

Remis le 9/02/2024

Florence COLOTTE
2 Ruelle de la Censoire
88700 RAMBERVILLERS

Rambervillers le 9 février 2024

Monsieur Claude BASTIEN
Commissaire-enquêteur
Mairie de Rambervillers
1 Place du 30 Septembre
88700 RAMBERVILLERS

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Suite à mon examen du projet de PLU de Rambervillers, je vous fais part de mes observations et vous remercie de m'en donner l'opportunité.

Concernant les parcelles AR 57 à 60 rue des Monteaux, je vous ai remis une copie de ma lettre adressée au maire le 3 mars 2023, dont j'attends toujours une réponse.

Depuis cette date, la surface de l'OAP N°2 a été réduite à 3 300 m² sur mon terrain d'une surface totale d'unité foncière de 6 088 m². J'en déduis que la zone humide de mon terrain a une surface de 2 788 m². Or le bureau d'étude l'a estimée à 1 500 m².
Je conteste donc la surface de la zone humide et la surface de l'OAP N°2.
Je demande qu'une différence de 1 288 m² soit réintégrée à la surface de l'OAP N°2.

Concernant les parcelles BI 42 et 43 situées 8 route d'Epinal, j'ai démarré les travaux de construction de deux maisons individuelles, conformément aux deux permis de construire PC 88 367 17E0012 et PC 88 367 17E0013 et aux deux déclarations d'ouverture de chantier du 3 février 2023, dont je vous ai remis une copie.

Je suis frappée de voir que le projet de PLU classe mon terrain en zone agricole A et ne comptabilise pas ces 2 futurs logements, ni leur emprise foncière d'une surface de 0,4 ha.

Je demande que les parcelles BI 42 et 43 soit rendues à la zone constructible UB et je consens une petite zone A afin de ne pas perturber l'activité agricole.

Dans un soucis d'équité sociale (un des trois fondements du développement durable avec l'environnement et l'économie) je me suis intéressée à la fin du vieux chemin de Brû encadré par des prairies permanentes.

Parmi les parcelles cadastrées BA 99, 83, 85, 3 et 4, les parcelles 83, 85 et la moitié de la partie UB des parcelles BA 3 et 4 sont prises sur la zone agricole.

La parcelle n°99 indiquée sur le plan de zonage (Pièce n°6 Règlement graphique) est divisée en 2 parcelles cadastrées BA 111 et 110 qui ne sont pas dessinées dans le PLU.

Le plan intitulé « Potentiel urbanisable » (Pièce n°2 p.22) indique les chiffres 2 - 1 - 1 - 2 qui représentent 5 logements potentiels situés en 2ème rideau (derrière les maisons sur rue) et un logement sur la rue du vieux chemin de Brû.

part de 2AU & UB

Cet ensemble de 6 parcelles urbanisées (BA 83 et 85 et les parties de parcelles BA 111, 110, 3 et 4) ne constitue effectivement plus la zone 2AU initialement projetée pour la construction de 10 logements, mais constitue toujours un ensemble de 6 logements dont la zone n'est pas « rendue à la zone agricole A » comme le considère bizarrement la MRAe pour les 10 logements initiaux, dans son avis du 31/03/2021 (Pièce n°12 p.3).

Car les parcelles BA 83, 85 et une partie UB des parcelles BA 3 et 4 sont toujours prises sur des espaces agricoles.

D'une part, les 6 parcelles urbanisées décrites ci-dessus sont comptabilisées en « dents creuses » (Pièce n°2 p.22), alors que 5 d'entre elles (parties de parcelles BA 111 et 110, parcelles BA 83 et 85 et la moitié de la partie UB des parcelles BA 3 et 4), sont situées en 2ème rideau, ne forment pas de trou dans l'alignement bâti sur rue, n'engendrent pas de discontinuité dans la trame urbaine et ne peuvent donc pas constituer des dents creuses.

D'autre part, l'ancienne zone 2AU de 10 logements trop consommatrice d'espace agricole est remplacée par le projet de 6 parcelles (destinées à accueillir 6 logements), dont 3 d'entre elles (BA 83, 85 et la partie UB des parcelles BA 3 et 4) sont prises sur des espaces agricoles qui devraient être protégés, ce qui va à l'encontre des objectifs de consommation d'espaces du STRADDET.

La comptabilité des dents creuses et des logements à construire sur ces parcelles en dehors du centre bourg, laisse paraître une incohérence des chiffres.

Le PLU mentionne d'abord « 32 dents creuses après l'application de la rétention foncière » (Pièce n°2 p. 40), alors qu'il faut comprendre « avant » la rétention foncière de 20 % (dont le calcul reste arbitraire), puisqu'il en résulte le nombre de 26 logements potentiels sur des parcelles-dents creuses (Pièce n°2 p.57) à raison d'un logement par dent creuse pour une densité de 10 logements/ha.

Or, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui se base sur les éléments fournis par le pétitionnaire, mentionne dans son avis du 31/03/2021 (Pièce n°12 p.3) : « 70 logements en mobilisant les dents creuses ».

Ce nombre de 70 logements est en contradiction avec le nombre de logements repérés sur le plan intitulé « Potentiel urbanisable » (Pièce n°2 p.22) qui indique (par des chiffres différents selon le nombre de logements à construire sur chaque parcelle-dent creuse), un nombre de 32 logements potentiels avant la rétention foncière.

En déduisant les 5 logements des 5 parcelles en double rideau du vieux chemin de Brû - qui ne sont pas des dents creuses - et la rétention foncière arbitraire de 20%, on obtient :

$32 - 5 = 27 - 20 \% = 22$ logements dans les dents creuses (et non 70)

La question reste en suspens : y a-t-il 22 ou 70 dents creuses ?

En supposant qu'il y en ait 22 et en additionnant ces 22 logements dans les dents creuses avec les 5 logements avec permis de construire - à ma connaissance - qui ne sont pas comptabilisés, les 168 logements dans les logements vacants et les 76 logements reconstruits, on obtient une production de 271 logements neufs mis sur le marché à l'horizon 2031 (et non 314, soit 43 logements en moins).

Il me semble que la MRAe ainsi que les Personnes Publiques Associées doivent être informés de ces modifications.

Les surfaces des dents creuses et des terrains agricoles consommés manquent au projet, afin de vérifier que le PLU atteint ses objectifs de modération de consommation d'espace.

La « 7ème page 120 » de la Pièce n°2 - qui contient 13 pages numérotées 120 - présente un tableau intitulé « Indicateurs de consommation d'espaces » dont la colonne « état actuel » est vide, alors qu'elle l'est à la page précédente : il manque notamment les surfaces consommées au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui nous intéresse tout particulièrement.

La page 21 de la Pièce n°2 présente un tableau dont la colonne « Surface » est vide et n'indique aucun hectare pour les 32 dents creuses appelées potentiel constructible mobilisable.

Et dans l'ensemble des Pièces n°1 à 13 du PLU, les surfaces des dents creuses ne sont jamais communiquées.

Alors que le PLU cherche à démontrer qu'il consomme peu d'espaces, il n'indique pas non plus le nombre d'hectares consommés sur l'espace naturel ou agricole.

Une inconnue persiste : quelle est la surface urbanisée autorisée sur les espaces agricoles afin de remplir les objectifs du PLU ?

Je demande de la transparence sur les surfaces des dents creuses et des espaces agricoles consommés, qu'elles soient détaillées une par une, quantifiées et communiquées.

Le choix des couleurs porte à confusion non seulement dans la pièce n°2 mais aussi dans l'ensemble du plan de zonage. De nombreuses incohérences apparaissent.

Sur le plan intitulé « Occupation du sol » (Pièce n°2 p.15), la légende indique les espaces urbanisés par une teinte gris clair, alors que la zone urbanisée la plus importante porte une teinte gris foncé sans légende. S'il y a 2 types d'espaces urbanisés, il doit y avoir 2 légendes.

Sur le plan intitulé « Terres agricoles » (Pièce n°2 p.17), les prairies sont représentées par 3 teintes pâles différentes, alors que la légende n'en compte que 2 (prairies permanentes et prairies temporaires). Et la teinte beige des prairies temporaires se confond avec celle du colza.

Sur le plan intitulé « Exploitations agricoles » (Pièce n°2 p.16), des exploitations sont recensées mais ne correspondent pas à celles du plan.

Sur la page intitulée « Destination des bâtiments agricoles » du rapport de présentation (Pièce n°3 p. 45), il semblerait que l'habitation située au Sud et à la fin du chemin d'accès à Bouzillon, Ramber Bétail (parcelle n°8 sur le plan de zonage) ait été oubliée.

Sur le plan de zonage et sur le tableau intitulé « Secteur à vocation touristique Nt » (Pièce n°2 p.63), la zone du Stand'Park porte la même teinte gris foncé que la zone agricole As voisine, alors que la teinte de sa légende correspond bien à celle de l'immense zone à vocation touristique qui l'entoure, la zone Nt du bois Mathieu. *à corriger*

Sur le plan de zonage, la teinte kaki qui recouvre le bois Mathieu est différente de la teinte gris clair de sa légende.

Sur le plan de zonage, la parcelle 449 du bois Mathieu est classée Ns, alors que sa couleur kaki indique une zone Nt. Elle semble correspondre à une Mardelle dont la zone humide n'est pas représentée, mais localisée sur la page 67 intitulée « Trame verte-Trame bleue » du rapport de présentation.

Sur la page intitulée « Inventaire forestier » du rapport de présentation, (Pièce n°3 p. 71), la partie Nord du Bois Mathieu porte une couleur grise qui n'a pas de légende. *à corriger*

Dans le même secteur, les parcelles construites autour de l'ancienne tuilerie sont classées « AC », correspondant à la zone Ac réservée aux constructions destinées à l'activité agricole, alors qu'il n'y a pas de zone agricole autour. Il en est de même pour la zone « AC » à proximité au Sud sur les parcelles numérotées 20 et 2 sans construction.

Le choix de la teinte gris foncé pour la grande zone agricole dite « sensible » située à l'Est de la commune semble banaliser ou effacer de la carte des espaces agricoles, qu'il serait logique de repérer par une teinte ocre comme pour les zones A ou Ac. Au lieu de zone agricole, elle apparaît comme une « zone gelée » qui crée une ambiguïté à un endroit stratégique, le rond-point qui concentre l'activité économique de la commune.

Je demande plus de clarté des cartographies en utilisant des teintes franches. *à corriger*

à corriger
Le PLU crée 3 zones agricoles différentes.

Il y a d'abord la zone A, où bizarrement « les constructions sont interdites sauf celles liées à l'exploitation agricole » (Pièce n°2 p.58), alors que toute construction est interdite dans cette zone sauf les abris de prairie, puis la zone Ac qui concerne « uniquement les constructions nécessaires à l'activité agricole » (Pièce n°2 p.59) et enfin la zone As qui n'est tout simplement pas justifiée (Pièce n°2 p.59) mais qui est inconstructible.

Sans justification ou démonstration de son utilité, la création d'une 3ème zone agricole dite « sensible » est excessive.

Je demande que la zone As soit justifiée.

L'expertise des zones humides est inachevée. On apprend à la page 3 de la lettre de la Direction Départementale des Territoires des Vosges du 26/10/2023 de la pièce n°10, que les prospectives de mai-juin 2023 ont été gênées par le fauchage, la sécheresse et l'absence de propriétaires. La DDT écrit :

« Ainsi l'étude zone humide connaît des manquements qu'il faudrait compléter quand les conditions d'observation et d'intervention seront réunies. A défaut d'étude fiable... etc. »

Le rapport de présentation (Pièce n°3 p. 103 et 104) ne présente que les expertises des zones humides 1, 3, 5 et 6 effectuées par le bureau d'études OGE. J'en déduis qu'il manque les expertises des zones humides 2 et 4 et peut-être les suivantes.

Ne figurent pas non plus, l'expertise de la zone humide située sur les parcelles BA 3 et 4 du vieux chemin de Brû, ni celles des 4 zones humides autour du rond-point, ni celle près du stade de la liberté route de Baccarat.

La zone humide située sur les parcelles AZ 147, 7 et 8 route de Baccarat est classée en zone naturelle N au lieu de Ns.

La légende Ns de teinte vert-pomme du plan de zonage ne correspond à aucune zone.

La « 2ème page 120 » de la pièce n°2 mentionne que les zones humides sont classées « NS », alors que les zones humides des parcelles AR 57 à 60 rue des Monteaux et BA 3 et 4 vieux chemin de Brû ne sont indiquées ni par Ns ni par la teinte vert-pomme.

Je demande que toutes les zones humides soient recensées de la même manière, que celles qui n'ont pas pu avoir lieu en mai-juin 2023 (Pièce n°10 p.3) soient réalisées en 2024, et que l'évaluation de leurs surfaces par le bureau d'études OGE soient communiquées dans le PLU.

Ma liste des incohérences est non exhaustive. Elle provient de l'examen des pièces 1 à 13 du PLU et ne tient pas compte des autres problèmes invisibles dans ces documents.

Cette analyse démontre que le projet de PLU est fallacieux. Il recèle de nombreuses incohérences qui créent une grande confusion.

L'ambiguïté créée par le manque de rigueur et de transparence profite à certains terrains au détriment d'autres.

Il est par exemple incompréhensible que le PLU classe des terrains constructibles sans aléa et avec permis de construire, en zones inconstructibles A ou N.

Le projet de PLU est en totale contradiction avec le droit de construire préalablement accordé.

Pour toutes les raisons que je viens d'exposer, je demande que le PLU soit modifié.

Comptant sur votre bienveillante attention,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Florence COLOTTE



Département :
VOSGES
Commune :
RAMSERVILLERS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
EPINAL
1, rue du Dr LAFLOTTE et de l'Ancien
Hôpital B.P. 574 88018
88018 EPINAL CEDEX
tél. 03-29-69-22-74 -fax
sdif.vosges@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BA
Feuille : 000 BA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

