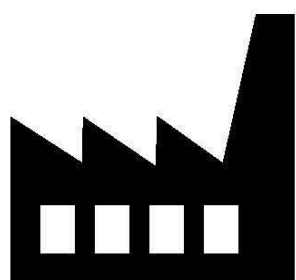


EPFL.
Saulxures les Nancy



Requalification du
site Malora

notice explicative

Déclaration d'utilité publique

Table des matières

Préambule	5
1. Éléments de cadrage.....	6
1.1 Présentation des acteurs	6
1.2 Présentation de la commune et du site.....	7
1.1.1 La Commune et le tissu urbain.....	7
1.1.2 Le site Malora.....	7
2. Contexte et enjeux.....	10
2.1 Présentation du besoin et du contexte.....	10
2.1.1 Le besoin	10
2.1.2 Organisation urbaine	10
2.1.3 Diagnostic démographie et habitat	13
2.1.4 Équipements	14
2.1.5 Résorption d'une friche industrielle	18
2.1.6 Renaturation du cours d'eau	18
2.1.7 Le contexte règlementaire	18
Synthèse du contexte et enjeux de réaménagement du site Malora.....	21
3. Présentation du projet	23
3.1. Un Projet aux bénéfices multiples : requalification de friches industrielles et renaturation du Prarupt au service d'une amélioration du service public périscolaire et de l'habitat	24
3.1.1 Bilan des investigations sur les sols	24
3.1.2. Mesures de gestion prévues pour le projet.....	25
3.2 Insertion du projet dans l'environnement.....	29
3.2.1 Les déplacements et la circulation.....	29
3.2.1.1 La route de Bosserville	29
3.2.1.2 Le projet, la circulation.	29
3.2.1.3 La desserte en bus du quartier	29
3.3 Paysage et hydrologie	31
3.3.1 Le Parc des Etangs.....	31
3.3.2 Le projet	32
3.3.3 Le Pra-Rupt.....	32
3.3.4 Les déplacements doux.....	33
4. La justification du recours à l'expropriation	36
4.1 Le projet présente un intérêt général incontestable.....	36
4.2 L'expropriation est la seule solution possible et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts privés.....	37

Préambule

La commune de Saulxures-les-Nancy souhaite réaliser un projet d'intérêt public consistant en la réalisation d'un centre socio-culturel et d'un quartier à vocation de logement en lieu et place d'une ancienne usine. Les caractéristiques plus précises du projet seront connues à l'issue de la mise en concurrence d'aménageur et/ou promoteur. Néanmoins les grandes orientations du projet sont d'ores et déjà arrêtées. Ce projet est l'occasion de mener une opération de requalification urbaine sur ce qui est à l'heure actuelle constitutif d'une friche industrielle.

L'Établissement Public Foncier de Lorraine (ci-après EPFL) a été chargé par la ville de Saulxures-les-Nancy de procéder à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que des droits immobiliers compris dans le périmètre de l'opération et ce au besoin par recours à l'expropriation.

L'EPFL a ainsi dans un premier tenté d'acquérir les biens à l'amiable mais cette tentative a échoué de sorte qu'il y a lieu de requérir l'expropriation des biens nécessaires à la réalisation du projet d'intérêt général porté par la Commune de SAULXURES LES NANCY. Au préalable, l'EPFL sollicite la reconnaissance du caractère d'utilité publique de l'opération, ainsi qu'il lui incombe en exécution de la convention foncière établie le 12 juillet 2013, prorogée par avenant du 5 juillet 2017.

Ainsi, le présent dossier est constitué en vue d'obtenir du Préfet qu'il déclare d'utilité publique le projet de requalification du site de l'ancienne usine Malora située à Saulxures-les-Nancy

En effet, le recours à la déclaration d'utilité publique constitue la première phase de la procédure d'expropriation. L'intervention de la déclaration d'utilité publique fonde et légitime le recours à l'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique.

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du code de l'expropriation, et notamment par les articles L. 110-1 et suivants.

Aux termes de l'article Article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité »

L'article L.110-1 du code de l'expropriation dispose quant à lui :

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'[article L. 123-2 du code de l'environnement](#), l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »

Il résulte de ces dispositions que le régime de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est défini en fonction de l'objet de la déclaration d'utilité publique.

Si la déclaration d'utilité publique porte sur des travaux, aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement: l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Si tel n'est pas le cas, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est menée conformément au Code de l'expropriation.

Au cas d'espèce, l'évaluation environnementale n'est pas requise, de sorte qu'il n'y a pas lieu à enquête publique environnementale.

1. Éléments de cadrage

1.1 Présentation des acteurs

L'Établissement Public Foncier de Lorraine : l'EPFL est compétent au titre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme « pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.»

Aux termes de l'article L.321-3 du code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers peuvent agir par voie d'expropriation.

La commune de Saulxures-les-Nancy:

C'est la collectivité publique sur laquelle s'inscrit foncièrement le site de l'ancienne usine Malora. Située en Meurthe et Moselle, à 5 km à l'Est de Nancy.

1.2 Présentation de la commune et du site

1.1.1 La Commune et le tissu urbain

La commune de Saulxures-les-Nancy appartient au territoire métropolitain du Grand Nancy. Elle est située dans le département de la Meurthe et Moselle (54), à l'Est du territoire métropolitain, en seconde couronne. Elle est l'une des portes d'entrée de la Métropole.

Elle est bordée :

- par les communes de Pulnoy et Essey les Nancy au Nord,
- par la commune de Tomblaine à l'Est
- et par la commune d'Art sur Meurthe au Sud.

Saulxures-les-Nancy se situe entre ville et campagne. Elle constitue une transition urbaine et paysagère entre le territoire métropolitain et le territoire rural. Les terres agricoles et espaces naturels saulxurois offrent l'image d'une ruralité proche et un environnement naturel immédiat. La commune compte 4039 habitants au recensement de 2013.

Le territoire de Saulxures-les-Nancy s'inscrit dans un paysage vallonné, entre les buttes du Grand Couronné et la vallée de la Meurthe. Il s'inscrit également dans un réseau écologique structurant à l'échelle du territoire métropolitain par la trame verte et bleue qui traverse son territoire.

Une morphologie urbaine particulière : deux entités urbaines se distinguent à Saulxures :

- La première entité s'inscrit dans la continuité et au nord du village-rue. Ce développement s'est étendu progressivement à partir du milieu du 20e s par un urbanisme d'opérations de lotissement. Si chacune de ces opérations offrent peu de cohérence globale, elles appartiennent à l'entité Saulxures Nord.
- La deuxième est caractérisée par les secteurs pavillonnaires des Grands Pâquis, hérités d'un urbanisme extensif au début des années 60, Saulxures Sud.

L'urbanisation a ainsi dessiné une commune bicéphale, un Nord et un Sud qui ont des difficultés à se rejoindre notamment en raison de l'enclave dessinée par les anciennes usines Malora. Les usines Malora interrompent également la trame verte et bleue constitué par le ruisseau du Prarupt et accompagnée par le Parc des Etangs.

La route de Bosserville relie fonctionnellement les entités Nord et Sud.

1.1.2 Le site Malora

Les usines Malora occupent le site depuis 1964. Le site s'est étendu jusqu'aux années 80 avant de se convertir dans la fabrication de mobiliers de bureau. Plusieurs reprises aboutissent à une cessation définitive en 2011. Dans un état de délabrement important, un seul bâtiment est aujourd'hui occupé de manière précaire et parfois irrégulière par quelques artisans sur la partie la plus au Sud du site.

Les usines en situation de friche industrielle, l'enclave et donc l'impossibilité de continuité urbaine nuisent au développement, au cadre de vie, aux continuités écologiques et à la couture urbaine du territoire de Saulxures-les-Nancy.

Le site industriel en friche de Malora pérennise le vide laissé entre le village de Saulxures et le quartier des Grands Pâquis.

Les diagnostics et études réalisés en 2016 (en annexe 3.2 et 3.3 du présent dossier) ont conclu à la présence d'amiante dans la totalité des bâtiments (toitures, colles de carrelage, joints de chaudière...) et à des pollutions métalliques (Cu, Pb, Zn) et organiques (HAP et HCT) dans les sols (remblais de 1m).

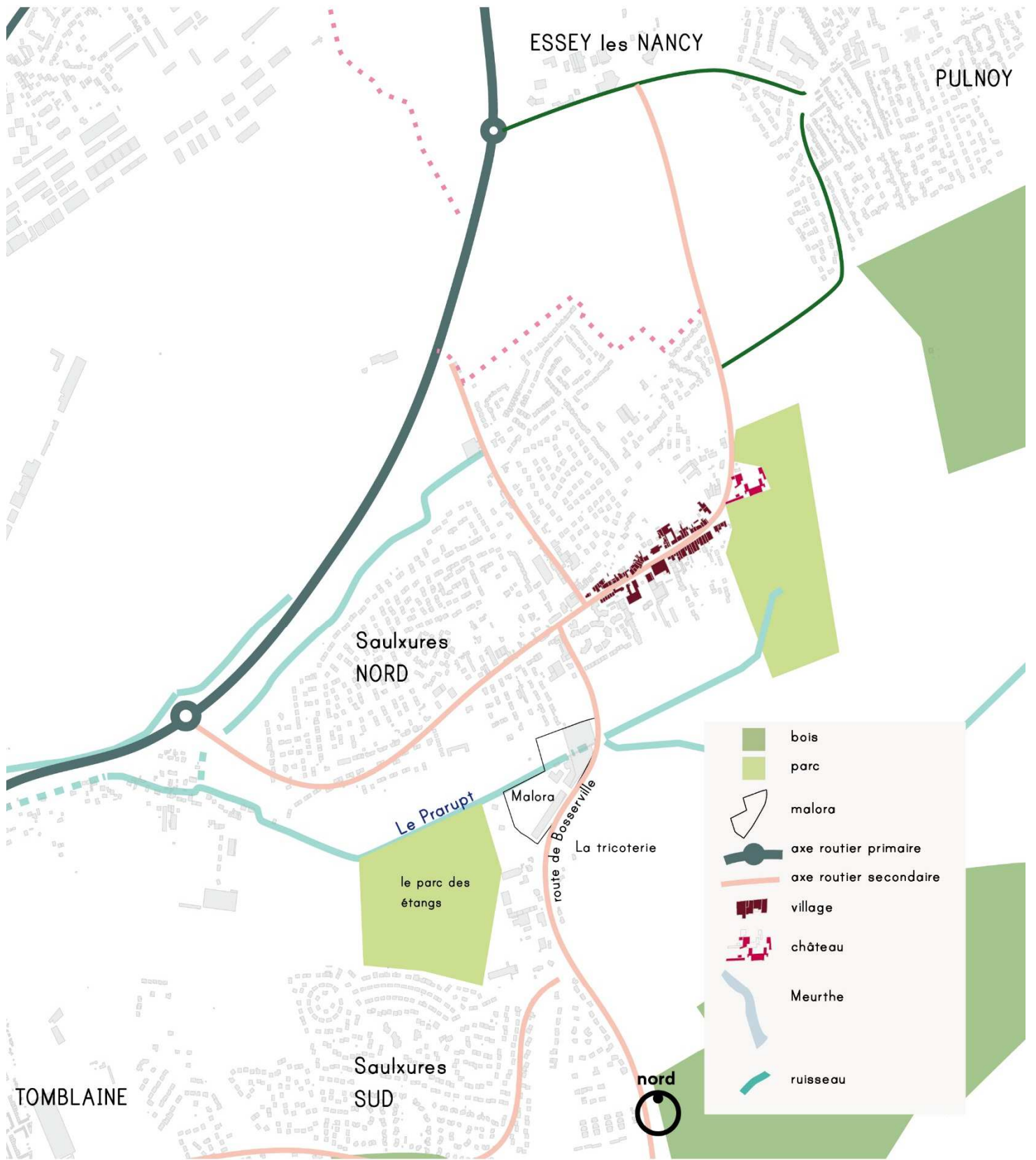


Figure 1 : situation de Saulxures les Nancy dans son contexte géographique.

2. Contexte et enjeux

2.1 Présentation du besoin et du contexte

2.1.1 Le besoin

La municipalité souhaite réaménager l'ensemble du site de manière à créer, dans la continuité du Parc des Etangs et dans une continuité urbaine amorcée par la Tricoterie, un quartier d'habitat reliant Saulxures Nord et Saulxures Sud. Elle saisit également cette opportunité pour y réaliser un équipement public au plus proche de chacun des habitants, en l'occurrence un établissement socio-culturel. Le projet va également permettre la résorption d'une friche industrielle et la renaturation d'un cours d'eau.

2.1.2 Organisation urbaine

Le centre bourg de Saulxures s'organise autour de la Grande rue, prenant la forme typique des villages -ue lorrains.

Il est identifiable par une forme de centralité autour de la mairie, un tissu bâti organisé autour de la rue et l'émergence de l'église. On identifie alors un patrimoine urbain de manière plus évidente que sur la commune voisine de Pulnoy par exemple.

L'urbanisation de Saulxures-les-Nancy s'est opérée depuis le début des années 50 par des opérations de lotissements autour du Village.

Trois grandes périodes de constructions peuvent être identifiées :

Avant 1946: le village rue se construit autour de l'église, avec une identité forte très préservée,

De 1946 à 1990: les extensions pavillonnaires du Pré vert et des Grands Pâquis sont lancées, elles modifient le paysage rural de la commune. Elles correspondent à une augmentation forte de la population.

De 1991 à 2009: le tissu pavillonnaire s'étend vers le village-rue et remplit les vides laissés pour rejoindre par le Sud et par l'Ouest le village

80 % de la forme urbaine de la commune s'est effectué sous une forme pavillonnaire dessinant un Saulxures Nord, structuré tout de même par la mairie et quelques commerces, et un Saulxures Sud plus éloigné.

La partie Nord est essentiellement résidentielle, nuancée tout de même par la structuration apportée par le village-rue et confortée par une mixité fonctionnelle autour de la mairie. Les équipements, commerces et services se positionnent le long de la rue de Tomblaine, sur l'axe historique du village-rue. On y trouve à la fois les commerces, équipements du quotidien ainsi que les pharmacies et médecins. Cette densité d'équipements le long du village-rue conforte une centralité que l'on peut intensifier autour la mairie et de sa place. En seconde frange construite les opérations de lotissements sont ponctuées de deux éléments structurants: les écoles Barrès et Chepfer.

Au Sud, le quartier du Grand Pâquis est peu équipé. Construit comme un satellite du village, on y trouve de manière plutôt centrale l'école primaire et la maison des associations. Ces deux équipements instaurent une polarité et créent un signal urbain à l'intérieur du quartier.

Les documents d'urbanisme poursuivent une logique de connexion des tissus construits et tendent vers une grande conurbation de cette seconde couronne métropolitaine. Cette conurbation pose la question du projet urbain et de l'identité de Saulxures. On perçoit deux mouvements, l'un rejoignant Pulnoy et Essey, et l'autre déjà connecté à Tomblaine.

Aujourd'hui la centralité de la commune se situe autour de la mairie et des services et équipements proposés mais cette centralité reste à conforter car la partie sud de la commune est déconnectée de cette centralité. Dans ce contexte, l'opération sur le site Malora est un enjeu, notamment en termes de lien et de couture urbaine.

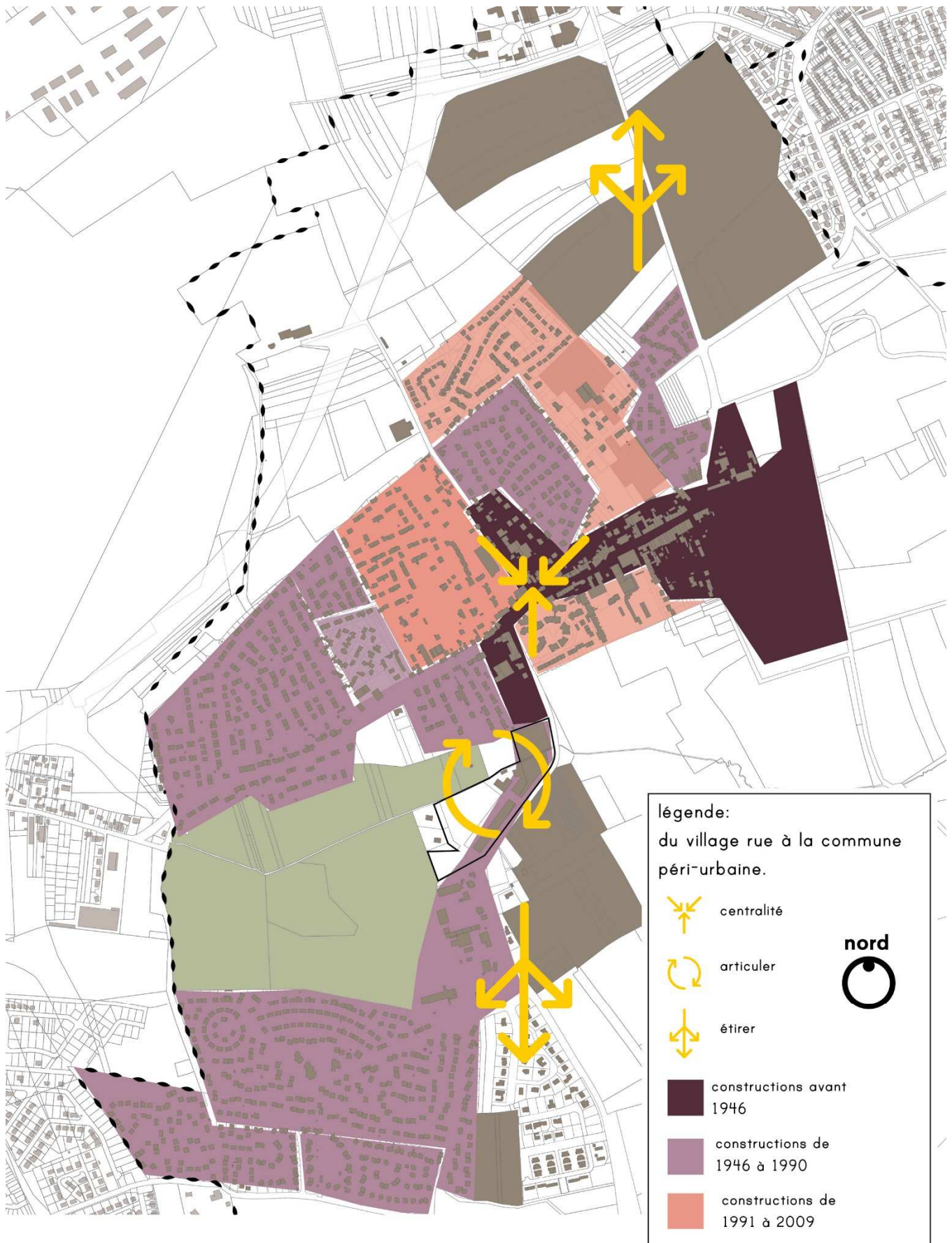


Figure 8 évolution urbaine et enjeux du territoire de Saulxures les Nancy

2.1.3 Diagnostic démographie et habitat

On remarque que des périodes de construction et des périodes de croissance démographique sont liées. Ainsi la période de 1946 à 1990 a produit 82.8 % des habitations et cela sous forme majoritairement pavillonnaire. Cette croissance démographique s'est caractérisée par un pic particulièrement important entre 1968 et 1975. Ce pic se reflète aujourd'hui par des ménages vieillissants et occupants leur habitation depuis plus de 10 ans, ne participant pas au parcours résidentiel.

Le solde migratoire instable ainsi que le solde naturel qui diminue depuis les années 1960, nous indique un vieillissement de la population, une diminution de la taille des ménages et un manque d'attractivité de la commune. (voir annexe 1.4).

On peut ainsi relever plusieurs caractéristiques utiles de la population saulxuroise :

- une augmentation importante des 75 ans et plus,
- une taille des ménages qui se réduit (la taille des ménages est passée de 4 personnes par ménages en 1968, à 2,4 personnes par ménage en 2013).
- une forte représentation des logements de grande taille et de propriétaires occupants,
- une forte représentation des classes moyennes,
- et une part importante des revenus imposables.

Saulxures se situe dans la seconde couronne de l'aire métropolitaine nancéenne. Marquée par un étalement de constructions individuelles, les communes de cette seconde couronne affichent une manière de vivre la ville à la campagne.

En termes de logements, on constate une forte représentation des logements de grande taille et des propriétaires occupants.

Cette représentation est en lien avec le nombre de maisons individuelles.

Les opérations récentes ont pu remettre en cause ce schéma. En effet, la plupart de ces opérations s'est faite sous une forme collective et sociale. Ce qui a permis à la commune d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux ainsi que les objectifs de construction fixés par le PLH.

Entre 2007 et 2014, le point mort nous indique que le nombre de logements à construire afin de maintenir la population de la commune a été de huit logements par an. Les récentes opérations de constructions ont permis de maintenir les objectifs de peuplement.

Cependant, ces objectifs ont été portés essentiellement par la construction sociale et collective. Ce sont ces opérations sociales qui en accueillant de jeunes couples ont permis de maintenir la population et les effectifs des écoles.

L'enjeu est donc de maintenir une logique de construction qui permettra de répondre au desserrement des ménages, à la mixité sociale et urbaine et à l'attractivité de la commune à l'égard des jeunes couples.

1er objectif de peuplement :

Attirer des jeunes couples avec enfant pour poursuivre l'effort engagé sur le parcours résidentiel

> Il faut inventer de nouvelles typologies qui vont répondre au marché local, aux besoins et aux budgets des jeunes couples. On observe que ce budget maximum est de 170 000 euros. Aussi, il est nécessaire de réinterroger les produits proposés mais aussi de sortir du système de promotion privé habituel et de proposer des constructions dont l'architecture maîtrisée permet également de maîtriser un coût. Cela nécessitera un accompagnement de chacun des prospects.

2ième objectif de peuplement :

Proposer une nouvelle offre pour les seniors

> Il convient de proposer une nouvelle offre pour les séniors. Elle doit également répondre aux besoins des seniors et au plafonnement de leurs ressources. La typologie appropriée à Saulxures pourrait se faire sous la forme de maisons en bande, sur des parcelles réduites (150 m² max.), une surface de logement plus petite mais proposant les annexes utiles (cellier, garage,...) avec un prix d'entrée proche des 120 000 euros. Sur le secteur de Malora, il serait possible d'y implanter 15 à 20 logements séniors, sous une forme sociale.

Pour résumer, trois typologies répondent localement à ces objectifs :

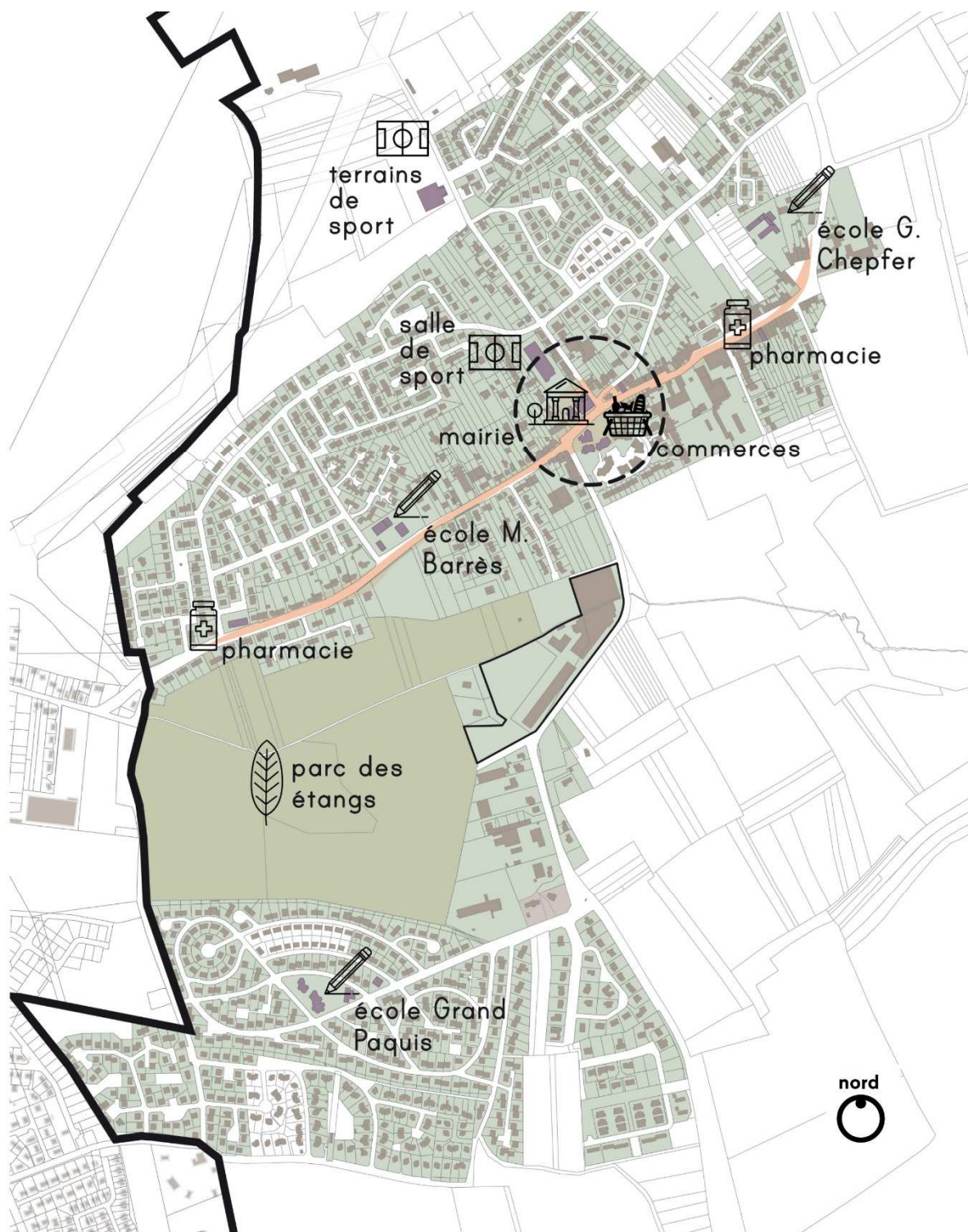
- une opération de maisons séniors en bande, menée par un bailleur social.
- des maisons individuelles, en lot libre, sur de petites parcelles, dont le coût de construction est maîtrisé.
- une petite opération de collectif à proximité du parc des étangs.

Ceci est développé dans les annexes 1.1 et 1.4

2.1.4 Équipements

La centralité de la commune s'affirme autour de la mairie et de la rue de Tomblaine, le long de l'axe historique. On y trouve à la fois les commerces, équipements du quotidien ainsi que les pharmacies et médecins.

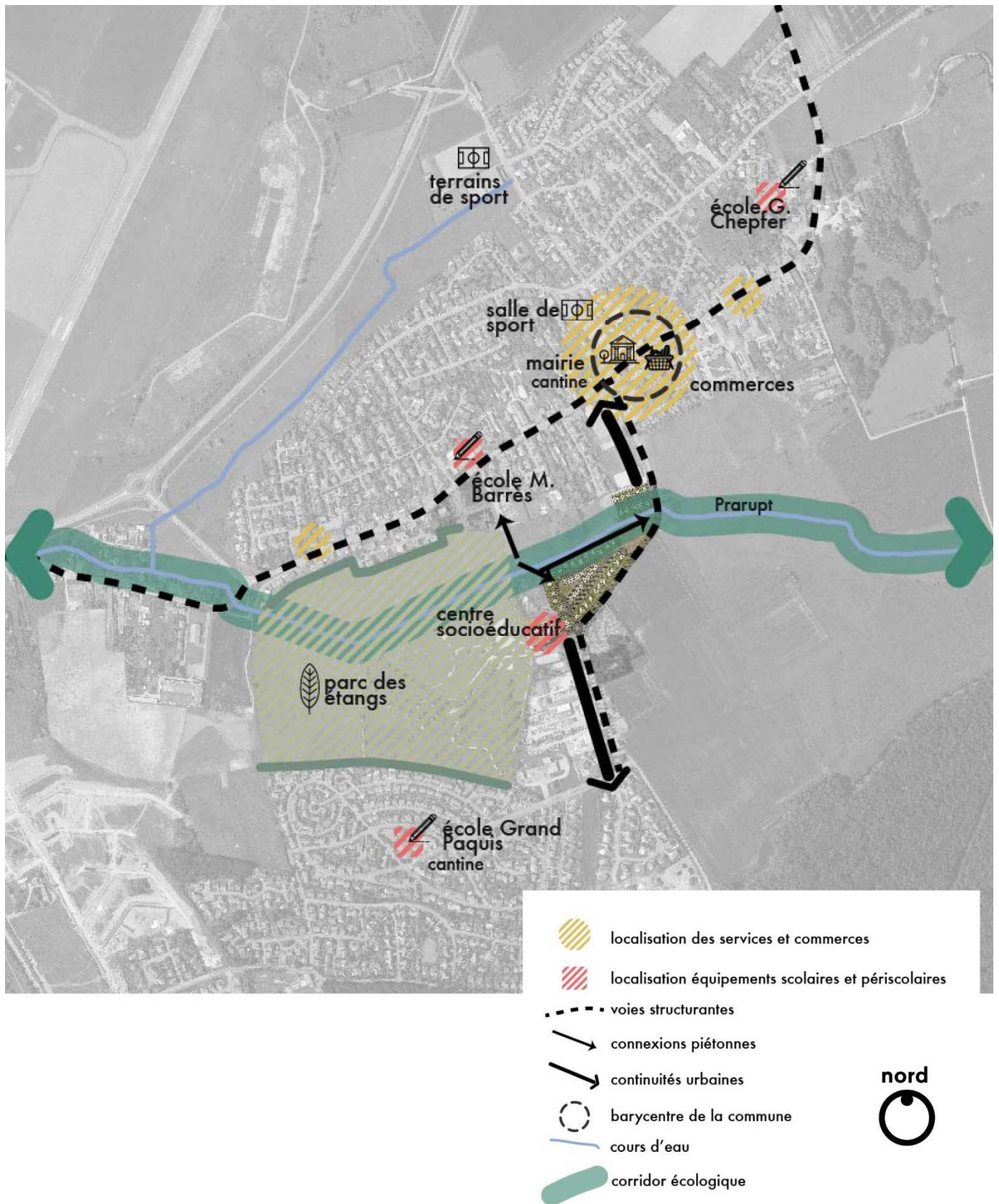
Les supermarchés de Tomblaine et Essey les Nancy sont très proches mais nécessitent un déplacement automobile. Ils sont également desservis par la ligne 5 (pour les deux) ou la ligne 18 (pour Essey seulement).



La commune possède aujourd'hui trois écoles pour les niveaux maternelles et primaires. Elles sont des lieux de vie importants à l'échelle des quartiers, et en particulier pour le secteur des Grands Pâquis isolé du village. Le périscolaire est dispersé sur la commune. Il existe deux cantines, l'une située dans le bâtiment de la mairie et la seconde au Grand Pâquis. La garderie périscolaire est encore sur un autre site, un bus fait la navette entre les trois écoles.

L'analyse programmatique des écoles nous permet de dégager plusieurs orientations ([annexe 1.1](#)). Pour l'attractivité de la commune et un fonctionnement efficace des écoles et surtout du périscolaire (un confort de vie des enfants), **il apparaît nécessaire de regrouper les structures.**

Ainsi, la priorité du bien-être des enfants a été retenue en faveur de l'implantation d'un centre socio-éducatif en lien avec le Parc des Etangs ([voir aussi annexe 1.8](#)). Positionné de manière stratégique, l'équipement conforte la centralité du village.



Le complexe pourra accueillir entre autres la cantine scolaire, les activités périscolaires, les activités extrascolaires ainsi que les pôles jeunesse et adolescents.

Conformément à l'analyse programmatique, l'espace cantine sera dimensionné pour accueillir environ 200 enfants dans l'hypothèse où les enfants des trois écoles déjeunent ici. L'espace cantine accueillera également les repas des mercredis récréatifs et du centre de loisirs accueillis dans la structure. Il sera privilégié des matériaux naturels en façade (bois, pierre) de manière à entrer en résonance avec le Parc des Etangs et le Prarupt.

2.1.5 Résorption d'une friche industrielle

La requalification du site répond aux enjeux nationaux de renouvellement urbain et de gestion de sites et sols pollués. La déconstruction, le désamiantage et la gestion des pollutions du site permettra l'implantation d'un nouveau quartier d'habitat et d'équipements revalorisant ainsi le secteur. (c.f. 3.1)

2.1.6 Renaturation du cours d'eau

Le secteur est ciblé par la Métropole du Grand Nancy comme un secteur à enjeux au niveau des trames vertes et bleues. La renaturation du Prarupt répond à des enjeux écologiques et hydrauliques à l'échelle locale mais aussi intercommunale (c.f. 3.3).

2.1.7 Le contexte règlementaire

Le périmètre de la DUP et la commune s'inscrivent dans un contexte règlementaire à plusieurs échelles :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Saulxures-les-Nancy se trouve en deuxième couronne de l'agglomération nancéienne, elle est ainsi concernée par les préconisations du SCOT et notamment en termes de densité. Ainsi, pour la deuxième couronne, sur une opération en renouvellement urbain l'objectif de densité moyenne est de 30 logements à l'hectare. La densité se calcule de la manière suivante :

Densité = nombre de logements prévus dans l'opération / surfaces cessibles + espaces publics (hors équipements publics, bassins de rétention, aménagements prévus au PPRI et corridors écologiques).

Ainsi pour le quartier Malora, la densité préconisée est de 25 logements à l'hectare. Ce chiffre s'explique à la fois par la réponse apportée au marché immobilier local ainsi que par certains espaces non construits utilisés pour le confinement des terres potentiellement polluées.

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le 6e programme s'est terminé en 2016 et la commune de Saulxures a atteint les objectifs fixés sur cette période. Le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH et PDU est en cours d'élaboration.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le site Malora est situé en zone UE (à vocation d'équipement) du PLU. Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2011, modifié par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2012. Le projet ne peut être déclaré d'utilité publique que si le PLU admet le type d'occupation envisagée dans la zone considérée : en l'espèce, la vocation actuelle de la zone est trop restrictive

car est vouée aux équipements publics ; la modification va permettre également l'ouverture du secteur à l'habitat.

- **Une modification du document d'urbanisme est nécessaire pour réaliser le projet d'habitat et pour cela un dossier de mise en compatibilité est présenté en même temps que le présent dossier**

Le zonage

Les secteurs actuels n'autorisent que l'implantation d'équipements ou d'habitation exclusivement réservé à ceux qui les gèrent(UE).

Le projet de reconversion du site est voué en grande partie à la construction d'habitat individuel avec jardin ou en béguinage au centre de l'ilot.

Pour que les hauteurs maximales autorisées s'accordent avec le futur site et pour que la réglementation corresponde aux futures formes urbaines, le zonage de l'ensemble du site doit basculer en UC ; à l'exception d'un petit secteur destiné à l'accueil d'un immeuble de logements collectifs, situé à proximité d'un autre immeuble collectif existant et qui intègre le zonage UDa qui y est appliqué.

La réglementation graphique fixant une bande d'inconstructibilité de 10m de chaque côté du ruisseau Prarupt est passé en zone 1N sur toute la partie du projet de reconversion du site. La « pointe » encadrée par le ruisseau, le projet de logement en béguinage pour séniors et le haut de la route de Bosserville sont également instaurés en zone 1N.

Le règlement

La zone UC correspond aux secteurs d'habitats individuels et permet une hauteur de construction de 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage.

L'article UC6 précise également que sauf indication contraire l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire au minimum avec un recul de 3 mètres. Cette règle de recul concernera le cœur du site où s'implantera le béguinage.

Des prescriptions graphiques de recul sont en revanche apportées pour les terrains où s'implanteront les habitations :

Une marge de recul de 5m calculée par rapport à l'alignement de la future voie de desserte interne. Il s'agit de laisser la possibilité de stationner un véhicule devant l'habitation.

Un alignement/discontinuité obligatoire en recul de 8 m par rapport à la route de Bosserville afin de permettre une perspective paysagère et une zone de confort par rapport à la route de Bosserville.

La marge de recul de 10m de part et d'autre du ruisseau de Prarupt est prolongée de chaque côté et sur l'ensemble du ruisseau.

DUP. Celle-ci a pour objet les éléments suivants :

- **Une enquête publique sera conjointement menée qui portera sur l'utilité publique du projet et la modification du PLU**

Le site est également concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique:

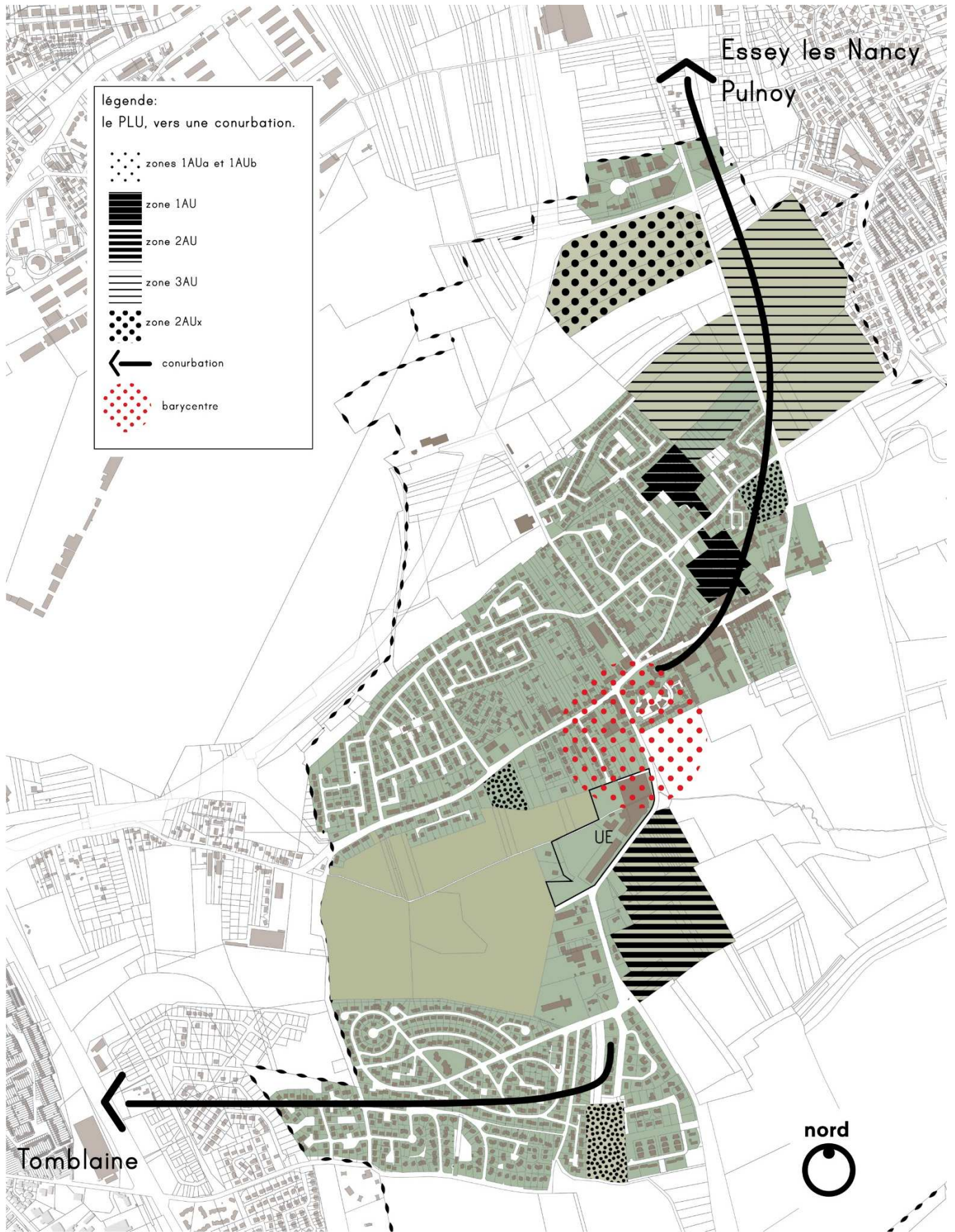
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques contre les obstacles (PT2) : centre de Nancy aéroport
- servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Nancy Essey (T5)
- servitudes aéronautiques (T7) aéroport Nancy Ochev, rayon de 24 km, 482 m NGF

- servitudes de protection relative au stockage souterrain de gaz de Cerville, périmètre de protection 6 000 mètres.

Nota : Dans le cadre de la mise en compatibilité aucune modification n'est requise sur les annexes et servitudes.

Le projet élaboré pour répondre aux besoins de la commune tient compte des préconisations du SCOT et nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Pour ce faire, un dossier piloté par la Métropole du Grand Nancy et rédigé par l'Agence d'urbanisme SCALEN est joint au présent dossier de DUP.

Synthèse du contexte et enjeux de réaménagement du site Malora



Il ressort des éléments de contexte que le projet a pour objectifs d'intérêts publics de :

- **connecter le tissu urbain existant et recomposer une centralité**
- **favoriser un parcours résidentiel (création de logements sénior, création de logements accessibles aux primo-accédant)**
- **améliorer la fonction petite enfance (périscolaire)**
- **résorber une friche industrielle**
- **renaturer le secteur et ce en lien avec le parc existant qui sera mis en valeur**

3. Présentation du projet



Le projet est l'aboutissement de plusieurs phases d'études (programmation, faisabilité, économie, technique, environnement...) menées conjointement avec les partenaires institutionnels et les acteurs locaux et élaboré en vue de répondre aux besoins d'intérêt général identifiés et présentés ci-avant. Ainsi le projet prévoit :

- la construction d'un équipement scolaire multi-accueil pour corriger le phénomène de dispersion des équipements et proposer un équipement aux normes actuelles
La construction d'une soixantaine de logements sur une superficie de 2.5 ha organisée selon une mixité fonctionnelle qui permet de répondre aux différents besoins identifiés en matière de logement. Il propose quatre typologies différentes : 35 maisons individuelles, 17 maisons sénior et 9 logements en collectifs.
- Une étude historique et un diagnostic environnemental du site ont permis d'esquisser les mesures à mettre en œuvre pour résorber cette friche industrielle et permettre de conférer à ce site une nouvelle vocation ;

Les études environnementales menées permettent également qu'à l'occasion de ce projet, le cours d'eau Prarupt soit renaturé.

Ce projet va s'insérer au sein du maillage de circulation existant et va le renforcer (cf infra) ; il va également permettre de reconnecter au moyen de circulations douces les deux entités communales et le Parc des Etangs

Nota 1 : Cette densité répond aux préconisations du SCOT ainsi qu'aux besoins ciblés en matière d'habitat. De plus, elle permet de libérer de l'espace pour réaliser une gestion des terres polluées sur un site pour limiter les coûts d'aménagement.

Nota 2 : La surface de plancher totale à créer est de 8354 m² pour une assiette foncière de 37.13a. Les seuils de l'étude d'impact ne sont pas atteints au vu de ces éléments.

3.1. Un Projet aux bénéfices multiples : requalification de friches industrielles et renaturation du Prarupt au service d'une amélioration du service public périscolaire et de l'habitat

Dans le cadre du projet de requalification de l'ancien établissement MALORA et de l'étude de menée quant à sa nouvelle vocation, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) a mandaté FONDASOL Eau et Environnement pour la réalisation d'une étude historique, d'un diagnostic environnemental du site, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires et d'un document préliminaire à un plan de gestion. [Pollution et diagnostic technique des bâtiments](#) (voir annexes 3.3)

3.1.1 Bilan des investigations sur les sols

Les investigations sur les sols ont été portées sur trois secteurs, ils présentent des anomalies de type différent :

- Dans le secteur 1, les principales anomalies détectées correspondent à des polluants métalliques et plus particulièrement dans les remblais de surface (entre 0 et 1 m).

- Dans le secteur 2, les principales anomalies détectées correspondent à des polluants organiques : Hydrocarbures totaux et surtout Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) qui présentent des dépassements de la valeur de 10 mg/kg MS fixée par l'INERIS comme bruit de fond maximum.
- Dans le secteur 3, très peu d'anomalies sont détectées. Les teneurs relevées en métaux correspondent globalement au fond géochimique local.

Ces différences d'anomalies proviennent très probablement de la nature des remblais mis en place lors de la construction des deux ensembles de bâtiments, en deux phases.

En revanche, les activités passées du site MALORA ne semblent pas avoir eu un impact sur la qualité des sols.

La figure suivante présente les principales anomalies.

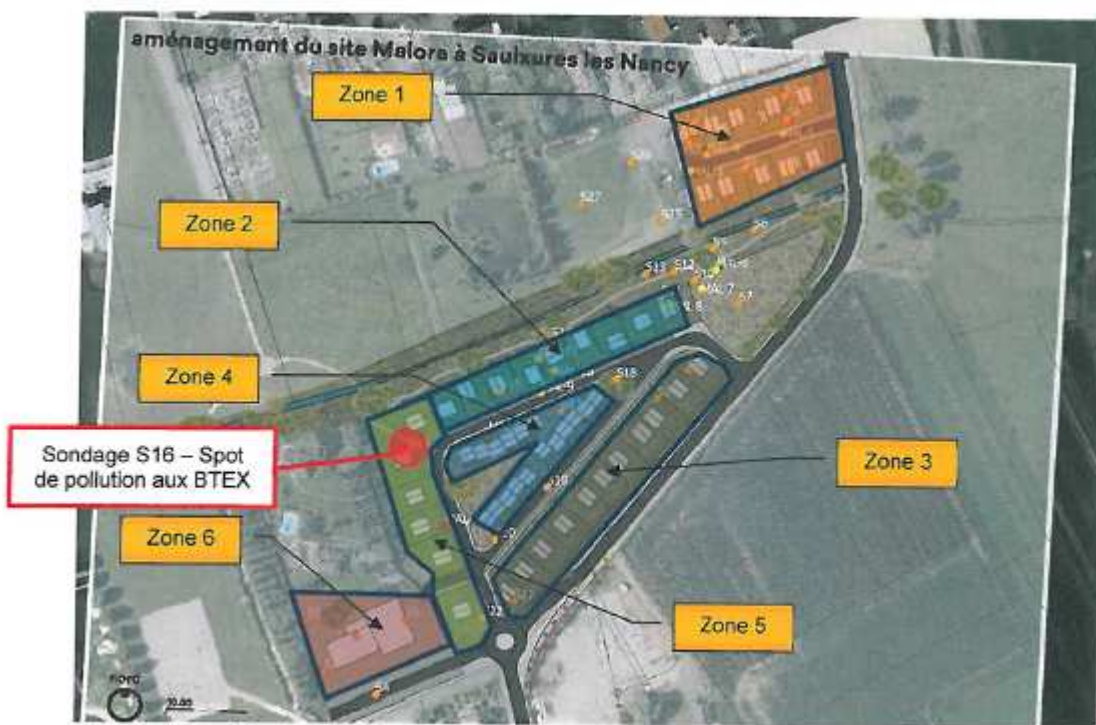


Figure 18 : Localisation du spot de pollution aux BTEX relevé (Sondage S16)

3.1.2. Mesures de gestion prévues pour le projet

Le projet d'intérêt général portant sur la réalisation d'équipement périscolaire et d'habitat, il a fallu le confronter aux contraintes environnementales actuelles du site. Ainsi, à l'issue des premières études plusieurs mesures de gestion sont d'ores et déjà envisagées qui permettent de concilier le souhait de résorption de cette friche et la mise en œuvre de la nouvelle affectation. Elles sont rappelées ci-après.

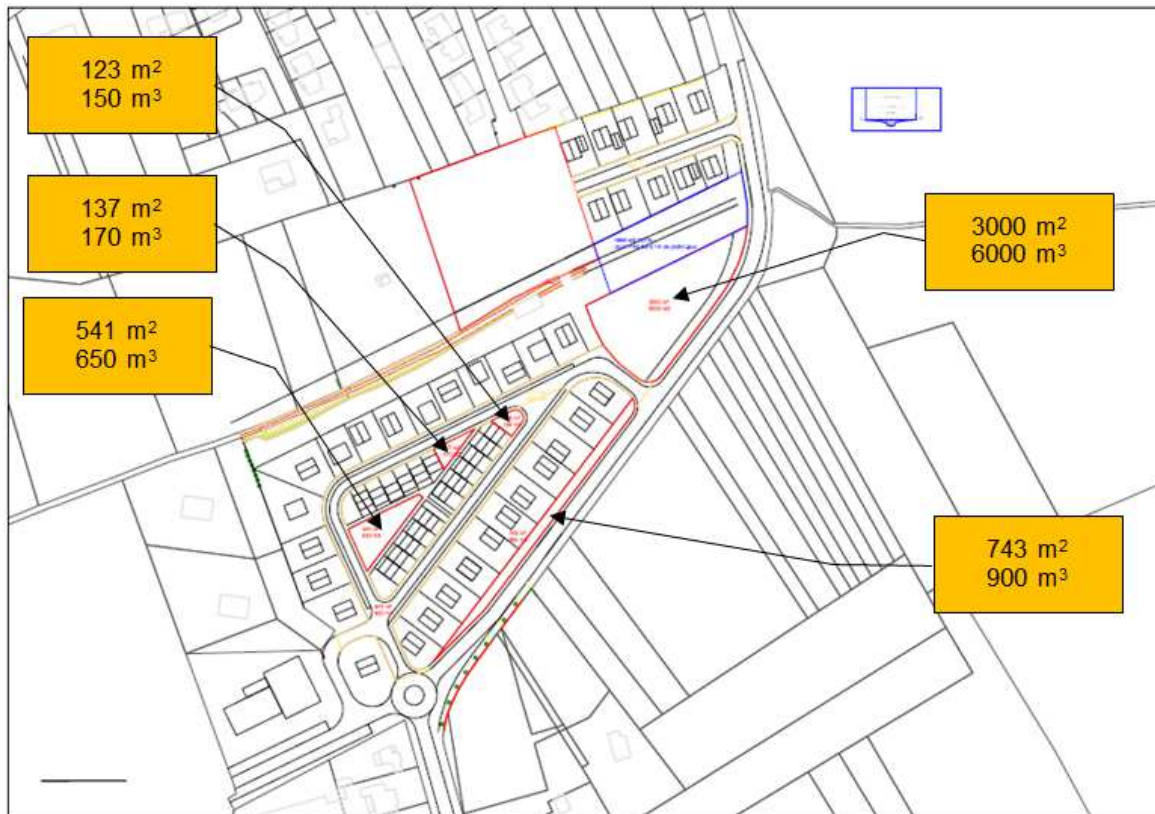
- 1- Suppression du spot de BTEX et mise en place de vides sanitaire** (annexe 3.3 études environnementales)
- 2- Stockage sur site des terres excavées**

Des emplacements sont prévus pour le stockage sur site des terres (potentiellement polluées) excavées, notamment pour la réalisation des fondations, des réseaux et des rétentions pour les eaux pluviales.



La figure suivante présente la localisation de ces emplacements pour une surface de 4544 m² et un volume de 7870 m³.

Afin de prendre en compte les éventuels risques sanitaires, les terres mises en place seront recouvertes d'un grillage avertisseur, voire d'un géotextile résistant aux agressions chimiques puis par 30 cm de terre végétale rapportée et engazonnée.



Réserves foncières pour le stockage des terres potentiellement polluées

L'ensemble des terres potentiellement polluées sera géré sur site. Ces terres sont confinées sous la forme de modelés, plantées. Ces modelés sont clos par une ganivelle.

- Apport de terre végétale saine au droit des jardins potagers

Tous les lots prévus pour la construction des maisons individuelles disposeront d'un jardin potager pour la



Confinements des terres potentiellement polluées et modelés de terrains

production de fruits et légumes et pour leur auto-consommation par les résidents.

A cette fin, le projet prévoit dès l'origine la mise en place de terre végétale saine.

Il conviendra de mettre en

place un filet avertisseur à l'interface sol en place/terre rapportée.

Conformément aux prescriptions de l'ADEME et des bonnes pratiques, la couverture de terre saine devra être d'au moins 50 cm. Cette solution conduit à surélever les voiries de 50 cm. De ce fait, cela permettra de limiter les excavations de terre et donc les coûts liés à leur éventuelle élimination en Installation de Stockage de Déchets.

- Autres mesures envisageables

Au droit des cheminements piétonniers, un recouvrement du sol en place sera assuré par une géomembrane recouverte de concassés ou de graviers sains. La solution d'un béton brossé est également envisageable.

Les berges du Prarupt mis à ciel ouvert devront également être recouvertes par un dispositif spécifique pérenne.

Concernant les espaces verts du centre socio-éducatif, ils devront être recouverts de terre végétale rapportée d'une épaisseur de 30 cm avec un grillage avertisseur à l'interface sol en place/terre rapportée.

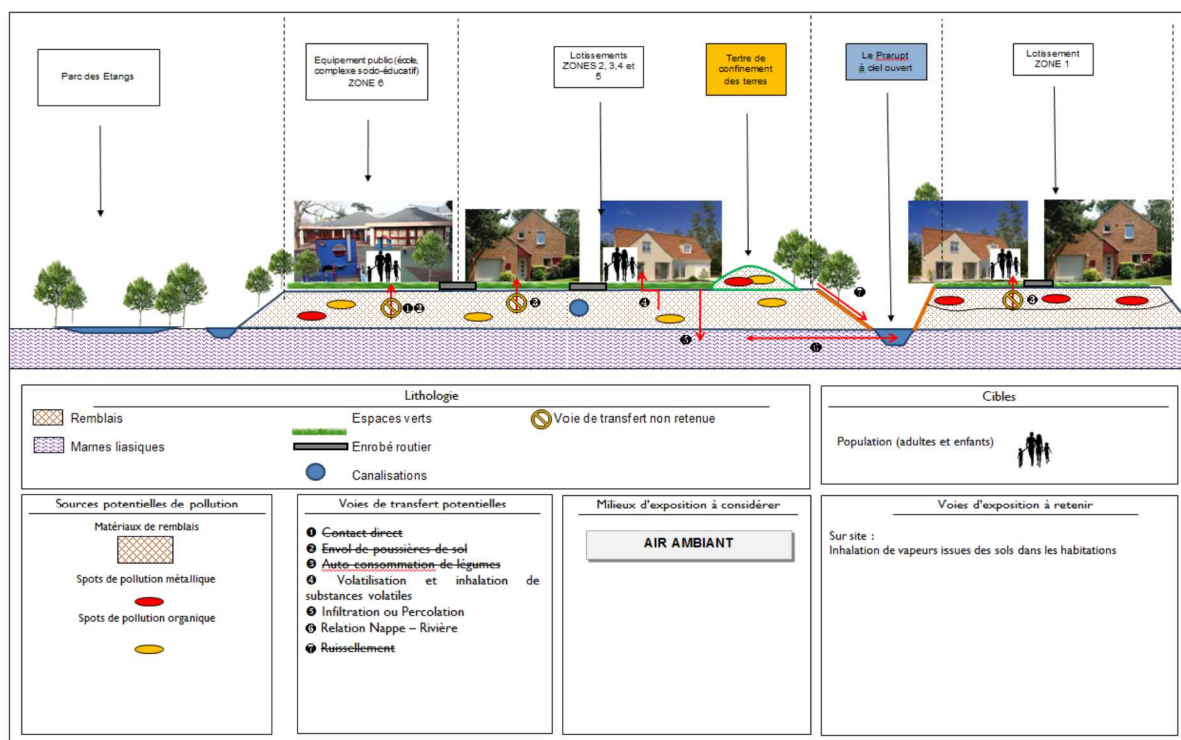


schéma conceptuel du projet initial

Nota 1 : Il conviendra au futur aménageur de respecter ces mesures de gestion et de les vérifier dans le cadre du plan de gestion qui sera assorti au permis d'aménager et de construire et qui seront adressés à l'ARS pour avis

Nota 2 : L'EPFL intégrera dans les actes notariés ou convention de cession les mesures de confinement de la pollution sur le site (rôle des filets avertisseurs et/ou géotextile) pour s'assurer de leur pérennité auprès des gestionnaires / occupants des parcelles.

Il ressort de ces études que le projet de changement d'affectation de ce site est parfaitement possible, sous réserve de l'exécution de mesures de prise en charge de la pollution identifiée.

3.2 Insertion du projet dans l'environnement

Ce projet va redessiner cette portion du territoire communal et répondre au besoin identifié de couture urbaine en les entités nord et sud de la commune.

3.2.1 Les déplacements et la circulation (voir aussi annexes 1.1, 2.1 et 3.1)

3.2.1.1 La route de Bosserville

Les entités Nord et Sud de la commune sont reliées par la route de Bosserville. Le paysagement et la résidentialisation du quartier Malora ainsi que la silhouette des nouvelles constructions créent un événement au droit de cet axe de fort passage.

La voie se redessine ainsi, redonnant de la place au piéton et un frontage habité à la rue.

Le carrefour entre la Tricoterie, la route de Bosserville, le chemin des étangs et le nouvel accès au quartier est traité sous la forme d'un giratoire. L'évènement du giratoire conforté par la présence d'un petit collectif et du centre socio-éducatif créent à la fois un élément de ralentissement pour les automobilistes et un signal, un appel vers les différents équipements.

3.2.1.2 Le projet, la circulation.

Le secteur Nord de l'opération est à double sens, les véhicules peuvent se retourner à l'extrémité de la rue, une placette de retournement a été spécialement conçue à cet effet.

La partie Sud, quant à elle, est accessible depuis le nouveau carrefour traité sous la forme d'un giratoire, à l'angle de la Route de Bosserville et du Chemin des étangs. Pour répondre aux normes sécuritaires, ce giratoire est implanté, dans l'axe des deux séquences de la route de Bosserville. L'ouvrage permet alors de casser les vitesses, d'annoncer un point particulier : le Parc, le centre socio-éducatif et le quartier résidentiel. Toute la partie sud du quartier Malora est traitée en sens unique, entrant depuis le giratoire et sortant sur la route de Bosserville, un peu plus au Nord. L'accès au centre socio-éducatif est partagé avec le parc, ce qui renforce l'effet d'un équipement en lien avec le parc des étangs. On dénombre 82 places pour le quartier résidentiel et 23 places sur la parcelle du centre socio-éducatif.

3.2.1.3 La desserte en bus du quartier

Saulxures-les- Nancy est aujourd'hui desservi par trois lignes de bus.

La ligne 5 traverse la commune par la Rue de Tomblaine et la Grande Rue et permet de rejoindre Pulnoy à l'Est et Laxou Sapinière à l'Ouest avec la possibilité de rejoindre le centre-ville de Nancy. Les lignes 9 et 18 desservent toutes les deux l'arrêt Tricoterie au droit du site Malora et ont pour terminus Saulxures centre. La ligne 9 permet de rejoindre Nancy Tamaris et le centre-ville nancéien ainsi que le zénith à Maxéville. La ligne 18 permet de rejoindre Dommartemont et s'arrête place Gérard Barrois (et permet ainsi de prendre la ligne 1 du tram), à proximité du stade Marcel Picot. Les lignes 9 et 18 ont un cadencement de 1h00 à 35 minutes, la ligne 5 a un cadencement de 25 à 10 minutes sur les horaires de journée.

L'accès au centre socio-éducatif est partagé avec le parc, ce qui renforce l'effet d'un équipement en lien avec le parc des étangs.

L'accès bus se fait en sens unique depuis le giratoire. Il est traité sous la forme d'un site propre afin de desservir le centre et de déposer les enfants en sécurité. Ce site propre permet également aux riverains des deux parcelles existantes, au droit du centre, d'accéder à leurs domiciles. Les parents ou salariés de l'école se stationnent sur le parking sur la parcelle du centre socio-éducatif ou se stationnent sur le parking public en face du centre et repartent par la même voie.



Figure 15 fonctionnement de la circulation et desserte du quartier

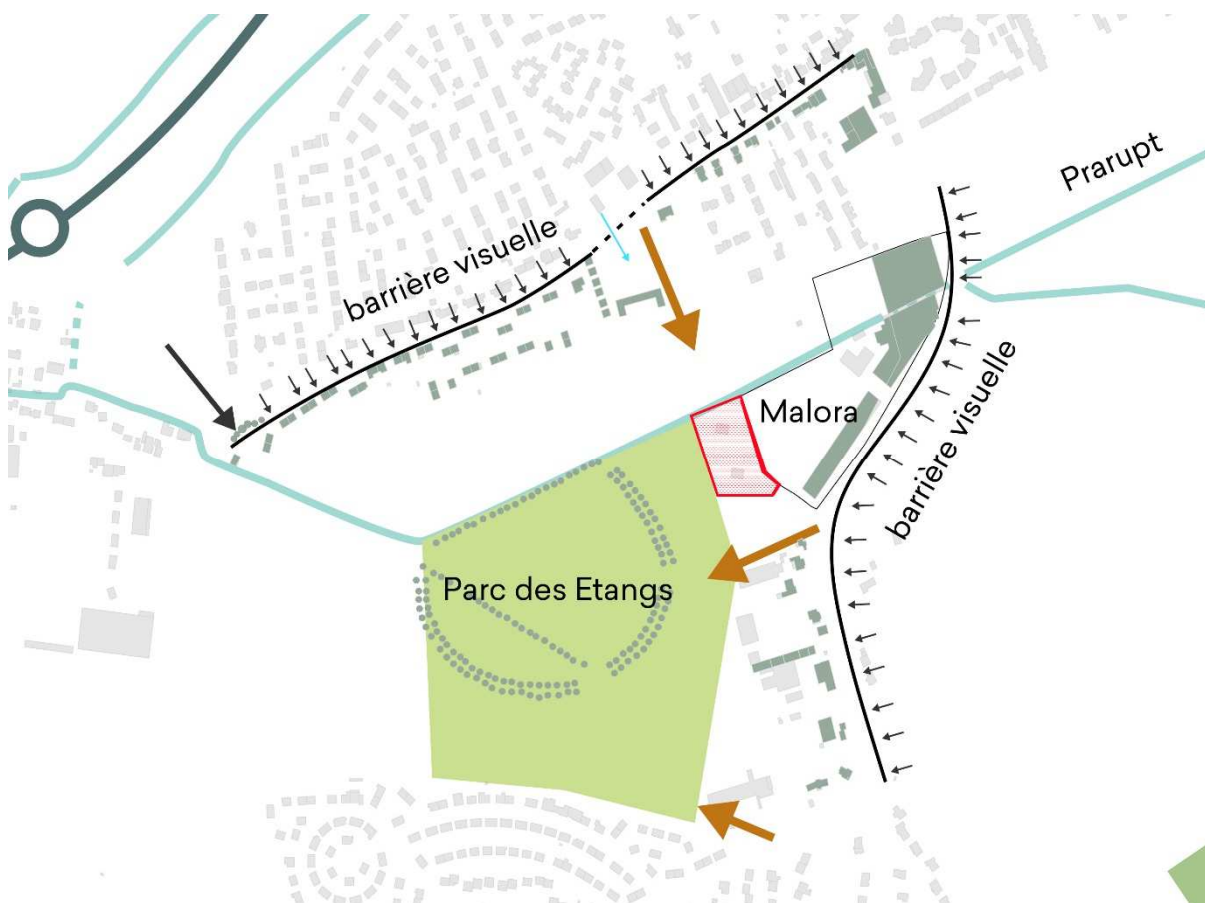


Figure 16 perspective sur la route de Bosserville

3.3 Paysage et hydrologie (voir aussi annexes 1.1, 2.1 et 3.1 pour le paysage, 1.5 et 1.6 pour les zones humides et le Prarupt et 3.2 pour la gestion hydraulique)

3.3.1 Le Parc des Etangs.

Le parc des étangs qui prend place au cœur du tissu urbain, entre le Village et les Grands Pâquis, est un des équipements phares de la commune. Ce parc est animé par le ruisseau du Prarupt, qui, avec le ruisseau du Longeau, sont deux composantes majeures de la trame bleue du versant est nancéien. S'il est un atout fort pour la commune et à l'échelle de ce versant Est, il est très discret depuis la rue de Tomblaine et la route de Bosserville, desquelles il ne se donne pas à voir. Les entrées du parc peu visibles et la végétation de petite taille accentuent le manque de visibilité de cet espace de qualité. L'aménagement du parc est plutôt « introverti » alors qu'il devrait être un lieu d'échange entre les deux entités urbaines Nord et Sud. En effet, le parc enclavé possède un fonctionnement de type centripète/centrifuge, plus que transversal, c'est à dire qu'un alignement d'arbres concentrique clôt aujourd'hui le parc sur lui-même, dessinant une immense parcelle monotone en son centre (qui accueille les pluies lors d'évènements orageux), et rejetant en dehors de ce système les franges habitées qui le bordent, s'affirmant ainsi plus comme une coupure au sein du tissu qu'un lien. Les entrées au parc, trop atrophiées et timides ne concourent, là encore, pas à la visibilité de l'espace.

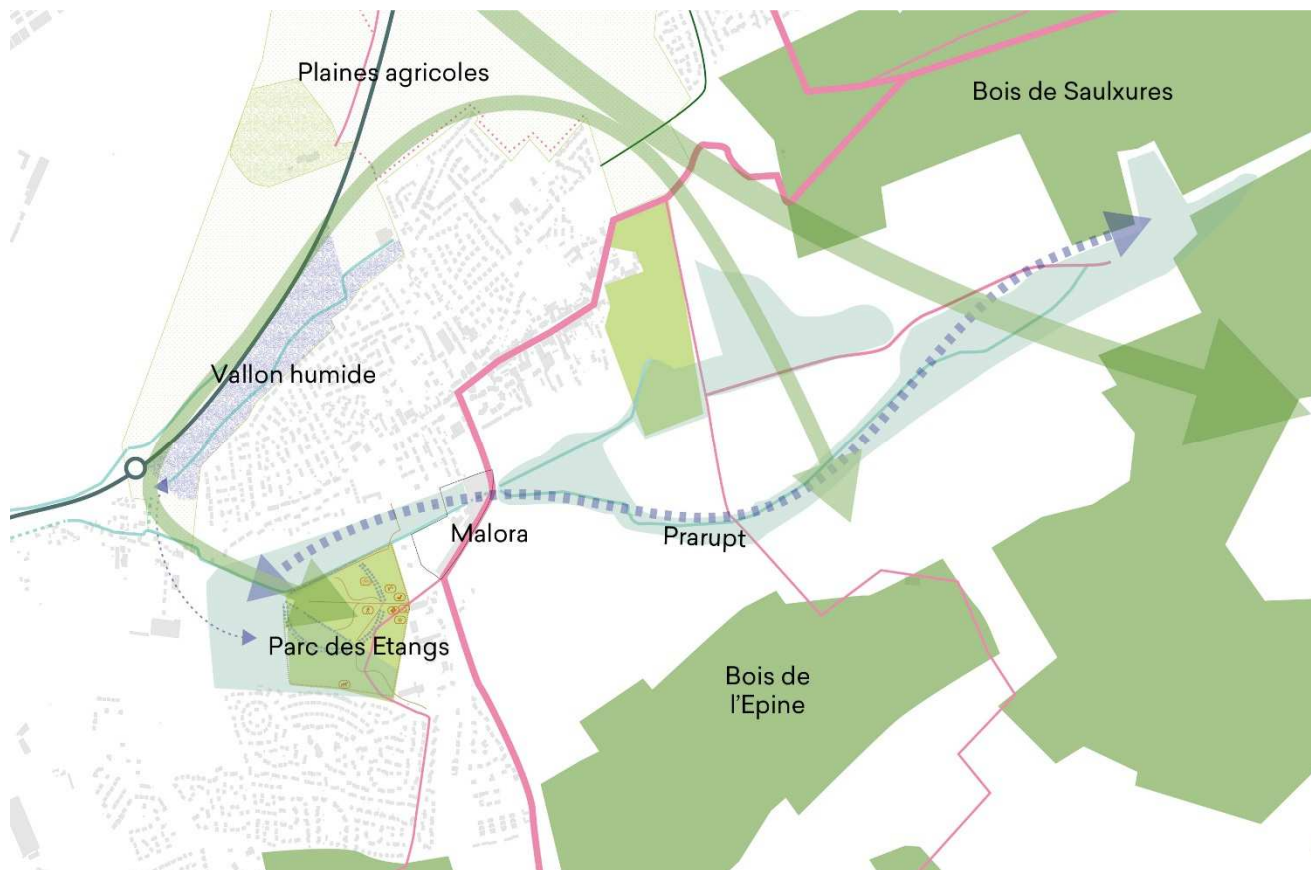


Le Parc des Etangs est enclavé

Ce parc est porteur de bien des potentialités. En effet, il s'inscrit dans un système de trame verte et bleue qui sera dynamisé par le projet métropolitain secteur des plaines rive droite. Ce projet est intéressant pour la commune qui pourrait l'inscrire dans une continuité paysagère avec le Vallon humide.

Ce projet, qui est celui d'un parc rural péri-urbain, vise à transformer les abords de la RD 674 en une véritable zone de loisirs à identité rurale. La commune de Saulxures est concernée par ce nouvel équipement puisque le nord de la ville va accueillir le 'Vallon humide' ainsi que la 'Plaine agricole'.

Un possible maillage intéressant apparaît dès lors puisque le Parc des Etangs pourrait s'inscrire comme une continuité paysagère de ce projet via un décloisonnement et une reconnexion à ces espaces.



Malora et le Parc des Etangs dans le projet métropolitain Plaine Rive Droite

3.3.2 Le projet

Aujourd'hui le Parc des Etangs possède trois accès : depuis la Vahotte, depuis l'interstice entre la zone artisanale et les Grands Pâquis et depuis la route de Bosserville. Ces cheminements sont peu lisibles mais reconnectés au centre-ville grâce à l'opération Malora et confortés par la présence du centre socio-éducatif, ils vont s'inscrire dans un maillage plus efficace.

Avec le quartier d'habitat, le site industriel Malora ne sera plus une enclave pour le tissu et le développement urbain de Saulxures-les-Nancy. Le site deviendra perméable et participera à la lisibilité et à la scénographie du Parc des Etangs, équipement métropolitain.

3.3.3 Le Pra-Rupt.

Le Prarupt est busé sous l'usine Malora, puis il rejoint le parc des Etangs via un fossé drainant à renaturer. La zone de Malora reste, malgré son caractère anthropisé et sa vocation industrielle, inscrite dans un contexte naturel à valoriser. Le site est bordé de prairies humides valorisées par le parc des étangs, celles-ci constituent

un réservoir de biodiversité pour la sous trame des milieux ouverts et humides. Les prairies humides jouent ainsi un rôle pour la biodiversité locale et pour le réseau écologique. Toutefois les facteurs limitant restent le cours d'eau qui est peu fonctionnel et ne contribue que partiellement à cette diversité.

Ainsi, la renaturation du Prarupt, la connexion du Parc des Etangs à son contexte paysager et écologique, la poursuite de la trame verte et bleue identifiée au PLU vont ainsi améliorer la fonctionnalité du cours d'eau et valoriser l'image du quartier.

Conformément aux préconisations des services de la Métropole, il s'agira d'améliorer le fonctionnement du cours d'eau en recréant un lit en paliers successifs. Le passage sous la route de Bosserville sera conservé sur cette portion uniquement, les bénéfices étant mineurs. La discontinuité créée par la route sera considérablement atténuée par la réouverture et la renaturation du ruisseau au droit des bâtiments existants.

Le paysage général du projet puise dans les motifs liés au bocage et à la rivière.

Ainsi la renaturation du cours d'eau reprend les essences d'arbres locales et adaptées à ce milieu humide: malus, salix, prunus, pyrus que l'on peut retrouver sur certaines séquences de haies bocagères. Ces éléments conforteront les berges et permettront à la fois d'assurer une continuité écologique du parc vers les espaces boisés de Saulxures-les- Nancy et de proposer un motif étiré jusqu'à la route de Bosserville.

Nota1 : Le périmètre de DUP permet la réouverture du ruisseau actuellement busé sous usine. Première étape d'un projet à mener à plus large échelle.

Nota2 : À titre indicatif, la réouverture du ruisseau étant inférieur à 100m linéaire ne rend pas obligatoire la réalisation d'une étude d'impact.

3.3.4 Les déplacements doux

L'ensemble du quartier à réaliser sera traversé par des cheminements piétons et se raccordera au système à plus grande échelle. Ainsi le quartier ouvrira le Parc des Etangs sur son contexte urbain et son environnement paysager notamment grâce à de nouvelles connexions douces qui s'accrocheront à des éléments existants ou structurants. Les rues du quartier seront accompagnées de trottoirs de chaque côté des voies.

Au Nord, ces cheminements se connecteront au quartier de la Vahotte et permettront de rejoindre l'école Maurice Barrès, par exemple.

La renaturation du Prarupt sera accompagnée de liaisons piétonnes qui se connectent aux cheminements existants à l'intérieur du parc. Au Sud, les cheminements se prolongeront en direction du parc tout en desservant le centre socio-éducatif.

Grâce à l'aménagement du quartier Malora, on sécurisera les cheminements au droit de la rue de Bosserville, tout en les mettant aux normes.

Ces cheminements permettront de :

- désenclaver le Parc des Etangs,
- connecter le Sud et le Nord de Saulxures,
- encourager les déplacements doux en proposant un maillage efficace et continu.

Nota1 : L'aménageur produira une note dans laquelle il démontre que les distances de visibilité sont cohérentes au regard des vitesses attendues et/ou prescrites sur la « route de Bosserville ».

Nota2 : L'aménageur produira un plan détaillé sur lequel figure l'ensemble des équipements, aménagements et dispositifs ayant pour objet de garantir la sécurité de tous les usagers de cette voirie (signalisation horizontale et verticale, ralentisseur et plateaux, passage protégé, trottoir,...)

Nota3 : L'aménageur produira une étude de trafic attestant du bon fonctionnement du carrefour.

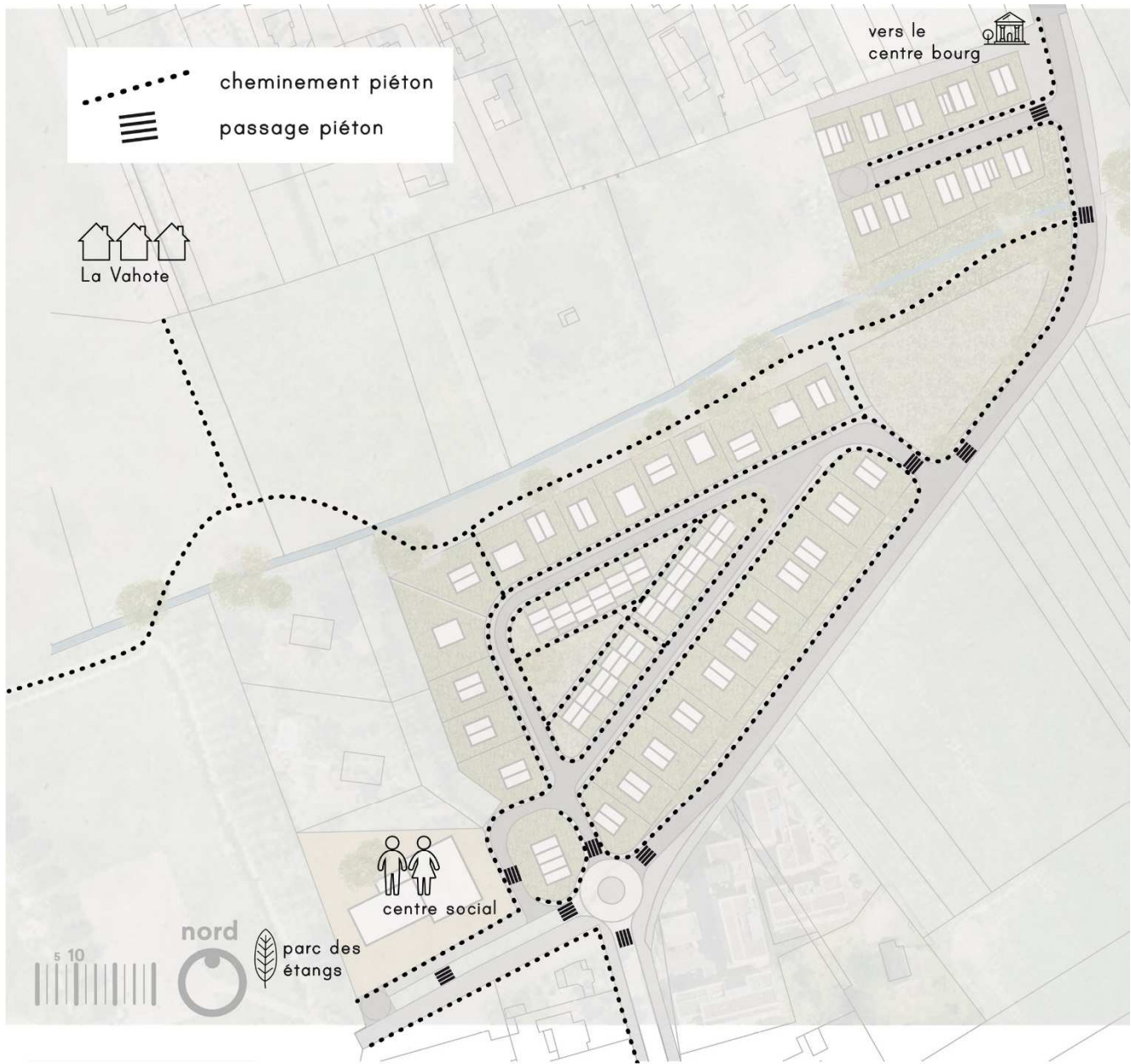


Figure 17 cheminements doux du quartier Malora

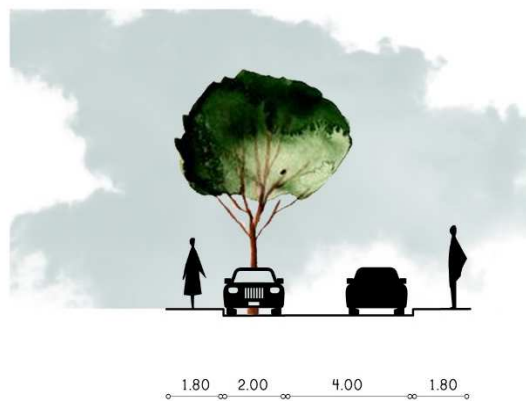


Figure 18 profil de la desserte du quartier

4. La justification du recours à l'expropriation

4.1 Le projet présente un intérêt général incontestable

À plusieurs égards, le projet porté par la Commune de SAULXURES LES NANCY et auquel contribue l'intervention de l'EPFL poursuit un but d'intérêt général :

- Le projet participe à construire un parcours résidentiel à l'intérieur de la commune.

La population de Saulxures se caractérise par un vieillissement de sa population, une taille des ménages qui se réduit. L'objectif poursuivi permet de répondre aux enjeux de peuplement en répondant au desserrement, à la mixité sociale et urbaine et à l'attractivité de la commune à l'égard des jeunes couples et au vieillissement de la population.

Le projet répond au PLH et aux objectifs du SCOT en termes de densité et de typologies bâties.

Le projet propose de nouvelles typologies répondant aux besoins et au budget des jeunes couples ainsi que des logements adaptés et attractifs pour les seniors sont prévues. Ce qui participera à la rotation des logements et au parcours résidentiels. Le projet propose de petites maisons en bande organisées en béguinage. Ces logements sont accessibles et qualitatifs, inscrits en cœur de quartier propice au lien et à la mixité sociale. Le choix s'est également porté sur une opération réalisée et portée par un bailleur social. Ce choix permet de garantir des logements réservés aux personnes âgées, accessibles et avec un loyer encadré.

- **Le projet crée les conditions d'un équipement multi-accueil qualitatif et attractif**

Par la construction d'un équipement socio-éducatif, le projet répond à l'attractivité des jeunes couples et à la prise en charge des enfants dans un cadre qualitatif et confortable. En effet, l'équipement mutualise plusieurs activités en un même lieu, évitant ainsi l'explosion des sites et des lieux, la fatigue et l'insécurité des plus jeunes. Le projet permet donc la construction d'un centre socio-éducatif réunissant la cantine, la garderie, l'accueil du mercredi et des vacances scolaires, un pôle adolescent ainsi qu'un usage partagé avec les associations. Cet équipement implanté au droit du Parc des Etangs, au centre de la commune, sera complètement raccordé à l'ensemble des liaisons douces. Une voie en site propre pour les transports en commun sera aménagée de manière à ce que les enfants soient sécurisés.

- Le projet valorise le parc des étangs et renforce les caractéristiques paysagères et naturelles du lieu

La commune s'est développée avec une entité Nord et une entité Sud qui tournent le dos au Parc des Etangs. Le projet permet de désenclaver le Parc, de rapprocher et de liaisonner les entités Nord et Sud. Le projet reprend à son compte les motifs naturels des grands ensembles paysagers qui le bordent. Le projet participe à révéler et à raconter le Parc en deuxième rideau. Le projet participe à réécrire l'image de Saulxures autour de son ruisseau et de espaces humides. Le projet permet la renaturation du ruisseau du Prarupt, poursuit la trame verte et bleue et répond et participe au fonctionnement hydraulique du territoire. La renaturation du Prarupt permettra de réinscrire le cours d'eau dans des continuums écologiques.

- Le projet favorise le renouvellement urbain et résorbe une zone polluée

Le projet participe à la reconstruction de la commune sur elle-même. Le projet ne se fait pas sur des terres agricoles mais sur un site marqué par **une friche industrielle**. Le projet participe au confortement du centre de Saulxures autour d'un équipement public et d'un parc reconnu. Il ne s'agit donc pas de créer un quartier ex nihilo mais bien de conforter des usages et de recoudre un tissu urbain.

Il s'agit également de développer un quartier d'habitat sur un secteur stratégique, où se positionne aujourd'hui une activité génératrice de nuisances et qui aurait été appelée à se déplacer. Par la réalisation de ce projet, les pollutions relevées sur le site seront traitées. Le site pourra de nouveau être traversé par des continuums écologiques, être inscrit dans une trame verte et bleue. Reconquérir ce milieu et le reconnecter à son environnement prend tout son sens.

Le site industriel Malora a créé des nuisances sur le contexte environnemental et écologique. La réalisation de ce projet permet également de répondre au désamiantage et à la démolition de bâtiments inoccupés et certainement insécures dans le temps.

Le projet permet d'avoir une vision globale du site dans l'entièreté des composantes, à court, moyen et long termes. A l'inverse d'un découpage opportuniste, le projet tel qu'il est conçu est durable pour le projet urbain, pour l'environnement et pour la démographie saulxuroise.

Le projet sera compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Saulxures-Les-Nancy.

- Le projet reconnecte le tissu urbain existant de la commune

Le développement bicéphale de la commune n'est pas sans conséquences sur le fonctionnement et la manière de vivre à Saulxures-les-Nancy. Un caractère appuyé par la présence, entre les deux entités, d'un parc enclavé et d'une ancienne emprise industrielle fermée, un délaissé urbain.

Ainsi, ces éléments « obstacles » favorisent l'usage de la voiture pour se déplacer à l'intérieur de la commune. Le quartier des Grands Pâquis a tendance à rejoindre le continuum urbain dessiné par Tomblaine et renforce un éloignement avec son centre. Les équipements sont multipliés tandis qu'une mutualisation permettrait de rationaliser les dépenses et ainsi mieux accueillir les enfants.

Le projet urbain interroge les perspectives de développement de la collectivité mais également le sens et les équilibres à maintenir. Equilibres de peuplement : pérenniser les équipements, répondre aux demandes sociales en termes de logements et de vivre ensemble.

Le projet de ce quartier d'habitat sur le site Malora participe à la cohérence de Saulxures, au confortement du centre et de ses équipements, à la consolider de la couture entre les deux entités urbaines de Saulxures (Nord et Sud).

L'aménagement du quartier Malora participe pleinement à la valorisation de son environnement urbain, écologique et habité.

4.2 L'expropriation est la seule solution possible et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts privés.

Le site de l'ancienne usine MALORA est actuellement la propriété de :

- La SAS Nancy Stanislas Mobilier, en majorité,
- La société FAST IMMO,
- La société MOREIRA.

Ce site est partiellement occupé par des sociétés exerçant leurs activités commerciales ou artisanales non conformes au règlement du PLU actuel de la commune de Saulxures-les-Nancy. Il fait également actuellement l'objet de cessions partielles au coup par coup suite au découpage réalisé des deux bâtiments en une vingtaine de cellules. Les cellules qui ne sont pas encore cédées font l'objet de baux précaires.

Le propriétaire principal a mis en œuvre des travaux de sécurisation « dans l'urgence » sans réel projet de requalification. Il agit au coup par coup, sans réflexion sur les accès, les réseaux et y développe une zone artisanale et commerciale non autorisée par le règlement d'urbanisme en vigueur.

De plus, les bâtiments de cette ancienne friche industrielle ne sont plus entretenus et continuent de se dégrader.

Il est donc nécessaire de résorber cette friche industrielle de par sa situation mais également de par l'urgence causée par les occupations actuelles du site. Ce projet doit donc être mené à reconvertir au détriment d'autres parcelles pour satisfaire au mieux l'intérêt général et ce, conformément aux orientations des dernières lois intervenues en matière environnementale et en matière d'urbanisme.

Ainsi, malgré les propositions d'acquisition faites par la commune aux propriétaires de cette ancienne friche industrielle, les propriétaires ont toujours refusé de céder cet ensemble immobilier. L'intérêt général de cette opération étant établi à plus d'un titre, il y a nécessité de recourir à l'expropriation et au préalable à déclarer l'utilité publique de ce projet communal.