

2025-0048-AA

Référent technique : Sabrina Philipps
Objet : Avis du PNRBV sur le PLUi arrêté
de la CASDDV
Pièce jointe : Note technique complète

Monsieur Claude GEORGE
Président de la Communauté
d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
1 rue Carbonnar
88100 SAINT-DIE-DES-VOSGES

Munster, le 6 mai 2025

Monsieur le Président,

Par délibération du 20 janvier 2025, vous avez arrêté le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. Le projet de PLUi nous a été notifié le 13 février 2025. Le présent avis est issu de l'examen du projet de PLUi par la commission urbanisme qui s'est réunie le **6 mai 2024**.

Le présent avis tient lieu, avant tout, de conseil. Chaque réserve ou recommandation est accompagnée d'une proposition technique d'amélioration du document. Elles visent à compléter et à enrichir le document pour apporter de la cohérence entre les pièces et les règles du document.

Le courrier synthétise les principaux points de l'analyse de la commission, mais il n'est pas exhaustif pour autant. Je vous invite à prendre connaissance et à vous appuyer sur la note technique complète ci-jointe.

Compatibilité directe entre la Charte du Parc et le PLUi en l'absence de SCOT applicable.

Le territoire de la CASDDV n'est pas couvert par un SCOT. Ainsi en application des articles L131-1 et L131-7 du Code de l'Urbanisme, la compatibilité du PLU est à établir directement entre les communes adhérentes au Parc et la Charte.

L'examen du dossier arrêté a relevé des points d'incompatibilité avec le plan de la Charte de Parc, qui à l'aide d'ajustements pourrait être levés en suivant les recommandations de la commission. Il s'agit plus précisément de 2 zones NI l'une à Provenchères-et-Colroy et l'autre à Ban-sur-Meurthe et Clefcy, et enfin d'une zone NT3 Lusse. **La commission recommande d'appliquer les recommandations 1 à 3 figurant de manière détaillée dans la note technique pour écarter les incompatibilités identifiées.**

Pour une meilleure prise en compte des zones humides

La Charte affiche un objectif fort en matière de gestion de zones humides : *Les zones humides sont maintenues et favorisées dans le cadre des dispositifs de gestion de l'espace.* Cet objectif est à la fois le résultat de l'application de la mesure 1.1 « Agir pour la biodiversité et favoriser les continuités écologiques » et la mesure 2.1 « Favoriser la vitalité et économiser l'espaces par un urbanisme durable ».

La commission demande à respecter davantage la démarche **éviter-réduire-compenser** attendue dans le **cadre de l'évaluation environnementale**. La CASDDV mène une politique volontariste et engagée sur la

restauration des milieux humides et des corridors écologiques, en cela, elle est exemplaire et le PNRBV ne peut que soutenir un tel engagement. Toutefois, la CASDDV, étant bien outillée pour mettre en œuvre des mesures compensatoires, en particulier de restauration de milieux, semble avoir écarté rapidement les 2 premières étapes EVITER et REDUIRE du processus. Du moins, ces étapes sont insuffisamment décrites dans le rapport d'évaluation environnementale. **La commission urbanisme considère que des points d'amélioration peuvent être apportés pour renforcer l'évitement et la réduction d'impact. Elle formule des propositions dans ce sens dans sa réserve n°2. (Voir le détail dans la note technique)**

Concernant les **mesures de compensations** décrite dans le rapport, la commission demande à la CASDDV des précisions de méthode.

En premier lieu, la commission s'interroge sur la nature des mesures compensatoires envisagées. La collectivité souhaite compenser la destruction de zones humides par de la restauration de zones humides existantes. **Le bilan surfacique sera négatif et l'objectif de maintien de zone humide de la Charte n'est pas respecté. La commission urbanisme souhaite que des compléments soient apportés au dossier, afin de pouvoir apprécier justement la qualité et la pertinence des mesures compensatoires envisagées (Réserve 1).** En second lieu, l'application des mesures compensatoire pour les projets privés impactant plus de 10 ares de zones humides n'est pas précisée et mériterait d'être explicitée pour renforcer l'évaluation environnementale.

5 autres recommandations complètent les 2 réserves formulées ci-dessus pour une meilleure prise en compte des zones humides. Il s'agit des recommandations 4 à 8 inscrites dans la note technique.

La commission a estimé l'impact potentiel du projet de PLUI pour les zones humides effectives situées au sein du périmètre du PNRBV. **Elle considère que la transcription de ses remarques pourrait réduire considérablement l'impact sur les zones humides effectives par les zones constructibles en passant de 30 hectares à 10 hectares. (Voir explications dans la note technique)**

En appliquant ces recommandations et en levant ces réserves, la CASDDV rejoindrait ainsi les autres collectivités du PNRBV dans leur politique de préservation des zones humides.

Eviter le mitage du paysage pour mieux le préserver

La CASDDV a pour projet de développer fortement le tourisme. Pour cela, 52 STECAL sont projetés sur le territoire du Parc. Potentiellement, ces STECAL peuvent générer un mitage paysager important, en raison de leur superficie importante (entre 0,5 ha et 4 ha), conduisant à une banalisation des paysages. Le dossier ne fait pas la démonstration du caractère exceptionnel des STECAL, ni des besoins, ni de la non-atteinte à l'activité agricole et pastorale ou à l'environnement. Certains secteurs en discontinuité de l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'étude de discontinuité au sens de la Loi Montagne permettant d'ouvrir les secteurs.

Le Parc émet une troisième réserve et demande donc d'adapter la taille des STECAL à vocation touristique aux projets affichés pour une meilleure cohérence entre les pièces réglementaires et les justifications. Il conviendrait de réduire les zones Nt, de manière proportionnée au projet, et à proximité des constructions existantes pour éviter d'être en situation de discontinuité. Les sites projetés qui créent de nouveau groupement de construction en discontinuité doivent être supprimés, car ils n'ont pas fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de la Loi Montagne. (Réserve 3)

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster
03 89 77 90 20 • www.parc-ballons-vosges.fr

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme, Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

Pour un meilleur encadrement des projets de développement touristique

La collectivité a fait le choix de donner la priorité au développement touristique. Il s'agit d'une ambition forte. L'équilibre entre le développement de l'offre de logements et l'hébergement touristique n'est pas garanti. L'hébergement touristique dispose de zones dédiées (UT, NT ...) mais pas le logement. En effet, les meublés de tourisme, correspondant à la destination habitat, ne sont pas encadrés dans les zones urbaines. La création d'hébergement touristique pourrait dépasser la production de logement. **La commission urbanisme recommande fortement à la collectivité de s'assurer que les besoins en logements pour les habitants soient satisfaits. Elle recommande de prioriser les zones de développement touristique à proximité et dans la continuité des unités urbaines (sous-secteur UT) avant celle situés dans les écarts (sous-secteur NT), à l'aide d'une OAP ou du règlement. (Recommandation 9)**

Pour une optimisation du développement du logement

La commission urbanisme remarque que les zones de développement stratégique pour l'habitat ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser un aménagement d'ensemble. La qualité urbaine, l'optimisation des aménagement et l'atteinte des objectifs de création de logement ne sont pas garanties. **La commission urbanisme recommande fortement à la collectivité d'exiger un aménagement d'ensemble pour les secteurs AU pour une meilleure efficacité et cohérence de l'urbanisation. (Recommandation 10)**

La note technique comprend d'autres recommandations pour aller plus loin sur le sujet par secteur soumis à OAP et pour les dents creuses de grande taille.

Pour un traitement qualitatif des entrées de ville

La commission a identifié 2 secteurs de développement situés en entrée de ville pour lesquels aucune disposition d'intégration paysagère n'a été transcrite dans le document. Il s'agit de la zone AUE de Corcieux et la zone Us située à l'entrée Sud d'Anould sur le ban communal de Gerbépal. **Pour ces 2 sites, le Parc recommande fortement d'instaurer des mesures favorisant un traitement paysager qualitatif (voir recommandations 13 et 14).**

Pour une protection patrimoniale renforcée

La collectivité a identifié et protégé un ensemble de boisement, de haies, de bosquets, d'alignement d'arbres, de ripisylves à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. **La commission salue cette disposition qui participera activement à la préservation des éléments structurants de la trame verte et bleue du territoire.**

Du côté patrimoine bâti, la collectivité a identifié et protégé un ensemble de bâtiment, monument, calvaire, lavoir, ... à l'aide de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La commission salue ce dispositif, toutefois, elle regrette que seule la moitié des communes du PNRBV y ait recouru. **L'équipe du PNRBV se tient à la disposition des communes qui souhaiteraient compléter leur inventaire.**

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster

03 89 77 90 20 • www.parc-ballons-vosges.fr

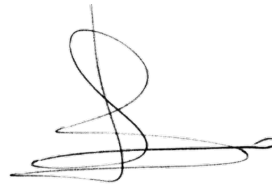
Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme, Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

Considérant cette analyse, et son détail dans la note technique, je vous informe que le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges émet un avis favorable sous réserve au projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. Notre avis est assorti des 3 réserves et 16 recommandations.

Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Laurent SEGUIN

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster
03 89 77 90 20 • www.parc-ballons-vosges.fr

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme, Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord