



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Affaire suivie par : Thierry LARRIERE

Épinal, le 05/05/2025

Pôle / Service : UDAP des Vosges

L'Architecte des Bâtiments de France

Tél : 03 29 29 25 80

Courriel : [udap.vosges@culture.gouv.fr](mailto:udap.vosges@culture.gouv.fr)

A

Réf : TL/ 13-2025

Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges  
1 rue Carbonnar

88 100 Saint-Dié-des-Vosges

**Objet :** Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

Monsieur le Président,

Faisant suite à la transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges, arrêté en date du 20/01/2025, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, les remarques formulées par le service de l'UDAP en tant que Personne Publique associée :

### **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

#### **Etudes densification**

Celles-sur Plaine ; Il est à regretter que des parcelles puissent être ouvertes à l'urbanisation en discontinuité de fronts bâtis existants (hors PPU de base), alors que de nombreuses potentialités ont été repérées pour densifier la commune.

Etival-Clairefontaine ; Idem Celles-sur-Plaine sur la partie ouest de la commune, où l'étalement urbain est déjà très marqué.

La Chapelle-Devant-Bruyères ouest ; Idem ci-avant sur quelques parcelles.

La Croix-aux-Mines nord ; Idem ci-avant sur quelques parcelles.

Raon-L'Étape ; Les propositions devront être faites dans le cadre de la prise en compte du Site patrimonial remarquable (SPR)

Saint-Dié-des-Vosges ; Les propositions devront être faites dans le cadre de la prise en compte du Site patrimonial remarquable (SPR)

### **Atlas patrimoine :**

Certaines communes n'ont pas fait l'objet d'un repérage de leur patrimoine pourtant présent et nombreux, dont des monuments historiques ; Ban-de-Sapt, Ban-sur-Meurthe, Gerbépal, La Chapelle devant Bruyères et La Croix aux Mines. Saint-Jean-d'Ormont, non concerné par la présence de monuments historiques, dispose toutefois d'un site patrimoine remarquable (SPR).

Sur d'autres communes, le patrimoine protégé au titre des monuments historiques n'a pas été inclus parmi les immeubles repérés ; Celles-sur-Plaine (scierie), Etival (abbaye), Fraize (usine et immeuble privé), Moussey (château), Moyenmoutier (abbaye), Raon-l'Étape (la totalité des monuments historiques), Saint-Dié-des-Vosges (la totalité des monuments historiques), Senones (la totalité des monuments historiques).

Le recensement du patrimoine bâti remarquable vernaculaire est peu argumenté, incomplet et sujet à controverse pour certains immeubles. Ce travail devrait être complété par une réelle étude patrimoniale.

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :**

#### **AXE 5 – Construire une identité portée par les paysages et le patrimoine de la déodatie**

**Orientation 16** – Penser un développement urbain et villageois en phase avec l'ambition paysagère de la déodatie

Dans le cadre d'une gestion raisonnée de l'espace urbanisé, favoriser la densification sur les parcelles libres est une option à encourager, au cas par cas, dans la mesure où ces parcelles non bâties ne participent pas à la qualité du paysage urbain de ce secteur. La réhabilitation du bâti existant doit également être fortement encouragée, quel qu'il soit ; industriel, agricole, commercial, etc.

La requalification des lisières urbaines doit être encouragée, notamment en entrée de bourg où l'articulation entre espaces agricoles et urbains peut être occupé par des hangars ou des implantation commerciales et industrielles de qualité urbaine, architecturale et paysagère très en recul par rapport aux attendus dans ces espaces de transition.

La référence, en 16.2, à la création de 'quartiers innovants et contemporains', doit être très largement encadrée afin que ces constructions 's'intègrent dans le contexte architectural local'.

Le traitement qualitatif des espaces publics joue largement en faveur d'une amélioration 'de la qualité du cadre de vie habité'.

Les friches urbaines peuvent également participer à la création 'd'habitats innovants', sans forcément transformer ces zones en espaces verts.

**Orientation 17** – Promouvoir la déodatie comme un paysage à vivre et à découvrir

En 17.1, la valorisation des éléments remarquables du patrimoine (ceux repérés dans l'Atlas patrimoine ?), doit être clairement définie, et ils pourront être le support de nouveaux usages, comme indiqué dans le document du PADD.

Les monuments majeurs de la déodatie, comme les abbayes seront 'positionnés comme vitrine et lieu de pulsation du territoire'. Ces éléments patrimoniaux pourront également accueillir des programmes autres qu'événementiels. L'ancienne abbaye de Moyenmoutier, par exemple, pourrait être le support d'une reconversion orientée vers l'accueil de logements, écoles, bureaux, médiathèque, etc., comme déjà évoqué avec la municipalité.

Le patrimoine de la deuxième reconstruction est reconnu à Saint-Dié-des-Vosges dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR) et par son label 'architecture contemporaine remarquable (ACR)' sur l'ensemble du secteur reconstruit. Cette reconnaissance doit être étendue sur l'ensemble de l'agglomération où ce patrimoine est largement répandu.

#### Axe 6 – Mobiliser les leviers environnementaux indispensables à l'attractivité durable et soutenable de la déotatie.

##### 19.2 Valoriser le potentiel photovoltaïque de la déotatie.

Dans l'inventaire des toitures où il est potentiellement possible de mettre en place ce type d'installation, les bâtiments commerciaux semblent oubliés dans le listing. Les hectares de toiture des zones commerciales se prêtent pourtant très bien à l'accueil de panneaux solaires.

##### 19.4 Valoriser le potentiel éolien de la déotatie

Compte-tenu de la qualité des espaces naturels présents dans la CASDDV, largement développée dans le document, il semble très illusoire de pouvoir y implanter des machines de plus de 160m de hauteur qui s'intégreraient, sans dommages, dans les paysages de l'agglomération.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP) :**

#### OAP Sectorielles ;

- OAP de densification des zones urbaines

Fraize (zone 2) ; il conviendrait, pour la création de ce secteur à urbaniser, de prévoir une voirie traversante, et non une voie en impasse, afin que cette zone puisse parfaitement s'intégrer au quartier résidentiel qui l'entoure.

La Croix aux Mines ; les trois bâtiments prévus devront former un front bâti sur la rue (alignement régulier) afin de s'intégrer au mieux dans l'urbanisme du secteur.

Provenchères et Colroy (zones 2 et 3) ; il est à regretter l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, relativement déconnectés des zones bâties du cœur de bourg.

Raon l'Etape (zones 1, 2 et 3) ; il est à regretter la fermeture de points de vue sur le grand paysage dans ce secteur de la commune, peu dense, et en étalement urbain.

- OAP des zones à urbaniser à vocation habitat et économique

Fraize (zone 3) ; Il est à regretter la création de cette zone en limite extérieure de bourg. Par ailleurs, il conviendrait, pour la création de ce secteur à urbaniser, de prévoir une voirie traversante, et non une voie en impasse.

Moussey ; la zone concernée par le projet d'urbanisation est très largement occupée par de la végétation, en extérieur de bourg. Il est à regretter la création de ce secteur bâti, sans grande connexion avec les secteurs bâtis existants.

Moyenmoutier (zone 2) ; Le secteur est situé en second rang de bâtiments existants, dans une zone paysagère de qualité, sans réelle connexion avec le quartier, une voirie en impasse devant desservir la zone.

Moyenmoutier (zone 3) ; développement erratique de ce secteur, où il semble que l'urbanisme est mal contrôlé depuis les premières constructions. Une densification sur des parcelles déjà intégrées à des secteurs bâtis permettrait d'épargner des zones naturelles.

Raon l'Etape (zone 4) ; il est à regretter la fermeture de points de vue sur le grand paysage dans ce secteur de la commune, peu dense et en étalement urbain.

Saint-Dié-des-Vosges (zone 2) ; secteur situé à faible distance de la Maison Prouvé (protégée au titre des monuments historiques), où les points de vue depuis, et vers, cet immeuble sont d'une grande importance. Une très grande attention devra être apportée à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions de ce secteur. L'objectif de 45 logements semble difficile à atteindre dans la mesure où la hauteur des constructions devra être la plus basse possible et la vocation paysagère maintenue.

Senones (zones 1 et 2) ; il est à regretter la fermeture de points de vue sur le grand paysage dans ces secteurs de la commune, peu denses et en étalement urbain.

#### OAP Thématiques :

- OAP Thématique commerce, artisanat et logistique

Orientation n°3 – Promouvoir la qualité architecturale, paysagère et environnementale

Les enseignes « qui impactent fortement les paysages » devraient être gérées par un document pédagogique à destination des demandeurs dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme. La « qualité des vitrines et devantures » (recommandations n°4) pourrait également être gérée par ce même document.

La « tonalité des façades » pourraient également être gérées par la mise en place d'un nuancier.

- OAP Insertion des bâtiments agricoles

#### 3 Recommandations paysagères

##### 3.3 Tirer parti de la topographie

Les déblais et remblais devront être limités au maximum, les bâtiments doivent s'implanter sur le terrain naturel. La mise en place d'enrochement, inadéquate en espace naturel, est une solution à éviter. Si des talus doivent être envisagés, ils seront progressifs, par palier d'un mètre maximum, uniquement en secteur fortement pentu.

L'accompagnement paysagé est recommandé lors d'opérations d'extension ou de construction, par bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales et champêtres.

##### 3.6 Matériaux et couleurs en harmonie avec le site

Lorsque le béton est indispensable (soubassement) il devra être revêtu d'un enduit (beige).

En couverture, des tons rouge vieilli s'intègrent le mieux dans le grand paysage, en continuité urbaine ou dans un bourg.

En façades, privilégier des bardages bois, à lames verticales, en laissant le bois « griser » naturellement.

- OAP Insertion paysagère zone A et N

#### 2.1 Caractéristiques des typologies architecturales existantes sur le territoire

L'architecture bois ; l'image illustrant cette thématique montre un chalet en bois d'une typologie très peu présente dans l'architecture traditionnelle Vosgienne. En effet, le mode exogène, du chalet d'alpage en bois Savoyard, ne doit pas être le modèle à promouvoir.

- OAP Thématique Habitat

Investir le bâti dégradé et délaissé doit être une priorité pour les communes de la CASDDV, avant d'envisager des constructions neuves dans les interstices urbaines (« dents creuses »). La construction d'immeubles neufs, en extension urbaine, doit être la dernière réponse apportée à une demande forte de logements dans une commune.

La « volonté de favoriser un urbanisme de qualité », indiquée dans l'orientation n°4, ne se traduit pas par un découpage satisfaisant des zones développées dans l'OAP « des zones à urbaniser à vocation habitat et économique », des OAP sectorielles.

- OAP STECAL

Les constructions ou abris touristiques chez l'habitant (Nt1) ; en espace protégé, ces constructions devront correspondre à la typologie architecturale locale, présente autour du lieu d'implantation. Les habitats « insolites » ne pouvant s'intégrer dans leur environnement ne seront pas acceptés.

**RÈGLEMENT ECRIT :**

**Zone U**

**U5 Conception générale des projets**

- « Concernant les enseignes lumineuses, elles ne devront pas dépasser l'acrotère ou la gouttière » ; en espace protégé, les enseignes doivent être implantées au niveau du rez-de-chaussée commercial.

- Toitures ; « Les toitures pourront être d'une couleur respectant une palette allant du rouge au noir ». Les teintes autorisées en espaces protégés sont exclusivement le rouge vieilli, sauf dans le cas d'un remplacement d'une toiture existante en ardoise – noire.

- Concernant les panneaux photovoltaïques ; en espace protégé, ils pourront être autorisés dans une teinte noire s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Côté rue, les panneaux photovoltaïques pourront être acceptés s'ils sont de teinte rouge. Si l'impact visuel par rapport au monument historique est fort, ils pourront être refusés.

- « Soubassement et exhaussement des constructions » ; en espaces protégés, la hauteur maximale des déblais et des remblais est limitée à 30cm (50cm accepté en cas de forte pente). Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

- « Prescriptions particulières pour les constructions incluses dans un périmètre de protection des monuments historiques » ;

*La couverture des toitures à pans* ; Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et de dimensions maximales 80cmx100cm, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte identique à la couverture, implantés à l'aplomb des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur les parties pleines en maçonnerie, installés dans la partie inférieure des combles sur une même horizontale et dépourvus de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

*Façades* ; les bardages métalliques à cassettes ne sont pas autorisés. Seuls les bardages en bois naturels peuvent être acceptés.

Il est à regretter qu'aucune disposition concernant les isolations par l'extérieur, décrivant les possibilités d'installation de tels dispositifs ne soient décrits dans le règlement.

*Menuiseries* ; lorsqu'ils sont autorisés, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur de la construction (placés à l'arrière des linteaux de baies). Les fenêtres et les portes/volets battants, peuvent avoir une teinte différente, dans un camaïeu de la même tonalité. Concernant les couleurs, le noir et le blanc pur ne sont pas autorisés, ainsi que les teintes vives. Les tons bois - pré grisement des bois neufs dans le cadre de mise en œuvre de bardage, peuvent être autorisés dans certains cas.

Lorsque des volets battants existent sur un bâtiment, ceux-ci sont à conserver, restaurer et repeindre, ou remplacés à l'identique (matériau et aspect), si leur état sanitaire le justifie. Les volets roulants ne pourront s'ajouter aux volets battants existants.

Les volets roulants ne seront autorisés que sur du bâti neuf ou si le bâtiment en dispose dès son origine. Dans ce cadre, les coffres des volets roulants sont à placer à l'arrière des linteaux afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

#### U6 Traitement environnemental et paysager des espaces

- Dans le cadre d'un projet de construction ou d'extension, les espaces extérieurs (stationnement et circulation), en dehors des espaces paysagers, devront être réalisés en matériaux permettant l'infiltration des eaux de ruissellement (stabilisé, grave/engazonnée, pavés enherbés, gravillons, etc.).

#### Zone AU

- Les éléments développés ci-avant pour la zone U sont également valables lorsque les projets sont situés en espace protégé dans un secteur AU.

#### Zones A et N

- Les éléments développés ci-avant pour la zone U sont également valables lorsque les projets sont situés en espace protégé dans un secteur AU.

### **RÈGLEMENT GRAPHIQUE :**

#### Zonages détail

##### Zonage uniquement – Centre

*Raon l'Etape* – Le règlement doit tenir compte de la partie réglementaire du Site patrimonial remarquable (SPR)

*Saint-Dié-des-Vosges* – La zone 1AUh située en contrebas de la Maison Prouvé (édifice protégé au titre des monuments historiques), en continuité d'un secteur Nj (jardins, vergers) devra être faiblement urbanisée afin de conserver sa présentation actuelle d'espace très arboré, où la dominante devra rester largement paysagère. Dans ce secteur, où les toits seront vus en surplomb depuis le monument historique, les couvertures auront une grande importance quant à leur présentation. L'adaptation au terrain naturel sera également un point d'attention, ainsi que les teintes générales des constructions.

*Sainte-Marguerite* – D'importantes zones, actuellement occupées par des jardins et des vergers, sont prévues à l'urbanisation, pour de l'habitat et des activités économiques, en extension urbaine. L'étude de densification a identifié de nombreuses parcelles en cœur de bourg et dans des secteurs déjà urbanisés, à prioriser dans le cadre de constructions neuves.

*Senones* – Il est à regretter la mise en place d'une zone 1AUh, au nord du centre bourg, en secteur agricole et en discontinuité avec l'urbanisation de ce quartier de Senones. Les parcelles identifiées dans les potentiels secteurs de construction sont à privilégier.

#### **POINTS DIVERS**

Il est à regretter qu'un règlement local de publicité (RLPi) ne soit pas envisagé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, la publicité, les pré-enseignes, et les enseignes auraient pu faire l'objet d'un document pédagogique à destination des demandeurs, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, sollicitées lors de nouvelles installations ou modifications de l'existant. Les devantures commerciales pouvaient être incluses à un tel document.

### **PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS :**

Le recensement de 2021 indique que 5309 logements sont vacants sur le territoire de l'agglomération. La principale action du programme devrait être de remettre sur le marché ces nombreux logements après restauration, adaptation, rénovation énergétique, ce qui est indiqué en 3 de l'axe I.

En effet, recycler un bâtiment permet de préserver le patrimoine, de protéger l'environnement, tout en pouvant potentiellement réduire le coût du chantier. Par ailleurs, le fait de réhabiliter ou convertir le bâti ancien s'inscrit à la perfection dans une logique de développement durable, en transposant la logique du recyclage des produits au secteur de la construction, et en permettant de réduire les impacts directs ou indirects desdits chantiers, grâce à une moindre consommation de ressources et d'énergie

Les opérations expérimentales de démolitions (6) de l'axe II devront être étudiées avec attention afin qu'elles ne concernent que les immeubles dont les toutes possibilités de mutations ont été étudiées et ne permettant pas la conservation totale de l'immeuble. Des démolitions partielles pourront également être étudiées, associées à des extensions du bâti.

L'axe III – Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs- est un axe à encourager et développer compte-tenu du nombre important de logements à rénover sur le périmètre de l'agglomération.

L'élaboration de référentiels techniques pour accompagner les bonnes pratiques de rénovation, en fonction de la typologie architecturale du bâti doivent contribuer à maintenir les qualités des immeubles sur le plan de la préservation du patrimoine, comme indiqué dans le 3., de l'axe III. Ce référentiel devra être confié à un architecte ayant de bonnes connaissances dans le bâti ancien.

La mise en place d'un coaching rénovation, indiquée en 4., de l'axe III, doit faire appel à l'ensemble des acteurs ayant un regard réglementaire sur les interventions possibles sur le bâti. A ce titre, il est rappelé que l'ABF a une permanence mensuelle dans les services de l'agglomération de SDDV.

## **ANNEXES :**

### **Liste monuments historiques**

Cette liste est très largement inexacte avec de nombreux manques (Ban-de-Sapt, Celles/Plaine, Provencheres et Colroy, Senones, Saint-Dié-des-Vosges, Sainte-Marguerite et des édifices qui apparaissent dans cette liste sans qu'ils soient protégés au titre des monuments historiques (Corcieux).

### **Servitudes**

La carte des servitudes sur la commune de Saint-Dié-des-Vosges est inexacte. Le périmètre du SPR n'apparaît pas et le périmètre de 500m autour de l'usine Gantois est absent.

La liste des servitudes sur l'agglomération est inexacte. De nombreuses servitudes monuments historiques ne sont pas indiquées.

Les zones tampon UNESCO ne sont pas indiquées sur les cartes, concernant l'usine Duval à Saint-Dié-des-Vosges et les trois sites Vosgiens des lieux mémoriels de la Première guerre mondiale (Ban de Sapt, Saint-Dié-des-Vosges et Saint-Benoit-la-Chipotte).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Thierry LARRIERE  
Architecte des Bâtiments de France  
Chef du Service Départemental de  
l'Architecture et du Patrimoine des Vosges



Copie : DDT – Service urbanisme et habitat

