

GRANDVERDUN

Agglomération

Plan Local d'Urbanisme de Froméville les Vallons

Approuvé le 11 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

- Conseil Communautaire, séance 15/07/2020
- Délibération 20-0405 - (Approbation) -

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

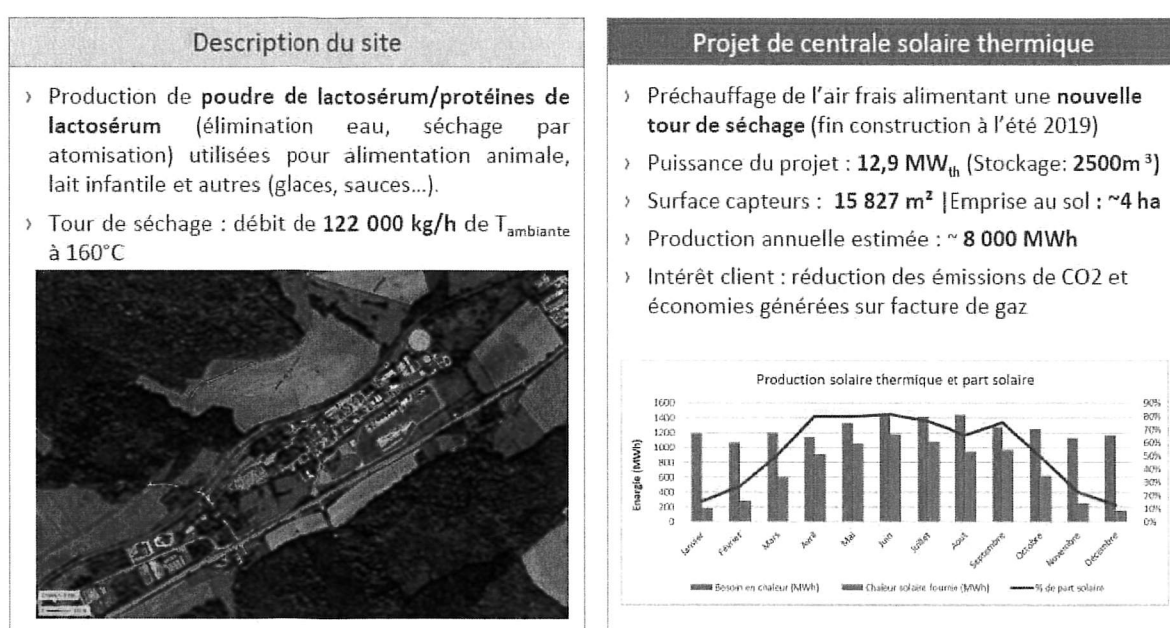
Objet : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUz

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 CO₂, 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.

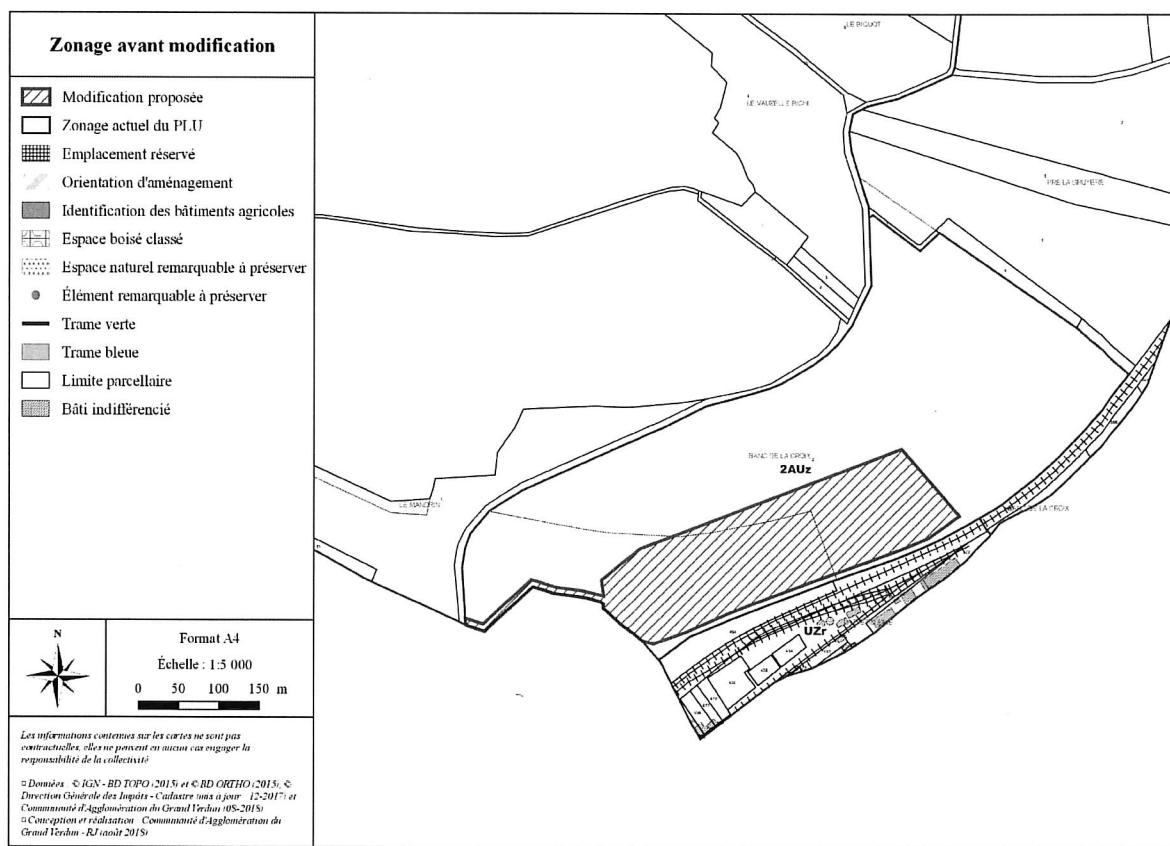
Afin de permettre à ce projet de voir le jour, il convient d'ouvrir à l'urbanisation, dans la limite de cinq hectares, cette zone 2AUz via une procédure de modification de droit commun. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été justifiée dans le cadre de la délibération du 22.10.2018. Il est à préciser que la proximité immédiate du site Lacto sérums France est une composante nécessaire à la faisabilité du projet de centrale solaire thermique et justifie notamment la présente modification du PLU.

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 d'urbanisation limitée susvisé.

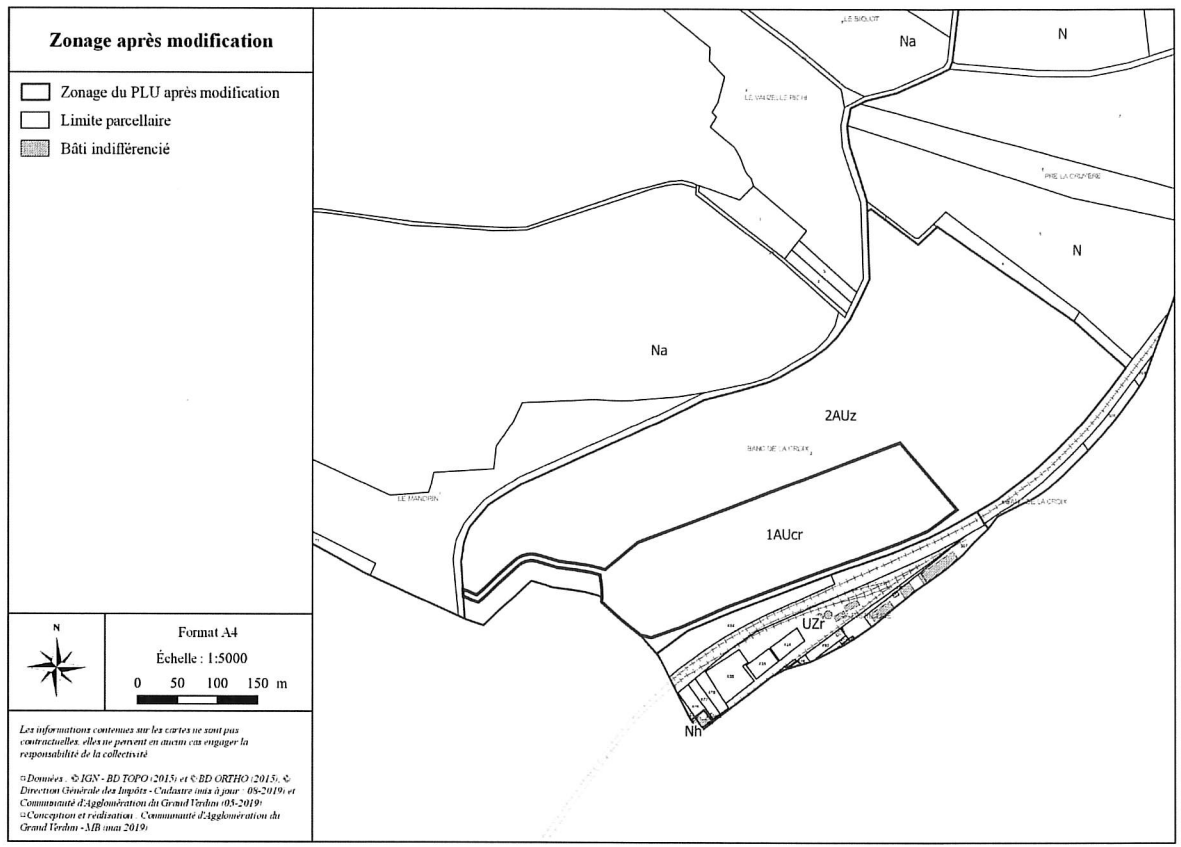
La CA du Grand Verdun a obtenu, après avis de la CDPENAF, en date du 23 juillet 2018 un avis favorable « à la demande de dérogation sollicitée au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de 5 hectares de la zone 2AUz du PLU de Fromeréville située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

2- Modification du zonage

2-1 Zonage avant modification



2-2 Zonage après modification

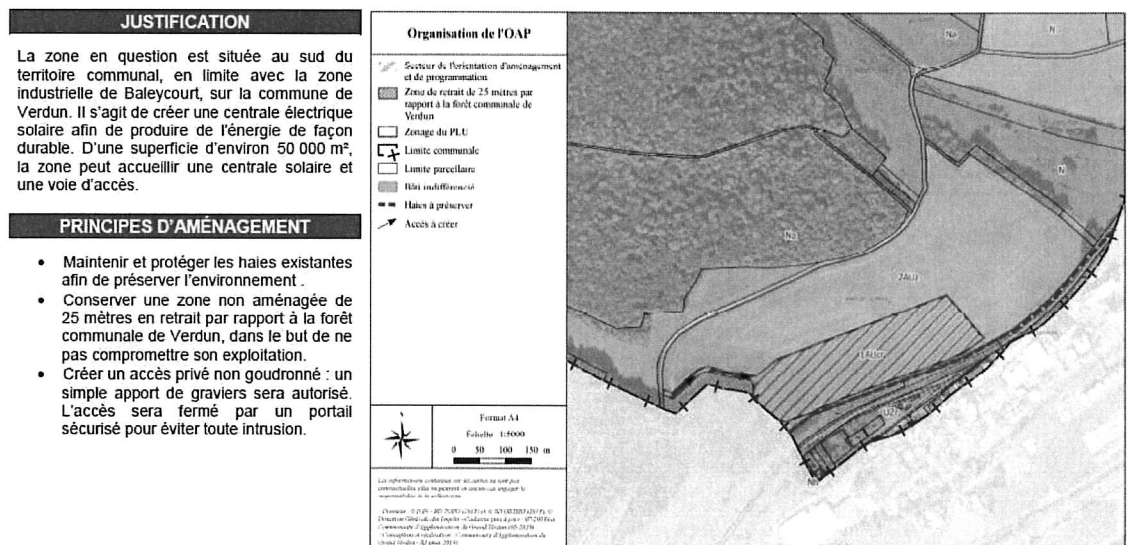


3. Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

L'article R.151-20 du code de l'urbanisme stipule que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est subordonnée à une modification de PLU comportant notamment une OAP de la zone. Ainsi, l'OAP N°3 suivante sera ajoutée :

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 :

Les principes d'organisation de l'aménagement du secteur « Banc de la Croix »



4- Ajout d'un règlement pour la zone 1AUcr

4-1 Règlement AVANT modification

Le PLU de Fromeréville les Vallons ne dispose pas d'un règlement pour une zone 1AUcr. Il a donc été inséré dans le règlement actuel de la zone 1AU, les ajouts apparaissent ci-dessous en bleu.

4-2 Règlement APRES modification

CHAPITRE II- ZONE 1AU

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 » ;
- 1AUcr : terrains destinés à être urbanisés à court ou moyen termes réservés à l'implantation d'une centrale solaire thermique 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 réservé à l'accueil d'activités industrielles

CHAPITRE I - ZONE 1AU

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.AU.2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Parcs d'attractions,
 - Dépôts de véhicules,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les abris de jardins de plus de 20m² ne dépendant pas d'une habitation,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.111-37 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité (en raison de leur nature ou de leur faible importance) au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code (secteur sauvegardé, périmètre de 500 m ou périmètre modifié autour d'un monument historique ou dans le périmètre d'une AVAP). **Le code de l'urbanisme n'impose pas de déclaration préalable** avant leur édification pour les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme). **Ces mesures sont également valables pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

2. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3. 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).

4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

5. L'utilisation des énergies **renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée**, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine-ZAC),
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création : entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
 - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, etc°
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes.
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création résulte de la préparation du terrain à une construction autorisée,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- En secteur IAUcr, sont autorisés les constructions, les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'implantation d'une centrale solaire thermique

ARTICLE 1AU.3 – VOIRIE ET ACCÈS

3.1. Voirie.

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...

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, pour les voies se terminant en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voiries devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.2. 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.

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.

ARTICLE 1AU.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 seront demandés 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.

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 la réglementation en vigueur, 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. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).

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.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective et les opérations groupées (à compter de 3 logements) pourront bénéficier d'un emplacement à containers pour les ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives. Les terrains constructibles répondront aux caractéristiques de principes figurées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées.

Pour l'ensemble de la zone, ce recul ne pourra excéder 10 mètres.

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

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
- Lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- pour les annexes,
- sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable.
- Pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les constructions qui ne seraient pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,
- pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- En raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse.
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,
- en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse,
- pour des raisons de conception bioclimatique.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclairage. Les constructions non mitoyennes devront observer un recul d'au moins 3,50 m. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles),

Pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les abris de jardins sont limités à 2,5 mètres à l'égout.

10.2. 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 d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non-application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.

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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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.

11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel. Les garages en sous-sol enterrés ne seront autorisés que si le terrain naturel présente une pente suffisante et s'ils sont raccordables aux réseaux. Par ailleurs, ils devront présenter une isolation thermique suffisante par rapport à la surface d'habitation et devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (gaz, huiles, etc.) à l'habitation sus-jacente.

11.3. Volumétrie.

Les constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage et respecter ses lignes générales.

11.4. Toitures.

Types de toitures :

Elles doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens.

Le faitage de toute nouvelle construction devra être parallèle à la voie.

Les constructions seront couvertes par une **toiture de pente traditionnelle** s'accordant avec les pentes des constructions voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics. Elles seront obligatoirement végétalisées.

- Les lucarnes **doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.**
Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.
- Les cheminées **doivent être simples, massives et bien proportionnées.**
- Les **châssis d'éclairage en toiture** (velux) seront de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large. Ils seront implantés de préférence sur les versants non visibles depuis le domaine public et seront **de type « encastré »** dans la mesure du possible.
- Les panneaux solaires devront être encastrés.

Matériaux de couverture

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec celle des constructions environnantes

11.5. Murs / Revêtements extérieurs.

Sont interdits :

- Les bardages en tôle ondulée,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.6. Ouvertures - Menuiseries.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes en façades, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Néanmoins, d'autres proportions de percements, volumes ou matériaux pourront être acceptées, dans le cadre d'un projet de qualité environnementale et architecturale.

11.7. Antennes paraboliques – coffrets de pompes à chaleur

Les antennes paraboliques et pompes à chaleur seront situées sur les parties non visibles des espaces publics ou à défaut en toiture pour les paraboles qui seront de couleur similaire au support.

11.8. Extension des constructions - Garages et annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.9. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvu de toute ornementation fantaisiste.

L'utilisation d'essences locales est souhaitée en cas de plantations de haies vives, doublée ou non d'un grillage. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 m mais pourra être adaptée à la configuration du terrain, afin d'obtenir un ensemble harmonieux, notamment en cas de différences de niveaux importantes, au niveau d'un même périmètre clos.

Sont interdits :

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage

ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions 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 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- *Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :*
 - . 2 places de stationnement ou de garage par habitation,
 - . 1,5 place de parking par logement pour les habitations collectives, les logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'État n'étant pas soumis à cette obligation.
- *Pour les autres constructions :*
 - Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des essences locales (cf. : liste de recommandations dans le rapport de présentation).

Les caractéristiques des plantations devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie. Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

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

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Toute nouvelle construction devra pouvoir être raccordée aux réseaux haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent : en conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public, jusqu'aux parcelles à desservir.

Annexe I

Demande de dérogation au principe d'urbanisation 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,

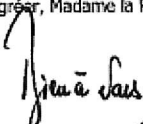

La Communauté d'Agglomération du Grand Verdun, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, entend lancer une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fromeréville les Vallons. Cette modification entraîne l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAUZ 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 du Communauté d'Agglomération du Grand Verdun
11, Rue Président Poincaré - CS 80719 - 55107 VERDUN CEDEX

Première Modification du PLU / Note de présentation
5201 / juin 2020 / Service Urbanisme - Habitat & Environnement

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.

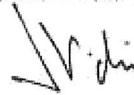
Les critères pour que puisse être autorisée la dérogation (article L142-5 du code de l'urbanisme) sont exposés à la commission. Il s'agit de :

- 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 JUL. 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^{er} 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 Lureno - 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'en 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.

Conclusions du commissaire enquêteur

suite à l'enquête publique sur le

1^{ère} modification du plan local d'urbanisme

de la

commune de Frommerville-les-Vallons

La présente enquête concerne le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de FROMEREVILLE-les-VALLONS. Cette modification a été initiée pour permettre la réalisation d'un projet de centrale solaire thermique afin de réduire la consommation d'énergie fossile d'une unité de fabrication de la société Lacto Sérum France. L'enquête publique est nécessaire pour toute modification d'un PLU.

La Communauté d'Agglomération du Grand Verdun (CAGV) gère, de plein droit, les plans locaux d'urbanisme de ses communes. Le plan local d'urbanisme intercommunal étant en cours d'élaboration, le PLU de Frommerville-les-Vallons reste en vigueur tant que le plan intercommunal n'a pas été approuvé.

Le 11 juillet 2019, le président de la CAGV a demandé à la présidente du Tribunal administratif de Nancy, la désignation d'un commissaire enquêteur. Par l'ordonnance n° E19000076/54 en date du 11 juillet 2019, Mme Corinne LEDAMOISEL présidente du tribunal administratif de Nancy a désigné M. Hervé BIILLET en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête a été différée en constatant que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n'avait pas été sollicité. Soumis dans un premier temps à évaluation environnementale, le recours de la CAGV a levé les doutes sur la prise en compte des intérêts environnementaux.

Par arrêté en date du 10 janvier 2020, le Président de la CAGV a ordonné l'ouverture de l'enquête publique. Elle s'est déroulée du 31 janvier au 4 mars 2020 inclus, soit 34 jours consécutifs. J'ai tenu 3 permanences :

- le vendredi 31 janvier 2020 de 9h00 à 12h00 au service urbanisme,
- le vendredi 21 février 2020 de 14h30 à 17h30 à la mairie de Frommerville-les-Vallons,
- le mercredi 4 mars 2020 de 9h00 à 12h00 au service urbanisme.

Trois personnes sont venues, pendant des permanences pour consulter le dossier. Les visites ont été motivées par la curiosité et aucune remarque n'a été émise.

Le procès-verbal de synthèse des remarques du public a été remis en mains propres au président de la communauté d'agglomération, le mercredi 4 mars 2020 après la clôture de l'enquête. Il rapportait la fréquentation des permanences et ne comportait ni remarque ni question. Par courrier en date du 5 mars 2020, le président de la CAGV m'a informé qu'il n'avait aucune observation ni remarque à formuler.

*- Conseil Communautaire, séance 15/07/2020 -
Délibération 20-0405 - (Approbation) -*


L'analyse du dossier me permet d'émettre les observations suivantes :

- Éléments favorables :
 - la modification est motivée par un projet d'implantation d'une centrale solaire thermique destinée à réduire l'impact environnemental d'une installation industrielle existante;
 - la surface concernée est limitée à la stricte nécessité du projet industriel ;
 - la CAGV s'est engagée à introduire dans le règlement les éléments limitant l'utilisation de la parcelle au projet de centrale solaire thermique ;
 - la CAGV a obtenu une dérogation au principe d'urbanisation limitée, défini par l'article L142-4 du code de l'urbanisme.
 - Éléments défavorables :
 - une mention dans le cartouche des cartes indique que celle-ci ne sont pas contractuelles.
-
- vu le dossier présentant le projet de révision simplifié du plan local d'urbanisme de la commune de FROMEREVILLE-les-VALLONS,
 - vu les décisions et remarques de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et les réponses apportées au projet pour y répondre,
 - vu l'avis des personnes publiques associées, et les modifications apportées au projet pour y répondre,
 - vu l'état d'urgence sanitaire ayant amené à suspendre les enquêtes publiques et les instructions afférentes de madame la présidente du Tribunal Administratif de Nancy,
 - vu les observations précitées,

j'émet un **avis favorable** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Frommerville-les-Vallons.

Cependant, je recommande que la carte présentant le zonage soit appuyée, soit sur une division parcellaire soit par un métré permettant de lever tous les doutes sur les limites de la zone AUcr.

Fait à Val-d'Ornain le 22 mai 2020
Le commissaire enquêteur



Hervé BILLIET