

NOTE TECHNIQUE

Avis du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges sur le PLUI arrêté de la Communauté d'Agglomération De Saint-Die-Des-Vosges

Thème 1 : Compatibilité du PLUI avec le plan de la Charte du PNRBV

Concernant les zones situées sur les corridors écologiques du Plan du Parc (enjeu prioritaire P5), la commission urbanisme relève 2 zones à enjeux. Un troisième secteur est concerné par l'enjeu prioritaire P14 qui vise à appliquer la mesure 3.3.1 de la Charte.

> NI à Provenchères et Colroy : site de Motocross

Une construction de 100m² à destination d'équipement d'intérêt collectif est admise dans ce secteur. *La commission demande à localiser le secteur où la construction serait permise pour limiter l'impact. (Recommandation 1)* Elle propose également de vérifier si le site est clôturé pour réduire le risque de collision avec les animaux.

> Nt3 à Lusse

Une zone constructible de 2,67 ha est ouverte pour accueillir de nouveaux bâtiments d'un centre bouddhiste. *La commission recommande de resserrer la zone NT3 autour des bâtiments existants pour limiter le mitage du paysage. (Recommandation 2)*

> NI à Ban-sur-Meurthe et Clefcy

Une zone NI a été délimitée autour de la station de ski alpin identifiée au plan du Parc. L'emprise du bâti est limitée en superficie, mais les possibilités d'implantation du bâti sont nombreuses sur les pistes. *La commission recommande de resserrer les droits à construire au niveau du front de neige en continuité avec le bâti existant et dans un secteur situé en dehors de la zone humide effective. (Recommandation 3)*

Thème 2 : Meilleure prise en compte des zones humides :

A l'échelle de la communauté d'agglomération :

Ce qu'annonce l'évaluation environnementale :

Le projet de PLUI arrêté classe 82 ha de zones humides effectives en zone constructible et prévoit 320 ha de compensation sur de la zone humide existante. Le bilan surfacique s'avère négatif. Les 82 ha ne concernent que les zones économiques (AUe et Ue).

L'évaluation environnementale affiche des chiffres différents de superficie impactée selon les chapitres. Les incidences sont évaluées de manière séquentielle par vocation de zones (habitat, tourisme, et économique), ce qui ne permet pas d'apprécier l'impact global de manière claire. L'évaluation environnementale ne précise pas dans

sa description, s'il s'agit de zone humide effective ou si les zones humides règlementaires ont été évitées. D'ailleurs le plan de zonage, ne distingue pas les 2 informations. Cette distinction apporterait de la clarté aux pétitionnaires car la réalisation d'une expertise de zones humides n'est pas nécessaire pour les zones humides règlementaires.

La commission urbanisme recommande de distinguer les zones humides effective des zones humides règlementaires sur le plan de zonage, ainsi que dans l'analyse des incidences dans l'évaluation environnementale pour une meilleure clarté. (Recommandation 4)

Le choix de laisser la possibilité au pétitionnaire de recourir à une expertise ZHE pour justifier de la constructibilité de sa parcelle fragilise grandement l'instruction. Les demandes de dérogation loi sur l'eau et les demandes d'autorisations d'urbanisme ne sont pas instruites par les mêmes services. Attention, aux différentes lectures. Un permis pourrait être accordé, alors que l'autorisation de destruction de zone humide ne le serait pas. **Cette disposition est source de contentieux car le PLUI exige des éléments non constitutifs d'un dossier de demande d'urbanisme.**

La démarche Eviter-Réduire-Compenser est insuffisamment expliquée et cartographiée dans l'évaluation environnementale. Les étapes d'évitement et de réduction sont insuffisamment décrites et expliquées.

La nature de la compensation mériterait d'être détaillée et qualifiée, afin que le bilan surfacique négatif, soit contrebalancé par la qualité de la compensation envisagée. Les 300 ha de compensations correspondent-ils tous à de la restauration de milieux humides ? Il n'est pas non plus démontré que la compensation se réalisera sur les mêmes bassins versants et que les mesures compensatoires sont bien adaptées. La nature et la fonctionnalité des zones humides impactée n'est pas décrite et ni quantifiée.

La commission urbanisme demande à renforcer les justifications sur la nature de la compensation envisagée pour l'ensemble des zones impactées. (Réserve 1)

Analyse de l'impact potentiel sur les zones humides effectives sur le territoire du PNRBV

Ne pouvant faire la distinction entre les zones humides règlementaires et les zones humides effectives à l'aide des données géographiques transmises, le Parc a analysé l'impact potentiel sur les zones humides figurant au plan de zonage.

En croisant la couche géographique des zones humides avec les zones constructibles (Uh, Ue, Ut, Nt, AU), on identifie une **trentaine d'hectares** de zones humides pouvant être impactée.

Le PNRBV expose ses remarques suivant la démarche EVITER, REDUIRE ET COMPENSER.

1/ Mesures d'évitement

En zone urbaine, la règle de recul de 10 mètres depuis le sommet des berges des cours d'eau rend inconstructible une **dizaine d'hectares**. Ces secteurs situés à la fois dans le recul inconstructible des 10 mètres (en zone urbaine) et en zones humides affichées mériteraient d'être classés en zones naturelles et ce, conformément à l'objectif 18.2 du PADD (*Prendre en compte les continuités écologiques dans les délimitations et modalités d'urbanisation*).

Le Parc recommande de revoir le classement des abords immédiats des berges des cours d'eau pour une meilleure lisibilité règlementaire et prise en compte des enjeux de la trame bleue. (Zone humide, ripisylve ...). Son application permettra de renforcer les mesures d'évitement. (Recommandation 5)

Dents creuses en zones urbaines, zones à urbaniser et évitement des ZHE

Reste donc, **une vingtaine d'hectares** potentiellement impactée au sein des zones urbaines, à urbaniser et des STECAL. La commission recommande de compléter et de parfaire les mesures d'évitement pour l'ensemble de ces zones constructibles.

Les dents creuses qui donnent directement sur une voie et qui sont déjà équipées se justifient davantage car elles permettent d'optimiser les équipements et réseaux existants. Et cela d'autant plus dans les communes qui

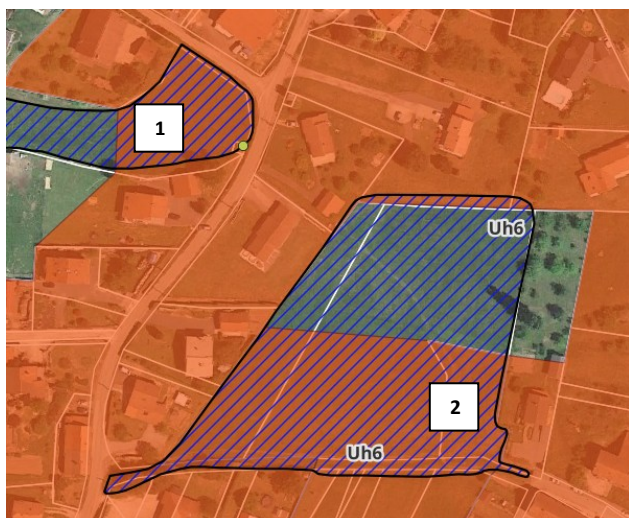
n'ouvrent pas de zones d'extension. Elles n'évitent pas les zones humides effectives, mais **EVITENT** l'extension et l'artificialisation de nouveaux secteurs. La justification mérite d'être renforcée.

Les dents creuses qui étendent l'enveloppe urbaine ou qui se situe en 2nd ou 3^e rangs qui nécessitent l'aménagement de voiries et de réseaux sont à exclure de la zone urbaine. Les mesures de réduction y sont difficilement applicables, puisqu'il faudra aménager des voiries et y étendre des réseaux. Les mesures de réduction du règlement ne sont adaptées qu'aux projets de nouvelles constructions en 'premier rang'. D'autant plus que le règlement exige que « Les constructions et aménagements seront, sauf impossibilités techniques, à privilégier à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle. » L'adaptation du plan de zonage avec les dispositions du règlement permettra de gagner en cohérence.

Le Parc recommande de renforcer les justifications de maintien des dents creuses concernées par une ZHE en 1^{er} rang par la non ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser dans la même commune. (Recommandation 6)

Le Parc estime qu'il serait judicieux d'exclure les zones constructibles de second voire troisième rang pour lesquelles les mesures de réduction du règlement ne sont pas applicables en raison des aménagements à réaliser. D'après notre analyse, cette mesure permettrait d'exclure en 8 et 11 ha de ZHE de la zone constructible au sein du périmètre du PNRBV (Réserve 2)

Pour illustrer



1 : dent creuse en ZHE permettant une construction en 1^{er} rang sans création de voirie

2 : dent creuse en ZHE permettant une construction en 2nd ou 3^e rang avec création de voirie

Les projets touristiques (UT et NT) et ZHE

52 STECAL NT, 3 secteurs UT et 8 secteurs UTc (campings) sont projetés sur le territoire du Parc. Parmi ces secteurs, on peut distinguer l'extension des sites existants et la création de nouveaux sites. Pour les STECAL impactant une zone humide, au regard du nombre de sites de projets touristiques, le caractère nécessaire et indispensable dans la réalisation du projet touristique intercommunal n'est pas démontré.

Concernant les nouveaux sites : Le STECAL NT3 à Ban-de-Laveline est situé en majorité dans une zone humide. Le site présente une superficie de 0,4 ha avec la zone Uh libre attenante. *Son maintien n'est pas justifié à moins de réaliser une expertise zone humide réglementaire.*

La zone UT de Coinches de 0,7 ha, cernée par 2 rues, est concernée en totalité par une ZHE. Au regard de la superficie du secteur, *il serait judicieux de réaliser des sondages réglementaires pour pouvoir éviter et réduire l'impact du projet.*

A Barbey-Seroux, le zonage prévoit l'extension d'un site d'hébergement touristique (NT2) qui s'étend au-delà de la rivière sur une ZHE qui borde le cours d'eau. Il s'agit d'une discontinuité à l'urbanisation au sens de la loi Montagne. De plus, ce secteur est inconstructible de par le recul de 20 mètres imposé depuis les berges des cours d'eau. *La commission recommande d'exclure la partie nord du secteur pour une meilleure cohérence des pièces réglementaire et prise en compte des enjeux.*

Dans le même esprit, *la zone humide effective du STECAL NT4 à Ban-sur-Meurthe-Clefcy peut être exclue et intégrée à la zone A, sans remettre en cause l'activité du site.*

Les campings du territoire ont été classés en zone UTc. Le zonage prévoit leur extension sur des zones humides effectives (par exemple à Gemaingoutte, Corcieux et Lesseux). *Le Parc recommande d'interdire les constructions dans ces secteurs humides et de n'y admettre que des installations légères ou des emplacements. Cette disposition permettrait de limiter les mouvements de sols et une artificialisation définitive.*

Pour une meilleure prise en compte des enjeux et cohérence d'ensemble, le Parc souhaite que les recommandations soient transcrites dans le projet de PLUI (Recommandation 7)

2/ Mesures de réduction

En fonction de la superficie de la zone humide impactée, plus ou moins 10 ares, le projet sera soumis soit aux mesures de réduction du règlement, soit à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau. Pour une meilleure lisibilité, il convient d'expliquer au pétitionnaire dans le règlement que les mesures de réduction ne permettent pas de se substituer à la constitution d'un dossier loi sur l'eau, lorsque la zone humide détruite est supérieure à de 10 ares.

La commission recommande de renvoyer à la loi sur l'eau dans les cas où elle s'applique dans son règlement. (Recommandation 8)

3/ Mesures de compensation

En imposant des mesures de réduction dans des cas où le seuil des 10 ares n'est pas dépassé, la collectivité vise à réduire l'impact et à compenser des projets de manière plus forte que l'exige la loi. Néanmoins, sur les 22 ha de zones humides inscrites en zone constructibles (123 sites), au sein du PNR, 19 ha (63 sites) présentent des tailles supérieures à 10 ares. Or, la collectivité explique dans son évaluation environnementale, qu'elle ne prendra en charge la compensation que pour les projets impactant moins de 10 ares de zones humides ou des projets localisés sur du foncier communal ou intercommunal (*Voir page 313 de l'évaluation environnementale*). Les mesures compensatoires envisagées par la collectivité, ne recouvrent donc pas la destruction de l'ensemble des zones humides impactées pour les projets individuels d'habitat.

En lien avec la réserve 1, la commission émet une réserve sur ce point et demande à la collectivité de préciser comment sera déployée la compensation dans les cas où les projets privés détruisent et impactent plus de 10 ares de zones humides. (Réserve 1b)

Thème 3 : Eviter le mitage du paysage pour mieux le préserver

Le projet de la CASDDV est de développer fortement le tourisme. Pour cela, 52 STECAL sont projetés sur le territoire du Parc. Parmi ces secteurs, on peut distinguer l'extension des sites existants et la création de nouveaux sites. Pour autant, les STECAL à vocation d'hébergement touristique représentent une superficie de 58 ha. Ils génèrent une consommation d'espace conséquente, non prise en compte dans le bilan de la consommation d'espace puisque seule la surface de plancher admise est comptabilisée. Les aménagements associés (voiries, parkings ...) ne sont pas pris en compte dans l'estimation. De plus, le mitage de l'espace généré pourrait nuire à l'image du territoire. En admettant la banalisation des paysages, la collectivité risque de nuire à son attrait touristique, qu'elle cherche pourtant à renforcer. Par ailleurs, le dossier ne démontre pas non plus, si les sites ouverts présentent des capacités suffisantes en eau potable.

Au regard du nombre et de la taille des STECAL, la commission estime que leur caractère exceptionnel n'est pas démontré, y compris leur compatibilité avec les espaces agricoles et naturels environnants (cf article R123-8 du code de l'urbanisme). Si l'impact est jugé nul, à la fois sur les milieux et sur l'activité agricole, par secteur, l'impact global cumulé est quant à lui à reconsidérer.

De manière générale, les STECAL à vocation d'hébergement touristique présente des superficies importantes par rapport à l'ampleur du projet. Pour accueillir entre 2 et 4 hébergements, les secteurs NT présentent des superficies variant entre 0,5 et 4 ha. C'est le cas, par exemple, d'un secteur Nt2 à Fraize de près de 4 ha sur lequel 4 kerterres pourraient être installés. D'autres, sont en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne, et ont été inscrit sans étude de discontinuité au milieu d'une prairie. Il s'agit du secteur Nt3 à Provenchères-et-Colroy.

L'extension du camping à Corcieux (Utc) qui prévoit le franchissement du cours d'eau est également dans une situation de discontinuité à l'urbanisation au sens de la loi Montagne.

Le Parc demande donc d'adapter la taille des STECAL à vocation touristique aux projets affichés pour une meilleure cohérence entre les justifications et les pièces réglementaires. 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)

Thème 4 : 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 (UT) avant celle situés dans les écarts (NT), à l'aide d'une OAP ou du règlement. (Recommandation 9)

Thème 5 : Pour une optimisation du développement du logement

Les zones d'extension sont situées dans les pôles d'équilibre : Fraize, Plainfaing, Corcieux et Gerbépal. Cette répartition est positive car elle permet de conforter les équipements et les services. Les 7 secteurs à urbaniser à vocation d'habitat totalisent une superficie de 7,51 ha. **La commission salue autant la répartition des secteurs que leur superficie modérée.**

Toutefois, ni le règlement de zone AU, ni les OAP n'imposent un aménagement d'ensemble. La cohérence d'ensemble, le respect de la densité et la mutualisation des équipements ne sont pas garantis. L'aménagement d'ensemble est indispensable pour permettre la création d'une voirie commune, organiser l'implantation du bâti de manière cohérente et favoriser un traitement paysager homogène. Les schémas des OAP permettent cela. L'intégration des 4 principes de l'urbanisme durable défendus par la Charte permettrait d'enrichir les OAP et gagner en qualité. Le Parc apporte habituellement ces conseils pour faciliter l'application de ces principes d'urbanisme durable dans les OAP, durant les phases d'élaboration lorsqu'il est associé.

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)

Individuellement, les OAP à vocation d'habitat appellent nos remarques suivantes :

- **Zone IAU de GERBEPAL** de 0,82 ha vise à accueillir 4 logements. La zone est concernée par une dizaine d'ares de zone humide en frange d'opération. Il convient de l'éviter pour améliorer le bilan de l'évaluation environnementale.
De plus, pour accéder à la zone AU, il faut traverser une zone urbaine qui pourrait être surbâtie. En incluant la parcelle 1642 section A à la zone AU, la collectivité garantit le maintien de l'accès à la zone et sa réalisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
 - **Zone IAU de PLAINFAING (zone3)** de 1,26 ha sera desservie par une voie en impasse depuis la rue Raymond Ruyer. La possibilité de créer un bouclage avec la route de Gérardmer a été écartée et pourtant cette solution semble mieux adaptée.
 - **Zone IAU de Corcieux (Zone 1)** : Le secteur est situé en entrée de ville et est particulièrement exposé en raison du relief. Le découpage de la zone est complexe, tout comme sa topographie. Les accès sont tous matérialisés à l'aide d'emplacement réservé, hormis l'accès nommé option 2. Les accès pourraient être intégrés dans la zone IAUh, afin qu'ils soient réalisés en même temps. L'accès 'option 2' mériterait d'être intégré dans le périmètre de la zone IAUh pour s'assurer que le bouclage se fera. Il permettra d'organiser une gestion des flux plus efficace.
Le site compte également un alignement d'arbre intéressant, car il matérialise la pente et crée une rupture visuelle. Cet alignement pourrait être prolongé à l'est pour traiter l'interface entre le futur quartier et les constructions existantes.
 - **Zone IAU de Corcieux (zone 2)** : Des arbres sont présents sur le site et forme un alignement. Il conviendrait de les préserver, afin de les futurs habitants puissent disposer d'arbre de haut jet sans attendre plusieurs décennies.
 - **Zone IAU de Corcieux (zone 3)** : Comment est pris en compte la zone humide réglementaire ? Comment les franchissements seront-ils traités ? Des dispositions particulières seront-elles prises pour la voirie à créer en parallèle du fossé ? La commission considère qu'une attention particulière devra être portée à cet enjeu et invite la collectivité à renforcer l'OAP pour une meilleure prise en compte de cet enjeu.
- >> Les zones IAU de Corcieux totalisent une superficie de 5,2 ha. La commission recommande de mettre en place un phasage d'ouverture dans le règlement ou dans les OAP pour favoriser une production de logements continue sur la période du PLUI.**
- **Zone IAU de Fraize (zone 4) de 0,91 ha** : Les parcelles à travers lesquelles l'opération prendrait accès (cf OAP) ne font pas partie de la zone IAU ou l'objet d'un ER. La commission invite la collectivité à prendre ses dispositions pour que l'opération puisse être réalisée ou dans le cas contraire reclasser le secteur en zone IIAU car non accessible en l'état actuel.

La commission urbanisme demande à ce que ses propositions soient intégrées dans la version d'approbation du PLUI, afin de gagner en cohérence et qualité urbaine. **(Recommandation 11)**

Le projet de PLUI propose des zones urbaines généreuses non soumises à des objectifs de création de logements. Le PADD fixe une ambition démographique élevée et donc aussi de production de logement. Pour les communes qui ne disposent pas d'OAP, l'atteinte des objectifs de production de logement n'est pas garantie.

Nous prendrons l'exemple de la commune du Ban-de-Laveline. Elle ne dispose pas de zone à urbaniser, mais des zones urbaines libres présentant un potentiel intéressant : Chemin des Evaux : 0,4 ha, La Praye 0,3 ha et La Truche 0,3 ha. La superficie cumulée des 3 secteurs est de 1 ha. Le nombre de logements à construire à Ban-sur-Laveline visé varie entre 44 et 55 logements. Sans aucun cadre, ces ensembles de dents creuses pourraient chacune accueillir 1 seule maison et l'atteinte de l'objectif serait alors impossible. **C'est pourquoi, la commission urbanisme recommande d'instaurer des OAP qui indique un nombre de logements minimal par ensemble de dents creuses conséquent, en cohérence avec les objectifs du PADD (Recommandation 12). Le seuil des dents creuses soumises à un objectif de production de logement pourrait être de 30 ares.**

Thème 6 : Pour un traitement qualitatif des entrées de ville

- **Corcieux – La zone AUe**

La collectivité souhaite ouvrir une zone d'activité économique de 6,2 ha en entrée de ville de Corcieux. L'OAP est très ouverte pour un secteur de cette taille. L'urbanisation au coup par coup est permise et les accès sur la RD peuvent être multipliés. *La commission alerte face au risque d'incohérence et développement anarchique des constructions. Elle recommande d'imposer un aménagement d'ensemble pour organiser le schéma viaire et prévoir un unique accès, de soigner la frange urbaine nouvelle, d'exiger la bonne insertion des bâtiments et leur qualité architecturale et de prendre en compte l'impact agricole et proposer des compensations à l'agriculteur.* (Recommandation 13)

- **La zone Us à l'entrée d'Anould sur le ban Gerbépál**

La collectivité donne une suite favorable au projet de création d'un karting indoor à l'entrée sud d'Anould en face du Karting existant. La commission considère que la localisation n'est pas incohérente puisque situé en face du site extérieur existant. Toutefois, *la commission recommande de renforcer les mesures d'intégration paysagère et de qualité architecturale du projet. La préservation des boisements existants pourrait être une mesure adaptée.* (Recommandation 14)

Thème 7 : Pour une préservation patrimoniale renforcée

La protection du patrimoine naturel et paysager

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. Toute intervention sur ces éléments sera soumise à une déclaration préalable.

La commission salue cette disposition qui participera activement à la préservation des éléments structurants de la trame verte et bleue du territoire.

Remarque de forme : Le choix graphique ne permet pas une lecture simple en particulier pour les ripisylve qui se superpose au cours d'eau. Pour une meilleure lecture, le plan de zonage pourra évoluer sur ce point. (Recommandation 15)

La protection du patrimoine bâti et culturel

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 n'y ait pas recouru. L'équipe du PNRBV se tient à la disposition des communes qui souhaiterait compléter leur inventaire.**

Remarque de forme : Il conviendrait de distinguer le patrimoine bâti du petit patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, ...) car les règles afférentes ne sont pas les mêmes. (Recommandation 16)