l'urbanisation limitée**

**ÉLÉMENTS RELATIFS A LA PROCÉDURE SUIVIE**

La commune de Fromeréville-les-Vallons est dotée d'un PLU, approuvé le 11 octobre 2016. Une procédure d'élaboration d'un PLUi tenant lieu de Programme local de l'habitat est en cours, prescrite par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2015.

Par ailleurs, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Grand Verdun (CAGV) a décidé de lancer une procédure de modification du PLU de Fromeréville-les-Vallons afin de permettre l'implantation d'une centrale solaire thermique.

La commune n'étant pas couverte par un SCoT applicable, elle est soumise au principe de l'urbanisation limitée défini à l'article L142-4 du CU. En application de l'article L142-5 du CU, la commune a sollicité auprès du Préfet, par courrier reçu le 5 avril 2018, une dérogation.

Ce dossier a été examiné en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 25 mai 2018. Cette commission a rendu un avis favorable.

L'accord du Préfet sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée ainsi que l'avis de la CDPENAF devront être joints à l'enquête publique.

**1) Concernant le fait que l'urbanisation envisagée ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Tout d'abord, le projet a vocation à s'implanter sur une zone actuellement classée en 2AUz du PLU de Fromeréville-les-Vallons, pour l'heure, exploitée par des agriculteurs. Ainsi, l'urbanisation de cette zone et ses impacts éventuels ont déjà été en partie analysés lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Par ailleurs, le projet aurait un impact limité sur le fonctionnement écosystémique du site. Cet impact sera analysé avec précision dans une étude qui sera jointe au dossier de permis de construire.

Enfin, la période d'exploitation de la centrale solaire thermique sera de l'ordre d'une vingtaine d'années. L'entreprise NEWHEAT s'engage à assurer le démantèlement de la centrale dès la fin de cette période et à remettre en état le site, démarche qui sera facilitée puisque l'installation de ce type de centrale ne nécessite pas la réalisation de fondations pouvant impacter durablement le sol.

**2) Concernant le fait que l'urbanisation envisagée ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace**

Le projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation de 5 hectares maximum sur les 20 hectares que compte la zone. Par ailleurs, la surface nécessaire au projet ainsi que sa localisation ont été décidées au regard des besoins du projet et afin de limiter l'impact sur le reste de la zone. En particulier, l'implantation a été retenue de manière à limiter au maximum l'impact possible sur l'utilisation agricole du reste de la zone.

**3) Concernant le fait que l'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements**

L'accès au site se fera par les voies existantes. L'impact sur les flux de déplacements sera plus important en phase travaux qu'en phase d'exploitation. En effet, en phase d'exploitation la centrale sera pilotée à distance et ne nécessitera donc que quelques venues chaque année afin d'assurer la maintenance.

**4) Concernant le fait que l'urbanisation envisagée ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Le projet sera localisé sur une zone à dominante industrielle. Par ailleurs, au regard de la nature du projet, et de l'obligation de proximité avec l'entreprise qui utilisera la chaleur produite, celui-ci ne peut que se localiser sur ce type de zone.