Département des VOSGES

Commune de GOLBEY

ENQUETE PUBLIQUE

concernant

LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

de

GOLBEY

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Délibération du conseil municipal de la commune de GOLBEY arrêtant le projet du PLU en date du 17 juillet 2019

et arrêté municipal de la commune de GOLBEY du 7 novembre 2019 soumettant le projet du PLU à enquête publique

Enquête publique du 2 décembre 2019 Au 2 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

SOMMAIRE

- 1) Déroulement de l'enquête
- 2) Rappel du projet de PLU
- Observations du public
 3-1) Analyse des observations du public par le porteur du projet et commentaires du Commissaire Enquêteur pour chaque observation.
- 4) Conclusions motivées avis du commissaire enquêteur.

1) DEROULEMENT DE L'ENQUETE -

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était conforme à la réglementation. La question de lecture de certains plans évoquée dans le rapport a toujours été résolue par l'aide efficace du service de l'urbanisme.

La parution des annonces et l'affichage ont eu lieu conformément à la procédure d'enquête publique.

Le jeudi 19 décembre 2019, Monsieur le Maire de GOLBEY et le directeur du service de l'urbanisme, m'ont fait visiter la commune pour me permettre de mieux comprendre les conséquences possibles du projet.

La participation du public n'a pas été importante durant toute la durée de l'enquête.

6 observations ont été consignées ou annexées sur le registre d'enquête.

5 observations par voie électronique.

A la première permanence :

-3 visites pour renseignements;

à la deuxième permanence :

- 6 visites et dépôt de lettres :

à la troisième permanence:

- aucune visite

En dehors des permanences, aucune visite.

J'ai été très bien reçu par la mairie de GOLBEY dont le service urbanisme a été disponible pour répondre aux questions que je me posais et qui étaient de son ressort.

Il a été mis à ma disposition, une salle tout à fait adaptée aux permanences.

La 9 janvier 2020, j'ai rencontré le Maire et le directeur des services auxquels j'ai présenté les éléments essentiels du déroulement de l'enquête publique et à qui j'ai posé les questions pour lesquelles, je souhaitais un complément d'information.

J'ai également procédé à plusieurs réunions durant l'enquête, afin de répondre aux observations et remarques des PPA.

En conséquence, j'estime que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2) RAPPEL DU PROJET -

Par délibération du 25 mai 2012, le conseil municipal a décidé la mise en révision de son PLU.

Les principaux objectifs recherchés sont :

- poursuivre un développement urbain raisonné et respectueux des espaces naturels en menant une gestion optimale du potentiel foncier, des ressources disponibles en eau potable, de la collecte des eaux usées, en tenant compte des possibilités d'extension des principaux réseaux : réflexion sur les formes urbaines et les typologies d'habitat à développer, optimisation de la collecte des ordures ménagères...
 - évaluer la pertinence des options déjà prises en matière de développement urbain et résidentiel et analyser les potentialités d'urbanisation future, dans le respect des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de développement durable ;
 - cerner l'ensemble des problématiques urbaines (commerces, stationnement, circulation de transit, PDU...), architecturales (bâti de caractère, ruines à éradiquer...) et sociales (habitat indigne, populations en difficulté) sur le périmètre du centre-ville ;
 - prendre en compte les risques (inondations, technologiques...);
- répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités, de services et d'équipements publics.

La commune de GOLBEY est affectée par un programme local de l'habitat (PLH), par le SCOT des VOSGES centrales et par un schéma de gestion des eaux (SDAGE).

Le 17 juillet 2019, le conseil municipal arrête le projet du PLU de la commune de GOLBEY.

Lors de la réunion PPA du 19 juin 2019 concernant l'élaboration du PLU de GOLBEY, la DDT était absente ainsi que d'autres PPA.

A la suite de cette réunion, des modifications ont été apportées au dossier, malgré celles-ci, des remarques et des observations ont été déposées, sans en tenir compte, cela pour préciser que beaucoup d'observations auraient pu être évitées et traitées à cette réunion si les PPA y avaient assisté.

Monsieur le Maire de GOLBEY voulant mettre le dossier à l'enquête dans les meilleurs délais, a donc présenté le dossier PLU modifié, dans sa réunion du 19/06/2019 au conseil municipal, et pris une délibération sur l'arrêt du projet PLU dans sa séance du 17/07/2019.

Monsieur le Maire indique également que les observations et remarques des PPA malgré leur importance, seront toutes étudiées après l'enquête publique.

C'est pourquoi, et afin d'avoir un dossier du projet PLU cohérent et répondre à toutes les réserves prescrites par les PPA, j'ai organisé plusieurs réunions, afin de porter à connaissance, toutes les observations et y apporter des éléments de réponses.

J'ai également établi un procès-verbal de synthèse de toutes les remarques et questions posées par les PPA afin d'obtenir des propositions concrètes et applicables.

3) OBSERVATIONS DU PUBLIC -

Observations 1 et 2: personnes venues en consultation lors des permanences, sans laisser d'observations écrites.

<u>Observation 3)</u> – <u>de Monsieur et Madame MICHAUX</u> – secteur ''Grandrupt '', propriétaires des parcelles AW 276 et 105.

- Demandent la suppression de la servitude de passage sur la parcelle AW 105, qui donne accès aux propriétés suivantes, afin de pouvoir jouir de mon terrain pour faire un potager et desservir les autres terrains (faisant partie du lotissement VAIREL) lors de l'aménagement de l'OAP Grandrupt (parcelles AW 107- 110 - 113 -116).

Observation 4) - de la famille DOILLON (DOILLON Jean-Pierre) -

- Demande à être retiré de l'OAP prévu sur le secteur Grandrupt et de mettre notre parcelle cadastrée AW 97 en zone constructible.

Observation 5) - de monsieur GEORGES André (35 rue Boulay) -

L'ancien bâtiment industriel situé 6 rue Boulay est occupé par différentes entreprises :

2 garages de réparation et vente de véhicules d'occasion

1 entreprise de pose et fourniture de fenêtres et portes en PVC ainsi que d'autres entrepôts (dont le contrôle technique).

Ces locaux sont-ils aux normes de sécurité ? Ya t-il danger pour les habitations à proximité ?

A l'occasion de cette révision du PLU et afin de prévenir un incident, ne pourrait-on pas remédier à cette situation pour l'avenir, et réinstaller toutes ces entreprises dans une ZA artisanale ?

Observation 6) - de Monsieur BAILLOT Alain (AK 88) -

Demande que cette parcelle soit classée entièrement en zone UD car en cas d'une extension ou d'une annexe, quelle réglementation doit-on prendre?: suivant zone UE ou UD et concernant les limites d'emprise, les limites séparatives, la hauteur des bâtiments.

Observation 7) – des établissements BARRIERE –

- Demandent le maintien de la zone 1 AUt qui correspond à un besoin de constructions à destination uniquement de bureaux, car nous voulons centraliser tous nos services à cet endroit, en bordure de route et ne pas faire une OAP mais du coup par coup, d'où réduire la surface pour être en dessous de 1 ha et modifier le règlement en conséquence.
- Nous signalons que les terrains nous appartiennent et qu'ils se trouvent dans le périmètre de protection rapproché du puits des Acacias.
- Préciser si les S.U.P permettent de construire dans ce secteur et de se raccorder dans les réseaux existants (voir arrêté préfectoral n° 1514/2007).
- Faut-il respecter la demande de perspectives paysagères et les franges végétalisées ?

Par la présente, nous vous demandons également certaines modifications qui ne nous apparaissent pas compatibles avec nos activités :

° le règlement de la zone 1AUt impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur au minimum 1 hectare pour pouvoir construire. Nous souhaiterions pouvoir engager la construction de bâtiments sans avoir une surface imposée.

° Le règlement de la zone UF interdit le stockage des matériaux (article 1).

Des stockages de matériaux sont nécessaires pour les activités existantes notamment la centrale d'enrobage située sur la parcelle AE 131 ou encore les activités liées au recyclage dans d'autres zones d'activités. Cette interdiction n'a pas sa place dans la zone UF.

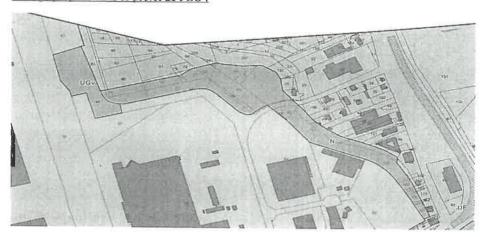
° Une partie de nos terrains sont classés en N alors qu'ils étaient classés en UGc dans le plan d'occupation des sols devenu caduc. Notre politique foncière est d'acheter des terrains bâtis ou non, de désamianter les constructions, de les démolir si elles ne peuvent être utilisées. Nous étudions alors les voies de communication de la zone d'activités (en cohérence avec la zone Pré Droué sur CHAVELOT), nous réalisons les travaux nécessaires de viabilisation et nous remettons sur le marché ces terrains à destination d'activités économiques.

Nous avons bien compris que le souhait de la commune, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, était de maintenir des trames vertes en utilisant la végétation déjà existante.

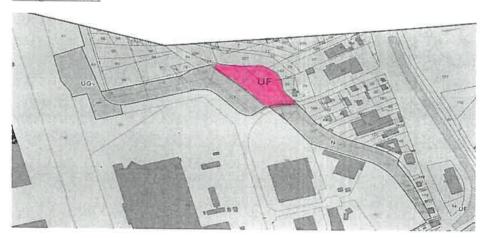
Seulement, sur ce secteur, la trame verte n'est pas représentative sur une partie des parcelles, hormis sur le talus.

Observation 7) - (suite)

if Olo) 7- suite.
Zonage proposé dans le projet de PLU:



Zonage souhaité:



Observation 8) de Mme VACHER -

Voir détail page 33 du rapport dans observations sur internet.

Envoi par internet et dépôt d'un double dans le registre pour s'assurer de la bonne réception.

Observations 9) et 11) – de la Société C.E.D.E P -

Propriétaire des parcelles AI 143 – 144 – 145 classées en zone UG: demande que la parcelle AI 144 soit sortie de la zone UG et reclassée en zone UE comme la parcelle contiguë BD 109 afin de faire un ensemble (AI 144 + BD 109) permettant la construction de pavillons d'habitation.

1

Voir plan ci-après

Departement : VOSGES .

Commune : GOLBEY

Section : Al Feuille : 000 Al 01

Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 04/09/2019 (fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

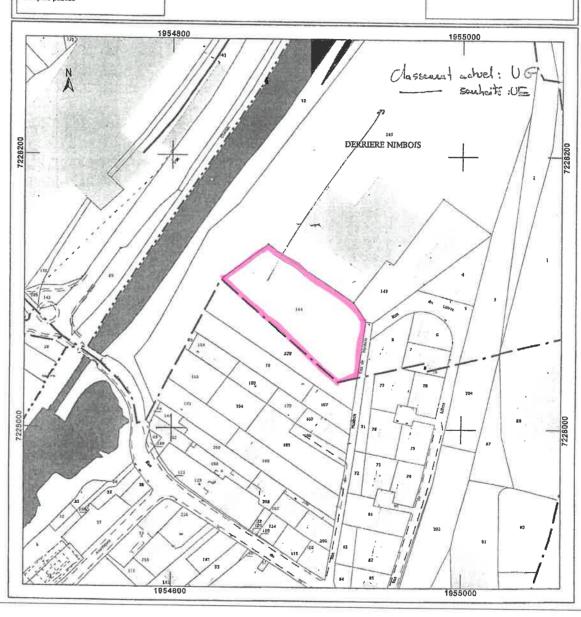
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extreit est géré par le centre des impôts foncier sulvant : EPINAL 1, rue du Dr LAFLOTTE et de l'Ancien Hópital B.P. 574 88018 88018 EPINAL CEDEX tél. 03-29-69-22-95 -fax 03-29-69-23-74 cdif.epinal@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Observation 10) – de BIMBY et double par internet Bilan sur GOLBEY?

Observation N° 12 (orale) de Monsieur POULET François – déposée par le commissaire enquêteur le 2 janvier 2020 -

Propriétaire de la parcelle AR 199 -

demande que les terrains lui appartenant situés aux abords de cette parcelle soient classés constructibles.

Monsieur POULET est venu me voir le 2 décembre 2019 et m'a indiqué qu'il comptait déposer une observation concernant son terrain mais il n'est jamais revenu en mairie, cependant j'en ai tenu compte afin de ne pas créer de polémique.

OBSERVATIONS SUR INTERNET

- de Madame VACHER Nathalie -

secteur "Grandrupt" -

propriétaire de la parcelle AW 81- en référence à l'OAP prévu dans ce secteur :

- refuse le projet de construction de quatre habitats groupés, le long de ma parcelle (perte de lumière et problème de vis à vis);
 - densité trop forte par rapport à celle du quartier ;
- le déplacement des habitats groupés le long de la rue des écoles serait moins préjudiciable.

- de Madame BOILEAU Arlette -

Secteur "Grandrupt"

Ne pourrait-on pas garder une zone arborée ou créer un verger communal dans ce secteur, plutôt qu'une OAP ?

- <u>de Monsieur TUAILLON Olivier</u> – Secteur ''Grandrupt ''

L'OAP prévu dans ce secteur nous inquiète (perte de lumière, problème de vis à vis, perte de valeur de notre maison).

La disposition des maisons et de la voirie sera fondamentale.

Pourrait-on créer un espace naturel commun à cette occasion ou éco quartier ou jardin partagé ? ces projets favorisant la transition écologique et le vivre ensemble.

- de Monsieur JUST Michel -

- ° Pourquoi cette enquête à quelques semaines des municipales ?
- ° Comment s'adapter au futur PLU ?
- ° Pourquoi n'avoir pas fait un PLU intercommunal?
- ° Aucune synthèse des observations formulées à la consultation publique préalable.
- ° Aucune prise en compte positive introduisant des modifications suite aux observations des PPA .
- ° Déplore qu'aucun espace n'ait été réservé et aménagé pour des espaces végétalisés et arborés.
- ° Un accroissement de 400 habitations à GOLBEY au cours des dix prochaines années est déraisonnable surtout qu'elles représentent 9/10^e des constructions neuves par rapport à l'habitat ancien.
- ° L'OAP de Grandrupt va générer un accroissement important du débit des eaux pluviales, ce qui revient à multiplier par dix le débit décennal en aval. Pour en limiter les effets, l'OAP pourrait se faire sur la partie prés et de maintenir la zone boisée.
 - ° Maintien zone Haxo en zone naturelle.
 - ° L'implantation d'une salle des sports dans la zone Haxo ne se justifie pas.
 - ° M'associe aux observations de PPA.

 $\underline{\mathbf{DDT}}$ – démarche collective pour un projet de territoire – boisement au sein des espaces bâtis.

Fin des observations du public

3-1 – Analyse des observations du public par le porteur du projet et commentaires du commissaire enquêteur.

Réponses du pétitionnaire aux observations des administrés

Demande	Proposition de réponse
M. et Mme MICHAUX Demande la suppression de la servitude de passage sur la parcelle AW105 afin de jouir de leur terrain.	Ne relève pas du PLU.
Famille DOILLON	
Demande que leur parcelle AW97 soit retirée de l'OAP Grandrupt et soit classée en zone constructible.	La parcelle AW97, compte tenu de sa superficie, ne peut être classée en zone constructible hors OAP au risque de mener à une densité trop faible. L'aménagement doit être encadré. De plus, cette parcelle n'a pas d'accès à la voie publique. Maintien de la parcelle en zone 1AU où s'applique une OAP.
André GEORGES	
Questions concernant les activités 6 rue Boulay. Demande s'il ne serait pas possible de « réinstaller » les entreprises dans une ZA.	Les risques connus sont reportés sur le PLU. La mise aux normes des bâtiments ne relève pas du PLU. Le PLU ne peut pas déplacer les entreprises. La commune et le PLU offre cependant des terrains dédiés aux activités si ces entreprises souhaitent s'implanter ailleurs.

Commentaires du commissaire enquêteur :

- 1) le PLU ne peut pas supprimer une servitude de passage créée pour un lotissement et qui dessert quatre autres parcelles construites (voir annexe 21);
- 2) l'OAP de Grandrupt doit être réalisée sur un ensemble, la parcelle AW 97 ne peut donc pas y être soustraite ; cette parcelle a fait l'objet d'une demande de certificat

d'urbanisme en février 2019, qui a été refusée compte tenu d'un accès insuffisant, non déterminé et des réseaux non adaptés. (voir annexe 22) ;

3) en accord avec le maître d'ouvrage, ce sont les entreprises elles-mêmes qui décident de leur projet et de leur implantation dans une ZA.

Alain BAILLOT

Demande que la parcelle AK88 (rue Monnet) soit classée intégralement en UD.

Le limite de zone sera corrigée, le zonage UD s'appliquera à la parcelle.

Etablissements BARRIERE

- Demandent le maintien de la zone 1AUt mais ne pas faire d'OAP au profit d'une urbanisation au coup par coup. Réduire la surface et modifier le règlement.
- Réduction de l'emprise à 40 m, le long de la voie publique, permettant d'intensifier la présence du corridor écologique, la surface se trouve ainsi inférieure à 1ha.
- Rappellent le périmètre de protection.

Le périmètre de protection sera rapporté sur le plan des SUP

 Préciser que les SUP permettent de construire dans ce secteur. Les SUP permettent de construire avec certaines prescriptions. Dans ce secteur, l'ARS sera consultée lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme

 Demandent s'il faut respecter la demande de perspectives paysagères et les franges végétalisées.

Oui il est demandé de respecter les perspectives et les franges végétalisées pour maintenir l'aspect environnemental du secteur Le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AUt devra tenir compte de l'OAP.

- Demandent :
 - De pouvoir construire hors opération d'ensemble
 - L'autorisation de stockage en zone UF.

Souhaite le classement en UF de certains terrains avec proposition d'un nouveau zonage.

Modification du règlement UF grâce à la création de sous-secteur : interdiction de stockage sauf si directement lié à une activité de carrière ou d'activités de recyclage de matériaux.

Acceptation du zonage proposé :

Zone du Pré Droué : planche 6 = partie N maisouverture en UF avec échange côté ets MORY $en <math>\vec{N}$.

Pour conserver les possibilités de construction rue du Xay sur l'ancienne zone d'habitat UF, création d'une zone UFa autorisant l'habitation

Commentaires du commissaire enquêteur :

- Alain BAILLOT -

Prend bonne note de la modification de la limite de zone UD pour classer intégralement la parcelle AK 88 dans UD.

- Etablissements BARRIERE - (annexe 23)

Les Ets BARRIERE demandent le maintien de la zone 1 AUt qui correspond à un besoin de construction de bureaux permettant de centraliser tous leurs services.

Cette zone dans le dossier PLU représentait une surface de 3ha.15.

Tous les terrains appartiennent aux Ets BARRIERE, après discussion avec le représentant de ces Ets, il s'avère que seule une largeur de 40m en parallèle de la rue de la Prairie, serait suffisante pour implanter ces bureaux, ce qui représente une surface de 0h.80 d'où 2ha35a00 qui seraient reclassés en zone naturelle.

La partie ainsi définie est en pré et le corridor écologique aura alors une largeur de 130ml, assurant ainsi la fonctionnalité de ce corridor, zone partiellement humide et située dans le périmètre de protection rapproché de captages ; rien n'empêche l'implantation de constructions, si on respecte les SUP et en faisant au préalable une analyse des incidences sur la qualité et la fonctionnalité de la zone ainsi que les impacts sur la zone humide, respecter également les prescriptions imposées dans le périmètre rapproché.

Dans la délibération du SCOT, le Président, monsieur HEINRICH, estime qu'il serait regrettable que la SAGRAM, ne puisse pas mener à bien son projet de regroupement de services, mais qu'il faudrait procéder aux études environnementales nécessaires.

- J'ajoute qu'un bâtiment (canoë kayak) a été construit en 1982 à proximité des captages et un bâtiment (bureaux) des Ets BARRIERE en 2002, dans la zone du périmètre rapproché des captages, sans difficulté.
- Le périmètre de protection rapprochée des captages devra figurer sur le plan des SUP (à une échelle convenable) et être rappelé en tête de la zone 1 AUt.
- Le projet d'aménagement devra tenir compte de l'aspect environnemental dû à la présence du corridor écologique.
- Les Ets BARRIERE exploitent une carrière sur la commune de CHAVELOT (1 AUxc) et souhaitent l'étendre sur GOLBEY d'où modification de zone UF en UFc et en échange, création d'une zone habitation UFa, avec autorisation de stockage en UF (actuellement interdit) (annexe 24).
 - Suivant plan joint en annexe 24, échange zone UF avec zone N; UF (pré) N (boisé), afin de conserver le couloir écologique (annexe 24).

Dominique LEGROS – Gérant CEDEP	
Demande le classement de la parcelle AI144 en UE (actuellement UG) pour construction de pavillon d'habitation.	Secteur à vocation industrielle non destiné à accueillir de l'habitat individuel. La demande ne peut pas être acceptée.
Anonyme.	
Bilan du BIMBY à Golbey ?	Aucun logement construit à Golbey. 5 contacts en 2 ans
François POULET Souhaite que les terrains aux abords de la parcelle AR199 (rue Leclerc) soient constructibles.	La configuration du terrain ne permet pas un classement de cette zone en terrain constructible : contrebas de la chaussée. De plus, le site n'est pas desservi par les réseaux, maintien en zone N.
Nathalie VACHER Concernant le secteur Grandrupt, crainte pour la luminosité et le vis-à-vis avec les maisons déjà existantes, notamment concernant les logements groupés tracés sur l'OAP. Préconise l'implantation d'habitats groupés près de la rue des écoles. Trouve la densité élevée. Arlette BOILEAU Concernant le secteur Grandrupt, crainte pour la luminosité et le vis-à-vis avec les maisons déjà existantes. Crainte concernant la qualité de	L'implantation des constructions sur l'OAP est théorique. La densité des secteurs de développement doit être compatible avec les préconisations du SCoT. Maintien de l'OAP en l'état mals concertation avec les riverains au moment de la réalisation du projet pour avis, associés au cours de réunions de présentation.
vie, souhaiterait le maintien d'un espace vert ou la création d'un verger. Préconise l'implantation des logements groupés vers la rue des Ecoles. Note que le tracé de zone ne respecte pas la limite de la parcelle 190. Olivier TUAILLON Concernant le secteur Grandrupt, crainte pour la qualité de vie des maisons voisines + baisse	***
de la valeur des habitations. Souhaite un aménagement de qualité; soin de l'implantation des maisons et des voies, création d'un espace vert commun pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions. Almerait la préservation des arbres existants, question quant au devenir du bois en bordure de parcelle. Souhaite que la circulation ne soit pas augmentée de façon significative.	•

Commentaires du commissaire enquêteur :

- Monsieur LEGROS -

Avis conforme au porteur du projet pour le maintien en zone industrielle.

- Monsieur POULET -

Sur place, trou énorme + zone humide, remblaiement très important d'où plusieurs années avant stabilité.

Zone N maintenue.

- <u>VACHER – BOILEAU – TUAILLON</u> –

Les riverains craignent des problèmes concernant l'OAP de Grandrupt.

Le pétitionnaire s'est engagé à concerter les riverains lors de la réalisation du projet.

Michel JUST

- Crainte qu'un changement d'équipe municipale viennent modifier les décisions prises à l'issue de l'enquête.
- Etonnement quant à l'absence de PLUi intercommunal.
- Concernant le dossier : regrette l'absence d'informations sur la concertation préalable.
- Aurait souhaité une note indiquant la prise en compte ou non des avis PPA.
- Regrette le manque d'espace verts, propices à la biodiversité.
- Trouve l'objectif démographique déraisonnable.
- Pense qu'un travail de réhabilitation des logements anciens est à faire.
- Zone Grandrupt : prendre en compte le ruissellement et ne pas urbaniser la partie boisée et taillis,
- Zone HAXO: Trouve l'implantation de la salle de sports injustifiée, regrette la suppression d'une zone végétalisée permettant de réduire les nuisances acoustiques.

- A l'issue de l'enquête et avant approbation seules des modifications demandées par les PPA ou recueillies lors de l'enquête peuvent être faites.
- La prescription d'un PLUi relève de l'intercommunalité.
- Cf bilan concertation.
- La prise en compte ou non des demandes des PPA est faite dans le mémoire en réponse de l'enquête publique qui est ensuite validée ou non par le commissaire enquêteur. Il n'est pas possible de joindre une note indiquant les modifications envisagées puisque celles-ci sont soumises à l'avis du commissaire enquêteur.
- Le PLU n'empêche pas la création d'espaces verts. Des merlons ainsi que le corridor du canal seront conservés en zones naturelles
- Objectif démographie relève du PADD, volonté de la commune de maintenir la population.
- Ne dépend pas du PLU, relève politique de logement communale globale.
- Prescriptions d'infiltration inscrite dans l'OAP + création de haie.
- Le gymnase sera déplacé. Son site d'emplacement prévu restera dédié à l'activité. Le merlon sera reclassé en N.

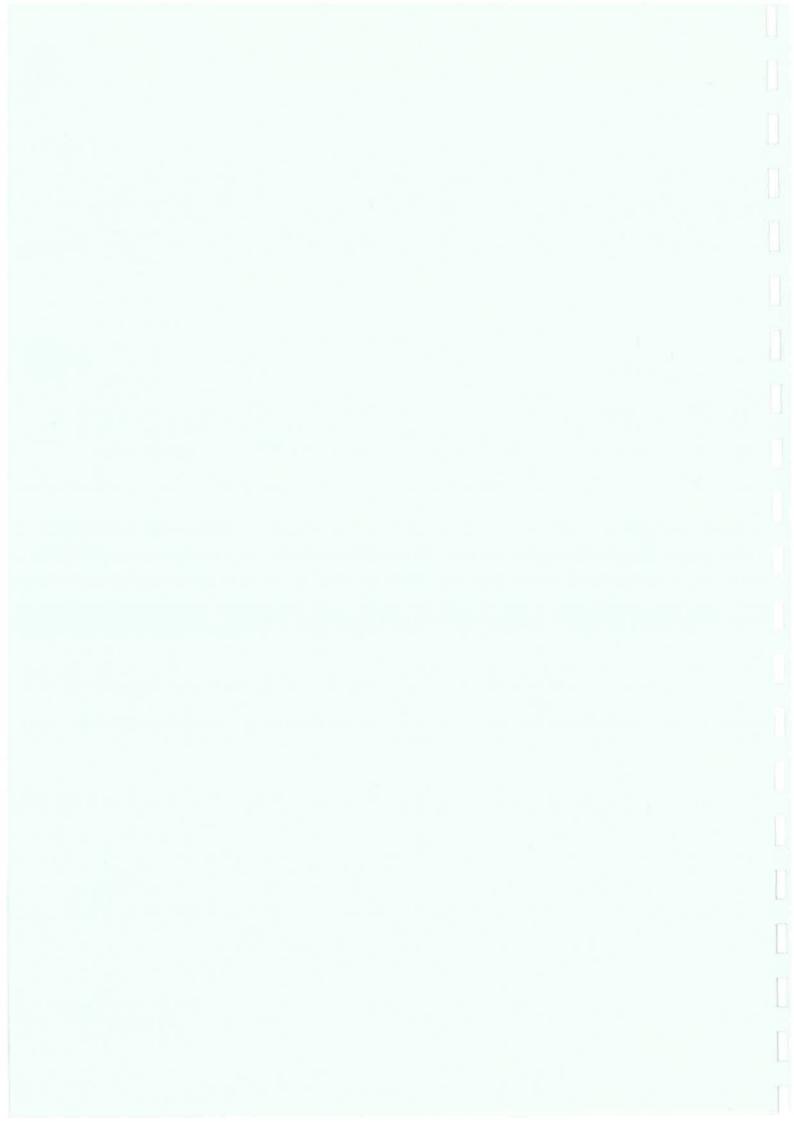
Commentaire du commissaire enquêteur :

- Le bilan de la concertation a été oublié dans le dossier PLU.

J'ai donc demandé le déroulement complet des concertations depuis 2012, que je joins dans mon rapport.

- Extension des zones naturelles (zone HAXO-MERLON) (le corridor du canal), reliquat de zone UD section BB de 1 à 6.
- Pour les autres observations, j'approuve les réponses apportées par le porteur du projet.





CONCLUSIONS MOTIVEES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion de ce qui précède et des informations contenues dans le rapport d'enquête.

Considérant:

- que la procédure réglementaire d'élaboration du PLU a été respecté,
- que la mise au point du PLU a été effectuée en concertation avec le public qui a pu largement s'exprimer,
- que le projet a été régulièrement approuvé par le conseil municipal et le bilan de la concertation régulièrement dressé,
- que le projet de PLU respecte les lois, directives et plans auxquels il doit se conformer,
- que les zones urbaines sont intégrées dans une politique d'urbanisme qui permettra de répondre aux besoins estimés en logements des années à venir,
- que la publicité réglementaire et au delà par les moyens locaux d'information, a été régulièrement effectuée,
- que le public a eu toute latitude pour s'informer sur la base du dossier d'enquête et qu'il a eu tout loisir de formuler ses observations, propositions et contre-propositions par tout moyen mis à sa disposition, registre d'enquête, courriel, courrier, et de s'entretenir avec le commissaire enquêteur lors des trois permanences prévues,
- que l'enquête a été organisée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 7 novembre 2019 et s'est déroulée selon les prescriptions réglementaires dont la procédure dématérialisée,
 - que les observations du public, peu nombreuses, ne remettent pas en cause le PLU,

- que dans la réunion des PPA de juin 2019, la zone d'extension MAXIMONT-OUEST représentant une surface d'environ 10ha a été abandonnée pour recentrer les projets dans l'enveloppe urbaine et donc supprimer toute extension,
- que pour justifier mon avis et compte tenu des observations des PPA, j'ai organisé plusieurs réunions avec monsieur le Maire de GOLBEY et les services de l'urbanisme afin de reprendre toutes ces observations et réserves et apporter une réponse à chacune de celles-ci. ;
- que j'ai dressé un PV de synthèse de toutes les observations des PPA afin d'avoir en retour les réponses et propositions du porteur du projet,
- que monsieur le Maire de GOLBEY, lors de l'arrêt du projet, s'est engagé à étudier toutes les observations des PPA à l'issue de l'enquête publique,
- que la plupart des observations et réserves ont reçu une proposition et réponse positives,
- que plusieurs observations et réserves ont été faites sur le dossier présenté au cas par cas alors que le dossier d'enquête a été modifié depuis, lors de plusieurs réunions des PPA,
- que le dossier d'enquête est conforme à la législation mais qu'il manque de clarté (plans peu lisibles), beaucoup d'imprécisions dans le règlement et dans le rapport de présentation,
 - que les observations et réserves des PPA ont rappelé ces lacunes,
 - que le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH,
- que ces observations, les propositions et réponses du porteur de celles-ci apporteront de nombreuses améliorations du projet de PLU.

Constate:

- que le porteur du projet en cours d'enquête a décidé de recentrer ses projets dans l'enveloppe urbaine avec abandon de la partie UD située au Sud de la zone artisanale rue de Domèvre (environ 1ha) et abandon du secteur HAXO (environ 2ha.40a.00),
- qu'un travail important a été effectué pour la mise en compatibilité avec le SCOT et le PLH et qu'une étude diligentée par monsieur le Maire de GOLBEY avec les services de police sur les densités et les quotas de logements, a permis d'obtenir le nombre de logements vacants au plus près de la réalité, bien loin du chiffre annoncé par l'INSEE et qui de ce fait, se rapproche des objectifs du SCOT (voir tableau dans le rapport à partir de la page 13),
 - que les études de pollution réalisées ont été prises en compte,
- que plusieurs réunions et concertations ont été nécessaires pour élaborer le PLH par la communauté d'agglomération d'EPINAL et négocier l'objectif de production entre les 3 communes du pôle urbain central afin de définir la répartition des logements neufs compatible avec le projet habitat de GOLBEY (voir tableau dans le rapport),

- que la Commune a fait réaliser les études de pollution nécessaires aux levées de doutes, recommandées par l'ARS en l'absence des secteurs d'information sur les sols (S.I.S),
- que la Commune réduit son enveloppe de logements neufs au profit de la résorption de la vacance, soit 30 logements neufs provenant de l'abandon du secteur HAXO qui deviennent 30 logements en résorption vacance,
- que l'urbanisme général de la Commune est raisonné et les zones futures à urbaniser restent cohérentes avec l'urbanisation actuelle,
- que le PLU ne prévoit pas d'étalement urbain, l'habitat de la Commune reste groupé, il n'y a pas de mitage, tout est recentré en milieu urbain,
- que le cadre de vie est un atout majeur pour attirer de nouvelles populations ; les zones d'urbanisation futures seront bien intégrées dans le tissu de la Commune et resteront cohérentes,
 - que le dossier préserve les espaces naturels et agricoles,
 - que la Commune assure un développement équilibré de son urbanisme.

SOUS RESERVES:

1) de l'abandon de 30 logements neufs du secteur HAXO (UC) à classer en zone N au profit de la revalorisation de la vacance ;

seule la partie cadastrée section AT n°s 1-2-3-4 et 106 sera classée en UG pour activités ;

- 2) de classer en zone N la partie UD située MAXIMONT-OUEST (au Sud de la zone artisanale rue de Domèvre),
- 3) de créer un sous secteur en zone UD, parcelle AS 110 (CHARLET) pour interdire la construction d'habitations,
 - 4) de classer les berges du canal en N,
- 5) de rajouter en tête de zone 1 AUt, qu'une étude environnementale sera nécessaire avant tout projet et réduire le périmètre impacté de manière à maintenir et mettre en valeur le corridor écologique situé en bordure de la Moselle et compléter l'étude d'impact sur la TVB de la zone 1 AUt.

J'émets un AVIS FAVORABLE

au projet PLU de la commune de GOLBEY

assorti des recommandations suivantes, destinées à améliorer le projet sans porter atteinte à son économie générale

RECOMMANDATIONS

- 1) d'imposer un recul de 30ml pour toutes les constructions implantées à proximité des lisières forestières en zone N et en zones urbaines ou à urbaniser par rapport à ces lisières et d'inscrire la règle de non aedificandi à moins de 200ml d'une habitation tiers ou d'une zone urbaine ou à urbaniser dans le règlement de la zone A;
 - 2) de rappeler dans les zones concernées les SUP associées aux ouvrages GAZ
- 3) de faire figurer le périmètre rapproché de protection des captages sur le plan des SUP avec rappel en tête de zone,
- 4) de compléter le dossier PLU par des cartes situant les zones à risque de remontée des nappes, de pollution des sols et de nuisances sonores ainsi que les relevés des zones humides,
 - 5) rappel dans les zones concernées du PPRI et du PPRT en chapeau de zones,
- 6) d'établir une carte représentant les secteurs soumis à des normes d'isolation acoustique ;
 - 7) d'analyser l'évolution de l'état initial de l'environnement.

Je recommande également à la collectivité de mettre en cohérence les pièces du dossier sur tous les points évoqués par les AVIS des PPA.

Fait à SAINT-DIE DES VOSGES, Le 2 février 2020

Le Commissaire Enquêteur