

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ville de
Golbey

Document conforme à celui
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant la révision
n°1 du PLU le 31 octobre 2024

M. le Maire
Roger ALÉMANI



Table des matières

INTRODUCTION	4
« HAXO » (Zones : UL, UR, 1AUr, 2AUr)	5
OAP N°1	5
« LE SAULCY » (Zone 1AUT)	10
OAP N°2	10

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et 2 ainsi que L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de GOLBEY a souhaité mener une réflexion spécifique sur 2 secteurs de développement urbain :

- Secteur « Haxo » (Zones : UL, UR, 1AUr, 2AUr)

Secteur de requalification urbaine sur la friche militaire de la Caserne Haxo.

- Secteur « Le Saulcy » (1AUT)

Ce secteur est destiné à accueillir des locaux de bureaux et s'intégrera dans une conception d'ensemble de l'aménagement des berges de la Moselle, combinant protection de l'environnement et aménagement de loisirs.

I Contexte

Cette zone est partie intégrante de l'opération d'aménagement faisant suite aux opérations de déconstruction/dépollution de la Caserne Haxo. Cette friche militaire a fait l'objet d'une convention entre l'Établissement Public Foncier du Grand Est et la Commune de Golbey.

L'emprise de 16,34 ha acquise par la Commune est subdivisée en :

- Deux zones U (UL et UR) immédiatement urbanisables dès réalisation des opérations de déconstruction/dépollution et mise en place des mesures prévues par la méthodologie nationale pour les sites pollués : plan de gestion, Evaluation quantitative des risques résiduels,
- Deux zones AU (1AUr et 2AUr),
- Une zone N.

I Enjeux et objectifs

Opération de requalification de friche urbaine située au centre géographique de la commune, à proximité d'équipements publics importants (Centre Hospitalier Intercommunal, EHPAD, crèche intercommunale) et d'espaces verts structurants (voie verte Epinal-Bouzey le long du Canal des Vosges, ancienne voie ferrée boisée), le site de la Caserne Haxo est également proche de la zone commerciale Ouest d'intérêt d'agglomération.

L'ensemble de la zone de l'opération d'aménagement (de 16,34 ha) s'inscrit donc en plein cœur de la ville et comprend à la fois espaces verts, équipements culturels et de loisirs, activités tertiaires et mixité de logements.

I Principes généraux de l'opération d'aménagement

- Recherche d'une pluralité des fonctions : habitat collectif et individuel, commerces et services.
- Objectif de densité de logements : 35 logements/ha, telle que prévue par le SCoT des Vosges Centrales.
Pour la période allant jusqu'à 2030, le secteur UR représente un potentiel de création de 70 logements.
Pour la période 2030-2034, le secteur 1AUr représente un potentiel de création de 79 logements.
Soit un total sur les zones UR et 1AUr un potentiel de 149 logements.
Le secteur 2AUr sera envisagé sur une période post 2034 dans le cadre notamment d'une modification ou d'une révision du présent PLU.
- Recherche de mixité sociale et générationnelle.
- Implantation de constructions groupées est prévue le long de la coulée verte centrale structurante de l'opération d'ensemble.

I Mobilité, desserte et organisation viaire

- Création de voiries partagées.
- Desserte par l'actuelle rue Lutherer dont l'élargissement est programmé dans le cadre des travaux du « fonds friches » (cf plan ci-dessous) pour intégrer une liaison douce.
- Nouvelle voie à créer dans le prolongement de celle desservant la zone UR.
- Création d'un giratoire au croisement de la rue Lutherer et de la voie à créer (barreau traversant) pour rejoindre la rue des Chaudronniers.
- Les voies ouvrant directement sur la rue Lutherer seront dans la mesure du possible à proscrire.

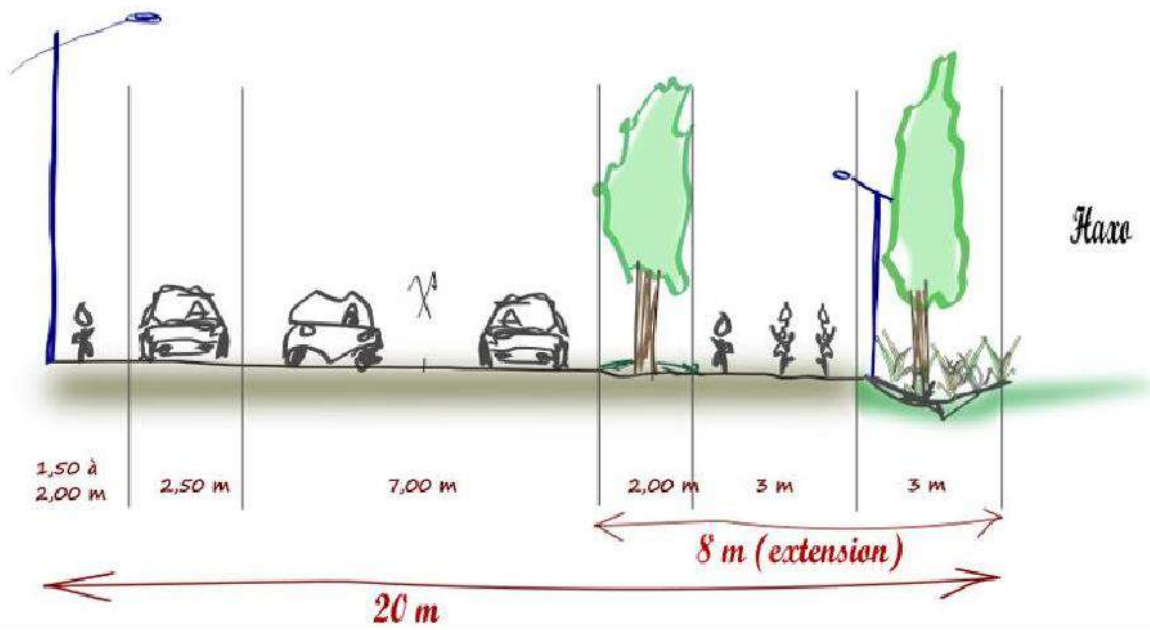
Schéma d'ensemble de l'aménagement de la Caserne Haxo



- : zone d'équipements
- : avec projet de salle de spectacle multifonctionnelles
- : et création d'îlots de verdure
- : zone d'accueil mixte habitat+ commerces à court terme (avant 2030)
- : zone d'accueil mixte habitat+ commerces à moyen terme (2030-2034)
- : zone d'accueil mixte habitat+ commerces à long terme (post 2034)
- : corridor boisé à conserver et à entretenir
- : zone d'aménagement de voirie
- : aménagement végétale / coulée verte
- : voies traversantes partagées et de liaison à créer (véhicule léger + voie douce)
- : giratoire pour une connexion avec la voie existante
- : secteur potentiel de gestion des eaux pluviales / la localisation pourra évoluer selon les caractéristiques et la perméabilité du sol



Exemple de schémas et illustrations indicatives Principes à mettre en œuvre, aménagements et ambiances recherchées



I Gestion des eaux

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle de chaque terrain et à l'échelle de l'opération. L'aménagement paysager des voiries permettra la prise en compte de cette gestion par la création de noues ou tout autre dispositif adapté. Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement, voire pour les chaussées.

Un secteur potentiel de gestion des eaux pluviales, destiné à servir de bassin de rétention/infiltration, est indiqué dans la pointe sud -est de la zone 1AU. Cet espace dont les caractéristiques seront déterminées en fonction des études hydrauliques à mener et du plan de gestion de la pollution à établir, pourra servir d'espace vert paysager.

I Gestion des risques anthropiques

La réglementation fait l'objet d'une attention particulière du fait de l'existence des pollutions laissées par la Défense nationale. Le traitement de ces pollutions est prévu dans le cadre de la mission de déconstruction/dépollution confiée à l'Etablissement Public Foncier du Grand Est. Les différents usages sont conditionnés à l'établissement de plans de gestion et d'évaluation quantitative des risques dont l'élaboration est en cours mais dont les différents éléments ne pourront être connus qu'au fur et à mesure de la déconstruction/dépollution effectuée par EPFGE.

I Aménagement paysager et continuités écologiques

Il s'agira de maintenir le cordon boisé existant au nord du site.

La salle de spectacle sera intégrée dans un parc paysager avec des îlots de verdure.

Pour l'ensemble du secteur il sera maintenu les plantations existantes ou un remplacement par des plantations équivalentes, les aires de stationnement seront plantées, les espaces non bâtis seront aménagés et entretenus.

Et il sera prévu des plantations le long des voies.

I Programmation dans le temps

Comme tout le secteur de la Caserne Haxo, l'ouverture effective à l'urbanisation est liée à la durée des opérations de déconstruction/ dépollution menées par EPFGE qui déterminera l'enclenchement des travaux pour l'aménagement des différentes zones prévues dans l'OAP (calendrier qui devra probablement être adapté dans le cadre de la prochaine révision du PLU).

Rappel du calendrier pour les secteurs de développement de l'habitat :

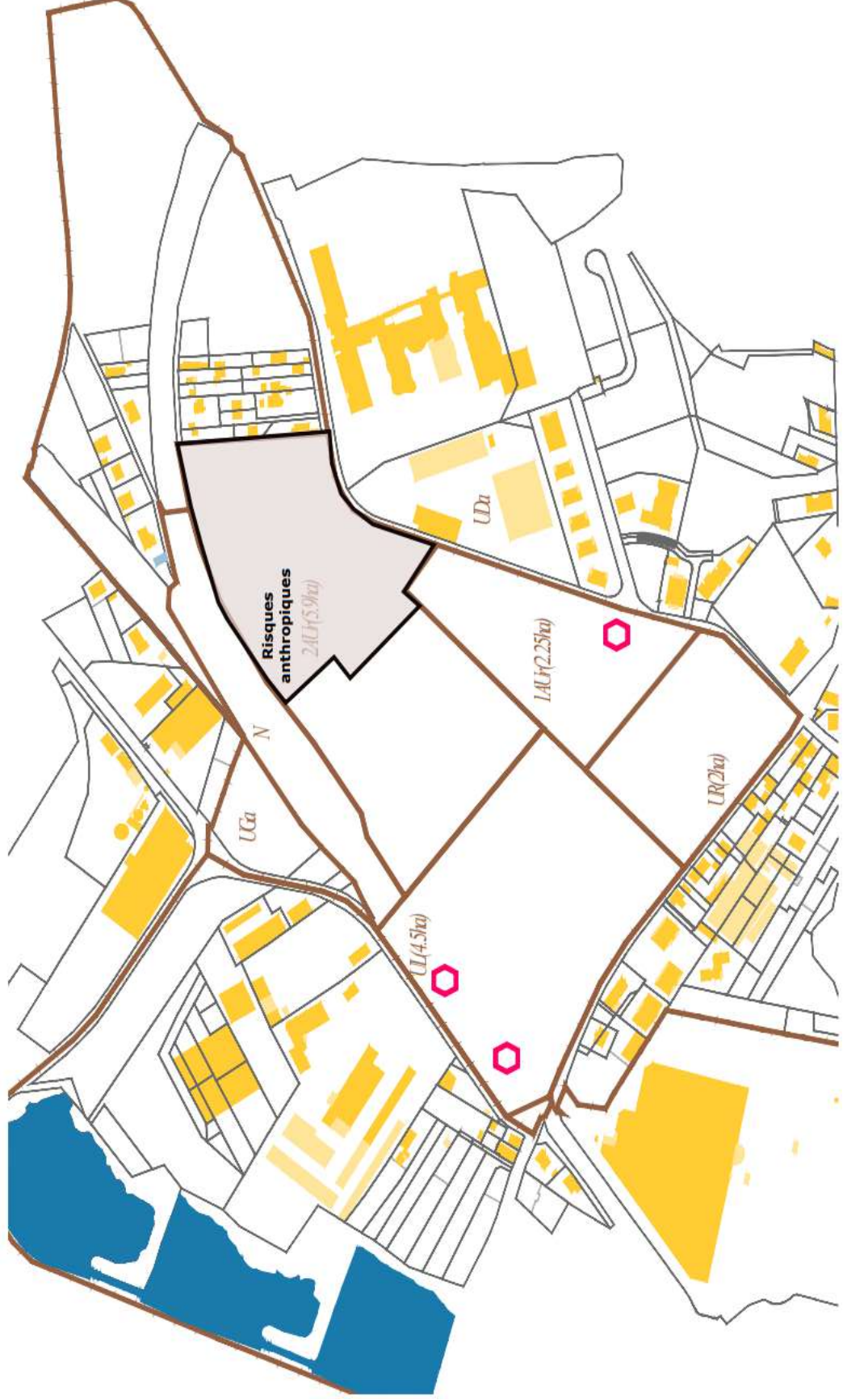
1 : secteur UR avant 2030.

2 : secteur 1AUr 2030-2034 et sous condition que la zone UR soit en cours d'achèvement.

3 : secteur 2AUR : post 2034 / post PLU.

Plan de zonage des risques anthropiques

Plan établi sur la base des études de pollution réalisées pour la déconstruction dépollution de la caserne.



« LE SAULCY » (1AUT)

OAP N°2

I Présentation

Zone 1AUT située à l'est du territoire communal, en bord de Moselle Surface d'emprise : 0,88 ha

I Objectifs

Urbanisme

Répondre à la demande en besoins de bureaux à Golbey en proposant une opération de qualité en harmonie avec son environnement naturel.

S'inscrire dans l'aménagement global des bords de Moselle engagé par la municipalité et l'agglomération.

Paysage et environnement

Préserver de larges espaces non bâtis pour maintenir des perspectives paysagères sur l'espace naturel des bords de Moselle.

Créer des franges végétalisées afin de faciliter l'insertion paysagère des constructions afin de permettre les déplacements de la petite faune.

I Orientations d'aménagement

Desserte et organisation viaire

Desservir les bâtiments par la rue de la Prairie existante.

S'appuyer sur les perspectives paysagères pour mettre en place des connexions dédiées aux mobilités actives.

Principes de développement durable

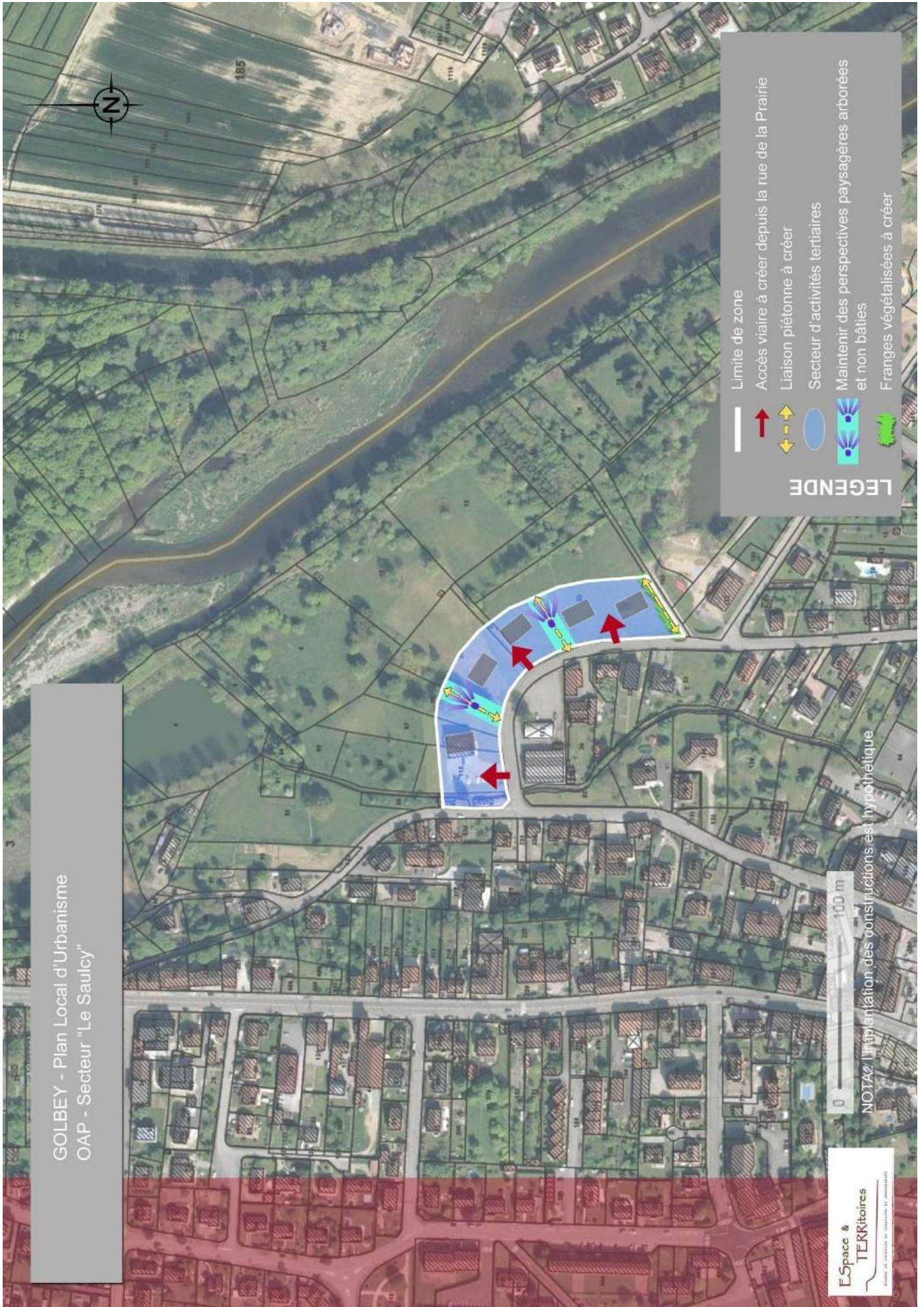
Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.

Privilégier les aires de stationnement végétalisées.

Privilégier l'emploi de matériaux perméables pour les espaces non bâtis hors voies d'accès.

Effectuer une étude environnementale approfondie avant tout projet pour garantir la préservation du milieu.

GOLBEY - Plan Local d'Urbanisme
OAP - Secteur "Le Saulcy"



LEGENDE

- Limite de zone
- ➔ Accès viaire à créer depuis la rue de la Prairie
- ➔ Liaison piétonne à créer
- Secteur d'activités tertiaires
- ➔ Maintenir des perspectives paysagères arborées et non bâties
- ➔ Franges végétalisées à créer

NOTA: L'implantation des constructions est hypothétique

