

Département des VOSGES

Arrondissement d'Épinal

Commune de CHANTRAINE

- **Déclaration de projet «CITEOS »**
- emportant la **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**
- **Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

Enquête publique

du 15 septembre au 17 octobre 2022

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR



Arrêté N° PC.2022/147 du maire de Chantraine en date du 12 août 2022

Commissaire enquêteur : Claude BASTIEN

(Ordonnance TA de Nancy N° E22000059/54 du 21 juillet 2022)

SOMMAIRE

	pages	
1 Généralités		3
1.1 La commune de Chantraine		3
1.2 Le cadre général des projets et règlements de la commune pour l'urbanisme		4
1.3 L'objet de l'enquête		4
1.4 Le cadre juridique		4
1.5 Présentation sommaire des projets		5
1.5.1 : déclaration de projet CITEOS et mise en compatibilité du PLU		5
1.5.2 : modification N°1 du PLU:		7
1.6 L'information du public- la construction du projet en concertation avec le public:		7
1.7 : Composition du dossier soumis à l'enquête publique		7
1.8 les registres d'enquête		8
2 Organisation de l'enquête :		8
2.1 désignation du commissaire enquêteur		8
2.2 Préparation de l'enquête - visite du site- entretien avec le maître d'ouvrage		9
2.3 Les contacts extérieurs		9
2.4 L'arrêté d'ouverture de l'enquête		9
2.5 Réunion publique		10
2.6 Les mesures de publicité		10
2.6.1 : la publicité réglementaire		10
2.6.2 : sur le panneau lumineux communal		10
3 Déroulement de l'enquête		10
3.1 La réalisation de la publicité		10
3.2 Les permanences		10
3.3 Les conditions d'accueil du public		11
3.4 participation du public		11
3.5 Incidents éventuels		11
3.6 La comptabilisation des observations		11
3.7 Clôture de l'enquête		11
3.8 La notification du PV de synthèse		11
3.9 la remise du mémoire en réponse du maître d'ouvrage		12
4 La synthèse des observations		12
4.1 les avis des services et de la MRAe		12
4.1.1 pour la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU		12
4.1.2 pour la modification N° 1 du PLU		12
4.2 Les observations du public		12
4.2.1 pour la déclaration de projet		12
4.2.2 pour la mise en compatibilité du PLU		12

4.2.3 pour la modification N° 1 du PLU	13
5 Analyse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage	13
5.1 des services et de la MRAe	13
5.1.1 : pour la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU	13
5.1.2 pour la modification N° 1 du PLU	13
5.2 analyse des observations du public	13
5.2.1 : pour la déclaration de projet	13
5.2.2 pour la mise en compatibilité du PLU	13
5.2.3 pour la modification N° 1 du PLU	14
5.2.3.1 concernant la remarque de Mme Muller	14
5.2.3.2 concernant la demande de Mme Tirode	15
5.2.3.3 Les règles d'adossement dans les secteurs UB et UC	17

Les annexes :

- N° 1 a et 1 b ordonnance de désignation du commissaire enquêteur
- N° 2 arrêté d'ouverture de l'enquête N° 2
- N° 3 procès-verbal de synthèse des observations du public dont son annexe
- N° 4 mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Les pièces jointes

- le dossier mis à l'enquête
- les 3 registres d'enquête
- le courrier reçu
- les justificatifs de publicité :
 - publication N° 1 du 29 août Vosges Matin- publication N° 1 du 25 août l'Abeille
 - publication N° 2 du 15 septembre Vosges Matin- publication N° 2 du 22 septembre l'Abeille
 - photos d'affichage et du dossier à disposition du public et ordinateur salle du conseil municipal
 - l'affiche- bulletin municipal de l'été 2022 - le certificat d'affichage

1 Généralités

1.1 La commune de CHANTRAINE :

Adossée à l'agglomération d'Épinal, elle est incluse dans la Collectivité d'Agglomération de cette ville et soumise au SCOT des Vosges Centrales.

Son territoire s'étend sur 620 ha, composé à de 75% de forêts le solde étant de nature urbaine à suburbaine.

Sa population est de 3200 habitants environ, en légère progression de 1.6% entre 2012 et 2017.

La commune a conservé sa compétence « Urbanisme »; elle est dotée d'un PLU en vigueur depuis le 3 octobre 2011.

1.2 Le cadre général des projets et règlements de la commune pour l'urbanisme:

L'application du document d'urbanisme communal a montré le besoin d'une mise à jour de certaines dispositions jugées contraignantes sans être utiles.

Par ailleurs, la commune a constaté l'inadéquation du classement actuel en zone naturelle de l'emprise d'une entreprise qui est ainsi empêchée d'évoluer pour assurer sa pérennité.

Sur ce constat, la collectivité a décidé d'engager l'évolution de son PLU pour une part selon la procédure de déclaration de projet et pour l'autre selon la formule de modification affectant essentiellement son règlement, afin de l'adapter aux réalités actuelles

Les projets considérés se déploient ainsi sur 3 axes, dont 2 sont liés, la déclaration de projet CITEOS

et la mise en compatibilité du PLU pour permettre à cette entreprise de poursuivre de façon viable ses activités.

La troisième action, jointe aux précédentes, consiste en une correction du règlement du PLU aux fins de mise à jour et d'adaptation aux besoins constatés.

1.3 L'objet de l'enquête :

La présente enquête, unique, en application de l'article L 123-6 du code de l'environnement, a pour objet :

- la déclaration de projet « CITEOS » du nom de l'entreprise requérante
- emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- la modification N° 1 du PLU

1.4 Le cadre juridique :

Le Plan Local d'urbanisme communal en vigueur a été approuvé par le conseil municipal du 3 octobre 2011; la commune est restée compétente en matière d'urbanisme, et est donc légitime pour conduire la procédure de modification du document et sa mise en compatibilité, ainsi que pour la déclaration de projet.

- Cette 1^{ère} procédure est organisée en application de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme et l'enquête publique porte sur l'intérêt général de l'opération, ainsi que sur la mise en compatibilité du plan d'urbanisme, qui en est la conséquence.

En parallèle, « Les dispositions projetées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État », des collectivités concernées et des PPA en application des articles L 132-7 et L 132-9.

La MRAe, sollicitée au titre du cas par cas avait d'abord décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale le 21 mars 2022, mais sur requête de la commune estimant la décision sévère au regard de la nature du projet, l'autorité a rapporté sa conclusion le 29 juin 2022 et acté d'une non obligation d'évaluation environnementale.

Le projet n'était pas soumis à concertation préalable au titre de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

- La seconde procédure, de modification du PLU, a suivi les prescriptions des articles ad hoc dont l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

La MRAe, réglementairement saisie, a décidé par acte du 21 mars 2022 que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale, et recommandé de compléter le projet par les dispositions obligatoires relevant du stationnement des véhicules et vélos électriques.

Le projet a été notifié aux PPA et aux différents services.

- La procédure de modification du PLU a été engagée par délibération du Conseil municipal le 18 mars 2021, et le 17 juin 2021 l'assemblée a prescrit la procédure de déclaration de projet et décliné ses objectifs.

- Le dossier final, pour l'ensemble des projets considérés, tel que présenté à l'enquête publique, a été validé par l'assemblée le 30 août 2022.

1.5 Présentation sommaire des projets :

1.5.1 : déclaration de projet CITEOS et mise en compatibilité du PLU :

- L'entreprise CITEOS est installée sur le site depuis 1955, sous diverses dénominations au gré de ses rachats successifs. Elle assure environ 25 emplois de salariés résidant dans la proximité de la commune.

- Le projet de l'entreprise, spécialisée dans l'éclairage public et les réseaux électriques a pour objet l'amélioration de son outil de travail et son adaptation aux conditions actuelles de son activité, en abritant les matériels des intempéries et des vols sous un bâtiment et un abri du type « carport » sur un parking existant.

Le projet envisagé consiste en une extension de 130 m² d'un bâtiment existant de 187 m².

Il ne générera pas de trafic supplémentaire.

Le maintien des activités de l'entreprise est l'objectif essentiel de la présente procédure, dont découlent les aspects humains et économiques de préservation de l'emploi.

Ce maintien permettra de perpétuer la gestion du site, sur le plan environnemental et sécuritaire, qui ne pourrait pas être assuré au vu de l'éloignement et du relatif isolement du secteur.

Le site

Le classement actuel du site, en zone naturelle N1 n'autorise pas le type de travaux prévu.

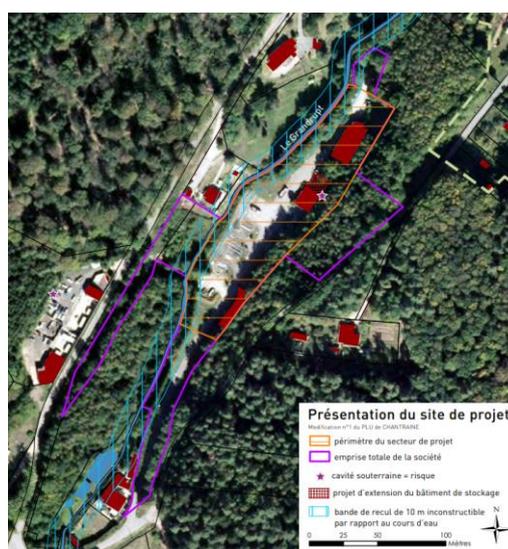
La finalité, sous la forme de mise en compatibilité du plan d'urbanisme, est de classer l'emprise de la société sous une catégorie adaptée, à savoir en zone d'activités UX déjà en vigueur dans un quartier de la commune. L'ensemble de la zone considérée couvrira 1 hectare.

Le projet dans sa déclinaison urbanistique ne générera pas d'incompatibilité avec le SCOT ; il ne sera pas impacté en termes de risques naturels et technologiques, et ne causera pas d'atteinte à l'environnement.

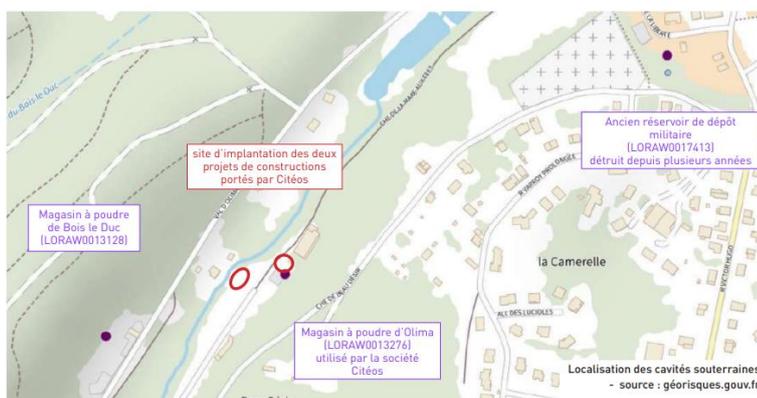
Le site du projet CITEOS



La localisation du site du projet ; le périmètre du projet CITEOS



L'environnement du site, au regard des cavités souterraines, anciens ouvrages militaires



Le projet

Insertion dans le site du projet de hangar / source : projet Citéos



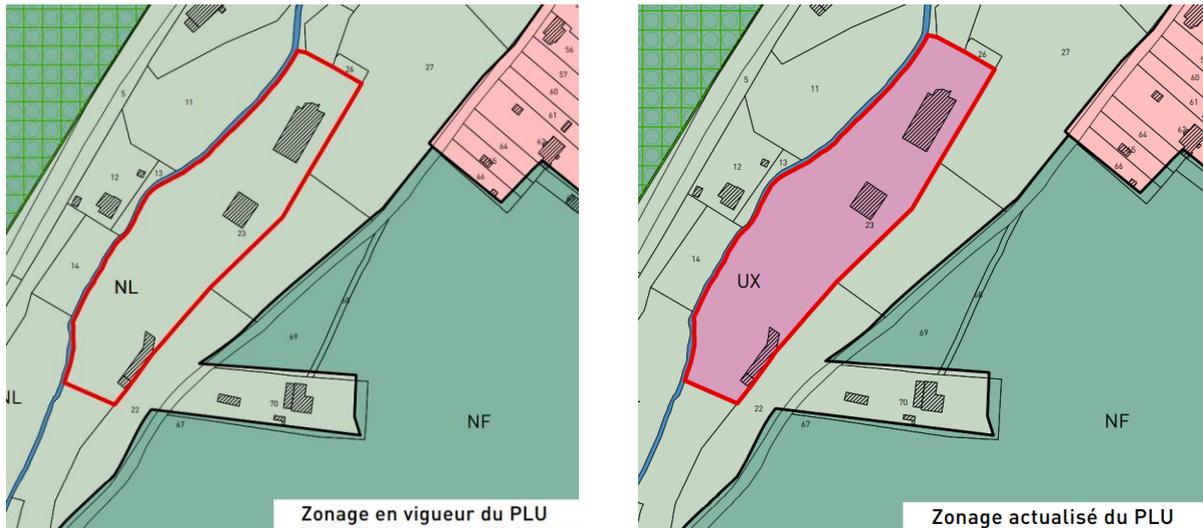
Insertion dans le site du projet de hangar / source : projet Citéos



- la mise en compatibilité du PLU :

La procédure retenue est une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU puisque le projet remet en cause le PADD. En effet, dans ce secteur, le PLU vise à « valoriser le patrimoine naturel et paysager du vallon d'Olima ». A contrario, l'objectif de « conforter l'attractivité économique » du territoire n'est pas ciblé sur le site de CITEOS, bien qu'existant depuis plusieurs décennies, ce qui pourrait être considéré comme une erreur, en tous cas considéré comme tel à l'heure actuelle et au vu des besoins de l'entreprise.

Le zonage actuel et projeté



La zone est à classer en UX à vocation économique (artisanale, commerciale ou industrielle) cf. l'actuel PLU ; elle s'étend sur environ 1 ha, le reste de la propriété de l'ordre de 1.5 ha restera sous le classement actuel.

1.5.2 : modification N°1 du PLU :

Le projet a pour objectifs après 11 ans d'expériences dans l'application du document d'urbanisme, de revoir son règlement écrit dans son intégralité et de l'adapter aux évolutions requises, de le rendre plus compréhensible, plus rationnel, de corriger ce qui n'est plus pertinent, ni opportun.

Ainsi, on intègre un lexique, on traite des règles de recul, on corrige la notion de SHON, on complète la réglementation de la desserte par la voirie et les réseaux, on améliore les prescriptions pour l'implantation des immeubles côté domaine public et limites séparatives ainsi que pour la hauteur des bâtiments.

Le règlement modifié précise clairement le mode de mesure des hauteurs autorisées ou prescrites et vise à éviter les erreurs d'interprétation des textes.

Les modifications proposées ont été construites en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales et le PLH d'Épinal, sans modification du PADD non plus que du rapport de présentation du PLU.

N'apportant pas de changement majeur, la modification projetée n'impose pas de procédure plus large.

Enfin, le projet n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et n'impacte pas l'environnement et en particulier les milieux naturels remarquables.

1.6 L'information du public- la construction du projet en concertation avec le public :

La modification du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, non plus que la déclaration de projet et la mise en compatibilité du document d'urbanisme, la collectivité a choisi de réaliser une information simple, selon le modèle adopté pour les affaires communales habituelles, sous la forme de la publication réglementaire des délibérations et par la revue municipale trimestrielle «Chantraine Infos», dont sa dernière édition, de l'Été 2022 a consacré un chapitre au projet de modification du PLU.

1.7 : Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier comprend :

- le sommaire du dossier global

- le sous dossier **commun aux 2 enquêtes**

- l'arrêté N° PC 2022/147 du 12 août 2022 d'ouverture de l'enquête

- l'avis d'enquête

- les délibérations du conseil municipal des 18 mars et 17 juin 2021 prescrivant et engageant les procédures de déclaration de projet et de modification du PLU et la décision de l'assemblée datée du 30 août 2022 validant le dossier mis à l'enquête

- le sous dossier relatif à la **déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU**, incluant :

- la note de présentation non technique

- la note explicative incluant le recours gracieux auprès de la MRAe

- le tableau d'analyse des avis des services consultés et de la MRAe et ces avis :

Chambre d'agriculture- MRAe – Conseil départemental des Vosges – DDT- ARS Grand Est

DDETSPP – Chambre des Métiers et Artisanat Grand Est – CCI des Vosges – SCOT des Vosges Centrales

- Cté Agglo d'Épinal – CRPF – INAO

- le sous dossier relatif à la **modification N° 1 du PLU** :

- la note de présentation non technique

- la notice explicative

- le tableau d'analyses des avis des services consultés, des PPA et de la MRAe et ces avis:

Chambre d'Agriculture – MRAe – Conseil Départemental des Vosges – DDT – CRPF- ARS Grand Est –

DDETSPP – Chambre des Métiers et de l'Artisanat Grand Est – CCI des Vosges – SCOT des Vosges

Centrales – Cté Agglo d'Épinal – CRPF - INAO

- le dossier des **servitudes applicables mis à jour** :

- arrêté du maire N°PC 2022/109 du 12 avril 2022

- le plan récapitulatif des servitudes

- le tableau servitudes applicables

1.8 les registres d'enquête :

Afin de distinguer les observations du public pour chacun des projets, nous avons affecté un registre pour chacun d'eux, la déclaration de projet CITEOS, la mise en compatibilité du PLU et la modification N° 1 du PLU.

Nous avons estimé que, bien qu'elle soit liée à la déclaration de projet, la mise en compatibilité du PLU qui en résulte pouvait générer des observations quant au changement de classement de la zone de « naturelle » à « activités » ainsi qu'aux prescriptions associées telles que proposées au projet.

2 Organisation de l'enquête :

2.1 désignation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance de Mme la Présidente du tribunal administratif de Nancy sous le N° E 22000059/54 en date du 21 juillet 2022.

La décision figure en annexe N° 1 au présent rapport.

Le commissaire enquêteur a déclaré n'avoir pas d'intérêt à l'opération le 22 juillet 2022.

2.2 Préparation de l'enquête - visite du site- entretien avec le maître d'ouvrage:

La mairie a adressé le dossier numérique au commissaire enquêteur dès sa désignation par le tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage autorité organisatrice de l'enquête, la commune, se sont rencontrés le 29 juillet en mairie pour échanger sur le dossier et les projets et définir en concertation les modalités de l'enquête, les dates et durées des permanences, le contenu du dossier d'enquête, les registres, les modalités de réception des courriers et courriels, les publicités, l'information locale

Nous avons ensuite procédé à la visite des lieux et déterminé les zones d'affichage sur le terrain et les modes, en particulier sur le panneau lumineux communal.

La concertation s'est poursuivie par courriel et téléphone durant le mois d'août pour affiner l'arrêté d'ouverture de l'enquête et les documents afférents.

La dernière phase, le paraphe des documents et les dernières vérifications, a eu lieu de 9h à 10 h le 15 septembre avant l'ouverture de l'enquête.

2.3 Les contacts extérieurs :

Au vu de la relative simplicité des projets et des avis unanimement positifs des services consultés, dont la MRAe après le recours gracieux communal, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de rencontrer ces entités déjà associées à la construction de ces projets, hormis avec la DDT en charge du suivi de leur définition par un échange téléphonique.

2.4 L'arrêté d'ouverture de l'enquête :

Il a fait l'objet d'une large concertation entre l'autorité et le commissaire enquêteur et reflète le résultat des entretiens et échanges afin de permettre la meilleure information du public et faciliter le recueil de ses observations.

Le document était inclus au dossier d'enquête et figure en annexe N° 2 au rapport.

La période d'enquête avait été choisie en dehors des vacances scolaires, de la mi-septembre (le 15 à 10 h00) à la mi-octobre (le 17 en fin de journée, à 17h00).

Nous avons retenu 3 permanences de 2 h00 chacune, aux extrémités et au médian de la période d'enquête.

Le siège de l'enquête a logiquement été défini à la mairie de Chantraine où le dossier papier était consultable. Un ordinateur était mis à disposition pour la consultation numérique, dans une pièce réservée, la salle du conseil, également dédiée aux permanences.

En dehors des heures d'ouverture de la mairie, le dossier était consultable sur le site de la mairie www.chantraine.fr; le public pouvait aussi consigner ses observations par courrier postal à l'adresse du commissaire enquêteur en mairie ou par courriel à l'adresse dédiée « enquete-plu@mairie-chantraine.fr ».

Trois registres, un pour la déclaration de projet CITEOS, un pour la mise en compatibilité résultante du PLU et un pour la modification du PLU étaient disponibles à proximité immédiate du dossier pour recueillir les observations du public durant les heures d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il n'a pas été procédé à une participation du public par voie électronique car aucune de ces enquêtes ne faisait obligation d'une évaluation environnementale (article L 123-19 du code de l'environnement).

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été signé par monsieur le maire de Chantraine le 12 août 2022 et inscrit sous le N° PC2022/147.

2.5 Réunion publique :

Le maître d'ouvrage n'a pas prévu de réunion publique d'information et d'échanges avec le public, et le commissaire enquêteur ne l'a pas sollicité, considérant suffisante l'information diligentée par la municipalité avec les publicités réglementaires et sur le panneau lumineux ainsi que les moyens offerts pour la consultation du dossier.

2.6 Les mesures de publicité:

2.6.1 : la publicité réglementaire :

- un avis au public a été défini pour être publié dans les journaux agréés Vosges Matin et l'Abeille, 15 jours avant l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci.

- l'avis ci-dessus était prévu dans les mêmes conditions sur le site de la mairie

- conformément aux textes, il a été prévu un affichage sur le panneau de la mairie et sur le site de CITEOS selon le format réglementaire

Les documents et justificatifs ont été joints au dossier d'enquête

2.6.2 : sur le panneau lumineux communal :

Un message en boucle sur le panneau communal indiquait l'ouverture de l'enquête.

3 Déroulement de l'enquête :

3.1 La réalisation de la publicité

La publicité a été réalisée conformément aux dispositions fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à savoir :

- l'affichage sur le site de CITEOS, sur le panneau de la mairie et le panneau lumineux municipal dès la fin août

- les publications de l'avis d'enquête :

- pour la 1^{ère}, le 29 août sur Vosges Matin et le 25 août sur l'Abeille

- pour la seconde, le 15 septembre sur Vosges Matin et le 22 septembre sur l'Abeille

Les justificatifs figurent en pièces jointes au rapport.

Par ailleurs, le maire nous a déclaré avoir communiqué sur ces projets régulièrement en conseil municipal et lors de ses rencontres avec les habitants de la commune.

3.2 Les permanences :

Comme il était prévu, à l'ouverture de l'enquête, le 15 septembre à 10h00 et après vérification ultime des conditions d'accueil du public et de recueil de ses observations, la 1^{ère} permanence s'est tenue de 10h00 à 12h00 au cours de laquelle le commissaire enquêteur a reçu la visite du directeur de CITEOS qui a exposé les enjeux du projet pour son entreprise et indiqué adresser un courrier dans ce sens.

La 2^{ème} permanence a eu lieu le vendredi 30 septembre en fin de journée pour favoriser les visites, de 15h à 17h; aucune personne ne s'est présentée.

La 3^{ème} et dernière permanence s'est tenue également à la mairie, de 15h à 17h, heure de clôture de l'enquête. Ce jour, nous avons reçu 3 visites, 2 relatives à la modification N° 1 du PLU, la troisième pour la déclaration de projet et nous avons enregistré un courrier émanant de la société CITEOS.

3.3 Les conditions d'accueil du public :

Le secrétariat de la mairie était chargé de l'orientation du public vers le lieu de consultation du dossier et de tenir à sa disposition les éléments nécessaires au bon déroulement de l'enquête, la tenue à jour des dossiers, le fonctionnement de l'ordinateur...

Le public avait à sa disposition le dossier papier complet, les 3 registres d'enquête et pouvait consulter le dossier numérique sur l'ordinateur dédié.

À chacun de ses passages, le commissaire enquêteur a pu constater le bon fonctionnement de l'organisation et la tenue des documents à disposition du public; de même le commissaire enquêteur a pu constater par quelques consultations aléatoires du site municipal, que le dossier d'enquête y figurait toujours et pouvait être étudié et les moyens de déposer des observations toujours valides.

3.4 participation du public

Nous ignorons l'importance des accès au dossier hébergé par le site communal, le système ne disposant pas d'un compteur de fréquentation. Toutefois, les visiteurs de la dernière permanence nous ont indiqué l'avoir consulté.

Il reste que le public a peu participé à l'enquête, le sujet traité dans la déclaration de projet, et le faible impact des modifications du règlement étant probablement la cause du moindre intérêt apparent du public.

3.5 Incidents éventuels:

Nous n'avons eu à déplorer aucun incident, le site était proche des services du secrétariat, et bien adapté à la tenue d'une enquête publique.

3.6 La comptabilisation des observations :

Le commissaire enquêteur a reçu :

- au titre de la **déclaration de projet** :

- un courrier de la société CITEOS rappelant l'enjeu de leur projet
- la relation d'une visite ayant pour but de se renseigner sur le projet sans autre commentaire

- au titre de la **mise en compatibilité du PLU** :

- l'annonce par le directeur de CITEOS de l'envoi d'un courrier (remis le 17 octobre au commissaire enquêteur)

- au titre de la **modification N° 1 du PLU** :

- une requête demandant de ramener à 9 m au lieu de 12 m, la hauteur maximale des constructions dans une zone particulière de la rue du général Leclerc
- une demande de maintenir l'article UA 10 de l'actuel PLU afin de continuer à permettre la constructions d'immeubles en adossement plus bas que ceux qui les bordent.

3.7 Clôture de l'enquête :

A la fin de l'enquête, le 17 octobre à 17 h00, le commissaire enquêteur a clos l'enquête, fermé les registres et emporté toutes les pièces du dossier avec les registres.

3.8 La notification du PV de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au maire le 24 octobre, sous forme papier sur laquelle il a accusé réception et sous forme numérique.

Le document comprenait ledit procès-verbal PV auquel étaient annexées les copies des 3 registres et leurs observations littérales ainsi que le courrier reçu par le commissaire enquêteur.

Le document est annexé au présent rapport figure en annexe sous le N° 2

3.9 la remise du mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage nous a remis son mémoire en réponse par courriel le 2 novembre 2022; il figure en annexe sous le numéro 4.

M. le Maire rappelle d'abord la procédure suivie et les observations recueillies du public et des PPA et les réponses afférentes.

Il prend acte de celles relatives à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU et donne sa réponse quant aux requêtes de Mmes Muller et Tirode, en proposant pour la seconde une modification de l'article UA 10 du PLU projeté.

4 La synthèse des observations :

4.1 les avis des services et de la MRAe :

4.1.1 pour la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU :

- les services n'ont pas fait de remarque, ou donné un avis favorable
- la MRAe, estimant que la projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine, a renoncé à soumettre le projet à évaluation environnementale mais en recommandant de s'assurer que l'emprise du projet n'est pas concernée par une zone humide et le cas échéant d'appliquer la séquence «ERC».

4.1.2 pour la modification N° 1 du PLU :

- pas de remarque ou d'avis négatif des services; la chambre d'agriculture précise que le projet ne consomme pas d'espace agricole ; le CRPF Grand Est demande un recul des constructions d'habitations de de 30 m, dont la mesure figure déjà au PLU actuel et est précisée au nouvel article 6 du chapitre « Dispositions générales ».
- la MRAe rappelle le code de la construction concernant le stationnement des véhicules et vélos; le maître d'ouvrage a complété le règlement en conséquence.

4.2 Les observations du public :

4.2.1 pour la déclaration de projet

- Mme Ziegler fait savoir qu'elle est venue se renseigner sans davantage de commentaire
- le courrier de l'entreprise CITEOS expose sommairement l'histoire de l'entreprise dans la zone et souligne l'inadaptation du classement en zone naturelle et de loisirs.

Il rappelle la nécessité de permettre l'évolution de l'entreprise- qui compte 25 salariés- pour la sécurité des machines et des équipements et leur mise à l'abri des intempéries.

Le courrier énonce en outre le caractère vertueux sur le plan écologique du projet et mentionne l'intérêt de maintenir la présence de l'entreprise, garante du gardiennage et de la bonne tenue du site.

4.2.2 pour la mise en compatibilité du PLU :

- le courrier ci-dessus de l'entreprise est indiqué également au registre afférent.

4.2.3 pour la modification N° 1 du PLU :

Deux observations ont été portées sur le registre :

- Mme Muller fait remarquer l'hétérogénéité architecturale de la rue du général Leclerc et demande en conséquence que dans le quartier limité par le rond-point de Chantraine et la rue des jardins, davantage pavillonnaire que sur le reste de la rue, la hauteur des constructions soit limitée à 9 m, quelle que soit la forme de la parcelle.

- Mme Tirode dénonce l'article UA10 projeté qui impose l'alignement en hauteur des constructions nouvelles sur la hauteur des constructions existantes, avec une tolérance de 1 mètre. Et Mme Tirode explique que cette disposition nouvelle interdirait la construction de garages de type box à un niveau, pourtant nécessaires le long du chemin des Princes, déficitaire en espaces de stationnement.

Elle conclut en demandant que les dispositions actuelles toujours en vigueur soient maintenues en matière de fixation de la hauteur des bâtiments en adossement, avec seulement la définition d'une hauteur maximale.

5 Analyse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage:

5.1 des services et de la MRAe :

5.1.1 : pour la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU :

La recommandation de la MRAe de vérifier que le projet ne concerne pas une zone humide a reçu une réponse du maître d'ouvrage portée au dossier, à savoir que l'emprise du projet est déjà artificialisée et ne figure pas dans les zones potentiellement humides recensées par la DDT 88.

5.1.2 pour la modification N° 1 du PLU :

Les services ayant là encore donné avis favorable ou n'ayant pas émis d'avis, une seule recommandation était à prendre en compte, celle de la MRAe, pour le stationnement des véhicules ; elle a été suivie d'effet par la commune qui a complété son règlement.

5.2 analyse des observations du public :

5.2.1 : pour la déclaration de projet :

La relation de la visite pour un simple renseignement de Mme Ziegler n'appelle pas de commentaire.

Le courrier de l'entreprise rappelle la nécessité de son projet pour sa pérennité, ce qui ressortait déjà du dossier.

Le maître d'ouvrage prend acte du courrier qui rappelle les enjeux du projet pour le devenir économique de l'entreprise.

Cet avis va dans le sens du projet porté par la commune pour la pérennité de l'activité économique ; nous retenons le risque de carence de la gestion du site s'il s'avérait que l'entreprise doive l'abandonner.

5.2.2 pour la mise en compatibilité du PLU :

Le courrier de l'entreprise est analysé au paragraphe précédent.

Le maître d'ouvrage ne fait pas d'observation.

5.2.3 pour la modification N° 1 du PLU :

5.2.3.1 concernant la remarque de Mme Muller :

- en rappel l'article UA 10 du projet : :

Hauteur maximale des constructions 1 - DISPOSITIONS GENERALES : La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faitage. La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel dans l'ensemble de la zone UA hormis le long des rues Jean Clément, Général Leclerc et Jules Ferry où elle est limitée à 12 mètres dans une profondeur maximale de 20 mètres à partir de la limite avec l'emprise publique

La demande Mme Muller est de limiter à 9 m au lieu de 12 m la hauteur maximale des bâtiments sur la rue du général Leclerc pour la section comprise entre le Rond-point de Chantraine et la rue des Jardins que la requérante juge davantage pavillonnaire que le reste de cette rue.

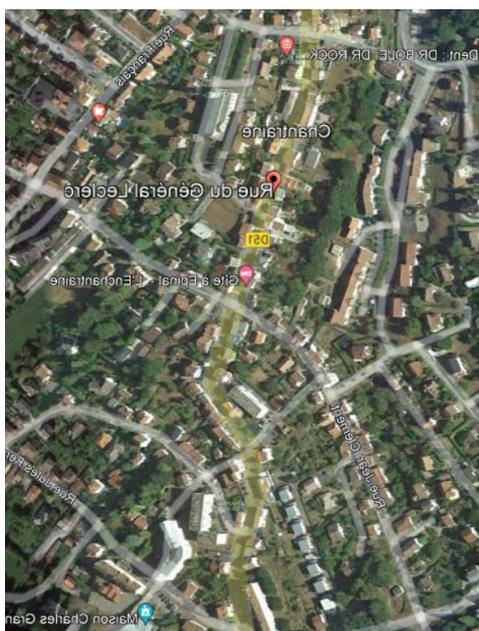
Le maître d'ouvrage indique que cette zone UA est la plus centrale et la plus urbaine de Chantraine; il souligne de plus que l'objectif du PLU est de « conserver un effet de rue et maintenir un bon niveau de densification » et propose de ne pas retenir cette requête.

Mme Muller fait une distinction du type d'habitat dans le quartier considéré, qui n'est pas apparue lors de notre visite sur le terrain; il nous semble au contraire, et cela est illustré par les photos ci-dessous que l'hétérogénéité règne sur l'ensemble de la rue, pas seulement sur le quartier cité par la requérante.

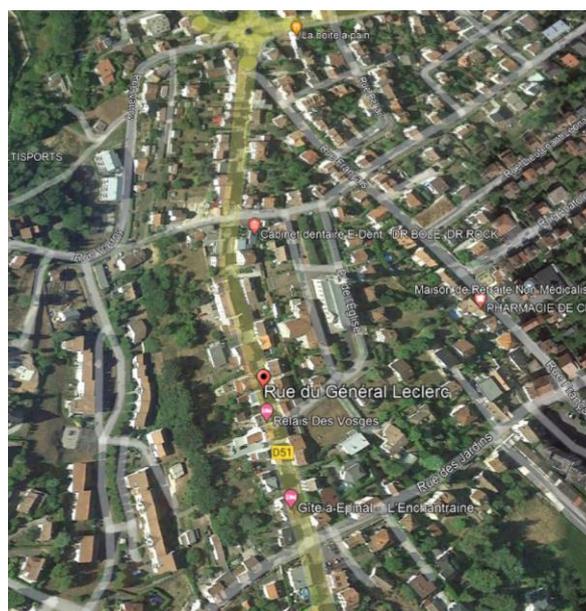
On peut donc estimer que la dérogation sollicitée par Mme Muller n'est pas appropriée car le quartier considéré n'est en rien différent du reste de la rue; aussi l'application de la même règle sur toute la rue en vue de densifier et harmoniser la perception architecturale du secteur est justifiée.

Plans et vues de la rue du général Leclerc

Plan de la rue du général Leclerc entre le
rond-point de Chantraine et la rue des jardins



Rue du général Leclerc section sud



Vue au niveau de la rue des jardins



Vue intermédiaire



En arrivant sur le rond-point

au niveau de la rue Jules Ferry

Partie sud de la rue du général Leclerc



5.2.3.2 concernant la demande de Mme Tirode :

Mme Tirode souhaite le maintien du libellé de l'actuel article UA 10 du PLU, encore en vigueur, qui limite à 12 m sans fixer de minimum, la hauteur des constructions et dénonce la prescription d'aligner à 1 m près la hauteur des constructions en cas d'adossement sur un immeuble limitrophe comme projeté par la modification du règlement, au 2^{ème} paragraphe du nouvel article projeté.

Et elle explique que cette exigence interdirait les immeubles plus modestes, à un seul niveau ainsi que les garages « accolés » du type boxes, en précisant le lieu pris en exemple, le chemin des Princes, classé en UA.

La partie de l'article en cause est la suivante :

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faîtage à plus ou moins 1 mètre sur celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Il est fait remarquer que cette règle est réservée aux **constructions en limite séparative latérale et adossées** à une construction existante et n'affecte pas les autres cas d'implantation où la hauteur maximale (mais pas minimale) autorisée est, sur ce secteur UA, fixée à 9 m.

Le maître d'ouvrage explique que la typologie des constructions en zone UA est très hétérogène avec des hauteurs variables de très faibles à grandes.

Et il considère qu'associer la hauteur des constructions nouvelles à celles auxquelles elles sont adossées conduirait à « poursuivre les constructions de faible hauteur, parfois inférieures à 3m comme lorsque le bâtiment voisin est un garage. Cette disposition ne serait pas favorable aux objectifs du SCOT qui préconise de densifierdans les centres urbains ».

Et il propose de remplacer le 2^{ème} alinéa (ou paragraphe) de l'article UA 10 « Hauteur maximale des constructions » rappelé ci-avant par le suivant :

« En cas d'implantation sur limite séparative avec adossement à un bâtiment existant, la construction principale :

- lorsque la hauteur existante est inférieure ou égale à 9 mètres, devra être d'une hauteur maximale de 9 mètres

- Lorsque la hauteur de la construction existante est supérieure à 9 mètres, devra être d'une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment existant mais toujours inférieure à celle autorisée dans la zone ».

Cette nouvelle rédaction permettrait la construction de garages en boxes qui constituent une rupture architecturale peu harmonieuse, bien que favorable au stationnement des véhicules dont la rue est fort déficitaire.

Mais il est probable que le coût du foncier n'incite pas les promoteurs à construire de tels bâtiments à la rentabilité douteuse.

Ainsi l'allègement des règles ne sera pas opposé à l'objectif de densification recherché par la collectivité et imposé par le SCOT.

Par ailleurs, le chemin des Princes cité par Mme Tirode est limitrophe d'Épinal qui a fixé à 15 m la hauteur maximale autorisée sans davantage d'obligation, notamment en cas d'adossement.

La modification de l'article UA 10 rapportée au mémoire du maître d'ouvrage simplifiera l'appréciation des règles de l'urbanisme et rapprochera les règles – bien que fort différentes en termes de hauteur- applicables d'un côté et de l'autre de la rue.

La règle d'adossement projetée était selon les cas, favorable à l'homogénéité ou contre-productive mais comme déjà souligné, le coût du foncier conduira de façon probable à l'accentuation des hauteurs bâties.

En conclusion, la rédaction moins coercitive proposée par le maître d'ouvrage est mieux adaptée aux différents cas considérés, en n'imposant plus de hauteur minimale en similarité avec celle du bâtiment sur lequel la construction nouvelle est adossée.

Plus concrète, cette rédaction préservera, par le fait de la valeur du foncier, la densification recherchée et l'harmonisation architecturale, à terme.

En illustration, le Chemin des Princes entrée nord, côté ouest (le côté est de la rue est commune d'Épinal)



5.2.3.3 Les règles d'adossment dans les secteurs UB et UC :

Nous nous sommes entretenus avec le maître d'ouvrage de la bonne adaptation des articles similaires pour les constructions en adossment dans les zones UB et UC, qui comportent les mêmes règles que celles énoncées en UA.

Ces quartiers ont une typologie différente, moins dense, plus du type lotissements, où la construction en adossment serait peu vraisemblable et même hypothétique.

Bien que nous n'ayons recensé aucune observation ciblée sur ces quartiers, il nous paraît souhaitable de s'assurer de l'absence de situations ubuesques ou contraires à l'objectif urbanistique de la commune, sur toute la vie du PLU et, en cas de doute, d'étendre la validité de la nouvelle formulation de l'article UA 10 à ses homologues UB 10 et UC 10 en desserrant les contraintes qui ne seraient pas essentielles.

Fait à Saint Dié des Vosges le 15 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CB' or similar initials, written in a cursive style.

Claude BASTIEN