

26 OCT. 2023

Epinal, le

Monsieur Roger Alemani
Maire
2 rue de l'Hôtel de Ville
88190 GOLBEY

Le 26 juillet 2023, les services de l'État associés à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) ont réceptionné le projet arrêté par votre conseil municipal par délibération (DCM) du 11 juillet 2023.

J'ai l'honneur de vous faire part de la synthèse des remarques formulées par les services de l'État placés sous mon autorité.

1 - CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Golbey fait partie de la Communauté d'agglomération d'Épinal (CAE). Elle se situe au nord de la commune d'Épinal, avec une urbanisation continue et indifférenciée.

Le territoire est traversé par la voie ferrée qui relie Nancy à Épinal, la branche sud du canal de l'Est ainsi que les RD46, RD166 et RD166A et la RD157 qui permettent de rejoindre les grands axes.

La commune de Golbey est fortement urbanisée sur une surface de 640 ha, représentant les deux tiers du ban communal. Le tiers restant est majoritairement composé de forêts pour 207 ha avec la présence de grands massifs, d'espaces agricoles et naturels sur 118 ha et de milieux aquatiques sur 40 ha.

Démographie et habitat

La commune de Golbey connaît une croissance démographique continue depuis les années 1980. Une analyse plus précise de cette tendance sur la commune sur la période INSEE 1999-2020 montre une augmentation de la population de 953 habitants, passant de 7 929 à 8 882 habitants (recensement INSEE 2020). Les politiques de développement mises en place par la commune et les disponibilités foncières lui ont permis d'accompagner cette évolution en proposant des équipements et des services nécessaires à ce gain de population.

Même s'il reste inférieur à la moyenne du département, le nombre de personnes âgées ne cesse d'augmenter sur la période INSEE 1999-2020 (+ 7,1 % des classes d'âges de plus de 60 ans) alors qu'un recul est noté auprès des plus jeunes (- 5,9 % des classes d'âges de moins de 30 ans).

Lors du recensement INSEE 2020, 4 335 ménages sont dénombrés sur le territoire de Golbey. Sur l'évolution du profil de ces ménages, le constat d'une augmentation de la part des personnes seules (+ 12,2 %) peut être fait sur la période INSEE 1999-2020.

L'offre en logement sur la commune de Golbey a progressé en conséquence. Les importants

programmes d'extension urbaine initiés depuis 1999 y ont contribué grandement et, en particulier, les nouveaux quartiers des « Blancs Champs » et « Maximont » qui accueillent pas moins de 730 logements neufs (habitat individuel et collectif). En 2020, la commune comptabilise 4 666 logements. Sur la période INSEE 1999-2020, le nombre de logements offerts a augmenté de 1 296 unités pour accueillir l'installation des 1 123 nouveaux ménages.

Parallèlement, le nombre de logements vacants a été multiplié par deux pour passer de 140 à 287 sur la période INSEE 1999-2020. Pour autant, cette augmentation a été très marquée jusqu'en 2014, atteignant un total de 393 unités. Puis, entre 2014 et 2020, une diminution de 106 logements vacants a été observée.

Dans le département des Vosges, dont la population baisse depuis plus de 40 ans, la commune de Golbey, atypique, a su attirer des ménages. Par ailleurs, ce constat doit être mis en perspective avec les deux communes voisines de Chantraine et d'Épinal qui constituent, avec Golbey, le pôle urbain central (PUC) pour chaque document supra-communal (Programme local de l'habitat : PLH et Schéma de cohérence territoriale : SCoT).

Sur la période INSEE 1999-2020, l'évolution de ce pôle urbain central montre une diminution de la population de 2 871 habitants (43 904 habitants au 1er janvier 2020). Celle-ci était très importante au cours des années 2000 (- 2 595 habitants sur la période 1999-2009). Toutefois, il faut souligner un net ralentissement de cette diminution (- 502 habitants sur la période 2009-2014). La période récente affiche même une augmentation mesurée de la population (+ 226 habitants sur la période 2014-2020). Une augmentation de 1 636 nouveaux ménages est également soulignée. Sur la même période, la progression de l'offre de logements (+ 3 107) est presque deux fois supérieure à l'augmentation du nombre de ménages. En parallèle, la vacance a augmenté de 1 682 logements pour atteindre la valeur de 3 161 en 2020 (source INSEE). Concernant le nombre d'emplois sur ce territoire, il tend à rester constant.

Ces éléments de contexte tendent à souligner la fragilité du territoire intégrant la commune de Golbey. Au-delà de la seule situation de la commune de Golbey, les réponses à cette situation doivent s'entendre de façon collective et solidaire. Cette fragilité impose de fait de grandes précautions en ce qui concerne les prévisions que la commune de Golbey doit envisager sur la temporalité des documents supra-communaux, donc a minima jusqu'en 2030.

Équipements et économie

La commune de Golbey constitue un pôle d'emplois important avec notamment les entreprises Michelin, la Trane, Norske Skog et Fives Cryo. Néanmoins, sur la période INSEE 1999-2020, le nombre d'emplois a diminué de plus de 13 % sur le territoire.

Les services proposés sur la commune de Golbey sont diversifiés avec, notamment, une crèche intercommunale, des écoles maternelles et primaires, un collège, une bibliothèque intercommunale, une piscine intercommunale, un complexe sportif et un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Patrimoine architectural et naturel

L'ensemble du territoire communal est concerné par un zonage d'inventaire ZNIEFF de type I – Forêt domaniale de Souche-Thaon. Les « Terrasses alluviales en bordure de Moselle » sont qualifiées d'Espaces naturels sensibles (ENS) et recensées comme zone humide remarquable dans le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027.

2 – HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

Par délibération du 25 mai 2012, le conseil municipal de la commune de Golbey a prescrit la révision de son Plan d'occupation des sols (POS) en Plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération de son conseil municipal du 18 juin 2020, la commune de Golbey a approuvé son PLU malgré l'avis défavorable des services de l'État du 24 octobre 2019.

Consécutivement au contrôle de légalité effectué par les services de l'État suite à la transmission le 22 juin 2020 du PLU approuvé, l'État a déposé, le 12 août 2020, une requête en annulation de la délibération d'approbation du PLU de Golbey, considérant que les avis de l'État et de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n'avaient pas suffisamment été pris en compte.

Le PLU est néanmoins exécutoire depuis sa publication et sa transmission au préfet le 22 juin 2020.

Début 2021, le dialogue entre le maire de Golbey et la préfecture des Vosges a repris pour trouver une issue à cette situation de contentieux. C'est ainsi qu'un protocole définissant les modalités de révision du PLU de Golbey a été signé le 9 juillet 2021 entre le maire de Golbey et le préfet. Il a été acté un retrait du déféré, sous couvert d'une nouvelle procédure de révision intégrant les éléments contenus dans le déféré.

3 – LE PROTOCOLE DE RÉOLUTION DU CONTENTIEUX OPPOSANT L'ÉTAT ET LA COMMUNE DE GOLBEY, RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'article 1 du protocole de résolution signé entre l'État et la commune de Golbey liste les engagements pris par la commune.

L'article 3 détaille un calendrier que l'État et la collectivité s'engagent à respecter.

Le présent avis porte sur l'intégration de ces engagements dans les modifications apportées au PLU par la procédure de révision ainsi que le respect des délais établis par le calendrier.

3.1. Article 1.1 sur le rapport de présentation

3.1.a. La vacance

« La collectivité s'engage à compléter l'analyse déjà présente dans le PLU (état actuel et évolution), en comparant les écarts éventuels entre les données INSEE et l'enquête réalisée par les officiers de police judiciaire adjoints pour le compte de la commune. L'analyse fournie doit permettre de mesurer les évolutions notamment vis-à-vis des objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vosges Centrales et du plan local de l'habitat (PLH) approuvé le 14 décembre 2020. »

Une analyse de la vacance sur le territoire de Golbey est située de la page 55 à 65 du rapport de présentation.

Cependant, la méthodologie d'analyse de la vacance doit être retravaillée. En effet, les taux de vacance retenus pour la commune de Golbey s'appuient sur une approche statique. Les bases de données utilisées, MAJIC et LOVAC, recensent les logements vacants à un instant T et ne permettent pas de s'assurer de l'apparition de nouveaux logements vacants sur le territoire communal. D'autre part, les taux choisis pour la communauté d'agglomération d'Epinal et le niveau national sont tirés de l'INSEE, donc basés sur une approche dynamique.

De plus, aucune définition d'un logement vacant n'est donnée dans le rapport de présentation. Pour rappel, l'INSEE précise qu'un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente ou à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Il conviendra de reprendre l'analyse de la vacance pour y insérer une définition de la vacance et y retenir une même approche de comparaison entre tous les territoires.

Par ailleurs, la commune de Golbey a décidé, dans son analyse statique des logements vacants, de distinguer la vacance de longue durée, de la vacance conjoncturelle. 99 logements sont annoncés vacants de longue durée tandis que 30 logements sont vacants de manière conjoncturelle. Il est à noter que l'analyse produite par la commune n'apporte ni le nombre total de logements vacants (qui s'élève à 129), ni l'année de référence. Enfin, aucun objectif ou tendance à court et moyen termes n'est proposé dans l'analyse de la vacance.

Il est néanmoins essentiel de rappeler que l'INSEE comptabilise 287 logements vacants en 2020. Pour rappel, il s'agit d'une approche dynamique qui fait ressortir une tendance.

Même si Golbey est dans une dynamique de réduction de la vacance pour la période INSEE 2014-2019 (- 71 logements vacants), le pôle urbain central et la CAE sont dans une trajectoire inverse (respectivement + 50 et + 396 logements vacants). Pour rappel, l'objectif du PLH est une récupération de la vacance à hauteur de 606 logements sur le territoire de la CAE. Quant au SCoT des Vosges centrales, le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) fixe comme objectif de satisfaire 30 % des besoins en logement par renouvellement sur le territoire, et même 33 % sur le pôle urbain central. Les objectifs du PLH et du SCoT ne sont donc pas atteints.

L'analyse de la vacance devra être complétée avec une projection à court et moyen termes de la vacance, réfléchi à une échelle intercommunale en lien avec les objectifs du PLH et du SCoT des Vosges centrales.

3.1.b. Les capacités de densification

« La collectivité s'engage à effectuer dans le rapport de présentation les analyses prévues par l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre des orientations et objectifs établis par le SCoT des Vosges Centrales. »

L'analyse des capacités de densification est détaillée de la page 113 à 123 du rapport de présentation. Après une étude fine des dents creuses de plus de 700 m², il reste à la commune de Golbey 2,5 ha disponibles dans l'enveloppe urbaine. En appliquant l'objectif de densité moyenne du SCoT des Vosges centrales, qui fixe 35 logements/ha pour le pôle urbain central, la commune de Golbey a une possibilité de construction de 87 logements au sein des dents creuses disponibles.

Avec les dents creuses, les possibilités de construction dans l'enveloppe urbaine représentent 62 % des 140 logements neufs fixés par le PLH pour la période 2020-2025.

Toutefois, des erreurs manifestes ont été constatées dans cette analyse de capacité de densification (cf. annexe 1).

L'étude de densification présente dans le rapport de présentation est menée avec finesse. Toutefois, il est nécessaire de la reprendre pour actualiser les données.

3.1.c. Le suivi et l'évaluation du PLU

« La collectivité s'engage à établir le tableau d'indicateurs nécessaire et les modalités de suivi afin de pouvoir appliquer l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, en cohérence avec les indicateurs établis par le SCoT. »

Un tableau d'indicateurs, intégrant des modalités de suivi, est inséré aux pages 46 à 48 de l'évaluation environnementale (qui est incluse dans le rapport de présentation). Néanmoins, tous les indicateurs proposés doivent être complétés en faisant clairement apparaître dans le tableau les valeurs initiales et cibles, ainsi que la fréquence de recueil. La source de la donnée doit être systématiquement explicitée, de manière à assurer la bonne collecte des informations. Enfin, il est évoqué à la page 45 de l'évaluation environnementale une périodicité variable de mise à jour des indicateurs. Il est pertinent d'y préciser le rythme d'actualisation.

Concernant les indicateurs environnementaux, ceux-ci nécessitent un travail fin. Les informations fournies par le tableau des indicateurs ne permettent pas d'appréhender totalement la mise en œuvre de ces indicateurs et, en particulier, la situation initiale devant être préservée. Il est ainsi préférable de modifier l'indicateur « mise à jour de la trame verte et bleue » par des indicateurs plus précis comme ceux proposés dans le SCoT : « évolution positive ou négative de la surface naturelle par occupation initiale et finale » ou « surface artificialisée sur 10 m de part et d'autre des cours d'eau et sur les zones humides ».

Enfin, les indicateurs retenus sont dans l'ensemble cohérents avec les indicateurs établis par le SCoT. Cependant, il conviendra d'ajouter dans la partie « Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du territoire » un indicateur sur l'évolution de la population municipale de Golbey.

Le rapport de présentation devra être complété afin d'assurer de façon efficace un suivi des effets du PLU sur le territoire de Golbey. Ceci est un enjeu majeur du document d'urbanisme, compte tenu de l'évolution du territoire.

3.2. Article 1.2 sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

3.2.a. Le principe d'équilibre (articles L101-1 et 2 du Code de l'urbanisme)

« La commune s'engage à rendre compte des réunions et échanges qui ont eu lieu ou qui auront lieu avec les communes d'Épinal et de Chantraine, de manière à justifier les orientations et enjeux du PADD. Le PADD va également être reformulé en ce sens et démontrer qu'il est compatible avec le SCoT et le PLH. »

Malgré une orientation n° 1 du PADD intitulé « assurer une production de nouveaux logements compatible avec le SCoT et le PLH permettant une croissance modérée de la population », les enjeux décrits n'y sont pas traduits dans les différents axes de cette orientation.

En effet, ces documents y sont mentionnés pour acter la production de logements de la commune de Golbey. Or, la programmation issue du PLH 2020-2025 pour la commune de Golbey n'est pas mise en perspective avec celle du pôle urbain central. Il est acté par le PADD un reste de logements neufs à produire de 102 logements à horizon 2025. La rédaction laisse entendre que ce sont les échéances inhérentes au SCoT (évaluation intermédiaire de 2024) et au PLH (nouveau document en 2026) qui devront prendre en compte les décalages de production constatés par la mise en œuvre de la programmation de la commune de Golbey (page 8 du PADD). Enfin, aucune référence aux dispositifs mis en œuvre sur le pôle urbain central (Action cœur de Ville, programme de l'ANRU) n'est faite pour assurer une cohérence d'offre en nouveau logement.

La réhabilitation de la caserne Haxo figure en bonne place dans le PADD pour y faire état d'un déploiement de 300 à 350 logements à court et moyen termes. Sans en préciser l'échéance, il est mentionné que ces logements seront produits sur les dix prochaines années. Cette programmation sous-tend que la commune de Golbey compte se doter à horizon 2030 d'un volume de logements de 2 à 2,5 fois supérieurs que les prévisions du PLH pour la période 2020-2025. Cette position met de fait le territoire et la CAE devant un fait accompli dans la mesure où aucune réflexion sur le futur PLH 2026-2031 n'est encore engagée. C'est pourquoi le principe d'équilibre et l'harmonisation des prévisions se trouvent dès lors fortement compromis pour la seconde moitié des années 2020.

L'analyse démontre que le document n'indique en rien sa contribution à la réduction des effets de concurrence entre les communes. Une reprise du PLU pour mieux présenter la place et l'engagement de la commune de Golbey dans le projet conduit par l'intercommunalité est nécessaire, plutôt que de justifier des intentions communales qui peuvent en fragiliser les équilibres.

3.2.b. Les logements

« La commune s'engage à préciser la période d'exercice du PLU telle qu'elle est prévue dans le SCoT des Vosges Centrales, à savoir une période de référence de 2014 à 2030, avec une étape intermédiaire en 2024. La période 2020-2025 doit correspondre à l'objectif de 140 logements neufs et de 66 logements repris sur la vacance prévu par le PLH. L'atteinte de l'objectif s'apprécie globalement à la fin de la période. Les logements à destination de publics particuliers ou réservés à l'hébergement tels que les résidences sociales, les logements-foyers, les logements pour apprentis, les logements temporaires pour les entreprises, les logements d'habitats inclusifs, ne sont pas pris en compte dans le respect de cet objectif compte-tenu de leur caractère particulier. À l'issue de la période 2020-2025, comme le prévoit les textes, une nouvelle appréciation de la situation sera faite lors du bilan du présent PLH en liaison avec l'évolution du SCoT (période 2014-2024). »

La prise de connaissance des pièces du PLU (rapport de présentation et PADD) ne permet d'identifier précisément la période d'exercice du document. A minima, le projet aurait pu s'établir sur la période 2022-2032 compte tenu de la prescription de la révision en 2021. Par ailleurs, la nécessité d'évaluation six ans après son approbation (article L153-27 du Code de l'urbanisme) du PLU et d'une mise au débat au sein du conseil municipal doit garantir l'adaptation de celui-ci aux évolutions du territoire et d'envisager une nouvelle révision.

Les éléments rapportés au PADD explicitent en page 8 les projections de logements du PLH 2020-2025, à savoir 140 logements neufs (23 logements neufs par an) et 66 logements en récupération de logements vacants (soit 11 logements par an). La commune évoque un potentiel restant de 102

logements neufs à produire au sein de l'enveloppe urbaine. Le potentiel de reprise de logements vacants n'est pas évoqué.

Il conviendra d'ajouter dans le PADD le potentiel de reprise des logements vacants. La temporalité (période 2022-2025) devra également être insérée.

Les objectifs du SCoT en matière de production de logements et de récupération de logements vacants ne sont pas inscrits dans le PADD. Ils devront y figurer à l'échelle du pôle urbain central pour mettre en perspective la commune de Golbey avec ce territoire.

Le PADD devra préciser et justifier la production de logement pour la période 2025-2030 par rapport aux objectifs du SCoT des Vosges centrales.

En termes d'analyse et de justification, le rapport de présentation développe aux pages 81 et 82 l'évolution du parc de logements et du potentiel résiduel disponible jusqu'en 2030 depuis l'instauration du SCoT des Vosges centrales et du PLH de la CAE. La démonstration qui en résulte, dont il est difficile de comprendre le raisonnement et les données de bases mobilisées, indique qu'il reste 360 logements neufs comme en reconquête pour la période 2020-2030. Il est avancé une remobilisation de 143 logements vacants pris sur ces 360, sans en expliquer le principe. Par ailleurs, ce chiffre n'est repris dans aucune autres pièces du document. Cet objectif de 360 logements neufs est exactement le même que celui figurant au PLU approuvé en 2020. Cependant, dans le document de 2020, il y était inscrit la remobilisation de 40 logements.

Le croisement des éléments du PADD et du rapport de présentation tend à laisser comprendre que sur la commune de Golbey, une production de 220 logements neufs (sous couvert d'une justification de la remobilisation de la vacance) est à atteindre pour la période 2025-2030. Ces 220 logements sont, de fait, en contradiction avec les ambitions affichées dans le PADD pour le projet de requalification de la caserne Haxo qui prévoit la production de 300 à 350 logements sur la période après 2025.

De plus, l'intégration de la remobilisation de la vacance à la politique de logements de la commune de Golbey est partielle, voire lacunaire. Que ce soit à l'échelle du SCoT ou du PLH, l'ambition affichée est de proposer un tiers des nouveaux logements en reconquête de la vacance pour les communes du pôle urbain central. Les éléments portés précédemment dans cet avis démontrent une diminution de la vacance sur la commune de Golbey alors qu'elle augmente sur le pôle urbain central. Cette situation, au regard de la production constante de logements neufs, doit non seulement interroger la commune de Golbey, mais également les autres communes du pôle urbain central pour ne pas accroître le phénomène de concurrence territoriale.

Méthodologiquement, il conviendrait d'engager un travail sur la base des objectifs du SCoT des Vosges Centrales dont la deuxième révision a été approuvée en juillet 2021. La trajectoire à horizon 2030 concernant l'habitat sur le territoire du pôle urbain central établit un objectif de production :

- de 1 913 nouveaux logements, dont un tiers (soit 638 logements) sont à reconquérir sur les logements vacants pour la période 2014-2024,
- de 2900 nouveaux logements, dont un tiers (soit 967 logements) sont à reconquérir sur les logements vacants pour la période 2014-2030.

La période 2014-2024 doit permettre l'établissement d'un bilan de la situation en retranchant les logements produits entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2022, tout en tenant compte de l'évolution de la vacance. Ces éléments confrontés à la production récente de logements et la programmation issue du PLH doivent permettre de vérifier la trajectoire de la commune et du pôle urbain central dans le cadre des prévisions établies pour cette période.

Sur la période 2014-2030, le travail mené sur la période 2014-2024 doit mettre en avant le reste de logements neufs à produire sous couvert de remobilisation de la vacance pour la période 2024-2030. Une analyse fine de ce deuxième travail doit ainsi concourir à un ajustement des objectifs du PLU de la commune de Golbey, de façon à garantir au sein du pôle urbain central l'atteinte des objectifs du SCoT. L'un des objectifs du PLH 2026-2031 sera de conforter ce travail d'analyse et de prospective.

Enfin, les chiffres de population et les projections futures de population sur lesquels se base la future production de logements sont erronés. La méthodologie de projection démographique utilisée (OMPHALE) ne peut s'appliquer pour Golbey. En effet, les caractéristiques de cette modélisation ne peuvent s'appliquer que sur une taille de population de 50 000 habitants, au minimum. Les conclusions

basées sur ses projections ne sont donc pas exploitables. En parallèle, une confusion entre les chiffres de la population municipale et la population totale est notée. Le chiffre de la population totale (9 001 habitants) est mobilisé comme étant celui de la population municipale, qui est en réalité à hauteur de 8 882 habitants. Or, le chiffre de la population totale ne peut pas être utilisé dans le cadre d'analyses statistiques.

L'analyse de ce point du protocole montre que le PLU de la commune de Golbey n'a pas atteint les objectifs fixés afin de démontrer une politique de l'habitat adaptée aux enjeux du territoire, notamment en y intégrant une mise en perspective avec les évolutions du pôle urbain central.

3.2.c. La consommation d'espaces

« La collectivité s'engage à fixer et justifier l'objectif de consommation d'espace à ne pas dépasser tel que prévu dans le SCoT des Vosges Centrales, étayé par l'analyse des capacités de densification présentée dans le rapport de présentation. »

Les objectifs de réduction de la consommation foncière sont détaillés à la page 16 du PADD.

Le document affiche une consommation foncière d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 26,6 ha pour la période 2011-2020. Elle se décline à hauteur de 17,8 ha pour l'habitat et de 8,8 ha pour l'activité. Les données retenues en matière d'activités proviennent du portail de l'artificialisation tandis que celles retenues en matière d'habitat ont été produites par la commune.

En conséquence, la commune de Golbey affiche un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % applicable dans la présente révision du PLU, qui aboutit à fixer une consommation foncière de 13,3 ha pour les dix prochaines années.

Une harmonisation des données de consommation passée en matière d'habitat et d'activité est demandée. Il s'agira de s'appuyer sur une même base de travail en choisissant soit le portail de l'artificialisation, soit les données communales. Si le choix retenu reste les données communales, elles nécessiteront une justification détaillée dans le rapport de présentation.

Pour information, le portail de l'artificialisation, outil national de référence, comptabilise une consommation d'ENAF de 15,4 ha sur la période 2011-2020 (données mises à jour en août 2023). Elle se divise à hauteur de 6 ha pour l'habitat, de 9,3 ha pour l'activité et 0,1 ha pour le mixte. C'est pourquoi, en application du SRADDET Grand Est, la trajectoire à 2030 de la consommation d'ENAF avec un objectif de réduction à 50 % s'élève à 7,7 ha.

Les pages 101 à 113 du rapport de présentation regroupent l'analyse de consommation foncière. Des erreurs manifestes ont été observées (cf. annexe n° 1).

Si les chiffres du portail de l'artificialisation ne sont pas repris, la justification détaillée de la consommation d'ENAF dans le rapport de présentation est à reprendre pour analyser avec plus de finesse les secteurs présentés (« écoquartier de Maximont Haut », « ZAC de Maximont tranche 3 » et « lotissement à usage d'habitat Maximont Haut »).

Ce constat est à mettre en perspective avec les possibilités d'ouvertures existantes dans la présente révision du PLU de Golbey.

La révision permet une ouverture à court, moyen et long termes de **17,56 ha** à destination de l'habitat :

- **4,5 ha** sont immédiatement urbanisables (2,25 ha en mobilisant les dents creuses et 2 ha avec la zone Ur sur Haxo),
- **2,25 ha** sont classés en zone 1AUr (secteur Haxo), correspondant aux espaces destinés à une urbanisation future proche,
- **10,81 ha** sont classés en zones 2AU (secteur « Grandrupt » avec 2,55 ha et secteur « Ruelle Haute » avec 2,36 ha) et 2AUr (secteur Haxo avec 5,9 ha), destinés à une urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation s'opère uniquement avec une procédure d'évolution du PLU.

Pour l'économie, le PLU permet les possibilités suivantes sur **11,17 ha** :

- **8,1 ha** sont immédiatement urbanisables en zone UFb (secteur des « Hauts Cailloux »),
- **0,88 ha** sont classés en zone 1AUt (secteur du « Saulcy »), correspondant à une urbanisation future proche pour le tertiaire,

- 2,19 ha sont classés en zone 2AUg, destinés à une urbanisation à long terme pour de l'industrie.

Les possibilités d'ouverture prévues à court, moyen et long termes sont davantage à destination de l'habitat que de l'activité économique.

La présente révision du PLU de Golbey n'affiche pas d'objectif relatif au SCoT dans le PADD pour la période 2024-2030 en matière de consommation d'espaces. A la page 112 du rapport de présentation, il est écrit que « pour respecter les objectifs du SCoT, Golbey dispose d'une enveloppe foncière de 14 ha au titre du SCoT entre 2021 et 2030. » Or, le SCoT étant un document de planification stratégique à l'échelle d'un territoire, il n'accorde aucune enveloppe foncière aux communes.

Il conviendra de développer dans le PADD un paragraphe en lien avec les objectifs du SCoT relatif à la consommation d'espaces pour la période 2024-2030 et de l'harmoniser avec le rapport de présentation (en supprimant l'hypothétique enveloppe foncière attribuée par le SCoT).

3.3. Article 1.3 sur le règlement et le zonage

3.3.a. L'étude entrée de ville RD166A

« La commune s'engage à intégrer les résultats de l'étude entrée de ville RD166A dans le règlement, conformément à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme en l'adaptant à ses projets à venir. »

La RD166A qui traverse le territoire de Golbey est classée route à grande circulation. L'article L111-6 du Code de l'urbanisme interdit les constructions et installations dans une bande de 75 m de l'axe des routes en dehors des espaces urbanisés des communes.

Une étude « Amendement Dupont » a été réalisée en mars 2019 et intégrée comme annexe dans l'actuel PLU exécutoire. Cependant, cette étude a été retirée du dossier de révision.

L'étude Entrée de ville devra être jointe au dossier de révision du PLU comme annexe.

Le règlement du secteur UFb intègre les dispositions de l'étude « Entrée de ville ».

Le projet de plateforme de massification de l'Ecoparc « Green Valley » inclut des parcelles situées à proximité de la RD166A.

Il conviendra de faire évoluer cette étude « Amendement Dupont » en y intégrant le secteur de l'Ecoparc.

3.3.b. La modification du zonage

« La commune s'engage à intégrer, dans les objectifs de révision du PLU, une modification du zonage de la zone 1AU secteur « Grandrupt » en 2AU. »

La modification du zonage de la zone 1AU secteur « Grandrupt » en 2AU a été effectuée sur le document graphique.

3.4. Les objectifs poursuivis par la commune de Golbey

3.4.a. La réhabilitation de la zone militaire Haxo

« Les nouvelles affectations possibles s'orientent vers une répartition de la zone militaire Haxo en trois parties différentes qui pourraient être : une zone de loisirs de 3 à 4 ha, un secteur immédiatement constructible pour habitat/bureaux/commerces de 1 à 2 ha et une zone de réserve foncière sur la majeure partie des terrains de 8 ha. »

La réhabilitation de la friche Haxo se découpe en quatre secteurs : UJ consacré aux activités culturelles, sportives et de loisirs sur 4,5 ha, UR sur 2 ha, 1AUr sur 2,25 ha et 2AUr sur 5,9 ha.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention attributive de subvention relative au projet de requalification de la friche militaire Haxo, qui a été signée entre la commune de Golbey et le préfet des Vosges en décembre 2021.

L'article 2 de cette convention fonds friche apporte des précisions sur les caractéristiques du projet : « Le projet consiste en la réhabilitation de la friche militaire HAXO, située rue Lutherer à GOLBEY (88190). L'emprise foncière de l'opération globale d'aménagement est de 16,5 ha dont 13,292 ha de friches militaires faisant l'objet du fonds friches (cf. annexe 2 définissant le périmètre des dépenses éligibles « fond friches »). [...] »

L'État vend le bien à l'EPFGE qui prendra en charge les travaux de démolition et de dépollution pour ensuite rétrocéder le site à la commune de Golbey qui souhaite réaliser une réhabilitation du site vers une vocation mixte (habitat, activités tertiaires, espaces de détente) :

- un volet habitat est envisagé à moyen et long termes et découpé par tranches temporelles avec une 1ère tranche d'environ 50 logements pour un total restant à définir ;
- un volet économique tertiaire, mixé à du logement sur la partie sud-ouest de la friche avec des aménagements et une priorité axée sur les espaces publics partagés ;
- la création d'une zone regroupant équipements publics sportifs et culturels, espaces naturels de loisirs ;
- les liaisons avec les autres quartiers pour favoriser les modes de déplacement doux.

Sur le périmètre de l'opération globale, une partie est maîtrise foncière de la Ville et une autre partie appartient à des tiers.

En particulier l'attribution de la subvention « fonds friche » doit permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet et donc la réalisation dans une première étape de 6 500 m² de logements (soit 100 logements « libres »), 13 200 m² d'activités tertiaires (commerces, bureaux, services). »

Tout d'abord, les documents graphiques (plan général de la révision et plan détaillé de la caserne Haxo) manquent de lisibilité quant à la compréhension de la zone de réhabilitation de la friche Haxo.

Chaque document graphique devra être enrichi d'une légende et d'une délimitation claire des secteurs concernés par l'OAP « Haxo ».

Une bande de terrain le long de l'emprise « friche » au nord (cf. annexe 2) est incluse dans le périmètre Haxo. Toutefois, elle ne fait pas partie du périmètre délimité dans la convention.

La zone au nord du secteur UL est à supprimer, afin de respecter le périmètre de la réhabilitation Haxo inscrit dans la convention fonds friche.

Les principes généraux de l'opération d'aménagement de l'OAP « Haxo » ne concernent que le secteur 1AUr.

L'OAP devra intégrer l'ensemble des zones concernées par la réhabilitation de la friche Haxo, à savoir les zones UL, UR, 2AUr (et sous réserve, la zone N). En application de l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, l'OAP devra définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles. Il sera pertinent d'y intégrer le nombre de logements attendus pour établir un lien avec les documents supra-communaux (SCoT et PLH).

Par ailleurs, le découpage de la friche Haxo en zone UR, UL, 1AUr et 2AUr ne permet pas de structurer en cohérence ce secteur avec le projet initial prévu dans la convention « fonds friche ». En effet, ces zones ont été rédigées de telle manière à ouvrir des possibilités de construction sous condition de logements (partielle pour la zone UL), de bureaux et de salles d'art et de spectacle.

Une reprise du règlement écrit est demandée pour permettre une délimitation des fonctionnalités des zones UR, UL, 1AUr et 2AUr.

Il est mentionné en page 7 de l'OAP des travaux de voiries et ronds-points « programmés dans le cadre du fonds friches ».

Cette mention est à supprimer dans la mesure où le Fonds friche ne peut financer ce type de travaux.

Malgré le fait que le projet de réhabilitation de la caserne Haxo a évolué sur un certain nombre de points (augmentation du nombre de logements, voiries, salle de spectacle), la convention « fonds friche » n'a fait l'objet d'aucun avenant de la part de la commune de Golbey.

En conséquence, l'OAP prévue dans le périmètre de la friche Haxo ne permet pas de s'assurer de la mise en œuvre du projet dans le respect de la convention « fonds friche ».

A titre complémentaire, une étude d'impact globale et un dossier au titre de la loi sur l'eau (procédure IOTA) seront nécessaires pour la réalisation future des projets sur la zone de la friche Haxo.

« Cet enjeu implique de réfléchir sur les conséquences que peuvent entraîner ces nouvelles vocations sur le statut et les aménagements des terrains avoisinants, ainsi que sur de nouveaux équilibres à trouver entre les différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation d'habitat inscrits au plan local d'urbanisme approuvé, au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT des Vosges Centrales. »

La commune de Golbey affirme que les constructions sur la zone Haxo ne pourront débuter qu'en 2026 du fait du calendrier de déconstruction et de dépollution. Cependant, aucun élément n'est joint pour démontrer cette affirmation.

Il conviendra d'insérer le calendrier prévisionnel de déconstruction et de dépollution dans le cadre de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation prévu par l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme.

La réflexion sur les conséquences de la réhabilitation de la caserne Haxo n'est ni menée au niveau du pôle urbain central ni au niveau de la CAE. Le PLU précise que les premières constructions sur le périmètre de la friche ne pourront débuter qu'à partir de 2026. Alors que le présent PLH court jusqu'à 2025, le SCoT des Vosges Centrales s'applique jusqu'à 2030. Le PLU n'affiche pas d'objectif relatif au SCoT pour la période 2025-2030. Or, comme explicité précédemment dans cet avis, la production de 300 à 350 logements sur la zone Haxo correspond à un volume de logements de 2 à 2,5 fois supérieur aux prévisions du PLH pour la période 2020-2025.

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Golbey doit être compatible avec les documents supra-communaux, et notamment le SCoT des Vosges Centrales, approuvé le 8 juillet 2021. En conséquence, l'actuelle révision du PLU de Golbey doit justifier la production de logements neufs prévue en zone UR et 1AUR par rapport aux objectifs du SCoT pour la période 2025-2030.

« Il en découle une adaptation du Plan d'Aménagement et de Développement Durables aux objectifs de la révision du PLU. Les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et le rapport de présentation prendront également en compte les nouvelles données statistiques, dans le cadre d'une harmonisation avec les données fournies par le SCoT des Vosges Centrales et le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération d'Épinal. »

Dans une recherche d'harmonisation avec les documents supra-communaux, les données statistiques fournies dans le PLU de Golbey doivent être cohérentes tant sur les chiffres que sur la temporalité.

Or, les données des différentes pièces de la révision du PLU manquent de cohérence entre elles. Par exemple, les méthodes utilisées pour comparer les territoires ne sont pas systématiquement identiques et les années de référence retenues diffèrent vu qu'elles n'ont pas été toutes modifiées dans le cadre de la révision.

Par ailleurs, des erreurs sont constatées sur les données récupérées des documents supra-communaux. Par exemple, les projections de la population à l'échelle du SCoT, à la page 42 du rapport de présentation, sont à corriger. En effet, l'objectif des 121 590 habitants en 2030 correspond à l'objectif de population de l'ancien périmètre du SCoT, avant l'intégration de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Mirecourt. De plus, le scénario retenu à l'époque du SCoT était celui d'une progression de la population avec un gain de + 1134 habitants en seize ans (environ +71 par an). Or, aujourd'hui, le territoire est en perte de population puisque la réalité mesurée entre INSEE 2014 et INSEE 2020 est une perte de - 2 624 habitants (- 437 par an) sur le périmètre élargi du SCoT.

Une reprise des pièces de la présente révision du PLU est nécessaire pour une correction globale des données, des méthodes et des années de référence.

3.4.b. Les zones d'aménagement concerté (ZAC) de « La Gosse », « La Filature », « Les Blancs Champs »

« Concernant les zones d'aménagement concerté de « La Gosse », « La Filature », « Les Blancs Champs », le

programme d'équipements publics étant réalisé, les terrains vendus et construits, une suppression de ces ZAC peut être envisagée. Il convient alors d'intégrer dans la révision une réflexion sur les règles d'urbanisme applicables sur ces trois périmètres de ZAC afin d'intégrer dans le PLU les règles indispensables pour le maintien de certaines formes urbaines. »

La présente révision n'intègre aucune suppression des ZAC de « La Gosse », « La Filature » et « Les Blancs Champs ».

3.4.c. Le règlement des zones d'activités UG

« L'évolution d'importants projets industriels sur Golbey amène à retravailler sur les règles applicables dans les zones d'activité (zone UG) afin de favoriser leur développement au sein de l'enveloppe urbaine. »

Le PLU de Golbey a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 septembre 2021 afin de permettre le développement d'activités industrielles en créant une zone UGb, qui correspondait à l'emprise des installations industrielles de la « Green Valley » sur le territoire de Golbey.

Dans le cadre de cette révision, la zone UGb correspond désormais à l'emprise des installations industrielles les plus importantes.

En outre, une partie du secteur UGb se trouve également soumise à la servitude d'utilité publique (SUP) relative au Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) généré par Total Gaz.

Le règlement des secteurs UGa et UGb a peu évolué avec la présente révision.

C'est pourquoi le règlement de la zone UG devra être repris pour y intégrer les éléments suivants :

- suppression de la zone UG, car seuls les secteurs UGa, UGb et UGv sont présents dans le document graphique,
- Introduire l'interdiction de construction d'habitations dans l'article UG1 du règlement pour le secteur UGb du fait de la présence du PPRT dans certaines zones et pour favoriser le développement des zones d'activités,
- Interdire les logements de gardiennage dans le secteur UGb soumis au PPRT,
- reprendre la formulation des règles de recul de 10 m pour les cours d'eau et de 30 m pour la lisière des forêts pour tous les secteurs, y compris le secteur UGb.

3.5. Le calendrier

Le calendrier fixé dans le cadre du protocole de résolution détaille les actions de la collectivité accompagnées d'une échéance :

- *« en juillet 2021 : signature du présent protocole et prescription de la révision du PLU ;*
- *automne-hiver 2021-2022 : reprise du rapport de présentation et du PADD ;*
- *avant le 30 mars 2022 : débat du PADD ;*
- *avant le 30 juillet 2022 : arrêt de la révision. »*

Le conseil municipal avait délibéré en faveur d'un PADD le 28 avril 2022. Après concertation avec les services de l'État, une version actualisée du PADD incluant un objectif chiffré de modération d'espace a été débattu en conseil municipal le 18 juin 2022.

Le conseil municipal a arrêté la procédure de révision du PLU de la commune de Golbey le 11 juillet 2023. Un retard d'une année est ainsi constaté sur le calendrier.

4 – COMPATIBILITÉ AVEC LES SDAGE ET PGRI

En matière d'urbanisme, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et le plan de gestion du risque inondations (PGRI) proposent plusieurs orientations et dispositions dont les principales ont été reprises, sous forme de grille, dans un guide de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDAGE Rhin-Meuse et le PGRI Meuse.

Les orientations principales défendues par ces schémas sont :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques,
- la non-aggravation du risque inondation et de la réduction de la vulnérabilité des territoires,
- la prévention des risques par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau,
- la lutte contre la disparition et la dégradation des zones humides,
- l'aménagement durable des territoires.

4.1. Prévention des risques

La commune est concernée par le PPRi de la Moselle.

Une étude sur le cours d'eau « Le Grandrupt » (ou « d'Olima ») doit être menée par la CAE (qui a la compétence GEMAPI). Elle pourra à la fois étoffer les connaissances sur le centre-ville de Golbey où des débordements surviennent, mais également étayer les informations en lien avec les autres enjeux actuels et futurs le long de ce ruisseau.

S'ils sont disponibles, les résultats de cette étude devront apparaître dans le rapport de présentation et dans les orientations présentées.

4.2. Préservation des zones à fort intérêt naturel

Des zones humides et inondables sont présentes sur le territoire communal. La zone ouverte à l'urbanisation du « Saulcy » (1AUt) se situe en zone potentiellement humide et inondable (en crue centennale) du ruisseau de Grandrupt. Comme indiqué à la page 155 du rapport de présentation, l'inventaire des zones humides sur ce secteur doit être réalisé avant la validation de ce secteur en zone constructible. Toutefois, cette même zone est concernée par le périmètre de protection de captage des Acacias.

Afin de respecter le périmètre de protection de captage et de préserver les zones humides de toute urbanisation, la zone 1AUt doit être reclassée en zone N.

Par ailleurs, des projets à vocation industrielle sont envisagés dans le secteur du Bois de la Seurie alors que les parcelles concernées sont classées en A et N. Dans la mesure où la zone est potentiellement humide, un inventaire des zones humides apparaît nécessaire sur les terrains bordant la RD166A.

Enfin, la règle de recul de 10 m par rapport aux cours d'eau et au canal de l'Est doit être écrite dans toutes les zones concernées.

Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra d'ajouter la règle de recul de 10 m par rapport au cours d'eau et au canal de l'Est dans les dispositions générales du règlement écrit.

4.3. Conditions d'alimentation en eau potable et de collecte des eaux usées des secteurs à ouvrir à l'urbanisation

La compétence assainissement est portée par la CAE. Le système de collecte d'assainissement d'Épinal, dont la commune de Golbey fait partie, est non conforme en temps de pluie (trop de déversements sur les déversoirs d'orages en temps de pluie). La gestion des eaux pluviales est bien citée dans la présente révision du PLU. Cependant, elle doit être prise en compte pour toute la politique d'urbanisme.

En outre, les pièces du PLU n'apportent pas de justification quant à la capacité de la station d'épuration d'Épinal à absorber les eaux usées des nouvelles constructions importantes prévues dans les années à venir sur la commune de Golbey.

Le PLU devra mentionner la capacité de la station d'épuration à absorber les eaux usées supplémentaires de la commune de Golbey. De plus, il conviendra d'expliciter le fait que l'ouverture des zones à urbaniser dépendra de la capacité de cette station d'épuration à traiter les eaux usées des nouvelles habitations.

Enfin, les parcelles AM 23 et 24 de la zone 1AUt du secteur du « Saulcy » se trouvent pour moitié sur le périmètre de protection rapprochée de captage du puits des Acacias, défini par l'arrêté préfectoral n° 1514-07. Cet arrêté interdit notamment l'ouverture d'excavations, de fouilles, de tranchées, de plus de 2 m de profondeur, le retournement des prairies permanentes existantes et le défrichement.

Les parcelles citées précédemment doivent être reclassées en zone N. De plus, le périmètre de protection rapprochée du forage des Acacias devra être ajouté dans le règlement graphique, accompagné d'une légende.

5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

5.1. Risque technologiques

La société Total gaz, implantée sur le territoire de Golbey, est classée site SEVESO seuil haut. Un Plan de prévention des risques technologiques (PPRt) a été approuvé le 17 novembre 2011. Le PPRt est composé d'un plan de zonage réglementaire faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques ainsi que les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L515-15 et L515-16 du Code de l'environnement. Y figure également un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur, les mesures d'interdiction et les prescriptions pour les habitations ainsi que les mesures de protection des populations mentionnées au I et IV de l'article 515-16 du Code de l'environnement.

Le PPRt a vocation à protéger les personnes qui se trouvent dans ce secteur. Il concerne des zones UD, UGa, UGb et UL du plan de zonage de la présente révision.

Le règlement des zones classées « b1, b2, b3, B2, r et R » par le PPRt interdit la construction de nouvelles habitations et d'établissement recevant du public.

Le règlement des zones concernées dans le PLU de Golbey doit mentionner la présence du PPRt et ajuster les règles qui sont imposées. En secteur UGb, l'interdiction de toutes nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'accueil du public est à ajouter. De plus, il conviendra d'interdire les maisons de gardiennage dans le règlement écrit des zones UGa, UGb et UL.

5.2. Les autres risques

Le rapport de présentation énumère dans les pages 158 à 175 les risques présents sur la commune de Golbey. Globalement, les risques inondation, sismicité, retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines, glissement de terrain, transport de matières dangereuses, nuisance sonore des voies routières bruyantes, technologiques et pollution ont été étudiés dans la présente révision du PLU.

Cependant, il conviendra d'insérer dans le règlement écrit des dispositions générales relatives aux contraintes engendrées par la réglementation nationale des risques listés ci-dessus.

6 – POLITIQUES PUBLIQUES

6.1. Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et lutte contre l'étalement urbain

Conformément à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), tous les espaces boisés (forêt communale ou privée) doivent être classés en zone Nf. Aussi, toutes les nouvelles constructions devront respecter une distance de recul de 30 m de la zone Nf.

Une reprise de la formulation de la règle de recul de la forêt dans le règlement écrit est demandée. De plus, il conviendra d'ajouter cette règle dans les dispositions générales du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le règlement graphique devra évoluer pour intégrer les dispositions du zonage Nf explicitées ci-dessus.

6.2. Biodiversité

La page 140 du rapport de présentation est consacré aux sites Natura 2000.

Il conviendra d'ajouter le fait que la commune de Golbey se situe à l'intérieur d'un réseau de gîtes à chiroptères répertorié Natura 2000 sur les communes voisines.

Le SCoT des Vosges centrales, qui prend en compte le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), cible la vallée de la Moselle comme réservoir-corridor écologique. La commune de Golbey retient dans sa trame verte les berges des cours d'eau et les espaces naturels entre la Moselle et le canal des Vosges, et dans sa trame bleue la Moselle

(pages 149 et 150 du rapport de présentation). Néanmoins, la zone 1A_Ut du « Saulcy » est inscrite précisément sur ce secteur à forts enjeux. Cette transcription au règlement graphique n'est donc pas compatible avec l'orientation générale n° 3 du PADD dont l'un des objectifs est de « protéger le corridor de la Moselle et ses espaces naturels remarquables ».

Afin de garantir une réelle prise en compte de la trame verte et bleue en lien avec les objectifs du SCoT, la suppression de la zone 1A_Ut du « Saulcy » est demandée.

Par ailleurs, le SRADDET a intégré le document Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Lorraine. Il conviendra de remplacer le SRCE par le SRADDET dans le rapport de présentation.

Enfin, dans le but de promouvoir un modèle d'aménagement à la fois durable et désirable, la loi Climat et résilience a introduit une obligation pour les OAP de définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques (article L151-6-2 du Code de l'urbanisme).

Les OAP n'intègrent que partiellement les dispositions de l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme. Il conviendrait de les enrichir pour répondre à l'orientation générale n°2 du PADD qui est la recherche de cohabitation entre le développement urbain et la nature en ville.

6.3. Économie d'énergie et gaz à effet de serre

L'une des politiques publiques prioritaires a trait aux économies d'énergie et à la diminution des gaz à effet de serre. Ces problématiques sont notamment liées aux besoins de déplacements et aux performances énergétiques des logements.

Le territoire de Golbey est couvert par un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) des Vosges centrales et par un Plan de mobilité (PDM) sur la CAE. En conséquence, le PADD et le rapport de présentation doivent tenir compte des enjeux de ces documents. Le rapport de présentation de la présente révision tient compte, dans son diagnostic, de la large part de la voiture individuelle dans les mobilités domicile-travail. De même, le périmètre Haxo est contigu à une ligne de transports en commun et des voies de circulation pour les vélos sont prévues dans l'OAP. De plus, l'ambition d'installer une station photovoltaïque sur le site de l'ancien centre d'enfouissement technique est conforme aux objectifs de production d'énergies renouvelables du PCAET.

Toutefois, suite à l'analyse du dossier de révision, plusieurs points de vigilance sont à souligner.

Le PLU ne présente pas d'ambition pour un secteur de la construction plus vertueux, en phase avec les enjeux du changement climatique et avec l'axe 3 du PCAET des Vosges centrales.

Des dispositions de performance énergétique pourraient faire l'objet de recommandations, a minima, dans le règlement écrit. Il serait également judicieux d'inclure de telles dispositions dans l'OAP « Haxo ».

Le document n'affiche aucune ambition dans le cadre de l'alimentation en énergie des nouvelles installations. Une telle opération de renouvellement urbain pourrait faire l'objet d'une réflexion sur la sobriété énergétique des édifices. Bien que les nouvelles réglementations obligent les porteurs de projet à aller dans ce sens, il est toujours opportun de conduire une réflexion pour harmoniser ces développements.

Des dispositions favorisant l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération pourraient faire l'objet de recommandations, a minima, dans le règlement écrit. Par ailleurs, il serait judicieux d'inclure ces dispositions dans l'OAP « Haxo », et plus particulièrement pour la salle de spectacles, car l'alimentation en énergie devrait faire l'objet d'une mention spécifique.

Les OAP, dont Haxo, ne mettent pas suffisamment l'accent sur les moyens qui seront déployés pour favoriser les mobilités douces, plus spécifiquement sur les liens avec les réseaux existants (Vilvolt, transports en commun), de sorte que le quartier ne soit pas conçu comme une enclave.

Il conviendra de reprendre l'OAP « Haxo » pour indiquer l'aménagement de stationnements sécurisés pour les vélos, d'autant plus à proximité de la future salle de spectacle. De plus, il serait pertinent de se montrer plus ambitieux que la réglementation pour les futures constructions résidentielles et commerciales prévues, afin de s'inscrire dans l'esprit du PCAET et du PDM.

Les mêmes recommandations s'appliquent pour l'OAP « Le Saulcy ».

7 – REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

7.1. Pièces du PLU

L'introduction du rapport de présentation explicite, en partie, le contexte de l'actuelle révision du PLU de Golbey.

Dans le cadre d'une compréhension optimale du PLU, il conviendra de détailler les modifications réalisées entre le PLU exécutoire et la présente révision, en lien avec le protocole de résolution.

Par ailleurs, le PLU est un document d'urbanisme consultable par tous. En parallèle, il permet d'instruire les autorisations d'urbanisme. C'est pourquoi l'ensemble des pièces doit être cohérent et lisible. Or, le PLU de Golbey apparaît plus comme un document de travail qu'un document finalisé.

La prise en compte des éléments listés ci-dessous est nécessaire pour compléter le PLU.

7.1.1. Rapport de présentation

Comme l'indique l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation est un document qui explique les choix retenus pour établir le PADD, le(s) OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic de différentes thématiques et analyses.

Pour maintenir l'objectivité du document, il conviendra de retirer toute interprétation subjective (comme les points d'exclamation).

Une cohérence des termes employés dans le rapport de présentation est indispensable pour une totale compréhension du document. Par exemple, le cours d'eau « Grandrupt » est également parfois appelé « Olima », sans explication supplémentaire pour le lecteur.

La reprise du rapport de présentation permettra d'amener une cohérence utile pour la compréhension du document.

7.1.2. Documents graphiques

Les documents graphiques ne sont ni lisibles du fait de la taille, ni compréhensibles à cause de l'absence de légende.

Il est nécessaire de clarifier les documents graphiques. Le plan de la révision générale sera retravaillé sous une échelle 1/2000e et/ou 1/5000e, en l'accompagnant d'une légende. Ainsi, le secteur et le zonage de l'OAP « Haxo » pourront y être intégrés, tout comme l'emplacement réservé.

7.1.3. Règlement écrit

Dans chaque règlement applicable d'une zone, un commentaire est inséré pour présenter les évolutions entre le règlement actuel et le précédent.

Il sera judicieux de supprimer ces éléments du règlement écrit pour les intégrer dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, les zones du PLU de Golbey regroupent des possibilités de constructions et d'usages des sols similaires, comme explicité précédemment dans cet avis dans la zone de réhabilitation Haxo.

Dans le but de préciser la fonctionnalité de chaque zone, il conviendra de reprendre chaque section consacrée à la destination des constructions, usages des sols et natures des activités du règlement écrit.

Le règlement des zones 2AU intègre des dispositions qui autorisent des constructions ou des extensions. Or, seuls les équipements publics d'intérêt collectif sont admis en zone 2AU.

Une reprise du règlement écrit des zones 2AU est demandé pour interdire toutes les constructions, à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif. En conséquence, il n'est plus utile de maintenir les prescriptions prises dans ces zones.

7.1.4. Annexes

L'article L151-43 du Code de l'urbanisme impose d'annexer au PLU les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique devront être annexées à la révision du PLU de Golbey.

Par ailleurs, des annexes sanitaires sont intégrées dans le PLU exécutoire. Il conviendra de les réinsérer dans la présente révision.

7.2. Ecoparc

Un projet de plateforme de massification est en cours dans le secteur de l'écoparc. Pour rappel, les parcelles concernées sont classées en zone A.

Il conviendra de modifier ce zonage en fonction de l'avancée du projet.

8 - NUMÉRISATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU approuvé devra être accompagné de ses pièces numérisées. Je vous rappelle qu'il est indispensable que votre PLU soit numérisé selon le standard issu de la directive européenne INSPIRE (format CNIG 2017).

Ce standard est disponible à l'adresse internet indiquée ci-dessous : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

Il devra par ailleurs être versé sur le Géoportail de l'urbanisme. Mes services se tiennent, le cas échéant, à votre disposition pour cette formalité.

9 - SUITES À DONNER

Je suis contrainte de rendre un avis défavorable sur votre projet, pour les motifs énumérés ci-après.

Au vu des éléments développés ci-dessus, notamment une fragilisation forte du principe d'équilibre énoncé aux articles L101-1 et 2 du Code de l'urbanisme, la non comptabilité du PLU avec les documents supra-communaux (et plus précisément avec le SCoT des Vosges centrales à compter de 2026) exposée à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, la fragilité juridique du rapport de présentation vis-à-vis des articles R151-1 et 2 du Code de l'urbanisme en matière d'analyse et de justification des choix retenus et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUT du « Saulcy » inscrite au PADD, je ne peux qu'émettre un avis défavorable à ce projet de PLU.

Dans ces conditions et à ce stade de la procédure, il convient :

- soit de retirer la délibération d'arrêt et reprendre le projet de PLU en y intégrant les éléments issus de cet avis,
- soit de la poursuivre jusqu'à l'approbation avec un risque de contentieux avéré, notamment dans le cadre du contrôle de légalité.

La préfète

Par défaut, le Sous-secrétaire
général

LE PERCHERON

ANNEXES

ANNEXE N°1 – CONSOMMATION D'ESPACES ET ÉTUDE DE DENSIFICATION

La justification étayée par la commune manque de finesse. Après vérification, certaines parcelles présentées comme artificialisées à destination de l'habitat ne le sont pas. Les exemples suivants témoignent d'erreurs manifestes.

« Ecoquartier de Maximont Haut »



Les 2,26 ha de l'écoquartier de « Maximont » (lotissement de l'Arborétum) sont comptabilisés par la commune de Golbey comme espace ayant été consommé à destination de l'habitat entre 2013 et 2021, et ainsi non pris en compte par l'Observatoire de l'artificialisation.

Toutefois, après comparaison avec le Géoportail de l'urbanisme, il s'avère que plusieurs parcelles (AB 145, 151, 153 et 154) sont non construites. L'étude de densification produite dans le rapport de présentation indique que deux permis ont été délivrés sur la zone du lotissement de l'Arborétum (parcelles AB 151, 153 et 154). Enfin, une construction au niveau du lotissement de l'Arborétum est retenue dans les productions de logements neufs d'ici 2025. Ces éléments démontrent donc le fait que ces parcelles ne peuvent pas être comptabilisées comme consommées.



A part 5 terrains encore disponibles en 2021, (aujourd'hui 4 de ces terrains ont fait l'objet de permis de construire et sont en cours de construction et de commercialisation) les terrains apparaissant sur la carte comme non construits sont des terrains restant dans le domaine public et artificialisés (parkings, bassin de rétention prévu dans l'arrêté préfectoral « loi sur l'eau », merlon de séparation avec la zone d'activités de « Maximont Bas ».

Les 12,15 ha de la « ZAC de Maximont tranche 3 » sont eux aussi comptabilisés par la commune comme espace ayant été consommé à destination de l'habitat entre 2013 et 2021, et ainsi non pris en compte par l'Observatoire de l'artificialisation. Cependant, le texte explicatif accompagnant cette cartographie est contradictoire dans la mesure où il est écrit que cinq terrains sont encore disponibles en 2021. Il n'est donc pas envisageable de les inclure comme espace déjà consommé. Enfin, les terrains restants tels que les parkings ou le bassin de rétention d'eau prévu ne doivent pas être inclus dans la comptabilisation des espaces consommés pour l'habitat.

Par ailleurs, les parcelles BC 194 et 209 (en rouge sur la carte ci-dessus) sont à la fois comptabilisées comme des espaces consommés et des dents creuses. Une erreur sur la classification et la légende dans l'étude de densification est à noter puisqu'elles sont classées comme potentiellement urbanisables alors que des projets sont en cours.

| | | | |
|---|-------|-----|---|
| 8 | 0.17 | Non | Projet en cours (inclus dans le programme de la ZAC de Maximont) |
| 9 | 0.309 | Non | PC accordé pour 23 logements (inclus dans le programme de la ZAC de Maximont) |



ANNEXE N°2 – PÉRIMÈTRE HAXO



Périmètre Haxo issu de la convention fonds friche signée par la commune de Golbey



Périmètre Haxo, issu respectivement de la page 5 des documents graphiques et de la page 6 de l'OAP de l'actuelle révision du PLU