

n° 20

16-04-21

République Française
Département des VOSGES
Commune de RAMECOURT

Patrick LANG
Commissaire Enquêteur



C-D-C DE MIRECOURT	
ARRIVE LE	
16 AVR. 2021	
N°	

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 09/04/2021

Nombre de membres		
Adhérents	Présents	Quorum présent au vote
11	10	11

Vote	
A l'unanimité	
Pour : 11	
Contre : 0	
Abstention : 0	

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Sous-préfecture de
Neufchâteau
Le : 14/04/2021
Et Publication ou notification du :
14/04/2021

L'an 2021, le 9 Avril à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de RAMECOURT s'est réuni à la MAIRIE, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur COMESSE Laurent, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 06/04/2021. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 06/04/2021.

Présents : M. COMESSE Laurent, Maire, Mmes : BARTHELEMY Noëlle, CLEMENT Martine, GRUEBER Viviane, OLIVIER Marie Antoinette, MM : LAFORGE Brice, LAMBLIN Damien, MAUCOTEL Manuel, MORIZOT Pascal, RIBAUT Emmanuel

Excusé(s) ayant donné procuration : M. MIATTA Alain à Mme GRUEBER Viviane

A été nommé(e) secrétaire : Mme CLEMENT Martine

2021-16 - SECONDE REVISION DU SCOT DES VOSGES

Le Maire explique et propose qu'afin de maintenir une certaine homogénéité du territoire, au niveau des constructions, de voir avec toutes les communes de l'ex-communauté de commune de Mirecourt et la Communauté de Communes Mirecourt-Dompaire s'il ne serait pas opportun de faire un PLUi pour ainsi ne pas entamer le potentiel immobilier et pouvoir rester en compatibilité avec le SCOT des Vosges Central,

Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, approuvent cette proposition

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits. Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 09/04/2021
Le Maire,
Laurent COMESSE



Accusé de réception en préfecture
088-218803682-20210409-202103_202116-DE
Reçu le 14/04/2021



16-03-2021

Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

**Observation formulée par la Commune de Puzieux dans le cadre de l'enquête publique
approuvée à l'unanimité en Conseil Municipal du 03 avril 2021**

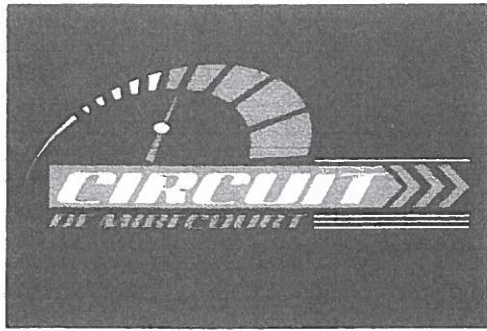
Le Maire explique et propose qu'afin de maintenir une certaine homogénéité du territoire, au niveau des constructions, de voir avec toutes les communes de l'ex-Communauté de communes de Mirecourt et la Communauté de Communes de Mirecourt-Dompaire s'il ne serait pas opportun de faire un PLUI pour ainsi ne pas entamer le potentiel immobilier et pouvoir rester en compatibilité avec le SCOT des Vosges centrales.

Fait à Puzieux

Le 03 avril 2021

M. Philippe NICOLAS,
Maire de Puzieux





16-04-16
Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

Seconde révision du Scot des Vosges Centrales

Observations formulées par monsieur Levorato Damien porteur du projet du circuit de Mirecourt.

En tant qu'acteur dans le domaine sportif et touristique, implanté dans la zone aéroportuaire depuis 2006, je reste très surpris et interrogatif sur le contenu du Scot.

Avant la reprise du circuit de karting en 2006, nous avons bien compris tous les atouts du bassin de Mirecourt.

- 1) La proximité de nos voisins européens
- 2) L'accès aux grands réseaux routiers
- 3) Une zone d'activités et aéroportuaire
- 4) Le soutien et le dynamisme de nos élus locaux pour le développement et la créativité.
- 5) Et les multiples hôtels restaurants indispensables pour notre activité et attractivité.

Après plus d'une décennie d'exploitation nous nous sommes lancés dans un projet de création d'un Circuit auto moto avec le soutien de la communauté de commune et le département des Vosges. .

Etant aujourd'hui bien implanté dans le secteur ou je suis avec un très grand intérêt les projets en cours et à venir, je n'arrive pas à intégrer les orientations du Scot dans le développement économique du secteur de Mirecourt.

Et encore moins avec le plan de relance de l'état.

Veuillez agréer Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Fait à Juvaincourt,

Le 12/04/2021

LEVORATO Damien

SAS Circuit de Mirecourt
Zone Aéroport Sud Lorraine
270 Rue de Champagne - 88500 JUVAINCOURT
Tél. 06 08 70 35 61
Siret 490 097 524 APE 9311Z

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

Date de Convocation : 27 février 2020	Séance du 05 mars 2020 à Dompaire (Salle polyvalente)
Nombre de délégués en exercice : 102 Présents : 75 Votants : 82	<u>Présents</u> : Messieurs et Mesdames ADAM Monique - AUBRY Gérard - AUBRY Pascal - BABOUHOT Nathalie - BARBIER Élisabeth - BASTIEN Denis - BISCH Stéphane - BLONDELLE Marc - <u>BURTE Frédéric (suppléant Remicourt)</u> - BREGEOT Jean-Marie - CHERRIER Didier - CHIARAVALLI Danièle - CITOYEN Patrick - CLOCHEY Alain - COMESSE-DAUTREY Colette - COUSOT Gérard - COUSOT Jean-Luc - CROCHETET Pascal - DAVAL Philippe - DELLUPO Colette - <u>DESCOURS Paul (suppléant Ahéville)</u> - DUC Jean-Louis - EVROT Bernard - FERRATIER Philippe - FORTERRE Michel - FRAMENT Marie-Brigitte (Maire ROUVRES EN XAINTOIS) - <u>GAUDE Christian (suppléant Jorxey)</u> - GEORGES Lina - GERARD Jean-Claude - GREPINET Gérard - HENRION Edwige - HERBELOT Yveline - HUEL Jean-Luc - HURIOT Joris - JAMIS Patrice - JEANMAIRE Roger - LAIBE Jean-François - LARCHER Philippe - LE DREAU Georges - LITAIZE Jean-Claude - MAILLARD Dominique - MAIRE Claude - MALLERET Fabien - MANGIN Jean-Marie - MARA Hervé - MARCHAL-LABAYE Christine - MARTIN François - MARULIER Gérard - MENETRIER Cédric (Maire Xaronval) - MOINE Marie-Odile - MOREAU Christian - MULOT Louis - NICOLAS Corinne - NICOLAS Philippe - NOEL Gérald - OSWALD André - PERRIN Denny - PERRIN Ervé - PICARD Christian - PREAUT Marie-Laure - PREVOT-PIERRE David - RAMBAUT Patrick - RENAUX Serge - RUGA Roland - SANCIER Jean-Claude - SÉJOURNÉ Yves - SERDET Daniel - SERDET Dominique (Maire MADECOURT) - TALLOTTE Claude - THOMAS Jean-Marie - THOUVENIN Christian - TISSIER Philippe - VAUBOURG Jean - VIDAL Marie-Françoise - VIRION Jean-François.
Affiché le : 06 mars 2020	<u>Absents excusés</u> : ADAM Christine - ANNEN Bernard - BARBE Alain - BRIE Jack - CHAPELIER Thierry - CHERPITEL Philippe - CLAUDEL Jean-Marie - CLEMENT Valérie - COMESSE Laurent - CUSSENOT Bernadette - DARTOIS Yves - DEL Michel - FERRY Jean-Luc - FRANQUEVILLE Joachim - FY Patrice - GIRON Philippe - HALLUIN Jean-Christophe - JEANDEL Arnaud - MAJOREL David - MARCHAL Marie - MARNAS Anne-Marie - PERREIN Philippe - PINOS Joël - PIROUE Béatrice - POTHIER Gabriel - SIMONIN Anne - TOCQUARD Roland - TRELAT Janine - - VAILLANT Christian - VALANCE Serge.
<u>Secrétaire de séance</u> : HENRION Edwige	<u>Absents excusés ayant donné pouvoir</u> : Pouvoir de CLEMENT Valérie à PREAUT Marie-Laure ; de COMESSE Laurent à CHERRIER Didier ; de FERRY Jean-Luc à MALLERET Fabien ; de FY Patrice à JAMIS Patrice ; de HALLUIN Jean-Christophe à NICOLAS Philippe ; de MARNAS Anne-Marie à DELLUPO Colette ; de VAILLANT Christian à RAMBAUT Christian.

Numéro : 2020-03-05 / 02 avis SCOT 88 Ctr

Objet : Avis sur le projet de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vosges Centrales

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°01/2020 en date du 27 janvier 2020 du comité syndical du SCoT des Vosges Centrales arrêtant le projet de SCoT des Vosges Centrales révisé (2^e révision) ;

Considérant que les dispositions du projet de SCoT imposent des contraintes excessives pour les communes de la communauté de communes Mirecourt-Dompaire, notamment en fixant un objectif trop faible de 20 % de 537 nouveaux logements en dehors de l'enveloppe urbaine pour la période 2014-2030 ;

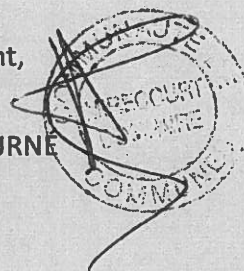
Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, à la **majorité des voix des membres présents et représentés par 24 contre, 1 abstention et 57 pour**, décide :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de SCoT des Vosges Centrales arrêté par le comité syndical du 27 janvier 2020 ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Président,

Yves SÉJOURNÉ



République Française
Département des VOSGES
Commune de Mazirot

16-04-2021
Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 06/04/2021

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
11	11	11

Vote
A l'unanimité
Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2021, le 6 Avril à 18:00, le Conseil Municipal de la Commune de Mazirot s'est réuni à la Salle de multi-activités, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MAILLARD Dominique, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 30/03/2021. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 30/03/2021.

Présents : M. MAILLARD Dominique, Maire, Mmes : BOUCHOT Anne Laure, CAILLOT Paola, GAILLOT Justine, GODARD Cécile, LECLERC Anne-Marie, MM : DUFOUR Francis, JOLY Didier, LAINE Gilles, PETITCOLAS Loïc, VIOLLE Gilbert

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Sous préfecture de Neufchâteau
Le : 14/04/2021
et Publication ou notification du :
14/04/2021

A été nommée secrétaire : Mme GODARD Cécile

2021 -17
Seconde révision du SCOT des Vosges Centrales

Le maire présente aux membres du Conseil Municipal la motion proposée par la Présidente de la Communauté de Communes Mirecourt Dompain concernant la seconde révision du SCOT DES VOSGES CENTRALES présentée en Conseil Communautaire en date du 13 avril 2021 ainsi qu'un argumentaire sur l'impact de cette révision sur les zones constructibles de la commune de Mazirot.

Après avoir pris connaissance de ces informations et après en avoir délibéré, à l'unanimité, les membres du Conseil Municipal,

S'opposent au projet de la seconde révision du SCOT sur la partie projet d'urbanisme et l'impact sur les zones constructibles de la commune.

Valident la motion proposée par la Présidente de la Communauté de Communes Mirecourt-Dompain proposée en séance de Conseil Communautaire du 13 avril 2021 concernant la seconde révision du SCOT DES VOSGES CENTRALES.

Valident l'argumentaire proposé par le Maire concernant l'impact de cette révision sur les zones constructibles de la commune de Mazirot.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits. Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 06/04/2021
Le Maire
Dominique MAILLARD



DOMINIQUE MAILLARD
2021.04.14 11:45:52 +0200
Ref:20210414_110404_1-1-0
Signature numérique
le Maire

Amélioration du territoire.

Commune de Mazirot 88500

Impacts de la 2^{ème} Révision SCOT sur les zones constructibles de la commune

Maisons vacantes

Le diagnostic du SCOT sur la vacance dans notre commune prend comme année de référence 2014 qui met en évidence 5 habitations vacantes. Or cette année de référence correspond à une année « creuse » en matière d'urbanisme. Si effectivement en 2014, la commune avait des maisons vacantes, **il se trouve qu'à ce jour, plus aucune maison n'est disponible à la vente au 01/01/2021**. Ayant toutes trouvé preneur. De plus, depuis 2 années régulièrement, nous avons des demandes de foyers extérieurs à la recherche de locatifs ou d'achats de maisons sur la commune.

Par conséquent, l'année 2014 ne peut être l'année de référence et retenue pour élaborer un diagnostic. **Le conseil municipal rejette catégoriquement les informations retenues sur la vacance pour Mazirot par le diagnostic du SCOT qui ont permises l'élaboration du de la feuille de route pour 2030 du SCOT**

Terrains constructibles :

- Dans le cadre de la révision du SCOT et de l'enveloppe urbaine proposée, **7 parcelles actuellement dans la carte communale sont retirées.**
- Sur ces 7 parcelles, 5 sont des vergers et jardins attenants à la maison d'habitation et les propriétaires n'ont aucune volonté de vendre ou de construire.
- Reste 2 parcelles réellement « constructibles, vendables dont 1 est en cours de négociation.

Par conséquent, le conseil municipal rejette totalement la nouvelle enveloppe urbaine proposée par les services du SCOT car aucune artificialisation des sols n'apparaît dans notre carte actuelle et ni emprise agricole

Carte communale de 2010.

La commune a réalisé en 2010 sa carte communale pour un projet réfléchi à 10 ans (2020) et s'était donné comme objectifs une révision de sa carte en fonction des terrains résiduels et aucune emprise sur les terrains agricoles

Au 01/01/2021 dont en 10 ans, toutes les dents « creuses » et maisons vacantes ont été rachetées et réhabilitées et 6 nouvelles constructions sur les terrains de la carte communale.

A ce jour, plus aucune maison n'est à vendre et seuls 2 terrains constructibles restent dont 1 en cours de vente.

Projet carte communale 2021/2031

La commune en automne 2020 au travers d'un groupe de travail à réfléchi pour donner la possibilité de construire sur 5 parcelles supplémentaires pour les 10 prochaines années sans empiétement sur les terres agricoles. (Terrains de particuliers non agricoles)

CONCLUSION

Le conseil s'oppose au projet de la 2ème révision du SCOT sur la partie projet d'urbanisme et l'impact sur les zones constructibles actuellement de notre commune et poursuit sa démarche de réflexion pour étendre sa carte communale sans prise sur les terres agricoles.

Fait le 06/04/2021

Pour le conseil municipal,

Le maire de Mazirot



SECONDE REVISION DU SCOT DES VOSGES CENTRALES

Observations formulées par la commune de JUVAINCOURT dans le cadre de l'enquête publique et validées sous forme de délibération et approuvées à l'unanimité en conseil Municipal du 14 avril 2021.

Rappel des éléments de contexte

La commune de JUVAINCOURT a participé à la création du Syndicat Intercommunal d'Etudes pour l'Aménagement et la Promotion de l'Aérodrome de MIRECOURT-JUVAINCOURT en septembre 1986 avec le concours des communes de MIRECOURT, POUSSAY, RAMECOURT, DOMVALLIER, BAUDRICOURT et PUZIEUX.

Ce syndicat a été créé pour deux raisons importantes :

Faire face aux premières crises économiques qui frappaient le canton de Mirecourt et développer une politique d'installation de nouvelles industries.

Achat de 60 hectares à l'Etat français sur l'aéroport d'Epinal-Mirecourt, pour y créer la ZAC de l'Aéroport Sud-Lorraine. Ces 60 hectares, à l'état de friches, correspondaient à l'accueil d'entreprises classées (abattoir, chimie CEVESO et sous-traitant)

Pour rappel l'aéroport a été créé par l'OTAN en 1950 et s'étend sur 360 hectares. Auparavant, cette surface était destinée à l'agriculture et exploitée par une vingtaine de familles agricoles. Ces 360 hectares ont été complètement artificialisés et les familles qui les exploitaient ont été expropriés et un certain nombre d'agriculteurs ont dû quitter la région définitivement.

Une dynamique locale pour renforcer l'attractivité du village en étroite relation avec la zone industrielle de l'Aéroport Sud-Lorraine.

Depuis les années fin 80 une modernisation régulière de JUVAINCOURT s'est faite progressivement. Une par une les rues ont été réhabilitées et modernisées. Les réseaux secs électricité, éclairage public et téléphone ont été enterrés. Le réseau d'eau potable a été repris. Depuis 2010 l'assainissement de l'ensemble du village est équipé d'un réseau séparatif et d'une station d'épuration système bassin de décantation avec roseaux.

Depuis 2019 la dernière rue, la seule non refaite, va être refaite entièrement avec comme privilège les raccordements eau potable, assainissement, électricité et raccordement ont été prévus en attente pour les « dents creuses et les maisons anciennes réhabilitables »

De 2010 à 2013 le village de JUVAINCOURT associé avec les villages de PUZIEUX et DOMVALLIER a réalisé un Plan d'Urbanisme en associant le développement de la Zone Aéroport aux trois villages. Ce travail fut laborieux, réalisé par un bureau d'étude basé à Troyes et spécialisée en urbanisme, et déjà à l'époque les surfaces constructibles ont été réduites à une peau de chagrin... à peine le tiers de nos propositions ! Je précise que cette remarque est valable pour trois villages.

Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

Mairie de JUVAINCOURT

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Vosges

Date de convocation : 09/04/2021
Date d'affichage : 09/04/2021
Date du compte rendu : 16/04/2021

Conseillers en exercice : 9
Conseillers présents : 5
Pouvoirs donnés : 2
Suffrages exprimés : 7

13-04-2021
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 14 Avril 2021**

L'an deux mil vingt et un, le quatorze avril, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de JUVAINCOURT, dûment convoqué par Monsieur CLAUDE Yves, Maire, le neuf avril deux mil vingt et un, s'est réuni en session ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances.

Présents : MM. CLAUDE Yves, RENAULT Sébastien, HENRION Anthony, MACZKA Franck et Mme PHILIP Sandrine

Absents excusés : D'HOTEL Fabien

Absents : LE DILY Yannick

Pouvoirs : BARJONNET Alan à HENRION Anthony et PERRON Pierre à CLAUDE Yves

Conformément à l'article L. 2121.15, Mme PHILIP Sandrine a été nommé secrétaire de séance.

**SCOT DES VOSGES CENTRALES – 2EME REVISION DU PLU ENQUETE PUBLIQUE
DE_2021_022**

Le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal :

- La commune de JUVAINCOURT a participé à la création du Syndicat Intercommunal d'Etude pour l'Aménagement et la Promotion de l'aérodrome de MIRECOURT-JUVAINCOURT en septembre 1986 avec le concours des communes de MIRECOURT, POUSSAY, RAMECOURT, DOMVALLIER, BAUDRICOURT et PUZIEUX.
- Ce syndicat a été créé pour 2 raisons importantes :
 - faire face aux premières crises économiques qui frappaient le canton de MIRECOURT et développer une politique d'installation de nouvelles industries
 - acheter 60 Ha de l'Etat Français sur l'aéroport d'EPINAL-MIRECOURT pour y créer la ZAC de l'aéroport Sud-Lorraine
- depuis 1980, une dynamique la commune de JUVAINCOURT s'est modernisée régulièrement (réfection des rues, enfouissement des réseaux secs, assainissement en 2010, PLU...). De 2010 à 2013, avec les communes de PUZIEUX et DOMVALLIER, JUVAINCOURT a réalisé un PLU en associant le développement de la zone aéroport aux 3 villages.

La mise en comptabilité du PLU avec le SCOT des Vosges Centrales amène de nouvelles modifications concernant son enveloppe urbaine.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents décide :

- de poursuivre sa politique de développement urbain
- d'affirmer son souhait de maintenir son PLU dans l'intégralité et de ne pas le modifier pour le mettre en comptabilité selon la volonté du SCOT des Vosges Centrales

. Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme,
Le Maire





Mairie de JUVAINCOURT

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Vosges

Date de convocation : 09/04/2021
Date d'affichage : 09/04/2021
Date du compte rendu : 16/04/2021

Conseillers en exercice : 9
Conseillers présents : 5
Pouvoirs donnés : 2
Suffrages exprimés : 7

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 14 Avril 2021**

16-04-21
Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

L'an deux mil vingt et un, le quatorze avril, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de JUVAINCOURT, dûment convoqué par Monsieur CLAUDE Yves, Maire, le neuf avril deux mil vingt et un, s'est réuni en session ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances.

Présents : MM. CLAUDE Yves, RENAULT Sébastien, HENRION Anthony, MACZKA Franck et Mme PHILIP Sandrine

Absents excusés : D'HOTEL Fabien

Absents : LE DILY Yannick

Pouvoirs : BARJONNET Alan à HENRION Anthony et PERRON Pierre à CLAUDE Yves

Conformément à l'article L. 2121.15, Mme PHILIP Sandrine a été nommé secrétaire de séance.

**SCOT DES VOSGES CENTRALES - 2EME REVISION DU PLU ENQUETE PUBLIQUE OBSERVATION
OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA CCMD
DE_2021_021**

Le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal :

- la commune de JUVAINCOURT fait partie de la Communauté de Communes de MIRECOURT-DOMPAIRE
- sur les 31 communes intégrées dans la seconde révision du SCOT des Vosges Centrales, 15 ne disposent pas de document d'urbanisme (carte communale, PLU) et relèvent du RNU

Le Maire donne lecture des observations de la Communauté de Communes de MIRECOURT-DOMPAIRE tant au regard de la phase d'enquête publique que pour les débats avant l'arrêt de la seconde révision concernant :

- les zones d'activités économiques
- l'enveloppe urbaine
- la zone touristique
- les friches industrielles

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

- sont en accord avec les observations présentées par la Communauté de Communes de MIRECOURT-DOMPAIRE

. Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme,
Le Maire,

+ modém CamCam Rucan h.



Bilan sur JUVAINCOURT en adéquation avec le PLU réalisé de 2010 à 2013

Terrains constructibles communaux 0 m²

Terrains constructibles privés sous condition de bonne volonté 5600 m²

Dents creuses propriétés privées 6 pour une surface de 7162 m²

Maisons à rénover sur propriété privée même habitées actuellement 11

Le problème c'est que le village est une somme de propriétés privées, or une partie des propriétaires ne souhaitent pas voir venir des nouveaux habitants... Certains font même de la rétention sérieuse après s'être accaparé de nombreuses maisons pour les laisser à l'abandon... Cela évite de nouveaux venus...

En imposant des coûts surévalués de maisons en ruines cela dissuade les futurs acheteurs potentiels.

D'autre part les aides à la construction sont plus rentables à la construction de maisons neuves, que pour la rénovation de vieilles maisons !

Pour pallier à ce malaise j'imagine deux solutions irréalisables mais efficaces

Surtaxer les maisons à l'abandon non utilisées.

Exproprier les maisons à l'abandon.

Conclusion :

Concernant cette étude du village dans l'état actuel, pour moi, les contours du PLU défini précédemment sont à maintenir dans l'état initial sans réduction par rapport au document reçu le 16 décembre 2020.

Je me permets de faire remarquer, qu'un hangar agricole a été construit dans une zone réservée exclusivement à des constructions d'habitation définies par le PLU ! Parcelle 000AC74, AC76, AC77, AC78. Le hangar agricole s'est vu transformé en extension de maison !

Bravo au Maire précédent et à son premier adjoint (l'heureux bénéficiaire de cette construction !)

On donne sérieusement dans le conflit d'intérêt, il me semble.

Le Maire de JUVAINCOURT

Y CLAUDE

Ce document a été réalisé par mes propres soins sous réserve d'erreurs dont j'assume la totale responsabilité, je dispose de l'étude complète détaillée de toutes les surfaces des parcelles et des surfaces des zones construites. J'ai fait dans une autre étude la surface imperméabilisée du village et de son influence sur le volume d'eau rejeté dans le cours d'eau en fonction des intempéries. Soit une surface d'un peu moins de 7 hectares. Soit pour une chute de pluie de **10 mm 700 m³** rien que pour la partie construite et les rues.

Etude détaillée identifiée et recensée

Terrains constructibles sur propriété communale (0)

Terrains constructibles sur propriété privée (4) 5600 m²

Situation en limite du lotissement

Parcelle 000AC182 1688 m²

Situation en haut du lotissement actuellement viabilisée

Propriété privée dont le propriétaire n'est pas enclin à la vendre actuellement.

Situation grande rue

Parcelle 000AC186 890 m² (ancienne distillerie Grillot démolie)

Terrain à vendre depuis plus de 10 ans, viabilisé assainissement, eau, électricité, téléphone.

Propriété privée dont le propriétaire surestime le terrain.

Parcelle 000AC36 1861 m² (ancienne ferme Grillot démolie)

Terrain éventuellement à vendre selon le bon vouloir du propriétaire, viabilisé assainissement, eau, électricité, téléphone. Propriété privée si le prix est raisonnable.

Parcelle 000AC30 490 m² (ancienne maison démolie)

Parcelle 000AC31 671 m² (ancienne maison démolie)

Les 2 parcelles sont jumelées et appartiennent au même propriétaire soit 1161 m².

Terrain éventuellement constructible, assainissement, eau, électricité, téléphone à proximité.

Propriété privée si le prix est raisonnable.

Dents Creuses sur propriété privée (6) 7162 m²

Dents creuses Situation grande rue

Parcelle 000AC50 1620 m²

Ancienne maison d'habitation utilisée en dépendance de ferme

Maison à raser pour être reconstruite

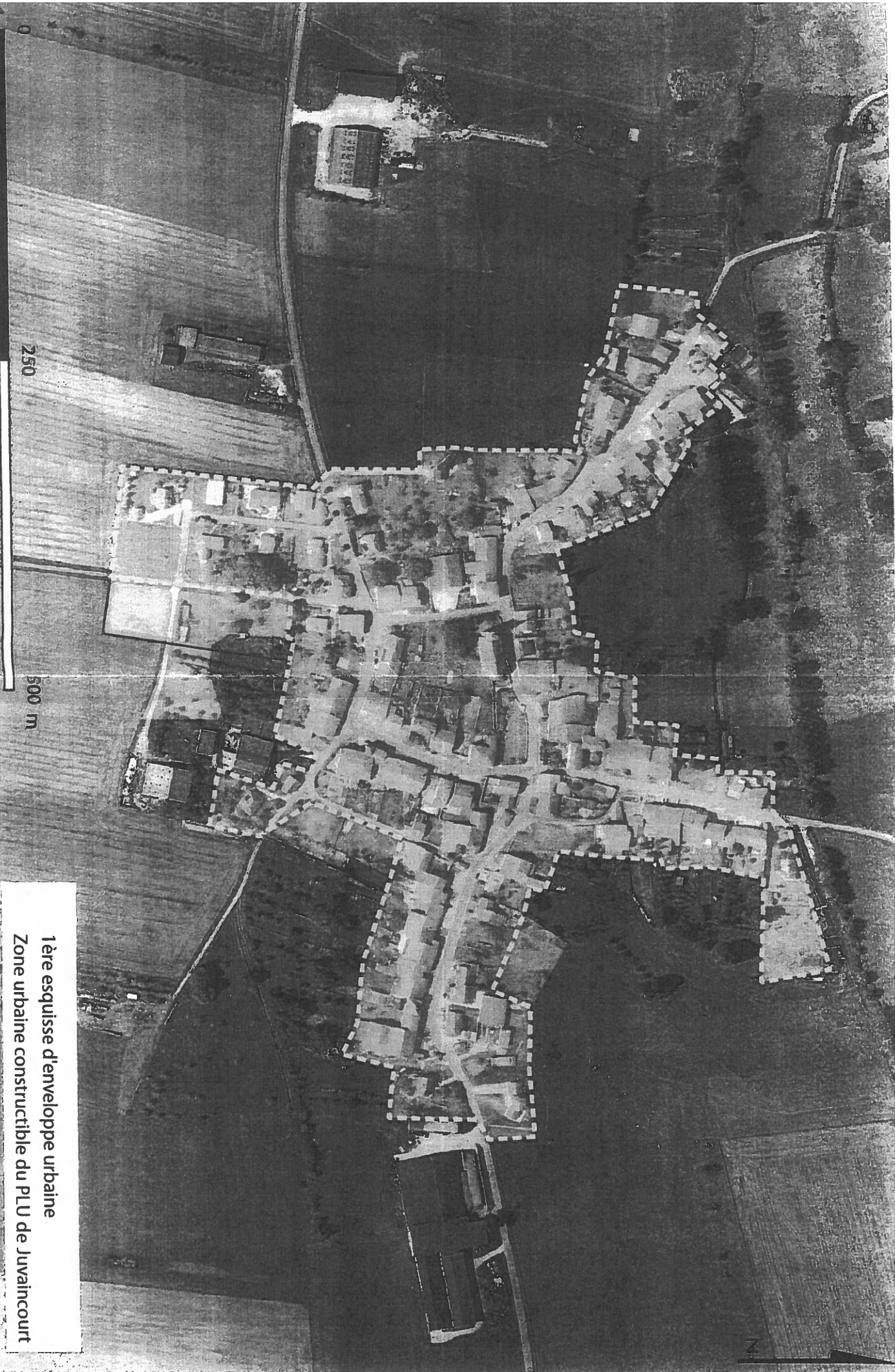
viabilisé assainissement, eau, électricité, téléphone.

Parcelle 000AC57 1375 m²

Ancienne maison d'habitation utilisée en dépendance de ferme ancienne écurie et grange

Maison à raser pour être reconstruite

viabilisé assainissement, eau, électricité, téléphone.



1ère esquisse d'enveloppe urbaine
Zone urbaine constructible du PLU de Juvincourt

no 26
M. Philippe PERREIN
Maire de BOUXIERES-AUX-BOIS

16-04 - 10
Patrick LANG
Commissaire Enquêteur

Syndicat mixte du SCoT des Vosges
Centrales
9 rue Colonel Demange
88190 GOLBEY

Bouxières-Aux-Bois, le 13/04/2021

OBJET : Réponse à l'enquête publique de la révision du SCoT

Monsieur,

Par la présente, nous souhaitons vous demander la conservation des zones ouvertes à la construction notre carte communale telles qu'elles sont actuellement. La 1^{ère} esquisse d'enveloppe urbaine proposée ne convient pas à la municipalité car elle ne correspond pas aux besoins communaux et aux propriétaires de Bouvières-Aux-Bois.

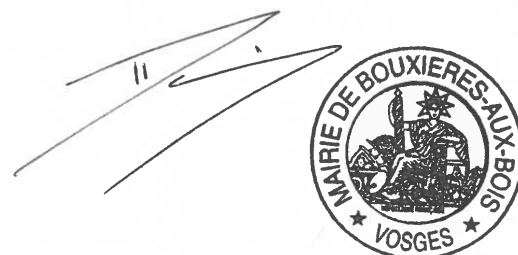
Certains propriétaires ont pour projets de faire construire des habitations dans un avenir plus ou moins proche sur le secteur qui juxtapose le lotissement situé au centre du village.

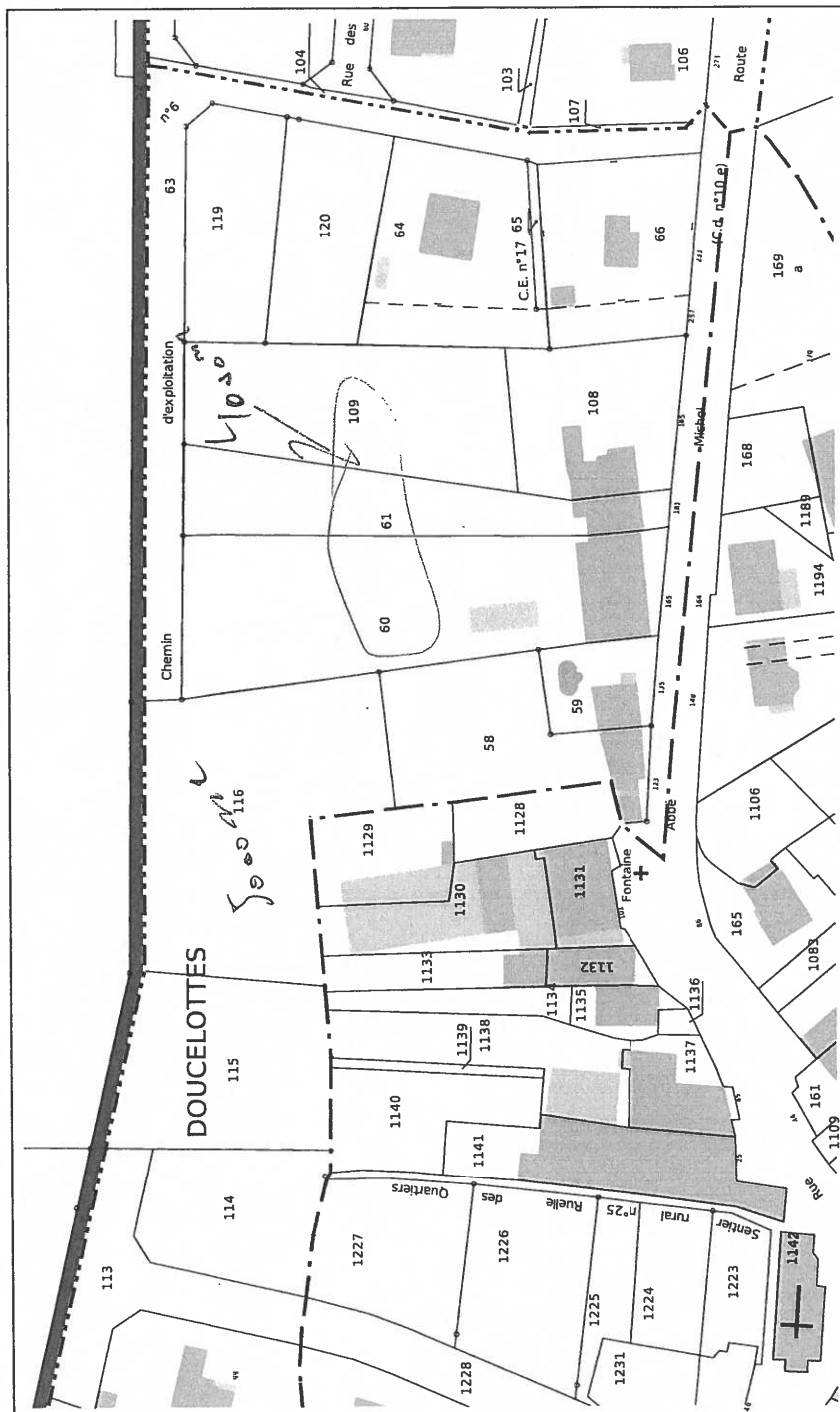
Nous tenons à vous préciser que la conservation de ces 2 zones en périmètre constructible n'ont aucune incidence sur le monde agricole (ne sont pas concernées par la PAC).

Nous sommes soucieux de préserver la ruralité de notre village mais souhaitons également conserver sa modeste capacité à s'épanouir par son attractivité et son dynamisme qui sont constatés depuis quelques années.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

M. Philippe PERREIN,
Maire de BOUXIERES-AUX-BOIS





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

© 2017 Ministère de l'Énergie et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



VILLE DE
GOLBEY

Le 15 avril 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur
SCoT des Vosges Centrales
9 rue du Colonel Demange
88190 GOLBEY

Objet : 2^{ème} Révision du SCoT des Vosges centrales – Remarques sur le DAAC
Nos réf : SV/RA/77

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Après avoir reçu différents commerçants de Golbey inquiets de certaines des dispositions les concernant dans le DAAC, les commissions « commerce » et « urbanisme - environnement » se sont réunies pour étudier attentivement ce document ; document dont la plupart des élus ont pris seulement connaissance après leur élection.

Ils ne peuvent que reprendre à leur compte les inquiétudes suscitées par le SCOT des Vosges Centrales actuellement en cours d'enquête publique et demandent à Monsieur le commissaire-enquêteur de bien vouloir relayer leurs remarques et suggestions afin de permettre une modification du document final.

Grâce aux commerçants eux-mêmes et à l'appui que leur apporte la municipalité, il serait dommage et dommageable que des mesures très restrictives ne viennent casser une dynamique qui se veut pérenne dans une conjoncture économique complexe.

Vous souhaitant bonne réception du document ci-joint,

Veillez agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'assurance de mes salutations respectueuses.

Anne-Sophie MONANGE,

Maire-Adjointe en charge du développement durable,
Cadre de vie et Environnement

François VIRTEL,

Maire-Adjoint en charge
du commerce et de l'artisanat

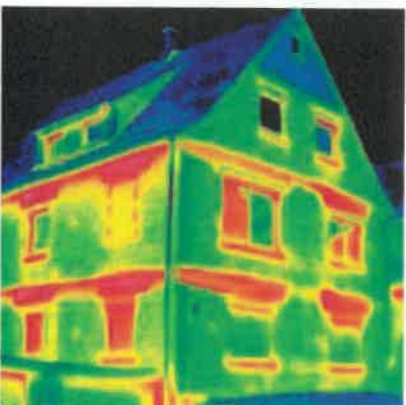
ANALYSE

Schéma de
cohérence
territoriale des
Vosges
Centrales



DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

SCoT approuvé en Comité syndical le 29 avril 2019



SCOT
Schéma de Cohérence Territoriale
SYNDICAT MIXTE
DU SCOT DES
VOSGES CENTRALES

Rappels réglementaires

Le volet commerce / artisanat du DOO

Selon l'article L 141-17 du Code de l'urbanisme, le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut comprendre un Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient :

- La consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties,
- L'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes,
- L'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles portent également sur :

- La desserte de ces équipements par les transports collectifs,
- Leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes,
- Leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le DAAC

Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) localise :

- Les secteurs d'implantation périphérique,
- Les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L 141-16 du Code de l'urbanisme*.

Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du DAAC est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale (SCoT).

** Selon l'article L 141-16 du Code de l'urbanisme, le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.*

L'article cité est la base de la conception du DOO et du DAAC. Il est bien de le rappeler, ce serait mieux de l'appliquer. Les termes de "localisations préférentielles des commerces", de "cohérence entre la localisation des équipements commerciaux tout en limitant les obligations de déplacement" sont ensuite appliqués dans le document sous forme d'expressions telles que "prescriptions", "les documents d'urbanisme doivent...", "obligation pour les PLU de...".

À qui s'adressent le DAAC et le volet "commerce / artisanat" du DOO ?

Le DAAC et le volet commercial/artisanat du DOO s'adressent **aux communes et intercommunalités** des Vosges Centrales, dans le cadre de :

- L'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme (PLU, PLUi, POS, etc.),
- L'instruction des permis de construire,
- L'instruction des dossiers de CDAC.

Le DAAC et le volet commercial/artisanat du DOO s'adressent également **aux professionnels**, à savoir :

- Porteurs de projets commerciaux : soumis ou non à CDAC,
- Porteurs de projets artisanaux commerciaux et non commerciaux (accueillant du public ou non).

Les catégories de destination que les documents d'urbanisme peuvent réglementer	Les activités commerciales soumises à CDAC	Les activités commerciales non soumises à CDAC
- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle - Restauration - Hébergement hôtelier et touristique - Commerces de gros - Cinéma	- Commerce de détail supérieur à 1 000 m² ou ensemble commercial supérieur à 1 000 m² - Commerce de détail de 300 à 1 000 m² pour les communes de moins de 20 000 habitants - Les drives « solo »	- Le commerce de gros - Les pharmacies - Les restaurants - L'hôtellerie - Les commerces de véhicules automobiles ou motocycles - Les halles et marchés - Les commerces inférieurs à 2 500 m² dans les gares - Les drives accolés

Remarques générales :

1) Enumérer les activités commerciales soumises à la CDAC n'induit pas que ces activités sont interdites mais simplement qu'elles doivent respecter un certain nombre de critères définis par le code de l'urbanisme et le code de commerce (impact commercial, environnemental,...). Il s'agit donc d'une appréciation au cas par cas.

2) Les commerces de détail de 300 à 1 000 m² ne sont soumis à la CDAC que sur demande du Maire de la commune concernée.

Application à Golbey : Sont en jeu toutes les implantations de commerces le long de la RD 146, mais également la réaffectation de l'ancien ALDI.

Les ambitions du DAAC et du volet commerce et artisanat du DOO

Les élus du SCoT des Vosges Centrales se sont fixés comme ambition à travers le DAAC et le volet Commerce et Artisanat du DOO de :

- **Afficher une stratégie de développement commercial et artisanal** partagée à l'échelle de l'ensemble des communes du SCoT des Vosges Centrales,
- **Favoriser le renforcement et la requalification de l'appareil commercial existant** et de permettre sous conditions l'implantation de nouvelles enseignes notamment de rayonnement métropolitain

nécessaires au maintien, au renouvellement voire au renforcement de son attractivité,

- **Réguler les implantations commerciales** nouvelles en favorisant la qualité des projets et leurs intégrations urbaines et paysagères dans le cadre d'un dialogue constructif avec les collectivités territoriales votantes en CDAC,
- **Rendre plus lisible** pour les professionnels du commerce et de l'artisanat les opportunités d'implantation et de développement commercial offertes par le territoire,
- **Observer au fil de l'eau** le développement commercial par le biais d'indicateurs de suivi.

Les enjeux du développement commercial dans les Vosges Centrales

Trois enjeux principaux ont été identifiés :

- **Le maintien de l'équilibre** entre d'une part, les pôles commerciaux du centre-ville et des centres-bourgs et d'autre part, ceux de périphérie,

- **La modernisation et la requalification des pôles commerciaux anciens,**
- **L'amélioration de la lisibilité des offres** d'implantations pour les différentes familles d'activités commerciales et artisanales.

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES

> Objectif 1 : Polariser l'activité commerciale

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Afin de maîtriser le développement commercial et de favoriser la requalification des pôles commerciaux existants, le SCoT fixe comme orientations de :

- Polariser l'activité commerciale au sein de l'armature commerciale (cf. cartes ci-après) en confortant des pôles commerciaux identifiés en milieu rural, périurbain et urbain,
- Interdire, en conséquence, le commerce de plus de 300 m² au sein de zones identifiées par le DAAC en captage de flux.

Présentation de l'armature commerciale

L'armature commerciale du SCoT des Vosges Centrales comprend deux niveaux en milieu urbain :

- Les pôles de rayonnement métropolitain (de centre-ville et de périphérie),
- Les pôles commerciaux de quartier.

Elle comprend aussi deux niveaux d'armature en milieu périurbain et rural :

- Les pôles de centre-ville ou centre-bourg,
- Les pôles commerciaux de périphérie.

Sur les principales artères routières du territoire, des zones de captage de flux ont été définies où, afin de conforter les pôles de l'armature commerciale et éviter le mitage des entrées de villes et de bourgs, les projets commerciaux de plus de 300 m² sont en principe interdits.

- En milieu rural et périurbain, ces zones sont définies le long des principales artères routières par un buffer de 1 km de part et d'autre de l'axe de la voie,
- En milieu urbain, ces zones sont définies par un buffer de 125 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

(cf. les cartes des pages suivantes)

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent :

Pour les pôles de l'armature commerciale, intégrer l'armature commerciale définie par le SCoT et en particulier :

- Pour les pôles commerciaux situés en centre-ville et les pôles commerciaux de quartier : délimiter les périmètres de ces pôles.

- Pour les pôles commerciaux de rayonnement métropolitain et pôles commerciaux périphériques : intégrer les périmètres délimités par le DAAC à la parcelle.

- Pour les autres pôles commerciaux existants (hors armature) : définir précisément dans les pôles commerciaux la limite entre d'une part, les activités commerciales (commerces de détail, restaurants, services commerciaux), et d'autre part, les autres activités (industrielles, tertiaires et commerce de gros).

Pour les zones de captage de flux : interdire le commerce de plus de 300 m² dans les zones du territoire définies par le SCoT.

Toutefois, un commerce de plus de 300 m² dans ces zones pourra s'implanter si trois conditions cumulatives sont remplies :

- Si les documents d'urbanisme locaux tout en démontrant la préservation de l'armature commerciale du SCoT, ont défini la taille et les contours d'un projet commercial (accès, circulation, emprise des bâtiments, stationnement, intégration paysagère, la mixité des fonctions etc.) et garanti la bonne articulation du projet à l'armature commerciale du SCoT.
- Si le projet d'implantation a été soumis pour avis à la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) conformément à l'article L 752-4 du Code du Commerce. Dans le cas où la saisine émane de la commune, le Syndicat mixte du SCoT doit en être informé.

- Si la CDAC a statué favorablement sur ce projet.

Remarques générales :

- 1) L'enjeu est à nouveau sur les commerces entre 300 et 1 000 m² sachant que lorsqu'il s'agit de zones de flux (cf. p. 11), cette "règle" devrait également s'appliquer.
- 2) La contrainte liée aux "buffers" s'applique sur 125m
- 3) L'exigence d'une délimitation des différents périmètres dans les PLU va multiplier le nombre de zones et secteurs dans les documents graphiques et réglementaires.
- 4) Les dérogations prévues aux interdictions de commerce de plus de 300 m² exigent tellement de conditions à remplir dans les PLU qu'elles ne peuvent se traduire que par la réalisation d'un "plan-masse" ce qui est très exceptionnel dans la pratique car il fige les possibilités de réalisation et ne peut être également imposé que dans des circonstances précises.

Application à Golbey :

Quels exemples concrets ? Moustache Bike avant son transfert commercial ?

En application de différentes pages du DAAC, la réutilisation des bâtiments situés entre les rue Baradel - rue Colonel Demange - rue Boulay est soumise à cette interdiction de surface supérieure à 300 m², sauf à prévoir dès la révision du PLU le "plan-masse" exigé...

Le permis à côté du magasin Aldi rue du Général Leclerc n'aurait pas été accordé (570 m² de surface de vente)

La délimitation des pôles "à la parcelle" ce qui d'ailleurs ne correspond à aucune notion juridique pertinente, aurait du interdire l'extension du parking de Lidl

L'armature commerciale et les zones de captage de flux

SCoT DES VOSGES CENTRALES | ARMATURE COMMERCIALE (COMMERCE ET ARTISANAT COMMERCIAL)

EN MILIEU URBAIN

-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de centre-ville
-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie
-  Pôle commercial de quartier

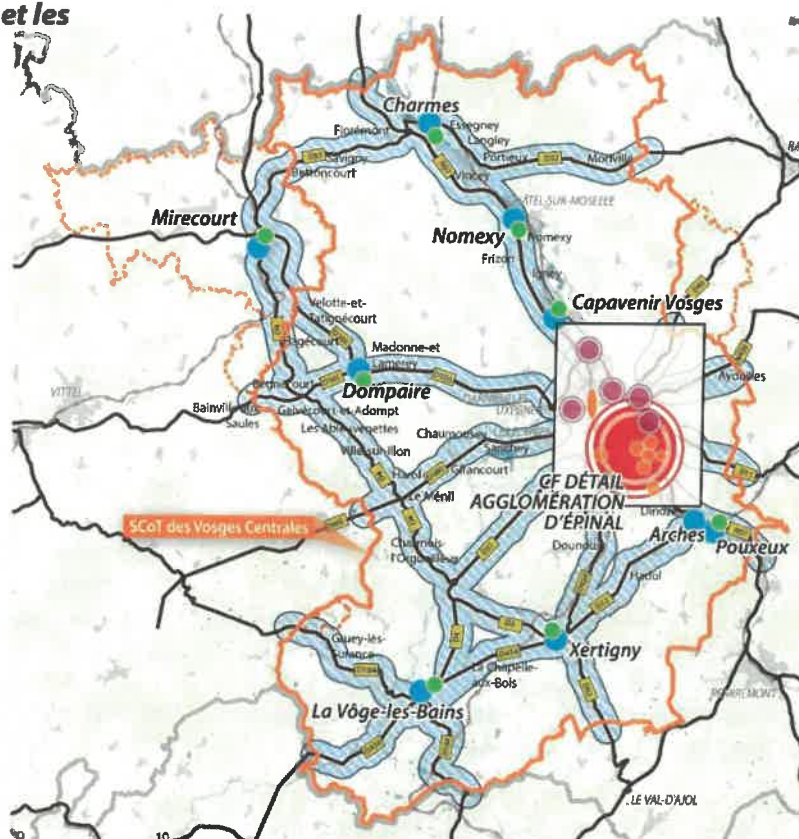
EN MILIEU PÉRIURBAIN ET RURAL

-  Pôle commercial en centre-ville / centre-bourg
-  Pôle commercial de périphérie

SECTEURS EN CAPTAGE DE FLUX Buffer 1km à l'axe de voie

 Corridors

 Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales



Zoom sur le centre de l'agglomération d'Épinal

SCoT DES VOSGES CENTRALES | ARMATURE COMMERCIALE (COMMERCE ET ARTISANAT COMMERCIAL)

Zoom sur l'agglomération d'Épinal

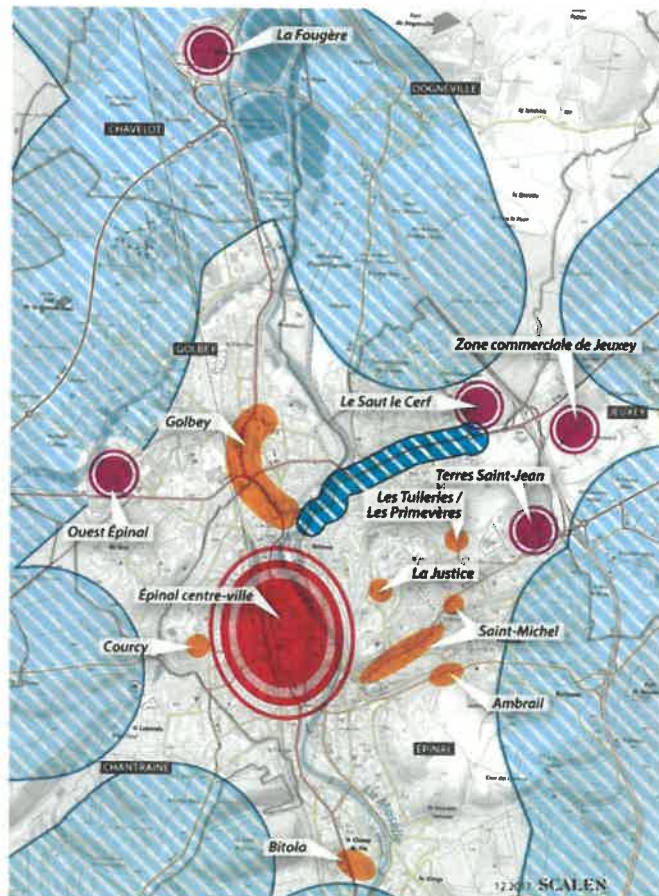
EN MILIEU URBAIN

-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain d'hyper-centre et de centre-ville
-  Pôle commercial de rayonnement métropolitain de périphérie
-  Pôle commercial de quartier

SECTEURS EN CAPTAGE DE FLUX

 Corridors
Buffer de 1km de l'axe

 Boulevard urbain
Buffer 125m de l'axe



> **Objectif 2 : Créer les conditions de la modernisation et de la requalification des pôles commerciaux anciens**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

La majorité de l'appareil commercial est aujourd'hui développée. Il est donc nécessaire de créer les conditions de la modernisation et de la requalification des pôles commerciaux anciens afin de toujours répondre aux besoins et aux attentes des habitants du territoire.

Le SCoT fixe comme orientations que :

A/ Tous les pôles commerciaux du SCoT puissent être encadrés par les règles d'urbanisme génériques au SCoT améliorant la qualité d'usage (trottoirs, passages piétons, stationnement, intégration paysagère, etc.),

B/ Certains pôles identifiés par le SCoT fassent l'objet de règles adaptées, voire "sur mesure", par rapport à l'état de dégradation de ces pôles et à leurs contraintes spécifiques (cf. page 38).

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent définir des règles en matière de voirie, de cheminements piétonniers et cyclables, de stationnement automobile et vélo, d'intégration paysagère, espaces verts et plantations d'arbres de haute tige défini par le SCoT... (cf. tableau page suivante).

Pour le stationnement vélo, intégrer pour l'ensemble des pôles de l'armature commerciale (hors centres-villes et centre-ville d'Épinal) les règles minimales ci-dessous :

- Stationnement vélo pour les commerces : abris vélo couvert de 1,5 % minimum de la surface de plancher totale (la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement),
- Stationnement vélo pour l'hôtellerie : abris vélo couvert et fermé avec 1 emplacement pour 10 chambres,
- Stationnement vélo pour la restauration : abris vélo couvert avec 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant. Ces abris vélos peuvent

être scindés en 2 : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel pourra être fermée et intégrée dans le bâtiment.

En outre, les documents d'urbanisme de Chavelot, Nomexy et Pouxoux, Dompierre, Xertigny, et d'Épinal (pour le Saut le Cerf) doivent définir au sein des pôles commerciaux identifiés par le SCoT :

- Des principes d'accès, de circulation, de stationnement mutualisé et d'implantation de bâtiments,
- Des plans vélos à l'échelle du pôle commercial.

Ces règles s'appliquent aussi bien sur les bâtiments neufs et en cas d'extension ou de changement de destination, sur l'ensemble du bâtiment.

Par exemple, pour les stationnements, en cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calculera sur l'ensemble de la cellule commerciale

Toutefois, en matière de performances énergétiques et environnementales, l'obligation peut ne porter que sur la seule extension.

RECOMMANDATIONS

Afin de lutter contre les friches commerciales, il est recommandé d'identifier toute vacance sur les pôles commerciaux périphérique et à la signaler au secrétariat de la CDAC de la Préfecture pour que le Préfet puisse signifier au propriétaire le début du délai de 3 ans dont il dispose pour recommercialiser son bien. Passé ce délai, le maire et le préfet pourront exiger une remise à nu des terrains (cf. en application de l'article L 752-1 du Code du commerce relatif à la remise en état des friches commerciales).

Remarques générales :

Les "obligations" (cf. la formule : "les documents d'urbanisme doivent...") sont particulièrement contraignante, voire impossibles à appliquer, puisqu'elles concernent de l'existant et qu'elles s'appliquent pour l'ensemble du commerce en cas d'extension ou de changement de destination en matière de stationnement :

ainsi, un commerce ou un restaurant, qui veut s'agrandir en acquérant un local adjacent devrait respecter les normes sur l'ensemble de la surface

Tableau indicatif de prescriptions

Typologie de zone	Zone spécifique commerce de détail, services, restauration, hôtellerie.
Occupation et utilisation du sol interdites	- Les constructions à usage d'habitat, - Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, - Les constructions à usage d'activités industrielles artisanales et tertiaires (autres que commerce, services, restauration et hôtellerie), - Les activités de commerce de gros.
Accès et voirie	Accès : toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Voirie : la voirie devra comporter des espaces pour les circulations piétonnes. Un plan annexé identifiera les circulations piétonnes et cyclables à préserver ou à créer.
Desserte par les réseaux	Eau potable : pas de prescription générale du DAAC, réglementations nationales à respecter. Eaux usées : pas de prescription générale du DAAC, réglementations nationales à respecter. Eaux pluviales : la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales sera privilégiée par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement pour limiter leur surcharge. L'infiltration des eaux pluviales pour réduire les volumes ruisselés est la technique à réaliser en priorité. Si l'infiltration est impossible, le stockage avec un rejet à débit limité vers les réseaux d'assainissement pourra être autorisé en fonction de la capacité résiduelle de ces derniers et des aménagements spécifiques pourront être demandés et seront à la charge exclusive du propriétaire. Ils devront faire l'objet d'un paysagement.
Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et à d'autres constructions sur une même parcelle	Pas de prescription générale du DAAC
Emprise au sol et hauteur maximum des constructions	Favoriser la densité
Aspect extérieur	Pas de prescriptions générales, obligation pour les PLU de réaliser une charte paysagère pour chaque pôle de rayonnement métropolitain et d'en intégrer ensuite les conclusions dans son règlement.

Remarques générales :

Aspect extérieur : obligation pour les PLU de réaliser une "charte paysagère" et d'en "intégrer les conclusions dans son règlement"

Stationnement automobile	Nombre de places de stationnement automobile minimum pour le commerce - Rappel de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové sur les surfaces maximales de places imperméabilisées et leur traitement (75 % de la surface de vente) et dispositif dérogatoire (places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface) les espaces paysagers en pleine terre et les surfaces réservées à l'autopartage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduites de l'emprise au sol plafonnée. 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Rappel du décret 2016 968 du 13 juillet 2016, lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisées doivent être conçues pour accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride avec un système de facturation individuelle des consommations. Les projets commerciaux devront intégrer obligatoirement sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Nombre de places de stationnement automobile minimum pour l'hôtellerie : 1 place minimum pour 2 chambres Nombre de places de stationnement automobile minimum pour la restauration : 2 places pour 10 m² de plancher de salle de restaurant
Stationnement vélo	Stationnement vélo pour les commerces - Abris vélo couvert de 1,5 % minimum de la surface de plancher totale, - La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement. Stationnement vélo pour l'hôtellerie - Abris vélo couvert et fermé avec 1 emplacement pour 10 chambres. Stationnement vélo pour la restauration - Abris vélo couvert avec 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant, - Ces abris vélos peuvent être scindés en 2 : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel pourra être fermée et intégrée dans le bâtiment.
Espaces libres	15 % de la surface totale de l'unité foncière doivent être réservés aux espaces verts qui devront être plantés et faire l'objet d'un aménagement paysager de préférence en favorisant les essences propices aux insectes pollinisateurs. Les parkings des commerces, des restaurants et des hôtels devront être plantés. Un plan de plantations doit être joint au permis de construire et prévoir au minimum : - 1 arbre de haute tige et 2 arbustes pour 100 m² d'espaces verts, - 1 arbre de haute tige ou 3 arbustes pour 200 m² de parking, - Les haies de clôtures éventuelles.

Remarques générales : Espaces libres : 15% de l'unité foncière doit être affecté à un espace vert planté. Disposition difficile à appliquer pour de l'existant

Application à Golbey :

2 pôles commerciaux sont visés : "pôle de rayonnement métropolitain ouest" (zone Leclerc) + "pôle de quartier" de Golbey (centre ville).

1) En cas de volonté d'extension, aucun commerce ou restaurant ne pourra respecter ces règles, pour ce qui concerne toute la rue d'Epinal.

2) Il en est de même de la plupart des commerces situés également dans ce pôle, notamment sur le secteur d'Intermarché et ce n'est certainement pas ce type de contraintes qui va faciliter la reconversion de l'ex Aldi, actuellement en déshérence.

3) De manière plus générale, ce type de carcan est contreproductif s'agissant de reconversion de l'existant et de ses possibilités d'évolution

**Performances
énergétiques et
environnementales**

Rappel de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Pour les projets mentionnés à l'article 752-1 du Code du commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur tout ou partie de leurs toitures et de façon non exclusive :

- Soit des procédés de production d'énergie renouvelable,
- Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

> Objectif 3 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer la qualité d'usage des pôles commerciaux

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Dans les pôles commerciaux anciens mais aussi dans les pôles commerciaux récents et a fortiori à venir, il est nécessaire de toujours veiller à améliorer la qualité d'usage pour les chaland.

Le SCoT fixe comme orientations que :

A/ Tous les pôles commerciaux du SCoT puissent être encadrés par des règles d'urbanisme génériques au SCoT améliorant la qualité d'usage (circulation et passages piétons et cyclables, stationnement, intégration paysagère, etc.).

B/ Certains pôles disposant de foncier et identifiés par le SCoT puissent voir leur développement encadrer.

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent définir des règles en matière de voirie, de cheminements piétonniers et cyclables, de stationnement automobile et vélo, d'intégration paysagère, espaces verts et plantations d'arbres de haute tige défini par le SCoT... (cf. tableau précédent).

Pour le stationnement vélo, ils doivent intégrer pour l'ensemble des pôles de l'armature commerciale (hors centres-villes et centre-ville d'Épinal) les règles d'urbanisme génériques au SCoT ci-dessous :

- Stationnement vélo pour les commerces : abris vélo couverts de 1,5 % minimum de la surface de plancher totale (la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement),
- Stationnement vélo pour l'hôtellerie : abris vélo couverts et fermés avec 1 emplacement pour 10 chambres,
- Stationnement vélo pour la restauration : abris vélo couverts avec 1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant. Ces abris vélos peuvent être scindés en 2 : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel pourra être fermée et intégrée dans le bâtiment.

Ces règles s'appliquent aussi bien sur les bâtiments neufs que sur les extensions ou les changements d'affectation.

Par exemple, pour les stationnements, en cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calculera sur l'ensemble de la cellule commerciale.

Toutefois, en matière de performance énergétique et environnementale, les obligations en matière de performance énergétique ou thermique ne concernent que les extensions, mais les communes seront libres d'être plus exigeantes en la matière.

En outre, les documents d'urbanisme de Jeuxey, la Vôge-les-Bains, Charmes, Golbey pour le pôle commercial "Ouest Épinal", Capavenir doivent définir :

- Sur l'ensemble du pôle commercial et en particulier sur le foncier disponible, des principes d'accès, de circulation, de

stationnement mutualisé et d'implantation de bâtiments.

- Des plans vélos à l'échelle du pôle commercial.

> Objectif 4 : Créer les conditions et être force de proposition pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des pôles commerciaux

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Bien que l'essentiel de l'appareil commercial des Vosges Centrales soit développé, il est important de créer les conditions et être force de proposition pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des pôles commerciaux.

Le SCoT fixe comme orientations que pour tous les pôles commerciaux de rayonnement métropolitains, les bâtiments soient mieux intégrés dans les bâtis environnants et le paysage, notamment au travers d'une étude urbaine et paysagère.

À cette fin, les documents d'urbanisme de l'ensemble des pôles commerciaux doivent veiller à une bonne intégration paysagère des projets de développement commerciaux.

Remarques générales :

- 1) Ces objectifs 3 et 4 concernent aussi bien les pôles commerciaux existants que ceux "à venir" (?), formule ambiguë puisque tous les pôles commerciaux sont strictement limités, en surface et en nombre.
- 2) L'essentiel des prescriptions ne fait que reprendre ce qui se trouvait déjà dans les pages précédentes
- 3) S'y ajoutent toutefois (p.16) des obligations supplémentaires, relevant de la technique du plan-masse, pour un certain nombre de communes. Si la formule utilisée insiste sur l'application au "foncier disponible", elle n'en reste pas moins plus générale pour l'ensemble du pôle commercial. Le plan-masse que le SCOT voudrait obliger les PLU à établir va-t-il devoir prévoir toutes les extensions possibles? A-t-on les moyens juridiques d'imposer un "stationnement mutualisé" à des propriétaires fonciers différents sur un même pôle?

Application à Golbey :

Ces prescriptions que la commune devrait retranscrire dans son PLU concernent le "pôle ouest" comprenant plusieurs sous-ensembles (Leclerc, Thiriet, Lidl,...)

> **Objectif 1 : Identifier des localisations préférentielles pour le développement de l'artisanat non commercial**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Le SCoT a identifié trois types d'activités artisanales :

- Les activités artisanales commerciales,
- Les activités artisanales non commerciales mais accueillant du public (type showroom),
- Les activités non commerciales n'accueillant pas de public (production).

Le SCoT fixe comme orientations de :

A/ Localiser préférentiellement ces différentes activités artisanales sur un certain nombre de pôles identifiés par le DAAC comme les plus adaptés à leur type d'activités. Toute autre localisation devra être justifiée au regard des objectifs du SCoT.

B/ Favoriser la reconversion de friches industrielles ou urbaines en pôle artisanal.

C/ Rendre plus lisible l'offre de foncier disponible pour les porteurs de projets artisanaux, mais aussi pour les professionnels de l'accueil et l'accompagnement d'entreprises

(chambres consulaires, etc.) (cf. les cartes de la 2^{ème} partie).

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver la vocation artisanale dans les zones définies dans les cartes de localisation préférentielle des activités artisanales commerciales et non commerciales.

Les sites de friches industrielles faisant l'objet d'un projet de reconversion en pôle artisanal constituent une localisation préférentielle pour les activités artisanales non commerciales même s'ils ne sont pas identifiés sur les cartes du DAAC.

RECOMMANDATIONS

Les communes, les intercommunalités et/ou le Syndicat mixte du SCoT font remonter une fois par an au SCoT les disponibilités en matière de foncier sur les pôles identifiés pour des localisations préférentielles pour le développement d'activités artisanales afin de disposer d'une information pour le suivi du SCoT.

Remarques générales :

- 1) On passe en deux phrases de la notion de "localisation préférentielle" à une obligation de "justification" au regard du SCOT. Comment se justifie-t-on et devant qui ?
- 2) La notion d'artisanat est très mal définie. Elle va d'une entreprise de moins de 10 salariés produisant de la serrurerie à un travail à domicile. Le qualificatif de "non commercial" n'améliore pas beaucoup la visibilité.
- 3) Les PLU, documents opposables les plus précis, ne peuvent pas eux-mêmes définir différentes catégories de manière satisfaisante et opérationnelle. Comment pourrait-on le faire au niveau du SCOT sans rentrer dans l'arbitraire ?

Application à Golbey :

- 1) Le PLU de Golbey autorise l'artisanat dans toutes les zones d'habitat, sous réserve de ne pas créer de troubles de voisinage (principe de mixité fonctionnelle)
- 2) C'est surtout la zone de "Maximont Bas" qui est concernée. La réalité des occupations déjà existantes est très complexe, ce qui est dû à l'historique du régime juridique applicable à cette zone, dont il faut rappeler que le maître d'ouvrage et le commercialisateur est la CAE. Les premiers permis de construire ont été délivrés en vertu des "droits acquis" valables pendant 5 ans après l'achèvement des travaux du permis d'aménager délivré sur la base du POS de 2001, ce qui a autorisé des constructions non conformes au RNU (recul obligatoire de 75m / axe de la RD 166A) en termes d'implantations. Si la plupart des entreprises installées correspondent à une vocation "d'activités artisanales", il est plus difficile de considérer qu'il "s'agit d'activités artisanales non commerciales". Un garage automobile, un centre de contrôle technique ne reçoivent pas de clients, n'exercent pas une activité commerciale ? On voit bien que la distinction opérée par le SCOT n'est pas pertinente, car où un garage automobile est-il mieux implanté qu'en limite d'agglomération, le long d'une voie à grande circulation ? C'est dans ce cadre de "droits acquis" qu'ont été autorisés les 2 immeubles de bureaux qui viennent d'être inaugurés. Quant aux futures occupations, l'implantation telle que prévue d'une annexe de la caserne de pompiers semble rentrer difficilement dans le cadre d'une activité artisanale.

POUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES COMMERCIALES

> Les principes de localisation préférentielle

Les projets d'équipements commerciaux et artisanaux commerciaux doivent respecter les principes de localisation préférentielle énoncés par le SCoT par rapport :

- **D'une part** : à la fonction (proximité, relais, structurante, métropolitaine) que le projet commercial remplit de par sa nature et sa taille et son aire d'influence (locale, bassin de vie, SCoT, départementale et supra-départementale).

- **D'autre part** : au niveau de l'armature commerciale où se situe le projet (selon tableau).

Les projets respectent une logique d'implantation graduelle définie dans le tableau ci-dessous, définie selon l'armature commerciale et par niveau de localisation. Ils doivent justifier de l'impossibilité de s'implanter dans les premiers niveaux pour pouvoir s'implanter dans les niveaux suivants.

Tableau de localisation préférentielle

TYPE DE PROJET		LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	
FONCTION	AIRE D'INFLUENCE	L'ARMATURE COMMERCIALE	PRIORISATION
Fonction de proximité (- de 300 m ²)	Échelle locale	Toutes les communes	Priorité 1 : Centres-villes (y compris celui d'Épinal) Priorité 2 : Pôles de quartier Priorité 3 : Enveloppe urbaine (hors pôles de rayonnement métropolitain périphériques)
Fonction relais (+ de 300 m ²)	Échelle bassin de vie	En milieu urbain : Pôles de rayonnement métropolitain Pôles de quartier En milieu périurbain et rural Pôles commerciaux en centre-ville et de périphérie	Priorité 1 : Hyper-centre et centres-villes des pôles Priorité 2 : Pôles de quartier Priorité 3 : Pôles commerciaux de périphérie (en milieu périurbain et rural) Priorité 4 : Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie
Fonction structurante	Échelle SCoT ou départementale	En milieu urbain Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain En milieu périurbain et rural Pôles commerciaux en centre-ville et de périphérie	Priorité 1 : Hyper-centre d'Épinal et centres-villes des pôles commerciaux en milieu périurbain et rural Priorité 2 : Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie et pôles périphériques en milieu périurbain/rural
Fonction métropolitaine	Échelle supra-départementale	En milieu urbain Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain	Priorité 1 : Hyper-centre d'Épinal Priorité 2 : Pôles commerciaux de rayonnement métropolitain de périphérie + Prescriptions spécifiques (Jeuxey, centre-ville d'Épinal, tous les pôles de rayonnement métropolitain, tout le SCoT)

Remarques

générales :

1) La 1ère chose qui frappe à la lecture de ce tableau, est sa complexité et la difficulté à appréhender les distinctions opérées, si la différenciation entre 4 échelles d'aires d'influence est compréhensible, on voit beaucoup moins le rapport avec une destination à opérer entre les surfaces inférieures ou supérieures à 300m²

2) Quant à la priorisation qu'effectue ce tableau, comprendre son impact ne peut se faire qu'en examinant les différentes cartes qui suivent dans le document, surtout quand on se rappelle que le SCOT "suppose" une délimitation "à la parcelle". A ce propos, il est assez étonnant de remarquer que certains pôles (comme Courcy) ont une forme "patatoïde". Le cadastre enregistrerait-il des parcelles ayant des côtés courbes ?

3) Enfin, si cette "priorisation" devait s'appliquer, qui serait chargé d'effectuer les choix ? Quels critères seraient utilisés pour décider du rang de priorité ? Là encore, le code de l'urbanisme et le code du commerce définissent les justifications à produire par les porteurs de projet. Leur demander de "justifier de l'impossibilité de s'implanter dans les premiers niveaux pour pouvoir s'implanter dans les niveaux suivants" est une contrainte inopérante, juridiquement et matériellement.

4) Dans tous les cas de figures, la priorité n°1 est le centre-ville d'Épinal. En poussant le raisonnement jusqu'au bout, l'implantation d'un projet de commerce de moins de 300m² doit d'abord justifier qu'elle n'est pas possible au centre d'Épinal.

5) L'exigence (p.21) de n'autoriser les "galeries commerciales" que si elles ont fait préalablement l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) entraîne de fait l'obligation de modifier le PLU et donc retarde d'environ un an la présentation du projet. Cette disposition est d'autant plus contraignante qu'elle s'applique également à la requalification des galeries commerciales existantes.

> Les prescriptions spécifiques

Le pôle de rayonnement métropolitain de Jeuxey

Le pôle commercial de rayonnement métropolitain de Jeuxey est le seul pôle de ce type à disposer de « foncier attractif » permettant d'accueillir des commerces de rayonnement métropolitain.

Pour les zones A et B (cf. carte page 36), le DAAC préconise d'affecter prioritairement le foncier « zones A et B » à destination de commerces de rayonnement métropolitain permettant de renforcer l'attractivité du territoire du SCoT. Des commerces de type structurant ou relais ne sont pas souhaités sur ce secteur dans un souci de consommation économe de l'espace.

Le pôle de rayonnement métropolitain « Centre-ville d'Épinal »

Il est à mentionner que la ville d'Épinal va lancer une grande opération de valorisation de son centre-ville : Épinal au Cœur. Ce projet stratégique de vue d'ensemble comprend comme axe trois le commerce et l'innovation.

Le pôle commercial de rayonnement métropolitain centre-ville d'Épinal comprend deux sous-secteurs (cf. carte page 35) en considération de leur attractivité commerciale :

- L'hyper centre-ville, la basilique et le marché qui concentre les enseignes de rayonnement métropolitain (secteur A),
- Le secteur autour de la gare (secteur B).

L'hyper centre-ville d'Épinal, la basilique et le marché (secteur A) accueille prioritairement les enseignes de rayonnement métropolitain.

Sur ce secteur, la commune doit définir précisément les secteurs où les changements de destination de locaux commerciaux en habitation, locaux d'activités tertiaires et de services ne sont pas autorisés afin de juguler des phénomènes de tertiarisation des linéaires « premium » du centre-ville.

Des décroissements entre plusieurs cellules sont, par contre, encouragés pour permettre de disposer de cellules commerciales répondant mieux aux standards du marché.

Le secteur de la gare d'Épinal (secteur B) accueille tous types d'activités commerciales et de services. Sont autorisés les changements de destination de locaux commerciaux en habitation, locaux d'activités tertiaires et de services.

Tous les pôles de rayonnement métropolitain hors centre-ville d'Épinal

Les pôles de rayonnement métropolitain, hors celui du centre-ville d'Épinal, ont pour vocation d'accueillir des grands commerces.

Les commerces de proximité (- de 300 m²) y sont interdits. Ce type de commerce doit s'implanter prioritairement dans les polarités de centre-ville centre-bourg ou de quartier (cf. tableau de localisation préférentielle précédent).

Toutefois, il est possible de déroger à cette règle, s'ils s'insèrent dans un ensemble commercial mutualisant plusieurs cellules commerciales dans le même bâtiment et mutualisant les accès et les parkings.

Sur l'ensemble du territoire du SCoT

Les galeries commerciales sont autorisées sous la forme de "retails parks" : ensemble commercial dont les façades commerciales sont ouvertes sur l'extérieur et le parking, mutualisant les accès et les parkings.

Toute implantation nouvelle d'une galerie commerciale fait préalablement l'objet d'OAP.

Cette double orientation est également applicable à la requalification des galeries commerciales existantes.

Application à Golbey :

Chacun pense déjà aux projets qui se sont réalisés à Golbey et qui n'auraient pas pu être faits si on appliquait le projet du SCOT (liste à compléter) :

- dernier en date : l'autorisation donnée par la CDAC le 3 mars dernier pour la réaffectation partielle des locaux Bricorama (pas d'OAP préalable). La question se posera pour le reste des locaux disponibles dans ce bâtiment.
- Aldi : plus de 300m²
- cellules commerciales voisines (+ 500m²) non encore affectées
- la réaffectation du complexe dans lequel se situe l'ancien Aldi devrait entraîner l'élaboration d'une OAP préalable.

Courcy



Golbey



"Pôle de quartier Golbey"

I) Quant à l'appellation

Golbey n'a pas de pôle en centre-ville alors que, notamment, Dompierre, Thaon, Arches, Mirecourt en ont un (voir les cartes et appellations données par le SCOT dans les p.23 et suivantes)

Cette remarque ne pourrait être qu'anecdotique, si cette catégorisation n'entraînait pas de conséquences importantes lorsqu'il s'agit d'appliquer les prescriptions prévues par ailleurs par le DAAC et présentées ci-dessus (voir commentaires p. 12 - 13-14)

II) Quant à sa délimitation:

- Curieusement le "pôle de quartier Golbey" comprend une extension importante sur tout le secteur de la Madeleine à Epinal, ainsi que le côté Epinal de la rue de la Fontenelle.

Par contre, il n'inclut pas l'ensemble immobilier compris entre les rues Baradel - Colonel Demange - Boulay, alors que cet espace est entièrement occupé par différents commerces et services et que la moitié de l'ensemble appartient à la CAE?

Ainsi, si on applique l'ensemble des critères de priorisation, un commerce, qu'il soit de plus de 300m² devrait s'implanter prioritairement à Epinal. Si "Moustache Bikes" voulait revenir à son ancien magasin, ça ne serait pas possible...

Si on peut en effet imaginer qu'il est logique d'intégrer dans le même ensemble les 2 côtés de l'avenue de la Fontenelle, le quartier de la Madeleine sur Epinal, ne correspond en rien (ni en termes d'occupation actuelle, ni en termes de vocation, ni en termes de liaison ou de synergie avec le reste du pôle central de Golbey) au concept.

EN GUISE DE CONCLUSION :

PRINCIPALES MODIFICATIONS DEMANDEES :

1) Redéfinir le « Pôle de quartier de Golbey » en « Pôle de centre-ville » :

*en l'élargissant à l'ensemble de l'îlot -. Rues Baradel-rue Colonel Demange-rue Boulay
* avec les mêmes exceptions concernant la non-application des prescriptions aux constructions existantes (comme pour le centre- ville d'Epinal).

2) Redéfinir la vocation de la « Zone de Maximont-Bas » :

Au vu de l'existant, des projets actuels et des potentialités, la vocation prévue par le SCoT n'est pas pertinente ; Il en est sans doute ainsi pour d'autres communes du fait de la difficulté de définir ce qu'est une « activité artisanale non commerciale », activité pouvant varier dans le temps. Aussi, il est demandé de retirer cette zone de la liste des « localisations préférentielles » du SCoT.

3) Assouplir de manière générale les prescriptions concernant l'existant

Permettre des améliorations, même ponctuelles, est préférable à des contraintes telles qu'elles vont bloquer des perspectives d'évolution