

Monsieur ALEMANI accueille l'ensemble des personnes, les remercie de l'intérêt qu'ils portent à la démarche et propose un rapide tour de table. (cf. feuille de présence annexée).

Après présentation de la carte générale de la révision, M le Maire rappelle que la procédure de révision en cours n'est pas une révision générale. La plus grosse partie de ce qui était dans le PLU approuvé reste sans modification.

L'objet essentiel de la révision était de revoir tout le règlement d'urbanisme et le zonage sur la caserne Haxo.

Monsieur POIRSON fait une présentation rapide des différentes zones qui sont concernées par la révision :

- Un travail sur la zone UG, zone d'activités, fait en étroite collaboration avec les principales entreprises golbéennes par des réunions collaboratives. L'idée est que sur le territoire de Golbey, très limité avec peu de place pour le développement des entreprises, des règles soient instituées afin de densifier au maximum les principales industries de Golbey.

Ce qui se traduit par la création de 2 secteurs spécifiques :

- Secteur UGb où les règles ont été allégées au maximum pour avoir une densité maximale et des possibilités de développement sur place.
- Secteur UGa, une zone d'activité qui existait déjà dans le PLU précédent mais pour lequel, on garde un certain nombre de prescriptions car elle présente des activités moins importantes et pour certaines insérées dans un tissu urbain d'habitat.
- Une modification d'appellation a été faite au niveau de la zone de loisirs actuelle, le centre sportif de la Haye le Doyen. La zone UC, zone un peu mixte, loisirs et habitat HLM, est scindée en deux, une zone UL comme « loisirs » a été créée.  
De la même manière, il y aura une zone UL de 4 hectares, sur la caserne Haxo. Ce sera une zone verte avec la construction d'une salle multi activités et différentes activités de loisirs. Il y aura le même règlement pour les 2 zones puisqu'il s'agit de la même nature d'activités.
- En ce qui concerne les autres modifications au niveau de la ZAC de la Gosse : « le site SOPALOR » a été reclassé en zone UF, pour protéger les reculs actuels qui avaient été imposés au moment de la ZAC, de manière à ne pas détruire l'effet d'entrée d'agglomération qui avait été recherché avec des reculs de 10 m de chaque côté.
- La zone 1AU de Grandrupt, qui était une zone d'urbanisation différée avec une OAP, a été transformée en zone 2AU, donc non constructible avant une hypothétique révision dans plusieurs années, d'autant que les terrains sont difficilement aménageables.
- Les règles de quelques mètres de recul le long de la RD166A ont été modifiées. On a uniformisé à 5 m par rapport à la limite du domaine public et non pas à l'axe de la voie, y compris le long des papeteries, en tenant compte de la canalisation de gaz imposant une inévitable servitude et l'existence d'un merlon, qui créent par eux-mêmes un recul. De la même manière, ainsi que prévu

*dans l'étude d'entrée de ville et considérant que les trois quarts du terrain sont déjà construits, est instaurée une règle de recul, avec la création d'un secteur UFb sur le lotissement de Maximont Bas.*

#### REVISION CASERNE HAXO :

*La caserne Haxo ayant été précédemment classée UM, zone à usage militaire et en accord avec la préfecture et la DDT, tout le découpage de cette zone a été revu.*

*En ce qui concerne le phasage de la déconstruction/dépollution, le planning reste à préciser avec EPFGE, mais les travaux ne commenceront pas avant 2023*

*En ce qui concerne le découpage des zones et leur phasage d'urbanisation effective prévisionnelle :*

*UR (« R » comme « requalification »): sa superficie de 2 hectares ne sera pas disponible avant 2025, donc les constructions ne pourront se faire avant 2026, on sera alors sous un nouveau PLH.*

*2026-2027 : une cinquantaine de logement si tout va bien, on serait à peu près dans ce rythme-là.*

*1AUr : de 2.85 ha qui fait l'objet par ailleurs d'une OAP en cours de rédaction, dans la logique elle se ferait à la suite. Aménagement pas avant 2028 et les constructions 2029-2030-2031.*

*2AUr : Après 2030, 5.8 ha.*

*UGa : Rue des Chaudronniers, en face de la Rue de l'Ecluse. Il sera créé un parking pour la salle multi activités. Ce parking nécessitera une évaluation environnementale. Des études de pollution ont déjà été faites depuis 2 ou 3 ans. On a demandé pour d'ici la fin de l'année à un bureau d'étude de produire un plan de gestion et une évaluation quantitative des risques*

#### RESUME DES POINTS ABORDES LORS DES QUESTIONS DE DIFFERENTS INTERVENANTS ET REPONSES :

*Madame El KASSOUANI (ARS):*

*- rappelle que l'utilisation de sols pollués doit faire l'objet de nombreuses précautions au vu des dangers que cela représente pour la santé humaine. Elle insiste notamment sur les risques que représentent les potagers que pourraient créer les futurs habitants ou sur le fait que les campements des gens du voyage ne soient interdits que pour les durées supérieures à trois mois. Elle rappelle également que les dépollutions à effectuer ne sont pas les mêmes suivant les usages qui vont être faits des terrains, par exemple loisirs ou bureaux.*

*- il lui est répondu que de nombreuses études de pollution ont déjà été effectuées et que d'autres sont encore d'ores et déjà prévues par EPFGE, maître d'ouvrage de la dépollution, dont les coûts ont été intégrés dans les objectifs de l'opération de déconstruction. Il n'en reste pas moins que de nouvelles découvertes de pollution sont toujours possibles au moment des purges de fondations ou de réseaux. Pour faire face à cette éventualité, la Commune s'attache les services d'un bureau d'études certifié pour l'accompagner dans la mise en place d'un plan de gestion et d'EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires). L'objectif, qui ne semble pour le moment pas impossible à atteindre, est d'obtenir un terrain après travaux avec zéro pollution résiduelle dangereuse. Le règlement a par ailleurs prévu un plan spécifique des risques anthropiques pour les terrains sur Haxo, toutes les constructions devant faire l'objet d'une « ATTES », c'est à dire qu'une étude de l'état de pollution doit être obligatoirement effectuée avant le permis de*

construire. Dans le même ordre d'idées, en l'attente des opérations de déconstruction/dépollution qui dépendent d'EPFGE, la Commune lance des études environnementales sur la partie de la zone d'aménagement qui lui appartient, le long de la rue des Chaudronniers. Il est également insisté sur le caractère particulier de la zone d'aménagement dont les eaux se déversent dans deux bassins versants différents, sans possibilité d'augmenter les débits de sortie dans les réseaux existants, alors que les possibilités d'infiltration prévues vont dépendre de l'état de dépollution envisageable.

Monsieur ENOCH (SCOT) et Monsieur PERRIN (CAE)

- ils s'interrogent sur le fait qu'aucune OAP d'ensemble ne soit prévue sur la caserne, ainsi qu'une OAP sur la zone UR pour indiquer l'objectif de densité.

- il leur est répondu que l'usage immodéré des OAP commence à produire de sérieux problèmes en matière de contentieux comme le résume le rapporteur au Conseil d'Etat dans un arrêt d'assemblée de décembre 2021 et qu'il vaudrait mieux les manier avec précaution. L'OAP prévue sur la zone 1AUr intégrera de toutes façons les lignes directrices sur l'ensemble de la zone d'aménagement. La zone 1AUr fait par ailleurs l'objet d'un règlement lui-même directement opposable sur des terrains appartenant à la Commune. Quant à la zone UR d'une capacité d'environ 50 logements, son objectif de densité découle de l'application du SCoT.

Ces échanges sont l'occasion de présenter la conception globale de la desserte du site, avec la création d'un « barreau traversant » et d'un maillage de liaisons douces à l'intérieur et à l'extérieur du site, déjà concrètement inscrit pour partie dans les travaux prévus par la convention de subvention du fonds « friches urbaines ».

- Monsieur ENOCH rappelle que la CAE cherche du foncier à vocation économique et demande s'il en est prévu sur la caserne. Monsieur le MAIRE et Monsieur POIRSON répondent qu'à part des commerces et des bureaux la zone n'a pas vocation à accueillir des activités économiques importantes, au vu de tout ce qui l'entoure (habitat pavillonnaire, Centre Hospitalier Intercommunal, crèche...). Par contre, ils évoquent d'autres possibilités de reconquête au sein de l'enveloppe urbaine, tout particulièrement sur les terrains gelés du fait des servitudes liées au PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques), comme cela a été discuté lors de la réunion avec les grandes entreprises de Golbey qui sont bloquées dans leur développement sur ce secteur pourtant bien desservi et alors qu'ils ont de gros projets d'investissement. De même, dans cet ordre d'idées, suite à la découverte d'une très importante pollution sur un site que la Commune était sur le point d'acheter au lieu-dit « La ballastière », le secteur UD (habitat) a été reclassé en UGa (activités).

Madame JOLY (DDT):

- fait la remarque que la règle telle qu'exprimée dans les règlements de zone concernant les distances à respecter entre les constructions sur un même terrain, se heurte au fait que les dossiers de permis de construire ne contiennent plus obligatoirement la répartition intérieure des logements. M.POIRSON lui répond qu'en effet, il faudrait trouver une solution à ce problème car sinon l'application des règles telles qu'elles sont le plus souvent exprimées permettent au pétitionnaire de tourner facilement l'obligation.

- elle fournit également un texte concernant les ombrières de parkings et insiste sur l'utilité de prévoir ce type de dispositif sur le projet Haxo. M.POIRSON lui répond que de toutes façons, dans le cadre des différentes évaluations environnementales qui vont devoir être réalisées sur le site, une analyse exhaustive de toutes les sources d'énergies renouvelables sera effectuée.

*Monsieur MIKSA (DDT) :*

*- constate que le projet présenté correspond à ce qui a été inclus dans le protocole d'accord signé entre l'Etat et la Commune. Il insiste sur l'importance de veiller à l'opérationnalité du projet vu les montants importants dégagés sur le « fonds friches », malgré des contraintes particulières liées au respect de l'environnement, sachant que les factures doivent être déposées au mois de septembre 2024. Il assure la Commune que ses services l'accompagneront le mieux possible. Monsieur le MAIRE tient à le rassurer sur l'engagement de la Commune et la collaboration avec EPFGE.*

*Monsieur POIRSON revient sur la modification projetée en zone N sur le « Site TAIJI » et sur les questions posées par le projet de reprise de l'installation existante par une entreprise d'économie circulaire, à la demande et en lien avec le développement des projets sur le site NSG et EVODIA. Le projet de règlement actuel, modifié pour tenir compte de cette demande, se limite pour le moment à autoriser de nouvelles utilisations du terrain appartenant à SUEZ dans le cadre de l'enveloppe existante telle qu'elle a déjà fait l'objet d'un permis de construire et d'une autorisation ICPE. Cette modification ne suffit apparemment pas au demandeur pour assurer le développement de l'entreprise tel qu'il l'a prévu. Aussi la Commune attend que les autorités administratives compétentes pour ce type de projet donnent leur avis pour aller plus loin. Il est important de souligner, ce qui est apparu lors des études d'impact faites pour le Centre d'Enfouissement Technique dans les années 1990, qu'il existe sous le site une ancienne décharge non contrôlée datant de la période d'après-guerre.*

*Monsieur MIKSA complète en disant qu'il faudrait en effet en savoir plus, avec un dossier de projet.*

*Constatant qu'il n'y a plus d'intervention, Monsieur le MAIRE clôt la séance à 16h20.*