

M. Claude GEORGE, Président  
Communauté d'Agglomération  
de SAINT-DIE-DES-VOSGES  
Direction de l'Urbanisme  
7 Place Saint Martin  
BP 10116  
88100 SAINT DIE DES VOSGES

Référence  
JM/AMV/RB/RH

EPINAL, le 9 avril 2025

Dossier suivi par  
Romuald BOGUENET

Affaire suivie par  
Mme France GUIOT

**Objet : Avis Révision Générale Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal et Habitat  
Communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges**

**Siège Social**  
La Colombière  
17 rue André Vitu  
88026 Épinal Cedex  
Tél. : 03 29 29 23 23  
Fax : 03 29 29 23 60  
Email : [contact@vosges.chambagri.fr](mailto:contact@vosges.chambagri.fr)

**Site de Gérardmer**  
Le Costet Beillard  
376 route d'Épinal  
88400 Gérardmer

**Site de Neufchâteau**  
32 avenue du Général Henrys  
88300 Neufchâteau

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 13 février 2025, vous avez transmis à la Chambre d'Agriculture des Vosges pour avis, le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges et je vous en remercie.

L'analyse du document arrêté, conduit à la formulation de l'avis suivant.

• **LA PRESERVATION DU FONCIER**

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (loi "Climat et Résilience") fixe un objectif d'absence, de toute artificialisation nette des sols en 2050, en commençant par une division de la consommation foncière de 50 %, entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031 par rapport à la période de référence du 01 janvier 2011 au 01 janvier 2021.

Cependant, plusieurs incohérences et imprécisions dans les données sont présentées dans le « tome C justifications ». Elles concernent en premier lieu la consommation foncière durant la période de référence. Le projet retient un chiffre de 220 hectares. Or, les données CEREMA (en page 128) présentent un chiffre inférieur avec 193 hectares seulement. Cette différence impacte les objectifs de réduction de la loi Climat et Résilience.

Avec 220 hectares, c'est un objectif de réduction à 165 hectares pour 2022-2040. En retenant 193 hectares, il est réduit à 145 hectares



d'ici 2040 (96,5 ha entre 2021–2031, puis 48,25 ha entre 2031–2041).

Attention également à l'incohérence lisible sur la page 121, où le tableau retient un période de 2022 – 2040 alors que les calculs explicatifs sont basés sur une période 2022- 2042. En moyenne, une année correspondant à une consommation variant de 15 à 20 hectares.

a) Le projet retient une consommation foncière de 117 hectares liée au plan de zonage (zones U, AU, A et N) sur la période 2025–2040 (tableau 1, page 124). Il s'appuie sur plusieurs critères :

1. franges urbaines (61 ha)
2. Potentiel Intramuros de plus de 50 ares (8 ha),
3. zones AUe, AUh (43 ha),
4. bâtiments agricoles (3 ha),
5. Potentiel proposé par les STECAL en zone N (2 ha).

Sur les deux premiers points, les informations fournies ne permettent pas d'identifier les espaces considérés. De ce fait, des compléments d'information seraient les bienvenus pour vérifier les données considérées.

Il convient de rappeler que dans le cadre de l'artificialisation, c'est une valeur de 25 ares qui est retenue, et non pas 50 ares. En outre, un fichier cartographique fourni, intitulé « dents creuses », mesure l'espace libre disponible en zone U pour l'accueil de constructions. Cet espace s'élève à 218 hectares (hors jardin de 50 hectares et hors activité). Les parcelles de plus de 50 ares représentent une surface de 32 hectares, pour 25 ares, c'est 100 hectares. Ce simple fichier n'apporte pas un éclairage suffisant pour comprendre les valeurs précédentes.

A titre d'exemple, une extension du cimetière sur la commune de SAULCY SUR MEURTHE est prévue. Elle mesure une surface de 32 ares. Il est difficile de savoir comment cet espace est comptabilisé.

Sur le point 4, les bâtiments agricoles ne doivent pas être considérés comme générant de la consommation d'ENAF (cf. fascicule 1 : ZAN). Ce point est à modifier.

Le projet retient une consommation foncière liée au STECAL de 2 ha. Cependant, cette valeur est calculée uniquement sur la somme des constructions autorisées dans les différents STECAL, avec une mode de calcul d'artificialisation et non pas de consommation. Cette approche évalue un impact à minima sans tenir des incidences globales d'une construction (voirie, jardin, espace de stationnement...). Cette valeur de consommation liée au STECAL est sous-évaluée.

b) Le projet retient une consommation effective de 24 hectares uniquement entre 2022 et 2023 sans proposer d'information sur la consommation effective pour les années 2021 et 2024. Or, ce point est à préciser car la consommation sur une année s'élève en moyenne à une quinzaine d'hectares. Le CEREMA évalue cette consommation à plus 35 hectares entre 2021 et 2023.



c) Le projet retient une artificialisation des sols potentielle de 42 hectares entre 2024 et 2040.

L'addition des trois points précédents conduit à une consommation foncière et artificialisation des sols de 183 hectares, supérieure au 165 hectares annoncés. Pour être dans les objectifs fixés par la loi, le projet propose de retenir un taux maximal prévisible de mobilisation de 80 % ce qui diminue la consommation à 152 hectares. Ce mode de calcul reste surprenant au vu de la législation. Il profite à une consommation supérieure au besoin.

#### *Consommation foncière et logement*

Le projet vise à produire entre 2 900 et 3 100 logements répartis entre la récupération de la vacance (1 100 à 1 300 logements), le redéploiement du bâti existant (300 logements) et la production de constructions neuves (1 400 à 1 500 logements) dans un objectif affiché d'une population à 74 000 habitants.

Cependant, le chiffre des logements à construire est pondéré par un coefficient de rétention foncière de 25 %, ce qui augmente artificiellement sa valeur à 1 875 logements. Ce coefficient de rétention s'additionne au taux maximal prévisible de mobilisation sur le foncier de 80 %. Ces deux valeurs ont pour conséquence d'augmenter le besoin en foncier.

En conclusion, sur la consommation foncière, le projet propose une consommation foncière qui apparaît supérieure au besoin. Une clarification des calculs, des périodes et la suppression du taux de 80 % seraient les bienvenus. Il est possible de classer des espaces en zone 2 AU, fermés à l'urbanisation dans l'attente d'une augmentation significative de la population.

- L'incidence du projet sur l'espace agricole déclaré à la PAC.

Le zonage a un impact direct sur l'espace agricole déclaré à la PAC avec plus de 184 hectares inclus en zone U, 23 hectares en zone AU et 53 hectares en zone N, soit au total 260 hectares<sup>1</sup>.

Une analyse minutieuse a été réalisée.

Pour la zone U, elle montre une incidence modérée pour près de 125 hectares (dent creuse de moins de 1 500 mètres carrés, développement des zones d'activité...), logique avec un développement de territoire.

Pour le reste, un classement a été réalisé avec pour objectif d'attirer votre attention pour un meilleur ajustement de la zone constructible. Ce reclassement vise prioritairement la zone destinée à l'habitat.

1. Un problème récurrent sur la délimitation de la zone constructible et de l'espace agricole. Certaines communes ont ajusté le trait de leur espace constructible par rapport au document en vigueur et agrandi au-delà même de l'espace de jardin existant.

---

<sup>1</sup> A noter, le croisement de la couche « dent creuse » fourni présente un potentiel d'espace libre de 217 hectares dont 57,5 hectares sont déclarés à la PAC.



Ainsi, le zonage propose des parcelles constructibles avec un impact inutile : profondeur de 80 mètres ou plus, double rideau dépourvu de desserte et ajout au-delà de jardins visibles sur la photographie aérienne.

Cette délimitation a un impact (perte foncière et le recul de plan d'épandage en cas de construction nouvelle). Un inventaire (non exhaustif), de 111 parcelles pour 10,6 hectares, est proposé en annexe. Dans les Vosges, il est communément admis une profondeur de 40 mètres pour les dents creuses pour limiter l'impact agricole. Nous restons défavorables à toute ouverture de l'espace constructible sur l'espace agricole en second rideau et invitons à une vérification du zonage en ce sens.

2. Il est également possible de s'interroger sur le maintien en zone constructible de parcelles déclarées à la PAC en extension et concernées par des contraintes comme les zones humides (5,85 hectares) ou une proximité avec un massif forestier (5,61 hectares). Un retrait de tout ou partie des parcelles proposées en annexes serait le bienvenu.

3. L'urbanisation des dents creuses le long des voies est normale. Cependant, une urbanisation en front de bâti peut entraîner des conséquences sur une parcelle agricole en rendant inaccessible sa partie arrière. Plus de 46 parcelles sont identifiées par ce point, soit 7,5 hectares. Le risque est de perdre par effet indirect plus de 70 hectares.

Il convient de rappeler qu'un exploitant n'est pas systématiquement propriétaire des parcelles à construire, ou détenteur d'un bail rural.

Pour ces parcelles, une analyse fine est à réaliser pour vérifier l'accessibilité de la parcelle en arrière, par la positive, elles sont à maintenir en zone constructible, dans le cas contraire, un retrait serait le bienvenu, où l'utilisation d'outil pour garantir un accès (OAP, emplacement réservé) est à privilégier. Il est recommandé un accès de 6 mètres de large.

4. Le projet propose des extensions (pas toujours cohérentes avec les propriétés voisines) avec une incidence sur l'espace agricole notamment sur des près de fauche mécanisable situés en fonds de vallée dans les communes de montagne.

La pérennité de l'activité, en zone de montagne nécessite le maintien des près de fauche indispensable au maintien de l'élevage. Un retrait de l'espace constructible de ces dernières parcelles serait le bienvenu. Cela représente une surface de 23 hectares.

5. Des parcelles en extension d'une surface de plus de 3 000 mètres carrés sont incluses en zone constructible sans Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sans cet outil, le risque est la réalisation d'une unique construction, synonyme d'un gaspillage de foncier.



La préservation du foncier est réalisée par une optimisation des espaces ouverts à la construction, notamment par la mise en œuvre d'OAP. Favorable à l'utilisation de cet outil, nous félicitons son emploi au-delà des zones AU. Cependant, il propose une densité trop faible avec respectivement une moyenne de 8 logements par hectare (1 200 mètres carrés) et 10 logements par hectare (1 000 mètres carrés) en zone U et AU. Il continue donc à proposer un système de type pavillonnaire classique, sans préservation de l'espace, sans participer à la diversification de l'offre de logements. Il ne faut pas oublier que cette proposition de développement s'ajoute aux 1042 dents creuses répertoriées (196 hectares, dont la surface moyenne est de 1 900 mètres carrés). Plusieurs espaces disponibles de plus de 4000 mètres carrés et plus ne proposent pas d'OAP (exemple : SAINT REMY 5 200 m<sup>2</sup>, La SALLE 8 763 m<sup>2</sup>, Denipaire : 5 152 m<sup>2</sup>).

L'analyse des espaces considérés en dent creuse propose une vision globale du potentiel de densification de la zone urbaine. Il est cependant incomplet avec certains espaces à considérer en extension. Cette donnée pourrait être ajustée.

Il serait opportun soit de réduire l'espace constructible pour autoriser une construction, soit de créer une OAP pour optimiser l'utilisation de ce foncier, soit de la supprimer.

Compte tenu de l'objectif de consommation des espaces supérieurs, il serait judicieux de différer l'ouverture à l'urbanisation d'espace en zone U ou AU, vers un classement en 2AU fermé. Dans un souci de préservation des espaces, leur ouverture à l'urbanisation serait conditionnée à la reconquête des logements vacants et une stabilisation de la population voire de son augmentation.

- **Un classement de hameau isolé en zone U**

Pour définir la zone urbaine, le projet s'appuie sur un périmètre pérenne d'urbanisation. Ce travail contribue à définir la zone urbaine. Certains hameaux isolés du centre bourg ne semblent pas répondre à la définition retenue (Provenchère et Colroy, Mandray, La Croix aux Mines, Vienville...). Ces hameaux proposent parfois des dents creuses sur l'espace agricole. Dans un souci de cohérence de zonage, il pourrait être bienvenu de classer ces hameaux isolés en zone naturelle ou agricole.

- **ZONE AU**

Le projet propose 25 zones à urbaniser, à destination habitat ou économique. Deux d'entre elles, à destination d'habitat impactent une zone humide potentielle (Senones A 582, Corcieux – A 628 et 654). Elles s'étendent sur un espace agricole déclaré à la PAC et pourraient être reclassées en zone inconstructible.

Sur Corcieux, une zone AUh de 2,37 hectares est en extension sur l'espace agricole. Cette zone AUh impacte l'espace agricole par une extension alors que des espaces (A 1718 et 1719) sont disponibles pour accueillir un développement urbain, limitant l'impact sur l'espace agricole. Un reclassement de cette zone AUh en 2AU et un reclassement de la parcelle D 7 en zone agricole seraient les bienvenus.



Sur Corcieux, une zone AU destinée à l'activité est prévue sur l'espace agricole d'une surface de 6,2 hectares. Si le besoin pour l'activité économique (industrie) du territoire est essentiel, la localisation est surprenante par rapport à la desserte poids lourds. Cette zone est desservie par une route traversant des lotissements, et il serait opportun de la classer en 2 AU en attendant de créer un axe par la zone d'activité située au nord.

Sur Plainfaing, il aurait pu être opportun d'ajuster la zone 1AU en retirant la parcelle E1073 déclarée à la PAC.

- **Les STECAL**

Le projet annonce plus de 142 STECAL (sans tenir compte des STECAL Act). Ces STECAL artificialiseraient un maximum de 2,1 hectares d'espace naturel ou agricole (page 97 tome C justification).

Cependant, ces STECAL représentent une surface de plus de 520 hectares dont 391 hectares déclarés à la PAC. Cette valeur de 2,1 hectares apparaît donc sous-évaluée.

D'une part, quelques STECAL ont des parcelles cadastrales appartenant à diverses propriétaires où il est autorisé autant de construction que d'unité foncière. Et d'autre part, il est fait référence à l'artificialisation et non pas à la consommation des espaces. Pour respecter ce principe d'artificialisation, il devrait être autorisé des constructions uniquement après 2031.

Pour mémoire, les STECAL sont définis par l'article L 151-3 du code de l'urbanisme : *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, il est possible, à titre exceptionnel, de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.*

Un STECAL est à motiver par un projet concret et son emprise est à minimiser, afin de limiter l'impact sur le foncier agricole (perte de foncier, recul de plan d'épandage...).

De nombreuses STECAL ne respectent pas la définition donnée avec des surfaces importantes de plusieurs hectares, sans réelle justification sur les projets. De ce fait, un ajustement de zonage ou une suppression des STECALs est proposé en annexe.

- **La Pérennité de l'activité agricole**

Un travail a été mené, sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, pour classer l'ensemble des sites agricoles en zone agricole constructible. Nous soulignons l'attachement particulier pour autoriser un espace constructible autour des sites existants et garantir leur développement. Nous félicitons le travail réalisé mais rappelons les inconvénients de cette stratégie.

- **Une zone agricole constructible trop restreinte, limite une installation de nouvelle activité**

Principalement réalisé à proximité des sites existants, il est parfois nécessaire de créer un site ex nihilo pour l'installation d'un jeune agriculteur et d'une nouvelle activité.

Pendant la phase de concertation et afin de faciliter l'installation de nouvelle activité, nous avons encouragé le principe de créer un



espace agricole constructible vaste, tout en respectant des règles pour les nouveaux sites, en tenant compte des enjeux suivants : zone humide, lisière forestière, cours d'eau, espace naturel reconnu, enjeu paysage. Nous avons même proposé de reprendre le SCOT des Vosges Centrales, sur l'éloignement à privilégier pour l'installation de nouveau site.

Certaines communes (Saint Remy, Ban de Sapt...) s'inscrivent dans ce principe et nous félicitons pleinement ce choix. A l'inverse, d'autres classent leur espace agricole en zone AP (*secteur destiné au pastoralisme et à la reconquête de friche*) inconstructible, limitant la zone constructible uniquement autour des sites existants (Lesseux, Combrimont, La Voivre...).

Il est regrettable d'avoir une dichotomie de ce principe dans un PLUiH. Ce choix est à motiver dans le rapport de présentation. Il convient de préciser qu'en l'absence de justification, le juge pourrait considérer cela comme une erreur manifeste d'appréciation (Rép. min. n° 17970 : JO Sénat 23 mars 2017, p. 1214).

Une telle différence a des incidences sur le développement des territoires, d'un côté un développement agricole facilité, de l'autre, une nécessité de réviser le document d'urbanisme engendrant des coûts pour la collectivité et du temps pour mener à bien la procédure. Ce temps supplémentaire, cette incertitude liée à une procédure répondant à un intérêt privé, peut conduire à un abandon pur et simple de l'installation. Il convient de rappeler la diversité des activités agricoles : activité bovin, caprin, ovin, maraîchage, équidés, canins... toute avec des besoins très différents. De nombreuses communes étaient sans document d'urbanisme ou en carte communale jusqu'à présent, et l'installation de nouvelle activité n'était pas contrainte. Avec le zonage, ces installations vont être ralenties sur votre territoire.

De ce fait, un ajustement serait le bienvenu pour agrandir l'espace agricole constructible et offrir plus de possibilités pour la création de site ex-nihilo dans un objectif de pérennité de l'activité.

- **Une zone agricole constructible trop restreinte à adapter**

Si nous soulignons encore le travail réalisé pour proposer une zone AC autour des sites agricoles, des ajustements (liés à des oublis) sont déjà présents. C'est par exemple le cas sur les communes :

- **BAN DE LAVELINE** pour deux secteurs AC, chez M. Michel GAXATTE, maraîcher, ou Mme Elise COINCHELIN. Pour le premier, il serait judicieux d'inclure les parcelles A 350, 351, 347 et 344, parcelle de production pour permettre l'implantation de serre le cas échéant (Cf. zone proposée par l'exploitant). Pour le deuxième, une extension d'un bâtiment sur les parcelles A 322 et 181 vient d'être accordée en respect de la législation en vigueur. Il serait donc opportun de les intégrer en zone AC et d'ajouter la parcelle 180 disposant d'une construction et d'une serre visible sur la dernière photographie aérienne.
- **LE VERMONT** : Chez M. Daniel BACHER, le bâtiment de stockage localisé sur la parcelle A 1157 est exclu de l'espace



agricole constructible pour être classé en zone. Le classement de la parcelle A 1157 en AC est à privilégier.

- LA SALLE : Chez M. Damien NICOLE, il serait judicieux d'inclure la totalité des parcelles B 231 et B 564. La forme complexe de la zone AC, n'autorise pas de construction, dans le cas, présent suivre la parcelle cadastrale apparaît judicieux.

- **Un zonage AP à adapter**

Le projet reconnaît l'espace agricole via son classement en zone agricole voire naturelle. De nombreuses communes privilégient un zonage AP. Le règlement de zone autorise uniquement l'implantation d'abri de pâture. Ce type d'installation est nécessaire à l'activité agricole pour favoriser le maintien des animaux dans les pâtures, dans un contexte de changement climatique. Cependant, avec une surface maximale de 30 mètres carrés, cette installation est réduite. En comparaison, elle est inférieure à la surface autorisée pour les annexes de construction à usage d'habitation existantes dans la zone. Cette disposition apparaît à l'inverse d'un objectif de pérennité de l'activité. Nous recommandons une surface de 150 mètres carrés pour ces abris nécessaires à l'activité agricole.

Par ailleurs, cette zone AP est mal nommée et définie : *secteur destiné au pastoralisme et à la reconquête de friche*<sup>2</sup>.

Ce secteur regroupe des espaces cultivés et parfaitement exploités, sans déprise. A l'inverse, il inclut des parcelles forestières sans lien avec l'activité agricole.

Ainsi, il conviendrait de renommer ce secteur en zone agricole.

- **Un ajustement du recul de 30 mètres à la lisière forestière**

Le projet classe l'espace forestier en zone NF. Nous partageons ce choix favorable à une reconnaissance du patrimoine forestier du territoire. Le règlement prévoit également un recul de 30 mètres pour toute construction nouvelle vis-à-vis de cette zone NF. Pleinement favorable à ce principe, nous attirons votre attention sur la délimitation de la zone NF. Certains espaces forestiers ne sont pas classés en zone NF et l'application du recul n'existe pas. Il serait bienvenu de reclasser en zone NF les espaces boisés ou de définir un recul de 30 mètres à la lisière forestière. Ce principe a pour objectif de préserver les populations des risques, notamment incendie.

- **Un recul pour respecter les périmètres sanitaires et ne pas exposer une nouvelle population aux risques sanitaires**

Le projet autorise des constructions nouvelles occupées par des tiers se rapprochant de site agricole existant ou en zone AC (3,98 hectares). Maintenir ces parcelles constructibles, risque

---

<sup>2</sup> Attention, le terme « friche » est défini par l'article L111-26 du code de l'urbanisme comme un bien immobilier (bâti ou non) inutilisé, dont l'état ou l'occupation empêche tout réemploi sans travaux ou aménagements préalables, à l'exclusion des terrains agricoles, forestiers ou à vocation naturelle.



d'exposer une population nouvelle à des nuisances. Par réciprocité, ces nouvelles constructions apporteront des contraintes de développement au site agricole. Afin de garantir, un développement pérenne de l'activité, ces parcelles en extension vers un site agricole sont à exclure de la zone constructible. Une proposition est réalisée en annexe à cet avis.

- **L'activité équine : un classement en zone A**

Le projet classe les centres équestres en STECAL NEq. Cependant, une activité équine relève de l'activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche. Un reclassement des STECAL en zone A est à privilégier pour ces activités.

- **Retrait de STECAL NPv pour l'accueil de projet photovoltaïque sur espace agricole**

Deux zones NPv, dans un secteur naturel destiné à l'accueil de panneaux photovoltaïques, sont créées sur les communes de SAULCY SUR MEURTHE et SAINTE MARGUERITE et sont prévues pour l'accueil de panneaux photovoltaïques au sol. Elles sont situées sur des parcelles agricoles déclarées à la PAC de 11,1 hectares (et 8,26 hectares d'espace forestier). Nous ne sommes pas favorables à ce type d'installation au sol, contraire au décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Un reclassement en zone A serait bienvenu. Nous restons favorables à la création de projet d'agrivoltaïsme qui ne nécessite pas de zonage spécifique.

- **Des secteurs ACT trop vastes impactant l'espace agricole**

Le zonage prévoit la création de quatre STECAL ACT : Secteur agricole constructible et d'hébergement touristique. Tel que rédigé, le règlement autorise la création d'unité d'hébergement touristique de 150 m<sup>2</sup> sans lien avec une activité agricole. Il convient de modifier le règlement en ce sens. Ces secteurs sont également trop importants, il convient de les ajuster afin de ne pas participer au mitage de l'espace agricole. Des propositions sont jointes en annexes.

- **Une compensation du développement de l'activité agricole en zone humide**

Le projet prévoit de compenser le développement des activités agricoles ayant leurs bâtiments en zone humide. Nous félicitons cette initiative qui contribue au maintien de l'activité agricole sur le territoire. Pour cela, le projet prévoit un espace de compensation d'environ 3 hectares, en considérant une compensation s'élevant à 1 000 mètres carrés par projet. Cependant, le nombre d'exploitation inclut en zone humide s'élèverait à 66. Avec trois hectares et 1 000 m<sup>2</sup>, la compensation proposée ne couvre pas la totalité des sites. Il serait opportun de prévoir une compensation de la surface équivalent à 6,6 hectares (1000 m<sup>2</sup> par site).

- **Sur le règlement**

Le règlement de la zone A et N propose des points non prévus par le code de l'urbanisme, à modifier. Il est également nécessaire



d'être précis sur les destinations et sous destinations autorisées dans la zone, dans la première colonne du tableau proposé. En zone A, les articles L151-11 et L 151-12 définissent les destinations autorisées notamment les constructions nécessaires à l'activité agricole. Des clarifications sont proposées en annexe.

Construire un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat sur plus de 77 communes reste un exercice complexe et nous soulignons le travail mené pour réduire l'espace constructible. Un travail conséquent a également été entrepris pour tenir compte des enjeux agricoles et nous sommes conscients des surfaces agricoles nécessaires à sa réalisation.

Cependant, le projet appelle à de nombreuses réserves ou recommandations qui seraient à prendre en compte dans un objectif de pérennisation de l'activité agricole.

Sous Réserve :

- d'ajuster le calcul de la consommation foncière, et de le reprendre avec la valeur proposée par le CEREMA de 193 hectares (consommation réalisée entre 2011 et 2021) ;
- de limiter l'impact sur l'espace agricole, notamment par une meilleure définition de la zone constructible, pour les constructions nouvelles, en réduisant la profondeur à 40 mètres, de limiter la zone U au jardin existant excluant ainsi tout espace déclaré à la PAC ;
- de retirer de l'espace constructible les parcelles agricoles en extension à proximité de la lisière forestière ou en zone humide ;
- de retirer ou de reclasser en zone 2 AU les espaces trop important et sans OAP ;
- d'assurer un accès à toute parcelle agricole qui risquerait d'être isolée du fait d'une construction en front de bâti.
- de préserver les parcelles mécanisables (près de fauche) pour les communes de montagne ;
- d'agrandir l'espace agricole constructible afin de favoriser la création de site ex-nihilo ;
- d'adapter l'espace agricole constructible autour des sites mentionnés précédemment ;
- de retirer de l'espace constructible, les espaces libres trop proches de site agricole en activité ;
- de clarifier le règlement de la zone A ;
- d'ajuster la compensation liée au développement de l'activité agricole en zone humide ;

Recommande :

- d'imposer à une densité de construction supérieure pour tendre à une densité minimale de 12 logements hectares ;
- d'ajuster les zones AU pour préserver l'espace agricole ;
- de reclasser les hameaux isolés en zone naturelle ou agricole ;
- d'imposer un recul de 30 mètres à la lisière forestière ;



La Chambre d'Agriculture des Vosges émet **un avis favorable** sur le projet de révision du PLUIh de la Communauté d'Agglomération de Saint Dié des Vosges, **sous réserve** de la prise en compte des observations et recommandations émises dans le cadre de la présente consultation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes meilleures salutations.

Le Président,  
Jérôme MATHIEU



## ANNEXE

Des propositions d'évolution de zonage sont visibles sur les pièces jointes.

Sur le règlement :

Les documents graphiques présentent dans la légende « *les prescriptions et limitation à la constructibilité* », une couche intitulée cours d'eau. Aujourd'hui, aucun inventaire précis n'a été réalisé par les services de l'Etat (et validé par la profession agricole) pour classer les cours d'eau et les fossés. L'intégration de cette couche cours d'eau (sans préciser le fournisseur de la donnée et son échelle d'utilisation) sur des plans cadastraux interpelle. Dans certains secteurs, le cours d'eau ou fossé n'apparaît pas correspondre aux parcelles cadastrales. Cette information est potentiellement erronée à une mauvaise échelle. Il convient de compléter cette notion de cours d'eau (information non contractuelle ou à titre indicatif), ou à supprimer le cas échéant.

Tel que rédigé, le tableau (zone A et N) n'interdit ou n'autorise pas clairement les destinations définies par l'article R151-27. Dans un souci de compréhension (*attention au principe, ce qui n'est pas interdit est autorisé*), il serait opportun de lister les destinations autorisées dans la zone. D'une manière générale, seules les constructions nécessaires à une activité agricole sont autorisées.

La zone A dispose de quatre sous-secteurs :

- Ac Secteur agricole constructible ;
- Act Secteur agricole constructible et d'hébergement touristique ;
- Anc Secteur agricole non constructible ;
- Ap Secteur destiné au pastoralisme et à la reconquête des friches.

Le règlement autorise les constructions nécessaires à l'activité forestière. Cependant, comme le prévoit l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Il convient de supprimer la référence à l'activité forestière.

Les dispositions générales traitent dans un paragraphe de la gestion des eaux pluviales et maîtrise de ruissellement. Elles imposent des contraintes pour les projets imperméabilisant 200 mètres carrés de surface. A partir de 400 mètres carrés, le pétitionnaire devra répondre au point suivant : Lorsque la surface totale imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique pour une pluie d'occurrence de 30 ans sera à fournir avec la demande de permis. La création de bâtiment agricole engendre régulièrement une imperméabilisation supérieure à 400 mètres. Cette étude représente un coût qui vient en contradiction avec le soutien porté à l'activité



agricole. Il convient de rappeler que lors d'une demande d'un permis de construire, le pétitionnaire doit fournir des pièces obligatoires mentionnées par l'article R 431-4 du code de l'urbanisme (CU). Cet article précise également qu'aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente. Sauf erreur de notre part, l'article R 431-4 n'impose pas d'étude hydraulique comme mentionnée. Cette disposition est en contradiction avec l'article R 431-4 du CU et est à supprimer.

Le règlement autorise les habitations des exploitants. Une construction de gardiennage (CE, n° 56622, 14 mai 1986) est réalisable si l'activité de l'exploitation justifie de sa nécessité (présence d'un élevage). Comme expliqué lors de la rencontre des personnes publiques associées, il convient de limiter ce type de construction à une seule par exploitation.

En zone A, le règlement autorise l'extension des commerces, restaurants et hôtels existants. Cette disposition est contraire à l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui autorise uniquement les extensions des bâtiments d'habitation. Ce point de règlement est à modifier.

En zone A, le règlement impose à toute construction de plus de 500 mètres carrés un dispositif de production d'électricité photovoltaïque proportionnée au potentiel de production de ses toitures. Cette disposition est prévue par d'autres textes législatifs et il apparaît inutile de le préciser. La suppression de cette obligation serait la bienvenue.

Le règlement autorise les abris de pâture avec une surface maximale de 30 mètres carrés. D'une part, il serait judicieux de préciser que les abris de pâture sont autorisés uniquement comme construction nécessaire à une activité agricole (article R151-23). D'autre part, cette surface est insuffisante. Aujourd'hui, nous recommandons une surface de 150 mètres carrés afin de protéger les animaux et de stocker du fourrage sur place. Un abri de pâture (nécessaire à l'activité agricole) vise à maintenir les animaux sur prairie plus longtemps en période de sécheresse. Enfin, cette surface de 30 mètres carrés est surprenante puisque les annexes des constructions à usage d'habitation, non agricole, ont une surface autorisée de 50 mètres carrés. Nous invitons à modifier ce point.

Le projet invite à l'installation de nouvelles exploitations avec un recul minimum de 200 mètres de la zone U. Cette notion de nouvelles exploitations est à clarifier. La transformation d'une entreprise individuelle vers une forme sociétaire (GAEC, EARL...) avec un changement d'atelier de production (vache laitière vers vache allaitante) est une nouvelle exploitation tout comme l'installation d'un jeune agriculteur succédant à ses parents sur le site familiale.

C'est la création d'un bâtiment en discontinuité d'un ensemble de constructions agricoles existantes (pas de desserte commune par exemple, 1 kilomètre d'éloignement), c'est-à-dire une construction ex-nihilo qui est visée par ce principe de recul de 200 mètres.

Il est possible d'intégrer des exceptions à ce principe. Tout d'abord, les activités agricoles non visées par le règlement sanitaire



départemental (RSD) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : activité de maraîchage ou de cultures de petits fruits... Ensuite, il faut être vigilant pour les communes classées en zone de montagne par la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985. Ces communes disposent d'un relief important, d'une propriété foncière agricole souvent éclatée difficilement mobilisable et éloignée des réseaux, ne facilitant pas l'implantation de sites agricoles. Il convient de rappeler que l'arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux ICPE autorise une implantation des bâtiments et annexes à 25 mètres de la zone U ou des habitations.

Dans les articles A2a et A2b, pour être cohérent avec les paragraphes précédents, la sémantique utilisée est à clarifier : l'implantation des nouveaux sièges d'exploitations.

De ce fait, il est important d'une part, de clarifier la définition pour en faciliter l'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et d'autre part, d'ajouter un suivi des autorisations délivrées (indicateur de suivi du PLUiH) avec cette règle. A terme, il conviendra d'appliquer une règle de réciprocité afin que le développement des zones urbaines ne se rapprochent pas de ces sites nouveaux.

Le projet autorise les changements de destinations pour l'ensemble des constructions repérées sur le plan de zonage la zone A. Comme le prévoit l'article L 151-11 du CU, il serait judicieux de préciser que le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le projet indique que les possibilités de réhabilitation, de reconstruction et d'extension présentées dans les items ci-dessus concernent toute construction existante au moment de l'approbation du PLUiH, c'est-à-dire identifiable notamment sur les photos aériennes antérieures, ceci quelle que soit leur taille et leur destination. Il serait judicieux de préciser les constructions hors ruine (définition à apporter dans le glossaire).

Dans les secteurs AP et ANC, le règlement autorise l'extension des bâtiments agricoles existants, ceci à la condition de ne pas générer de périmètres sanitaires ou d'aggraver ceux éventuellement existants. Cette condition est une contrainte dans la modernisation ou l'adaptation des constructions agricoles. Il convient de rappeler que les reculs sanitaires ne relèvent pas du code de l'urbanisme, mais d'une autre législation dépendant de l'activité agricole : Règlement Sanitaire Départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Cette règle est à supprimer.

Le règlement limite la hauteur maximale en déblai et remblai à 0,8 mètre. Si cette hauteur reste adaptée pour une construction à usage d'habitation, elle est potentiellement contraignante pour un bâtiment agricole notamment en zone de montagne. Une modification de ce point pour l'imposer uniquement à l'habitation serait la bienvenue.

Concernant les annexes, leurs implantations, tout comme les constructions principales, doivent respecter un recul de 30 mètres et pas seulement 20 mètres. Une modification en ce sens serait



concernée pour la zone N également. Le principe de ne pas aggraver la situation existante est à maintenir.

Le règlement indique le point suivant :

- Hors abords de construction, seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie.

Il convient bien de préciser que ces deux points ne sont pas à imposer aux exploitations agricoles.

Le règlement impose qu'en secteur Ap la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Cette règle est à supprimer, l'article L101-3 du CU précise que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles.

Nous sommes favorables à la préservation des zones humides et aux prescriptions indiquées dans l'article A6 et au secteur AC. Cependant, les interdictions imposées à l'ensemble de la zone A (Création de plan d'eau, drainage, création de fossés, plantation de boisement) sont légiférées par le code de l'environnement. Si elles peuvent être rappelées, elles ne sont pas à inscrire comme règle en zone A ou N. Cette rédaction est à modifier. Il en est de même pour le drainage qui ne relève pas de la législation du code de l'urbanisme. Il serait bienvenu de supprimer ce point également.