

ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR  
LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL,  
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH) DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-DIE-DES-VOSGES  
ET  
LE PROJET D'ABROGATION DES 17 CARTES COMMUNALES DES  
COMMUNES DE BOIS-DES-CHAMPS, ENTRE-DEUX-EAUX,  
GRANDRUPT, LA BOURGONCE, LA SALLE, LA VOIVRE, LE SAULCY,  
LES ROUGES-EAUX, LUVIGNY, MORTAGNE, NEUVILLERS-SUR-  
FAVE, PAIR-ET-GRANRUPT, RAON-LES-LEAU, RAON-SUR-PLAINE,  
SAINT-REMY, VEXAINCOURT ET VIEUX-MOULIN  
25 septembre au 5 novembre 2025

## RAPPORT



La communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges  
Départements des Vosges et de Meurthe-et-Moselle

### Commission d'enquête

Président : Yves Lallemand

Membres titulaires : Guylène Caillard / Philippe Giron / Philippe Gilles / Yves Robinot.



## SOMMAIRE

- 1) Généralités (pages 5 à 15)
  - 11) Cadre général des projets
  - 12) Objet de l'enquête
  - 13) Cadre juridique
  - 14) Nature et caractéristiques des projets
  - 15) Composition du dossier présenté au public
- 2) Organisation de l'enquête (pages 15 et 16)
  - 21) Désignation de la commission d'enquête
  - 22) Arrêté d'ouverture d'enquête
  - 23) Réunion avec le porteur de projet et visites des lieux
  - 24) Mesures de publicité destinées à informer le public
- 3) Déroulement de l'enquête (pages 17 à 19)
- 4) Avis des PPA et autres personnes associées (pages 19 à 27)  
APRR ; RTE ; INAO ; CCI 88 ; CCI 54 ; ARS ; Département 88 ;  
Département 54 ; DRAC (UDAP Vosges) ; PNRBV ; CA 54 ; CA 88 ;  
DDT
- 5) Avis des commissions (pages 27 à 31)  
CDNPS 88 ; CDNPS 54 ; CRHH ; CDPENAF 54 ; CDPENAF 88
- 6) Avis MR Ae et mémoire en réponse de la CASDDV (pages 31 à 34)
- 7) Analyse des observations (pages 34 à 43)

### **ANNEXES**

- Annexe 1 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique  
Annexe 2 : Annonces légales  
Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse  
Annexe 4 : Réponse de la CASDDV au procès-verbal de synthèse

### **PIECES JOINTES**

Registres d'enquête et courriers (uniquement CASDDV)



## RAPPORT

### 1) Généralités

#### 11) Cadre général du projet

La communauté d'agglomération de Saint-Dié-Des-Vosges (CASDDV) est née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de six communautés de communes existantes à l'extrémité est du département des Vosges : Saint-Dié-des-Vosges, Val du Neuné, Meurthe Fave et Galilée, Hauts-Champs, Pays des Abbayes, Vallée de la Plaine regroupant 74 communes pour environ 75 000 habitants. Très rapidement, Les Rouges-Eaux, Bois-de-Champ et Mortagne, trois communes rattachées à la Communauté de Communes de Bruyères-Vallons des Vosges, ont manifesté leur intention de rejoindre la nouvelle communauté d'Agglomération. Validée par la Commission départementale de coopération intercommunale, leur intégration est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ce qui a porté à 77 le nombre de communes membres de la CASDDV. L'INSEE indique que la population en 2022 s'établit à 72 973 habitants.

Le territoire est composé de 70 % de forêts, 24,7 % d'espaces agricoles, 5,09 % de bâtis et 0,21 % de zones humides.

74 communes sont situées dans le département des Vosges et 3 communes sont en Meurthe-et-Moselle (Raon-Lès-Leau, Bionville et Pierre-Percée).

49 de ces communes sont classées « montagne » et sont donc concernées par la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016.

23 communes sont adhérentes du Parc naturel régional des Ballons des Vosges.

30 communes sont couvertes par un Plan local d'urbanisme (PLU), 17 communes disposent d'une Carte communale (CC) et 30 communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

#### 12) Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de PLUiH de la CASDDV et sur le projet d'abrogation des 17 cartes communales des communes de Bois-de-Champ, Entre-deux-Eaux, Grandrupt, La Bourgonce, La Salle, La Voivre, Le Saulcy, Les Rouges Eaux, Luvigny, Mortagne, Neuvillers-sur-Favre, Pair-et-Grandrupt, Raon-lès-Leau, Raon-sur-Plaine, Saint-Rémy, Vexaincourt et Vieux-Moulin.

#### 13) Cadre juridique

Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19, R153-8 et R423-57

Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

#### 14) Nature et caractéristiques du projet

##### Le processus de décision

Lors de sa séance du 18 mars 2018, le conseil communautaire de la CASDDV a décidé de prescrire sur l'intégralité de son territoire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu, en l'absence de SCoT, de Programme Local de l'Habitat (PLH). Sur les 109 membres présents ou représentés, 108 ont voté pour et un s'est abstenu (décision n° DC 2018\_04\_02).

Au terme d'un long processus d'élaboration et de concertation, le conseil communautaire, lors de sa séance du 20 janvier 2025, a arrêté le projet de PLUiH et le bilan associé de la concertation (décision n° DC2025\_01\_02). Sur les 92 membres présents ou représentés, 92 ont voté pour, 0 contre et aucun ne s'est abstenu.

A l'issue de cette délibération, les communes ont pu émettre un avis. 40 ont émis un avis favorable, 5 un avis défavorable (Entre-deux-Eaux, Le Mont, Le Vermont, Raon-sur-Plaine et Senones), 4 un avis favorable avec réserve (Corcieux, Mandray, Raon-les-Leau, Vieux Moulin), 21 un avis favorable avec des observations ou des réclamations, 7 n'ont pas émis d'avis (Anould, Frapelle, La Croix-aux-Mines, La Grande-Fosse, Le Puid, Les Rouges-Eaux, Saint-Stail).

Le conseil communautaire lors de sa séance du 10 juin 2025 a été obligé de se prononcer à nouveau sur le projet de PLUiH en raison de l'avis défavorable d'au moins une commune. Il a confirmé la décision prise lors de sa séance du 20 janvier 2025 et a arrêté le projet de PLUiH sans y apporter de modification considérant que ce projet pouvait évoluer après les avis des PPA et la remise du rapport et des conclusions motivées de l'enquête publique.

Sur les 93 membres présents ou représentés, 89 ont voté pour, 2 contre (Bois-de-Champ et Ban-sur-Meurthe-Clefcy) et 2 se sont abstenus (représentants de Senones).

##### Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD, présenté sous le nom « Déodat 2040 » définit une stratégie de développement du territoire autour de 6 axes thématiques déclinés en orientations :

Axe 1 : Assurer une offre de logements attractive tout au long de la vie

- Orientation n°1 : Une production de logements qui devra répondre à l'ambition démographique « raisonnée » de maintien de la population ;
- Orientation n°2 : Une ambition démographique qui nécessite de disposer d'un parc de logements de qualité, diversifié et solidaire à tout moment de la vie ;
- Orientation n°3 : Décliner l'offre d'habitat autour de solutions adaptées à chaque secteur et commune.

Axe 2 : Ambitionner une vitalité économique durable et génératrice d'emplois

- Orientation n°4 : Faire de la communauté d'agglomération le pilote de la stratégie économique ;
- Orientation n°5 : Se doter d'une vision stratégique de l'offre foncière à vocation économique ;
- Orientation n°6 : Faire du nouveau tourisme un levier majeur de vitalité économique.

Axe 3 : Assurer une offre d'équipements, de commerces et de services facilitatrice de vie quotidienne

- Orientation n°7 : Assurer une offre commerciale dynamique contribuant à une armature urbaine équilibrée ;
- Orientation n°8 : Assurer une haute qualité des services et équipements petite enfance, scolaires et périscolaires ;
- Orientation n°9 : Créer une stratégie d'offre de soins accessible à tous ;
- Orientation n°10 : Conforter et moderniser un dispositif d'équipements culturels, sportifs et de loisirs au service de toute la Déodatia.

Axe 4 : Faire le choix d'une éco-mobilité performante et d'une accessibilité haut-débit généralisée ;

- Orientation n°11 : Conforter le positionnement et l'accessibilité de la Déodatia dans le territoire régional ;
- Orientation n°12 : Être proactif dans l'adaptation du territoire aux nouvelles pratiques et technologies de la mobilité ;
- Orientation n°13 : Faire du vélo et du vélo électrique un mode de déplacement de vie quotidienne et de loisirs, écologique, pratique, sûr et agréable ;
- Orientation n°14 : Être davantage piéton ou cycliste dans sa ville ou son village.

Axe 5 : Construire une identité portée par les paysages et le patrimoine de la Déodatia

- Orientation n°15 : Conforter l'identité paysagère de la Déodatia dans un équilibre entre espace forestier, agricole et bâti – une démarche paysagère au service de l'économie locale ;
- Orientation n°16 : Penser un développement des formes urbaines en phase avec l'ambition paysagère de la Déodatia ;
- Orientation n°17 : Promouvoir la Déodatia comme un paysage à vivre et à découvrir.

Axe 6 : Mobiliser les leviers environnementaux indispensables à l'attractivité durable et soutenable de la Déodatia

- Orientation n°18 : Préserver et renforcer la biodiversité, et protéger les ressources naturelles ;
- Orientation n°19 : Limiter les émissions de CO<sup>2</sup> pour atténuer les effets du changement climatique sur le territoire ;
- Orientation n°20 : Anticiper les risques naturels et technologiques et réduire les nuisances ainsi que les pollutions sur le territoire ;
- Orientation n°21 : Limiter strictement la consommation foncière et l'artificialisation.

L'armature urbaine retenue dans le projet est organisée en trois niveaux :

- **Centralités** : Saint-Dié-Des-Vosges ; Raon-l'Etape ; Senones ; Moyenmoutier ; Provençères-et-Colroy ; Corcieux ; Fraize et Plainfaing
- **Communes relais** : Saint-Michel sur Meurthe ; Etival-Clairefontaine ; Sainte-Marguerite ; Anould ; Saulcy-sur-Meurthe ; Saint-Léonard ; Taintrux et Ban-de-Laveline
- **Villages** : l'ensemble des 61 autres communes

### **La consommation foncière autorisée dans le PLUiH**

Le territoire de la CASDDV n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ce projet du PLUiH doit être compatible, entre autres, avec les documents de rang supérieur que sont la loi Climat et Résilience, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (STRADDET) Grand Est et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse.

Les deux premiers documents fixent des objectifs en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols à partir d'une consommation foncière de référence constatée sur le territoire entre 2011 et 2021, la consommation autorisée entre 2022 et 2032 devant être réduite de 50%.

Sur le territoire de la CASDDV, le porteur de projet, citant les données du Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) retient, sur la période 2011 - 2021 une consommation foncière de 220 hectares, ce qui lui impose une consommation foncière effective maximale de 110 hectares pour la période 2022 – 2032 et une artificialisation des sols maximale de 55 ha entre 2032 et 2042 soit un total de 165 hectares.

Dans le projet de PLUiH, une part importante de cette enveloppe foncière est prévue pour répondre au besoin de production de logements estimé à environ 3100 unités d'ici 2040. Cette estimation du besoin anticipe une inversion de la tendance démographique qui se révèle à la baisse sur le territoire depuis plusieurs années : 78 700 habitants en 2010, 72 973 en 2022. Pour l'INSEE qui estime que cette baisse va se poursuivre, la population de la CASDDV devrait s'établir à environ 68 500 habitants à l'horizon 2040 alors que le porteur de projet prévoit, à la même échéance, un retour à 74 000 habitants.

Le projet répartit les logements à produire de la manière suivante : 1300 logements récupérés sur la vacance qui est importante sur le territoire avec plus de 5300 logements vacants en 2021 (11,8% du parc), 300 logements à transformer et 1500 constructions neuves (sans pondération par un coefficient de rétention foncière).

Le projet de PLUiH décline cet objectif de production de logements par commune en prenant en compte le poids démographique de chaque commune, la vacance effective initiale et les possibilités de changement de destination du bâti existant. La répartition des logements neufs à construire, 1500 unités pondérées par un coefficient de rétention foncière de 25%, soit 1858 logements, est déterminée ensuite en complément.

Commentaire de la commission d'enquête sur la consommation foncière

Cette méthode de répartition doit, a priori, favoriser l'implantation de logements neufs dans les communes ayant peu de vacance (ce qui n'est pas le cas des centralités) et peu d'immeubles susceptibles de changer de destination à condition que ces communes aient le foncier disponible.

Dans son projet, la CASDDV estime que la densification potentielle des espaces urbanisés, compte-tenu de la nature diffuse de l'habitat existant, peut être estimée entre 2500 et 3000 unités foncières bâissables. Le projet prévoit cependant 26,3 ha de consommation foncière en extension.

Ne pouvant dépasser une surface constructible de 110 hectares pour le territoire, la CASDDV a été amenée à réduire, parfois de manière très sensible dans le projet soumis à l'enquête publique (EP) qui ne prend pas en compte les avis des PPA et les observations de l'EP, la surface classée urbanisée(U) ou à urbaniser (AU) dans la quasi-totalité des communes disposant d'un document d'urbanisme comme le montrent les deux tableaux ci-dessous (source dossier de présentation en CDPENAF par la CASDDV).

| PLU                         | ZONES RETIRÉES | ZONES AJOUTÉES | DIFFÉRENCE      |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| ALLARMONT                   | 26,86          | 2,05           | -24,81          |
| ANOULD                      | 210,47         | 11,82          | -198,65         |
| BAN-DE-LAVELINE             | 32,78          | 18,11          | -14,67          |
| BAN-SUR-MEURTHE-CLEFCY      | 117,48         | 3,84           | -113,64         |
| COINCHES                    | 1,95           | 8,99           | 7,04            |
| COMBRIMONT                  | 5,78           | 2,51           | -3,27           |
| CORCIEUX                    | 60,78          | 10,47          | -50,31          |
| ETIVAL-CLAIRFONTAINE        | 90,7           | 11,75          | -78,95          |
| FRAIZE                      | 32,71          | 9,71           | -23             |
| GERBEPAL                    | 35,04          | 4,35           | -30,69          |
| LA-CHAPELLE-DEVANT-BRUYÈRES | 62,29          | 3,64           | -58,65          |
| LA CROIX-AUX-MINES          | 15,65          | 3,98           | -11,67          |
| LA GRANDE-FOSSE             | 0,85           | 1,52           | 0,67            |
| LA HOUSSIÈRE                | 39,01          | 3,2            | -35,81          |
| LA PETITE-RAON              | 7,7            | 3,69           | -4,01           |
| LES POULIÈRES               | 27,01          | 0,5            | -26,51          |
| LUSSE                       | 29,87          | 6,84           | -23,03          |
| MANDRAY                     | 14,83          | 7,8            | -7,03           |
| MOYENMOUTIER                | 122,16         | 8,88           | -113,28         |
| NOMPATELIZE                 | 24,5           | 3,79           | -20,71          |
| PLAINFAING                  | 36,74          | 14,49          | -22,25          |
| PROVENCHÈRES-ET-COLROY      | 36,51          | 14,56          | -21,95          |
| RAON L'ETAPE                | 105            | 12,66          | -92,34          |
| SAINT-DIÉ-DÈS-VOSGES        | 668,29         | 9,09           | -659,2          |
| SAINT-MARGUERITE            | 30,01          | 20,44          | -9,57           |
| SAINT-LÉONARD               | 45,59          | 12,32          | -33,27          |
| SAINT-MICHEL-SUR-MEURTHE    | 22,7           | 24,57          | 1,87            |
| SAULCY-SUR-MEURTHE          | 116,79         | 17,33          | -99,46          |
| SENONES                     | 93,18          | 5,53           | -87,65          |
| WISEMBACH                   | 28,95          | 1,24           | -27,71          |
|                             | <b>2142,18</b> | <b>259,67</b>  | <b>-1882,51</b> |

| CARTE COMMUNALE     | ZONES RETIRÉES | ZONES AJOUTÉES | DIFFÉRENCE    |
|---------------------|----------------|----------------|---------------|
| BOIS-DE-CHAMP       | 9,35           | 2,59           | -6,76         |
| ENTRE-DEUX-EAUX     | 12,5           | 6,56           | -5,94         |
| GRANDRUPT           | 6,12           | 2,09           | -4,03         |
| LA BOURGONCE        | 16,21          | 14,32          | -1,89         |
| LA SALLE            | 9,1            | 5,14           | -3,96         |
| LA VOIVRE           | 8,51           | 4,61           | -3,9          |
| LE SAULCY           | 22,3           | 6,63           | -15,67        |
| LES ROUGES-EAUX     | 6,07           | 2,48           | -3,59         |
| LUVIGNY             | 1,66           | 1,35           | -0,31         |
| MORTAGNE            | 10,38          | 2,93           | -7,45         |
| NEUVILLERS-SUR-FAVE | 5,65           | 7,55           | 1,9           |
| PAIR-ET-GRANDRUPT   | 5,03           | 8,82           | 3,79          |
| RAON-SUR-PLAINE     | 2,59           | 2,74           | 0,15          |
| RAON-LES-LEAU       | 0,86           | 0,52           | -0,34         |
| SAINT-RÉMY          | 15,78          | 8,16           | -7,62         |
| VEXAINCOURT         | 3,75           | 1,77           | -1,98         |
| VIEUX-MOULIN        | 3,24           | 4,18           | 0,94          |
|                     | <b>139,1</b>   | <b>82,44</b>   | <b>-56,66</b> |

Le projet de PLUiH prévoit des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sectorielles. dans les zones urbaines existantes et dans les zones à urbaniser à vocation habitat ou économique.

En zone urbaine, il est prévu 34 OAP qui concernent uniquement la construction de logements neufs.

| Commune                | Surf.   | Logement minimum | Commune                  | Surf.   | Logement minimum |
|------------------------|---------|------------------|--------------------------|---------|------------------|
| Anould 1               | 0,6 ha  | 5                | Moyenmoutier 1           | 0,59 ha | 5                |
| Anould 2               | 0,69 ha | 6                |                          |         |                  |
| Arrentès-de-Corcieux   | 0,63 ha | 4                | Neuviller-sur-Fave       | 0,8 ha  | 7                |
| Ban-de-Laveline        | 0,39 ha | 3                | Pair-et-Grarnrupt        | 0,64 ha | 5                |
| Biffontaine            | 1,13 ha | 8                | Plainfaing 1             | 0,45 ha | 3                |
|                        |         |                  | Plainfaing 2             | 2 ha    | 20               |
| Celles-sur-Plaine      | 0,35 ha | 4                | Provenchères et Col. 1   | 0,69 ha | 6                |
|                        |         |                  | Provenchères et Col. 2   | 0,65 ha | 2                |
|                        |         |                  | Provenchères et Col. 3   | 0,32 ha | 3                |
| Entre-Deux-Eaux 1      | 0,89 ha | 6                | Raon- l'Etape 1          | 0,5 ha  | 3                |
| Entre-Deux-Eaux 2      | 0,3 ha  | 3                | Raon l'Etape 2           | 0,79 ha | 4                |
|                        |         |                  | Raon L'Etape 3           | 0,54 ha | 4                |
| Etival-Clairfontaine 1 | 0,38 ha | 4                | Remomeix                 | 1,14 ha | 9                |
| Etival-Clairfontaine 2 | 0,54 ha | 3                |                          |         |                  |
| Fraize 1               | 0,5 ha  | 12               | Saint-Dié-Des-Vosges     | 0,95 ha | 11               |
| Fraize 2               | 0,53 ha | 5                |                          |         |                  |
| Frapelle               | 0,49 ha | 3                | Saint Léonard            | 0,3 ha  | 3                |
| La Croix-aux-Mines     | 0,42 ha | 3                | Saint-Michel-Sur-Meurthe | 0,63 ha | 4                |
| Lusse 1                | 0,53 ha | 4                | Sainte-Marguerite        | 0,61 ha | 4                |
| Lusse 2                | 0,39 ha | 4                | Saulcy-sur-Meurthe 1     | 0,61 ha | 3                |
|                        |         |                  | Saulcy-sur-Meurthe 2     | 1,05 ha | 8                |

#### Zones AU à vocation économique

| Commune              | Surface | Commune             | Surface hectare |
|----------------------|---------|---------------------|-----------------|
| Corcieux 4           | 6,19 ha | Sainte-Marguerite 2 | 6.38 ha         |
| Saulcy-sur-Meurthe 3 | 3,7 ha  | Senones 1           | 0,53 ha         |

#### Commentaires de la CE sur les zones AUh à vocation économique

Le projet ne consacre qu'environ 17 hectares à la création de zones AU à vocation économique. Cependant la CE constate que le rapport de présentation (Tome Diagnostic transversal page 82 et suivantes) indique que 155 ha en zones économiques sont actuellement disponibles dont 15 hectares à Moyenmoutier, 17 hectares à Remomeix, 27 hectares à Raon-l'Etape, 7 hectares (dont 4 de réserve foncière) à Saint-Léonard et 3,1 hectares à Senones. La CE n'a pas trouvé, dans le dossier, d'informations sur la vacance sur les Ue existantes.

## Zones urbanisation future (AUh)

| Commune        | Surface<br>ha | Logements<br>minimum | Commune              | Surface<br>ha | Logements<br>minimum |
|----------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Corcieux 1     | 2,38          | 19                   | Sainte-Marguerite 3  | 0,7           | 5                    |
| Corcieux 2     | 0,94          | 7                    | Sainte-Marguerite 4  | 0,7           | 30                   |
| Corcieux 3     | 1,79          | 20                   | Sainte-Marguerite 5  | 2,16          | 17                   |
|                |               |                      | Sainte-Marguerite 6  | 1,88          | 28                   |
|                |               |                      | Sainte-Marguerite 7  | 1,89          | 12                   |
|                |               |                      | Sainte-Marguerite 8  | 1,81          | 22                   |
| Fraize 3       | 0,6           | 5                    | Raon-l'Etape 4       | 0,41          | 2                    |
| Fraize 4       | 0,91          | 6                    |                      |               |                      |
| Gerbépal       | 0,81          | 5                    | Saint-Dié 2          | 2,24          | 45                   |
| Moussey        | 0,69          | 8                    | Senones 2            | 3,29          | 20                   |
| Moyenmoutier 2 | 0,32          | 3                    | Saulcy-sur-Meurthe 4 | 0,51          | 6                    |
| Moyenmoutier 3 | 1,36          | 14                   |                      |               |                      |
| Plainfaing 3   | 1,26          | 14                   |                      |               |                      |

Commentaire de la commission d'enquête sur les OAP à vocation habitat et les zones AUh

Le document 4.1 intégré dans le dossier mis à la disposition du public répertorie les OAP sectorielles. Chaque OAP est décrite très succinctement. Il aurait été intéressant de savoir par qui était portée chaque opération.

Les OAP en zones urbaines sont prévues pour être ouvertes « à l'approbation du PLUiH selon le principe du coup par coup » sauf Fraize 1 et 2 conditionnées à la réalisation de voiries, Plainfaing 2 et Provenchères-et-Colroy 1 conditionnées à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les zones AUh sont prévues pour être ouvertes « à l'approbation du PLUiH selon le principe du coup par coup » assorti pour une majorité de conditions (aménagement d'ensemble, réalisations de voiries). Ces dispositions ne semblent pas garantir un échelonnement dans le temps en fonction des besoins.

Création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLUiH prévoit l'extension ou la création de 142 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N. Ils sont répartis en 5 catégories (source : dossier tome C du rapport de présentation).

| Types de STECAL                                                                                                                                                                                   | Nb | Plan de<br>zonage             | Consommation<br>foncière prévue |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------|---------------------------------|
| Equipements communaux ou associatifs<br>Na : Abris de moins de 50 m <sup>2</sup><br>Ne : Equipements de moins de 100 m <sup>2</sup><br>Nj : vergers et jardins avec abris moins 20 m <sup>2</sup> | 33 | Na : 12<br>Ne : 2<br>Nj : 19  | 4720 m <sup>2</sup>             |
| Equipements et aménagements de loisirs de découverte<br>Ngv : Accueil gens du voyage<br>Np : Valorisation patrimoine et de découverte<br>Nop : Mise en valeur des étangs                          | 26 | Ngv : 1<br>Np : 23<br>Nop : 2 | 1807 m <sup>2</sup>             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |                                                        |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| Equipements de sports et de loisirs<br>Ns : Equipements de sports et de loisirs<br>Nl : Loisirs                                                                                                                                                                                                                                    | 9  | Ns : 4<br>Nl : 5                                       | 900 m <sup>2</sup>    |
| Hébergements et équipements touristiques<br>Neq : Centre équestre<br>Nt1 : hébergements touristiques + 30% ou 90m <sup>2</sup><br>Nt2 : hébergements touristiques + entre 200 et 499 m <sup>2</sup><br>Nt3 : hébergements touristiques jusqu'à + 200 m <sup>2</sup><br>Nt4 : hébergements touristiques jusqu'à + 30% de l'existant | 61 | Neq : 3<br>Nt1 : 11<br>Nt2 : 3<br>Nt3 : 26<br>Nt4 : 18 | 14 238 m <sup>2</sup> |
| Activités économiques spécifiques<br>Npv : accueil de panneaux photovoltaïques<br>Ncg : Carrières et gravières<br>Nst : Stockage de matériaux autorisés                                                                                                                                                                            | 11 | Npv : 5<br>Ncg : 4<br>Nst : 2                          | Néant                 |

### Commentaires de la commission d'enquête :

### Informations complémentaires concernant les projets photovoltaïques

| Zonage | Commune                                | Superficie (ha) | Type de propriété |
|--------|----------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Npv    | Sainte-Marguerite                      | 2,4             | Publique          |
| Npv    | Etival-Clairefontaine                  | 0,9             | Publique          |
| Npv    | Sainte-Marguerite                      | 9,4             |                   |
| Npv    | Sainte-Marguerite                      | 6,3             | Publique          |
| Npv    | Saulcy-sur-Meurthe / Sainte-Marguerite | 13              | Publique          |

### 15) Composition du dossier présenté au public

Pour limiter les coûts d'impression, la CASDDV a choisi de déposer un dossier dit « complet », en version papier au siège de l'enquête à la Communauté d'agglomération de Saint-Dié-Des-Vosges et dans les communes de Fraize, Saint-Dié-des-Vosges, Raon-l'Etape, Corcieux, Senones, Provençères-et-Colroy. Un dossier dit « allégé » a été déposé dans les autres communes.

Le dossier complet était consultable et téléchargeable sur le site internet du registre dématérialisé.

### Composition du dossier complet

#### 1. Rapport de présentation

- Tome A : Diagnostic transversal (242 pages – non daté)
- Tome B : Diagnostic démographie et Habitat (93 pages – non daté)
- Tome C : Etat initial de l'environnement (271 pages – non daté)
- Tome D : Justifications / explications des choix (192 pages – non daté)
- Tome E : Etude entrée de ville (47 pages – non daté)
- Tome F : Evaluation environnementale (344 pages – non daté)  
Résumé non technique (14 pages-non daté)
- Tome G : Atlas des Patrimoines (135 pages – non daté)
- Tome H : Atlas Trame Verte et Bleue (64 pages – non daté)
- Tome I : Etude de densification (158 pages – non daté)

- Tome J : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) - livre 1 : dossier général et changement de destination (50 pages – octobre 2024)
- Tome K : CDNPS - livre 2 : STECAL deux documents (présentation générale des STECAL (7 pages – octobre 2024) et atlas des STECAL en 2 volumes (400 pages)
- Tome L : CDNPS - livre 3 : dérogations des plans d'eau (113 pages -octobre 2024)

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (59 pages – non daté)

3. Règlements

- 3.1 Règlement écrit (142 pages – 25/01/2025)
  - Cahier des charges pour l'étude des zones humides (2 pages – 22/11/2024)
  - Méthode d'identification des cours d'eau (11 pages – 1/03/2024)
- 3.2 Règlement graphique (2 à plusieurs cartes par commune)

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 4.1 OAP sectorielles (119 pages – non daté)
- 4.2 OAP Thématiques
  - 4.2.1 OAP thématique Commerce et Artisanat (17 pages – non daté)
  - 4.2.2 OAP thématique Insertion des bâtiments agricoles (23 pages – non daté)
  - 4.2.3 OAP thématique Insertion paysagère en zones A et N (21 pages – non daté)
  - 4.2.4 OAP thématique Habitat (24 pages – non daté)
  - 4.2.5 OAP thématique STECAL (17 pages – non daté)
  - 4.2.6 OAP thématique Trame Verte et Bleue (13 pages – non daté)

5. Programme d'Orientations et d'Actions (83 pages – non daté)

6 Annexes

- 6.1 Délibérations
  - Prescription d'un PLUiH du 02/04/2018
  - Modifications du COMPIL du 22/10/2021
  - Débat sur les orientations du PADD du projet de PLUiH du 02/12/2022
- 6.2 Porté à connaissance du 29/04/2019 (149 pages)
- 6.3 Liste des servitudes d'utilité publique (307 pages – 13 mars 2018)
- 6.4 Réseaux (1 à plusieurs cartes et documents par commune)
  - 6.4.1 Enedis / 6.4.2 Gaz / 6.4.3 EDF / 6.4.4 Eaux / 6.4.5 SDIS incendie
- 6.5 Liste des monuments historiques (2 pages – non daté)
- 6.6 ICPE agricole (2 pages – non daté)
- 6.7 Arrêtés des carrières et gravières (60 pages)
  - Arrêté n°703/2011 carrière La Houssière
  - Arrêté n°1475/2012 carrière Vieux-Moulin
  - Arrêté n° 2781/2013 Carrière et production de béton à Saulcy-sur-Meurthe et Sainte-Marguerite
  - Arrêté n°55/2022/ENV du 2 août 2022 extension carrière Sainte-Marguerite
- 6.8 PV CDNPS du 2/12/2024 (4 pages)

7 Bilan de la concertation

- Bilan des registres des observations déposées (91 pages – décembre 2024)
- Bilan de la concertation (50 pages – non daté)

8 Avis des PPA

- 8.1 Chambre d'agriculture des Vosges (lettre avec annexes et plans 180 pages - avril 2025)
- 8.2 Chambre d'agriculture de Meurthe-et-Moselle (3 pages – 30/04/2025)
- 8.3 Parc naturel régional des ballons des Vosges (lettre et annexes 10 pages - 6 mai 2025)
- 8.4 Autoroutes Paris Rhin Rhône (3pages – 16 juin 2025)
- 8.5 ARS (6 pages – non daté)
- 8.6 INAO (1 page 5/06/2025)
- 8.7 Commune de Badonviller (1 page du 14 mars 2025)
- 8.8 CCI des Vosges (3 pages – non daté)
- 8.9 CCI de Meurthe-et-Moselle (2 pages – 29 avril 2025)
- 8.10 Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle (2 pages – 9 avril 2025)
- 8.11 Conseil départemental des Vosges (2 pages - 24 juillet 2025)
- 8.12 DDT (lettre et annexes – 26 pages – 13 mai 2025)
- 8.13 RTE (9 pages – 20 mars 2025)
- 8.14 DRAC (7pages – 5 mai 2025)

9 Avis des commissions et comités spécialisés

- 9.1 CDNPS des Vosges (identique 6.8)
- 9.2 CDNPS de Meurthe-et-Moselle (2 pages 19 mai 2025)
- 9.3 Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (4 pages – 24 avril 2025)
- 9.4 CDPENAF des Vosges (lettre et annexes -120 pages – 17 mai 2025)
- 9.5 CDPENAF de Meurthe-et-Moselle (1 page – 29 avril 2025)
- 9.6 Avis de la MRAe (33 pages – 16 septembre 2025)

10 Mémoire en réponse à la MRAe (42 pages – non daté)

11 Avis des communes membres sur le projet de PLUiH (69 avis - février et mai 2025)

12 Registre d'enquête

13 Abrogation des cartes communales

- Notice d'abrogation
- Annexes cartographiques (40 cartes)

**Composition du dossier allégé**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (59 pages – non daté)

3. Règlements

- 3.1 Règlement écrit (142 pages – 25 janvier 2025)
- 3.2 Règlement graphique (2 à plusieurs cartes par commune)

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 4.1 OAP sectorielles (119 pages – non daté)

#### 4.2 OAP Thématiques

- 4.2.1 OAP thématique Commerce et Artisanat (17 pages – non daté)
- 4.2.2 OAP thématique Insertion des bâtiments agricoles (23 pages – non daté)
- 4.2.3 OAP thématique Insertion paysagère en zones A et N (21 pages – non daté)
- 4.2.4 OAP thématique Habitat (24 pages – non daté)
- 4.2.5 OAP thématique STECAL (17 pages – non daté)
- 4.2.6 OAP thématique Trame Verte et Bleue (13 pages – non daté)

#### 13 Abrogation des cartes communales

- Notice d'abrogation
- Annexes cartographiques

#### Commentaire de la commission d'enquête sur le dossier présenté au public

Très fourni mais aussi très complexe, le dossier a constitué une enquête dans l'enquête. L'absence totale de références cadastrales dans le document traitant des OAP sectorielles mais aussi dans les avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF a obligé la commission d'enquête à un long travail de recherche pour positionner les centaines de parcelles concernées. Les ICPE industrielles auraient méritées de figurer sur le règlement graphique à l'instar des ICPE agricoles.

Le dossier mis à la disposition du public correspond au projet de PLUiH arrêté par les élus de la CASDDV en janvier 2025. Le règlement graphique ne prend pas en compte les avis défavorables de la chambre d'agriculture des Vosges (CA 88), du parc naturel régional des Ballons des Vosges (PNRBV) et de la CDPENAF 88 car ces avis ont été rendus entre avril et juillet 2025.

Pour informer le public que certaines parcelles constructibles du projet avaient reçu un avis défavorable, la CASDDV a mis à la disposition du public dans les mairies des cartes simplifiées, pour les secteurs concernés sur lesquelles ne figuraient pas de nombreuses informations (OAP, RSD, zones réservées) ce qui a pu entraîner quelques confusions. Ces cartes que le porteur de projet a considéré comme une aide à la lecture, n'étaient pas disponibles sur le registre dématérialisé. Il est possible que certains propriétaires concernés n'aient pas pris connaissance d'un avis défavorable les concernant.

## **2) Organisation de l'enquête**

### 21) Désignation de la commission d'enquête

Après sollicitation par lettre de la CASDDV enregistrée auprès du tribunal administratif de Nancy le 19 juin 2025, ce dernier a désigné le 20 juin 2025 par ordonnance n° E25000044/54 une commission d'enquête composée de monsieur Yves Lallemand président, de messieurs Yves Robinot, Philippe Gilles, Philippe Giron et de madame Guylène Caillard membres titulaires et de messieurs Régis Bruey et Francis Gérard membres suppléants, pour mener cette enquête publique.

### 22) Arrêté d'ouverture d'enquête

Le président de la CASDDV a décidé par arrêté n°ARP2025\_028 du 2025 l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de PLUiH de la CASDDV et sur le projet d'abrogation des 17 cartes communales des communes de Bois-de-Champ, Entre-deux-Eaux,

Grandrupt, La Bourgonce, La Salle, La Voivre, Le Saulcy, Les Rouges-Eaux, Luvigny, Mortagne, Neuvillers-sur-Favre, Pair-et-Grandrupt, Raon-lès-Leau, Raon-sur-Plaine, Saint-Rémy, Vexaincourt et Vieux-Moulin. (Annexe 1).

### 23) Réunion avec le porteur de projet et visite des lieux

Une réunion avec la CASDDV et le bureau d'études a été organisée le 7 juillet 2025.

Etaient présents pour la CASDDV, monsieur Jallais vice-président à l'urbanisme, monsieur Alem vice-président à l'habitat, le directeur général adjoint, les directeurs ou directrices de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement, des représentants du bureau d'études et 6 membres de la commission d'enquête (5 titulaires et un suppléant).

Cette réunion a permis à la CE de prendre connaissance du projet et de participer à l'organisation de l'enquête. La CE a exprimé le choix d'assurer des permanences dans les 77 communes de l'agglomération. Ce choix a compliqué un peu l'organisation mais a répondu à une attente.

Compte-tenu de la nature du projet et de l'étendue du territoire, il n'a pas été prévu à ce stade de visites des lieux. Celles-ci sont intervenues plus tard, pendant l'enquête, le plus souvent pour répondre à un besoin lié à une contribution.

### 24) Mesures de publicité destinées à informer le public

La publicité légale de l'enquête a été réalisée dans la presse locale aux dates suivantes :

- Vosges matin : 4 septembre 2025 et 2 octobre 2025
- Les annonces des Hautes-Vosges : 4 septembre 2025 et 2 octobre 2025

L'enquête publique était annoncée par voie d'affiche au siège de la communauté d'agglomération de Saint-Dié-Des-Vosges et dans les 77 communes concernées par l'enquête.

L'enquête a bénéficié d'un registre dématérialisé. L'arrêté et l'avis étaient disponibles en téléchargement sur le site support.

De nombreuses communes qui disposent d'un site internet propre, d'une application mobile ou d'une page Facebook ont publié un article annonçant l'enquête publique. Des articles de presse dans les pages locales et dans les gazettes communales ont aussi averti le public de la tenue de l'enquête. De plus, certaines communes ont distribué, par dépôt dans les boîtes aux lettres ou par e-mail, un flyer informant cette enquête.

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, la CASDDV a organisé une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées (réunions publiques, ateliers de travail, bulletins d'information dans la presse locale et dans le magazine de la collectivité, mise à disposition de registres dans les mairies, réponses aux doléances).

### Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant de la publicité légale, la publication du 2 octobre 2025 dans Les annonces des Hautes-Vosges n'est pas parue dans la rubrique « annonces légales » mais avec une forme proche d'un article de presse sans que soit réellement remis en cause l'information du public (annexe 2).

**3) Déroulement de l'enquête**

Les permanences de la commission d'enquête se sont tenues aux dates et horaires suivants :

|                       |                          |             |                       |              |             |
|-----------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Jeudi 25<br>septembre | Anould                   | 9h00 12h00  | Mardi 30<br>septembre | Belval       | 9h00 10h00  |
|                       | Ban sur Meurthe - Clefcy | 9h00 12h00  |                       | Saint-Stail  | 9h00 10h00  |
|                       | Entre Deux-Eaux          | 10h00 12h00 |                       | Grandrupt    | 11h00 12h00 |
|                       | Sainte-Marguerite        | 14h30 17h30 |                       | Le Mont      | 10h00 11h00 |
|                       | Remomeix                 | 14h30 16h30 |                       | Le Saulcy    | 11h00 12h00 |
|                       | Pair-et-Grandrupt        | 14h30 16h30 |                       | Senones      | 9h00 12h00  |
|                       |                          |             |                       | Vieux-Moulin | 14h30 15h30 |
|                       |                          |             |                       | Moussey      | 14h30 15h30 |
|                       |                          |             |                       | Le Puid      | 14h30 15h30 |
|                       |                          |             |                       | Le Vermont   | 14h30 15h30 |

|                    |                             |             |                    |                     |             |
|--------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|---------------------|-------------|
| Jeudi 2<br>Octobre | Vienville                   | 9h00 10h00  | Mardi 7<br>octobre | Ban-de-Laveline     | 9h00 12h00  |
|                    | Gerbepal                    | 9h00 12h00  |                    | Coinches            | 10h00 12h00 |
|                    | Barbey Seroux               | 9h00 10h00  |                    | La Croix-aux-Mines  | 10h00 12h00 |
|                    | Corcieux                    | 8h00 12h00  |                    | Wisembach           | 9h00 11h00  |
|                    | Les Arrantes-de-Corcieux    | 11h00 12h00 |                    | Gemaingoutte        | 14h30 15h30 |
|                    | Les Poulières               | 11h00 12h00 |                    | Raves               | 14h30 15h30 |
|                    | Biffontaine                 | 14h30 16h30 |                    | Bertrimoutier       | 14h30 15h30 |
|                    | Bois-de-Champ               | 14h30 15h30 |                    | Neuvillers-sur-Fave | 14h30 15h30 |
|                    | La Chapelle-devant-Bruyères | 14h30 16h30 |                    |                     |             |
|                    | La Houssière                | 14h30 16h30 |                    |                     |             |

|                       |                   |             |                      |                     |             |
|-----------------------|-------------------|-------------|----------------------|---------------------|-------------|
| Mercredi 8<br>octobre | Allarmont         | 9h00 11h00  | Samedi 11<br>octobre | Ban-de-Sapt         | 10h00 12h00 |
|                       | Bionville         | 9h00 10h00  |                      | Raon-L'Etape        | 8h00 12h00  |
|                       | Celles-sur-Plaine | 10h00 12h00 |                      | Denipaire           | 9h00 10h00  |
|                       | Pierre Percée     | 10h00 12h00 |                      | Hurbache            | 11h00 12h00 |
|                       | Vexaincourt       | 11h00 12h00 |                      | La Grande-Fosse     | 9h00 10h00  |
|                       | Raon-sur-plaine   | 14h30 15h30 |                      | Saint-Jean-d'Ormont | 11h00 12h00 |
|                       | Luvigny           | 14h30 15h30 |                      |                     |             |
|                       | Raon-les-Leau     | 14h30 15h30 |                      |                     |             |

|                     |                        |             |                     |                          |             |
|---------------------|------------------------|-------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| Mardi 14 octobre    | La Petite-Raon         | 10h00 12h00 | Mercredi 15 octobre | Fraize                   | 9h00 12h00  |
|                     | Ménil-de-Senones       | 11h00 12h00 |                     | Mandray                  | 9h00 12h00  |
|                     | Moyenmoutier           | 9h00 12h00  |                     | Plainfaing               | 9h00 12h00  |
|                     | Châtas                 | 9h00 10h00  |                     | Saulcy-sur-Meurthe       | 14h30 17h30 |
|                     | Etival-Clairefontaine  | 14h30 18h30 |                     | Saint-Léonard            | 14h30 17h30 |
|                     | La Voivre              | 14h30 15h30 |                     |                          |             |
|                     | Saint-Rémy             | 14h30 15h30 |                     |                          |             |
| Vendredi 17 octobre | Lusse                  | 10h00 12h00 | Vendredi 31 octobre | Taintrux                 | 10h00 12h00 |
|                     | Combrimont             | 10h00 12h00 |                     | Saint-Michel-sur-Meurthe | 10h00 12h00 |
|                     | Provenchères-et-Colroy | 8h00 12h00  |                     | La Bourgonce             | 10h00 12h00 |
|                     | Lesseux                | 10h00 12h00 |                     | La Salle                 | 10h00 12h00 |
|                     | Le Beulay              | 14h30 15h30 |                     | Les Rouges-Eaux          | 15h00 16h00 |
|                     | Frapelle               | 14h30 15h30 |                     | Mortagne                 | 15h00 16h00 |
|                     | La Petite-Fosse        | 14h30 15h30 |                     | Nompatelize              | 15h00 16h00 |
|                     | Lubine                 | 14h30 15h30 |                     |                          |             |
| Mercredi 5 novembre | Saint Dié-des-Vosges   | 8h00 12h00  |                     |                          |             |
|                     | Nayemont-les-Fosses    | 10h00 12h00 |                     |                          |             |

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Le public s'est montré courtois et patient. L'accueil par les mairies a été cordiale, chacune s'est efforcée de mettre la commission d'enquête dans de bonnes conditions pour recevoir le public.

Lorsque cela a été nécessaire, la durée des permanences a été allongée.

Le dossier d'enquête publique complet en version papier était consultable au siège de l'enquête à la Communauté d'agglomération de Saint-Dié-Des-Vosges et dans les communes de Fraize, Saint-Dié-des-Vosges, Raon l'Etape, Corcieux, Senones, Provenchères-et-Colroy. Le dossier en version allégé était consultable dans les autres communes.

Le dossier d'enquête publique complet était également consultable et téléchargeable sur le registre dématérialisé dédié à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6512/>

Il était également possible de le consulter sur un support informatique disponible au sein des Maisons France Service dans les communes d'Allarmont, Ban-de-Laveline, Corcieux, Fraize, Provenchères-et-Colroy, Raon l'Etape, Saint-Dié-des-Vosges (sites Kellermann et Saint-Roch), Senones aux heures et jours habituels d'ouverture.

Le public pouvait faire part de ses observations et propositions en utilisant un des canaux suivants :

- directement auprès de l'un des commissaires de la commission d'enquête pendant les permanences ;

- sur les registres d'enquête disponibles aux heures d'ouverture au siège de l'enquête et dans les 77 communes de la CASDDV ;
- par e-mail à l'adresse créée spécifiquement ;
- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible pendant toute la durée de l'enquête.

Les registres ont été récupérés par la CASDDV immédiatement à l'issue de l'enquête. La commission en a pris possession le vendredi 6 novembre matin.

Le procès-verbal de synthèse (annexe 2) a été remis en main propre à monsieur Claude Georges président de la CASSDV le vendredi 14 novembre à l'issue d'une réunion de présentation réunissant outre le Président, messieurs Jallais et Alem respectivement vice-présidents à l'urbanisme et à l'habitat, le DGA, les directeurs et directrices de l'urbanisme, de l'environnement et de l'habitat, un représentant du bureau d'études et la commission d'enquête.

Le procès-verbal de synthèse comprend une courte lettre de présentation, l'avis de la commission d'enquête sur l'organisation et le déroulement de l'enquête et le bilan chiffré relatifs au recueil des observations, 851 fiches de suivi des observations rédigées par les cinq commissaires enquêteurs et les demandes d'informations complémentaires nécessaires à la rédaction du rapport et des conclusions motivées.

Les fiches de suivi des observations comprennent un cartouche indiquant la référence de l'observation, la localisation des parcelles (commune et référence cadastrale, les initiales du contributeur, un ou deux plans permettant de situer les parcelles y compris si besoin dans les documents d'urbanisme en vigueur, une synthèse de l'observation et des pièces jointes déposées dans le registre ou sur le registre dématérialisé ou par courrier et le plus souvent un commentaire de la CE.

L'objectif de ces fiches est de solliciter le porteur de projet pour un avis en première lecture, l'avis définitif n'intervenant qu'après la réception du rapport et des conclusions motivées.

Le mémoire en réponse de la CASDDV a été reçu par messagerie électronique le 29 novembre 2025 soit 15 jours après avoir réceptionné le procès-verbal de synthèse. Ce mémoire comprend une lettre de présentation, 851 fiches de suivi des observations avec un avis en première lecture de la CASDDV, les réponses aux questions posées par la CE dans le PV de synthèse. (annexe 4).

#### **4) Avis des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes associées au projet**

Les avis des PPA et autres personnes associées sont des synthèses rédigées par la commission d'enquête à partir des avis disponibles dans le dossier.

##### **Avis de la société Autoroute Paris Rhin Rhône (APRR)**

La société APRR est concernée dans le projet de PLUiH par le tracé de la RN 159, l'entrée du tunnel Maurice Lemaire, les locaux de la société, l'aire de repos et la station de péage. Elle indique que le zonage retenu classé en Uep pour les installations et en Ap pour le sol situé au-dessus du tunnel ne fait pas l'objet de commentaire particulier.

Cependant, la société APRR émet des demandes concernant les règles d'implantation vis-à-vis de voies publiques, les règles de hauteurs des bâtiments en zone Uh5 et Ue1, le régime des clôtures, l'aspect des constructions, la couverture et l'entrée du tunnel.

Avis de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) sollicité le 3 février 2025 indique par lettre datée du 20 mars 2025 la liste des liaisons aériennes, souterraines, aéro-souterraines traversant le territoire, les postes de transformation et le câble optique souterrain hors réseau de puissance. RTE indique qu'en application des articles L.151-43 et L152-7 du code l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLUiH les servitudes d'utilité publique (servitude 14).

**RTE indique que la liste annexée au projet de PLUiH doit être complétée et corrigée.**

RTE demande également que le règlement soit complété pour que soit pris en compte le fait que les règles de construction et d'implantation présentes dans le document ne sont pas applicables aux ouvrages qu'il exploite. Il précise le texte à insérer.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO a été sollicité le 10 mars 2025 et a transmis sa réponse par courrier daté du 5 juin 2025. Il rappelle que le territoire est concerné par l'AOC/AOP « Miel de sapin des Vosges » et « Munster », les IGP « Bergamottes de Nancy » et « Mirabelles de Lorraine », l'aire de production IGP « Emmenthal français Est-Central » (sauf Bionville, Pierre-Percée et Raon-les-Leau).

L'INAO indique que d'après les informations dont il dispose, la CASDDV compte 11 producteurs de lait pour l'AOC « Munster », 23 apiculteurs producteurs d'AOC « Miel de sapin » et 1 producteur pour l'IGP « Bergamottes de Nancy ». Enfin, l'institut précise que 73 producteurs sont certifiés en « Agriculture biologique ».

Avis de la CCI des Vosges

La CCI des Vosges a été sollicitée le 26 février 2025 et a transmis son avis par un email non daté signé par la Présidente.

La CCI constate, qu'en ce qui concerne le développement économique, le projet pose un bon diagnostic et que les orientations prises vont dans le bon sens. Elle émet un avis favorable tout en soulignant des points de vigilance.

Elle estime notamment que les 17 hectares de secteur d'urbanisation future destinés aux activités économiques sont insuffisants. Elle rappelle que cet avis avait été formulé lors de la réunion des PPA puis par email en octobre 2024. Elle rappelle qu'elle conseille à la CASDDV de se doter dans ce document d'urbanisme d'une zone à vocation économique d'une superficie de 15 à 20 hectares située à un emplacement stratégique.

Elle espère qu'une fois le PLUiH adopté, sa modification intervienne dans les meilleurs délais, notamment pour y inclure cette zone de 15 à 20 hectares.

Avis de la CCI Grand Nancy Métropole Meurthe-et-Moselle

La CCI Grand Nancy Métropole Meurthe-et-Moselle émet un avis favorable à l'adoption du PLUiH, dans la mesure où celui-ci maintient une capacité d'accueil pour les activités économiques compatibles avec le contexte rural, tout en intégrant les enjeux environnementaux forts du territoire.

### Avis de l'Agence régionale de santé

L'agence régionale de santé a été sollicitée le 3 février 2025 et a transmis par courrier daté du 17 avril 2025 une suite de conseils parfois d'ordre général, sans émettre d'avis proprement dit.

En préambule l'ARS déplore les difficultés rencontrées pour télécharger les nombreux fichiers et [regrette](#) qu'aucun chapitre « protection de la santé humaine » n'ait pu être clairement identifié dans le dossier, ce qui n'a pas permis de réaliser une étude détaillée du projet de PLUiH.

Le document formule des recommandations en donnant des exemples concrets sur l'habitat indigne, la lutte contre le saturnisme infantile, le risque lié au radon qui concerne plus particulièrement 66 communes classées en risque « élevé », la qualité de l'air extérieur, les nuisances de voisinage (assainissement, activités industrielles, agricoles et artisanales), les nuisances sonores, les champs électromagnétiques, la qualité et la protection de l'eau de consommation humaine, les risques de pollution des sols, la baignade (aucun lieu identifié dans le PLUiH), la cartographie des établissements sanitaires et médico-sociaux sur le territoire, les espèces invasives.

### Avis du Département des Vosges

Le département des Vosges indique que toutes les communes du département des Vosges appartenant à la CASDDV (à l'exception de Sainte-Marguerite) disposent d'une réglementation des boisements et que conformément à l'article R.126-6 du code Rural, ces périmètres doivent être reportés dans le PLUiH.

### Avis du département de Meurthe-et-Moselle

Sollicité le 3 février 2025, le département de Meurthe-et-Moselle émet un avis favorable sur le projet de PLUiH de la CASDDV sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : prise en compte des ENS de Meurthe-et-Moselle dans l'état initial de l'environnement partie biodiversité, l'agglomération recevant des subventions pour des acquisitions, des actions de gestion, des actions en régie et des animations.

Dans le cadre du plan départemental des itinéraires de Promenade et Randonnée, le report des sentiers est demandé sur le plan de zonage du PLUiH.

### Avis de la Direction régionale des affaires culturelles

La direction régionale des affaires culturelles (UDAP des Vosges) transmet ses remarques sur le projet de PLUiH par lettre du 5 mai 2025.

La DRAC regrette dans un premier temps que des parcelles soient ouvertes à l'urbanisation en discontinuité de fronts bâtis existants (hors PPU de base) alors que de nombreuses potentialités ont été repérées pour densifier. Cette remarque concerne les communes de Celles-sur-Plaine, Etival-Clairefontaine, La Chapelle-devant-Bruyères ouest, La Croix -aux-Mines nord, Raon-l'Etape, Saint-Dié-Des-Vosges.

La DRAC constate aussi que l'atlas patrimoine est incomplet, qu'il manque une bonne part du patrimoine protégé y compris des monuments historiques. La DRAC estime que le travail effectué devra être complété par une réelle étude patrimoniale.

Elle apporte ensuite des recommandations pour améliorer les orientations 16 et 17 de l'axe 5 du PADD « Construire une identité portée par les paysages et le patrimoine de la Déodatie ».

Concernant l'axe 6 « Mobiliser les leviers environnementaux indispensables à l'attractivité durable et soutenable de la Déodatie », la DRAC constate que les toitures commerciales ne sont pas mentionnées comme support potentiel des panneaux photovoltaïques. Elle estime que l'enjeu paysager se prête mal à l'implantation d'éoliennes.

Pour ce qui est des OAP, la DRAC reprend certaines OAP sectorielles en y apportant des recommandations ou des regrets : Fraize zones 2 et 3 (voirie traversante et non en impasse et limite de bourg pour la zone 3) ; La Croix-aux-Mines (bâtiments en front bâti à privilégier) ; Provenchères-et-Colroy zones 2 et 3 (urbanisation de secteurs relativement déconnectée du cœur de centre bourg) ; Moyenmoutier zone 2 (secteur situé en second rang dans une zone paysagère de qualité) et zone 3 (développement erratique du secteur) ; Raon l'Etape (fermeture de points de vue sur un grand paysage dans un secteur peu dense) ; Saint-Dié-des-Vosges zone 2 (secteur à faible distance de la Maison Prouvé où l'objectif de 45 logements semble difficile à atteindre car les hauteurs de construction devront être les plus basses possibles).

Dans la suite du document, des recommandations sont apportées pour améliorer les OAP thématiques, le règlement écrit et le règlement graphique. La DRAC émet des réserves concernant la zone 1AUh de Saint-Dié-des-Vosges et regrette la mise en place d'une zone 1AUh à Senones en secteur agricole et en discontinuité avec l'urbanisation.

Pour conclure, la DRAC indique que la liste des servitudes monuments historiques est inexacte et incomplète, que le périmètre du SPR de Saint-Dié-des-Vosges n'apparaît pas comme les 500 mètres autour de l'usine Gantois. Il manque également les zones tampons UNESCO concernant l'usine Duval et les trois sites vosgiens mémoriels de la Première guerre mondiale.

#### Avis du Parc naturel régional du Ballons des Vosges

Le parc naturel régional des Ballons des Vosges (PNRBV) a été sollicité le 13 février 2025 pour émettre un avis sur le projet de PLUiH arrêté par la CASDDV et a répondu par courrier le 6 mai 2025.

Le courrier du PNRBV indique 3 réserves et 16 recommandations. Il est accompagné d'une note technique indiquant la façon de prendre en compte ces réserves et ces recommandations. S'agissant des réserves, le parc demande que soient renforcées les justifications sur la nature de la compensation envisagée pour l'ensemble des zones humides impactées (**réserve 1**). Il constate que les zones humides effectives ne sont pas différenciées des zones humides réglementaires dans le plan de zonage. Il constate également que la démarche ERC est principalement tournée vers la compensation et que les volets « éviter – réduire » ne sont pas ou peu utilisés.

Le parc s'inquiète également du fait que la collectivité n'envisage de prendre en charge que la compensation pour les projets impactant moins de 10 ares de zones humides ou des projets localisés sur du foncier communal ou intercommunal. Le parc en déduit que les compensations envisagées par la CASDDV ne recouvrent pas la destruction de l'ensemble des zones humides impactées par les projets individuels d'habitat. Le parc complète sa réserve 1 avec une **réserve 1b** dans laquelle il demande à la collectivité de préciser comment sera déployée la compensation dans le cas où des projets privés détruisent et impactent plus de 10 ares de zones humides.

Le Parc recommande de revoir le classement des abords immédiats des berges des cours d'eau et d'appliquer le recul inconstructible des 10 mètres en zone urbaine et en zone humide depuis

le sommet des berges des cours d'eau. Il estime qu'il serait également judicieux d'exclure les zones constructibles de second et de troisième rang pour lesquelles les mesures de réduction ne seraient pas applicables en raison des aménagements à réaliser. Le parc estime que cette mesure permettrait d'exclure de 8 à 11 hectares de zone humide de la zone constructible au sein du PNRBV (**réserve 2**).

S'agissant des STECAL, le parc s'appuyant sur des exemples concrets, estime que leur caractère exceptionnel n'est pas démontré comme leur comptabilité avec les espaces agricoles et naturels environnants comme le prévoit le code de l'urbanisme. Il cite également le cas du camping de Corcieux dont l'extension au-delà du cours d'eau le place en situation de discontinuité à l'urbanisation au sens de la loi Montagne. Sur le sujet des STECAL, le parc émet sa **réserve 3** en demandant que la taille des STECAL à vocation touristique soit adaptée aux projets affichés. Il estime qu'il conviendrait de réduire les zones Nt, de manière proportionnée au projet et à proximité des constructions existantes pour éviter des situations de discontinuité. Il demande la suppression des sites prévoyant de nouveaux groupements de constructions car ils n'ont pas fait l'objet d'une étude de discontinuité.

Concernant les recommandations, elles portent sur la comptabilité du PLUiH avec la charte du PNRBV, la prise en compte des zones humides en complément des réserves exprimées supra, le meilleur encadrement des projets de développement touristique, l'optimisation du développement du logement (préconisation d'un aménagement d'ensemble pour les zones 1AU et les OAP avec une vigilance toute particulière sur Corcieux où les 3 zones 1AU totalisent une superficie de 5,2 hectares), le traitement qualitatif des entrées de ville avec là aussi une vigilance particulière sur la zone AUe de Corcieux (6,2 hectares) où l'OAP est jugée très ouverte pour un secteur de cette taille. La dernière recommandation porte sur le renforcement de la protection patrimoniale.

#### Commentaire de la CE :

L'étude de discontinuité évoqué par le PNRBV pour les STECAL a été mise à la disposition de la commission pendant l'enquête.

#### Avis de la Chambre d'agriculture de Meurthe-et-Moselle

La Chambre d'Agriculture de Meurthe-et-Moselle (CA54) a été sollicitée le 17 février 2025 pour émettre un avis sur le projet de PLUiH arrêté par la CASDDV et a répondu par courrier le 30 avril 2025.

Au terme de son analyse, la CA de Meurthe-et-Moselle émet un avis défavorable sur le projet de révision du PLUiH de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges. Cet avis est défavorable pour les raisons suivantes :

1. Concernant la préservation du foncier agricole, la CA estime qu'il n'est pas optimisé dans la mesure où le projet prend en compte une consommation foncière de référence de 220 ha alors que les données du CEREMA indiquent 193 ha. La CA 54 estime également que la méthode de calcul incluant un taux de mobilisation sur le foncier de 80% et un taux de rétention foncière de 25 % est discutable et devrait être révisée avec des chiffres plus réalistes ;
2. Concernant l'évaluation des besoins en logements et de la consommation foncière qui y est liée, la CA 54 estime que le besoin est surestimé et indique que les dents creuses ne sont pas assez mobilisées ;

3. Concernant les STECAL, la CA 54 estime qu'il sont trop nombreux et que certains dépassent largement la taille et la justification requises par l'article L151-3 du code de l'urbanisme ;
4. Concernant l'impact du projet sur la pérennité et le développement de l'activité agricole, la CA54 estime que les zones Ac ne sont pas assez développées ;
5. Concernant les règlements, la CA 54 indique qu'ils doivent être ajustés (abris de pâture, photovoltaïque, ressort des études hydrauliques, recul de 200 mètres des nouvelles exploitations par rapport à la zone Uh).

#### Avis de la Chambre d'agriculture des Vosges

La Chambre d'Agriculture (CA) des Vosges a été sollicitée le 13 février 2025 pour émettre un avis sur le projet de PLUiH arrêté par la CASDDV. Elle a rendu son avis le 9 avril 2025 (courrier et 337 avis individuels).

Au terme d'une longue analyse, citant des cas concrets et plusieurs références juridiques, la CA 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 :

1. 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), les 220 hectares retenus pour élaborer le projet correspondant à une période 2011 – 2022. De fait, la CA estime que le projet propose une consommation foncière supérieure au besoin ;
2. 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, profondeur généralement admise dans les Vosges, de limiter la zone U au jardin existant à partir des photos aériennes excluant ainsi tout espace déclaré à la PAC. La CA a identifié de manière non exhaustive 111 parcelles pour 10,6 ha pouvant être modifiées en ce sens ;
3. de retirer de l'espace constructible les parcelles agricoles en extension à proximité de la lisière forestière ou en zone humide ;
4. de retirer ou de reclasser en zone 2 AU les espaces trop importants et sans OAP pour garantir une densification minimale des parcelles ouvertes à l'urbanisation et ne pas laisser la possibilité d'une construction unique sur une grande parcelle. La CA cite par exemple des cas de ce type à La Salle (8763m<sup>2</sup>) ; Saint-Remy (5200 m<sup>2</sup>) et Denipaire (5 152 m<sup>2</sup>).
5. d'assurer un accès à toute parcelle agricole qui risquerait d'être isolée du fait d'une construction en front de bâti. En effet, l'accès aux parcelles sur l'arrière du bâti actuel peut se faire aujourd'hui par une « dent creuse » identifiée comme constructible. La CA a repéré 46 parcelles de ce type qui pourraient empêcher à terme un accès à des zones agricoles ;
6. de préserver les parcelles mécanisables (prés de fauche) pour les communes de montagne. La CA estime que ces zones, d'une surface de 23 ha, sont indispensables pour le maintien de l'élevage ;

7. d'agrandir l'espace agricole constructible afin de favoriser la création de sites ex-nihilo et de ne pas concentrer les zones Ac autour des exploitations existantes. La CA constate une dichotomie sur ce sujet avec des communes qui disposent de zones Ac étendues permettant l'installation d'une nouvelle activité (Saint-Remy, Ban-de-Sapt...) et d'autres où les zones Ap prédominent (Lesseux, Combrimont, La Voivre...);
8. d'adapter l'espace agricole constructible autour des sites mentionnés précédemment ;
9. de retirer de l'espace constructible, les espaces libres trop proches de sites agricoles en activité pour éviter les nuisances perçues par les occupants des constructions neuves
10. de clarifier le règlement de la zone A ;
11. d'ajuster la compensation liée au développement de l'activité agricole en zone humide : 3 hectares prévus alors que 66 exploitations sont concernées. A raison de 1000 m<sup>2</sup> de compensation par exploitation, la surface en compensation devrait être de 6,6 ha.

La chambre d'agriculture des Vosges recommande :

- d'imposer une densité de construction supérieure pour tendre à une densité minimale de 12 logements par hectare ;
- 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.

#### Avis de l'Etat (DDT)

Par lettre du 13 mai 2025, la Préfète des Vosges émet un avis favorable au projet de PLUiH de la CASDDV en préconisant les ajustements suivants pour « sécuriser juridiquement le document ». Ces évolutions portent sur :

- L'actualisation du besoin en logement, estimé à 3100 unités à l'horizon 2040, besoin reposant sur l'ambition de retrouver une population de 75 000 habitants sur le territoire à cette même date. Jugé trop optimiste par les services de l'Etat, la CASDDV doit réévaluer son besoin avec un objectif ramené à 74 000 habitants ;
- La mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme qui n'autorise les extensions en zones A et N que pour les bâtiments d'habitation ;
- La nécessité d'ajouter une étude de discontinuité au PLUiH au titre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme pour justifier les STECAL prévus dans une des 49 communes couvertes par la Loi Montagne, cette loi obligeant une constructibilité en continuité du bâti existant.

Par ailleurs, en annexe de ce courrier, les services de l'Etat émettent d'autres remarques et recommandations concernant :

- **le volet habitat** en attirant l'attention du porteur de projet sur les incidences du vieillissement de la population de l'agglomération (2 372 personnes de plus de 80 ans) qui vivent seules dans un logement, ce qui pourrait à terme augmenter l'offre de logement voire la vacance déjà en augmentation ces 5 dernières années (taux passant de 11,2 % à 11,9%), encore plus marquée à Saint-Dié-Des-Vosges avec un taux estimé à 17,2 % en 2019. Les services de l'Etat constatent aussi, que selon l'INSEE, les résidences secondaires et logements occasionnels sont passés de 4 859 en 2015 à 4 467

en 2021 et qu'en conséquence le besoin de 500 logements touristiques sur le territoire est à démontrer ;

- **la consommation foncière** en constatant que le potentiel de 1575 logements identifiés dans l'étude en densification dont 382 sur des ENAF est inférieur au potentiel réel affiché dans le zonage arrêté qui offre un potentiel de 1858 logements dont 35,8% sur des ENAF. Par ailleurs, pour démontrer sa comptabilité avec la Loi Climat et résilience, la CASDDV a retenu le chiffre de 220 hectares pour la période 2011 – 2021 or ce chiffre correspond à la période 2011 – 2022 qui n'est pas la période de référence. Sur la période de référence 2011- 2021, la consommation d'ENAF s'élève à 193 ha, et donc la consommation foncière effective maximale autorisée n'est pas de 110 ha mais de 96 ha ;
- **la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** sur un territoire où les espaces forestiers et semi-naturels représentent 72,8 % du territoire et les espaces agricoles 16,9 %. L'Etat préconise que le recul de 30 mètres par rapport à la limite de la zone Nf soit étendu à l'ensemble des massifs forestiers. Il évoque également les STECAL et les contraintes liées, le manque de ressource en eau, la présence de zones humides et l'inscription de certaines parcelles concernées à la PAC. Ces contraintes impactent plusieurs demandes de STECAL, certains devront être revus voire supprimés ou devront évoluer suivant la démarche « réduction, réduction compensation » (ERC) ;
- **la préservation des milieux naturels et la biodiversité** est présentée comme un enjeu majeur du PLUiH. Aucune incidence sur un site Natura 2000 n'est constatée. Les services de l'Etat constatent que des constructions restent possibles dans certains corridors de la trame verte traversant des zones classées U et notent que le projet de PLUiH prévoit des zones de compensation environnementale permettant de compenser la construction en zone humide à hauteur de 300 hectares ;
- **La thématique de l'eau** avec des recommandations sur les cours d'eau, la préservation des zones humides, la ressource en eau et l'assainissement. S'agissant des zones humides, les services de l'Etat constatent que plusieurs OAP sont concernées par les zones humides (Senones 2, Saulcy-sur-Meurthe 1 et 2, Celles-sur-Plaine et Sainte-Marguerite 2 et 3). Concernant la ressource en eau, il est constaté le mauvais état chimique de la quasi-totalité des cours d'eau et le mauvais état écologique des masses d'eau. Par ailleurs, 22 communes de la CASDDV présentent des risques avérés de pénurie en eau en période d'étiage et que dans ces conditions les nouveaux projets urbanistiques doivent être compatibles avec la disponibilité de la ressource en eau. Dans ces communes, l'Etat conseille de privilégier les résidences principales et ne pas autoriser de STECAL touristique ;
- la prise en compte des **risques d'inondation**. Les OAP de Ban-de-Laveline et de Frapelle sont plus particulièrement concernées et nécessitent des prescriptions particulières liés aux constructions
- **les mobilités et le climat**. Les services de l'Etat constatent que les zones prévues pour implantation des 5 parcs photovoltaïques (zone Npv) ne sont pas des zones identifiées en ZAE nR déposées par les communes de Sainte-Marguerite (4 zones) et Etival-Clairefontaine (1 zone). Ils conseillent aussi d'inscrire comme emplacement réservé le foncier nécessaire à la création de pistes cyclables ;
- **le paysage, les sites classés et le patrimoine** ;
- **la compatibilité du projet de PLUiH avec la loi Montagne** (étude de discontinuité mentionnée dans la lettre). Les services de l'Etat attirent aussi l'attention du pétitionnaire sur la règle écrite limitant à 500 m<sup>2</sup> la surface de plancher autorisée pour certains STECAL (NT1, NT2, NT3, NT4) car, à terme, elle pourrait compromettre la

création d'Unités Touristiques Nouvelles. Elle pourrait également affecter le développement d'autres STECAL comme le terrain de golf à Saint-Dié-Des-Vosges, le terrain de motocross à Colroy-la-Grande ou le Camping-gîte Les Collicures à Arrentes-les-Corcieux ;

- la **compatibilité avec les documents de rang supérieur.**

### **Avis des commissions**

Les avis des commissions sont des synthèses rédigées par la commission d'enquête à partir des avis disponibles dans le dossier.

### **Avis de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) des Vosges**

Lors de sa séance du 21 novembre 2024, La Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) des Vosges a émis un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Emettre des préconisations en matière de sécurité à l'égard des structures d'hébergements touristiques ;
- Assurer la sécurité des habitations et des dessertes en cas d'incidents ;
- Vérifier auprès de chaque commune l'absence d'espace boisé classé ;
- Mentionner la présence des sites classés.

### **Avis de la commission départementale de la Nature, des paysages et des sites (CDNPS) de Meurthe-et-Moselle**

Après une consultation électronique de ses membres entre le 22 avril et le 12 mai 2025, la CDNPS de Meurthe-et-Moselle émet un avis favorable à la demande de changement de destination en zone naturelle pour 3 communes du département de Meurthe-et-Moselle : Bionville, Pierre-Percée, Raon-les-Leau dans le cadre du projet de PLUiH de la CASDDV.

### **Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) a été saisi le 10 mars 2025 par la CASDDV et donne son avis dans un courrier daté du 24 avril 2025.

Le CRHH émet un avis favorable au projet de PLUiH assorti de remarques et d'observations.

S'agissant du volume et de la territorialisation de la production de logements, la CRHH estime que les objectifs affichés (plus de 200 logements par an entre 2025 et 2040) sont en décalage avec le rythme de production actuel (108 logements neufs par an entre 2018 et 2025) et avec le déclin démographique constaté. De plus le CRHH constate que la typologie des logements semble ne pas être cohérente avec la structure de la population et demande que la typologie des logements soit adaptée aux besoins d'usage.

La CRHH recommande qu'un calibrage fin des besoins en logements soit établi en fonction de l'évolution démographique et du taux de vacance qui nécessitent d'être étroitement suivis. Si la baisse démographique se poursuit, les objectifs devront être revus à la baisse dans le PLUiH.

S'agissant de la vacance, la CRHH constate qu'elle continue d'augmenter de 11,2% à 11,9% sur les 5 dernières années avec une pointe à plus de 17% à Saint-Dié-Des-Vosges. De nombreux dispositifs sont en place pour agir contre ce phénomène, sachant que la CASDDV a l'ambition de ramener le taux de vacance à 6% en 2040. Elle conseille un guide réalisé par la DREAL pour enrichir la stratégie mise en place.

S'agissant de la production de logements sociaux, la CRHH estime que le projet de PLUiH gagnerait à fixer des objectifs précis pour la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) en favorisant les petites typologies ou des typologies adaptées aux jeunes et aux personnes âgées.

La CRHH émet également des recommandations sur la rénovation du parc de logements et la lutte contre la précarité énergétique, le logement des publics fragiles et spécifiques, l'accueil des gens du voyage, la gouvernance et le pilotage de la politique de l'habitat au niveau de la CASDDV.

Sur ce dernier point, la CRHH rappelle que la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier ainsi que d'une stratégie foncière, avec un suivi d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, sont indispensables (article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation et article 102 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) pour permettre d'évaluer les actions du PLUiH en matière de foncier et de marché de l'habitat lors de son évaluation triennale.

#### **Avis de la Commission départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de Meurthe-et-Moselle.**

3 communes de la CASDDV sont situées dans le département de Meurthe-et-Moselle : Pierre-Percée, Bionville et Raon-les-Leau. La CDPENAF de Meurthe-et-Moselle émet un avis favorable au projet de PLUiH ainsi qu'à l'abrogation de la carte communale de Raon-les-Leau

#### **Avis n°1 de la Commission départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Vosges**

La Commission départementale de la protection des espaces naturels agricoles et forestiers des Vosges (CDPENAF) a été saisie le 17 mars 2025 par la CASDDV pour être consultée au titre :

- de la réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur un territoire hors SCoT approuvé ;
- des dispositions du règlement du PLUiH autorisant les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou en zone naturelle, et autorisant les changements de destination en zone agricole ;
- de la délimitation à titre exceptionnel dans le règlement du PLUiH des STECAL dans les zones naturelles, agricoles et forestières.

La CDPENAF rend compte de ses décisions par lettre du 17 mai 2025 sous timbre de la Direction départementale des territoires des Vosges (DDT).

L'avis de la CDPENAF au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée fait l'objet d'un autre avis.

Sur la consultation au titre de la réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur un territoire hors SCoT approuvé, la CDPENAF 88 émet **un avis favorable sous réserve** de la prise en compte des avis et remarques qu'elle émet par ailleurs concernant le règlement des zones A et N, les STECAL et les dérogations à l'urbanisation limitée.

Sur la consultation au titre des dispositions du règlement du PLUiH autorisant les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A ou N, et autorisant les changements de destination en zone agricole, la CDPENAF 88 émet un **avis favorable sous réserve** du respect des points suivants :

- le recul des constructions doit être respecté à partir de la lisière forestière et non de la limite de la zone Nf. Pour les annexes, le recul doit être de 30 m et non 20 m comme proposé dans le règlement ;
- le zonage Ac (agricole constructible) semble trop resserré sur certaines communes. Il faut veiller à ce qu'il soit adapté aux besoins futurs des exploitants agricoles ;
- l'emprise au sol maximale des abris de prairie doit être portée de 30 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> avec ouverture sur au moins 1 côté. Leur construction doit être nécessaire et conditionnée à l'activité agricole ;
- l'étude hydraulique demandée dans le règlement pour une pluie d'occurrence 30 ans lorsque la surface totale imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> ne peut être imposée ;
- les centres équestres relèvent d'une activité agricole. A ce titre, ils doivent être classés en zone A ;
- les changements de destination doivent être identifiés précisément dans le PLUiH. Les extensions ne sont pas permises en zones A et N que pour les bâtiments d'habitation ;
- la disposition imposant la mise en place de panneaux photovoltaïques sur toitures de plus de 500 m<sup>2</sup> doit être retirée, s'agissant d'une réglementation prévue par la loi qui s'applique par ailleurs et qui peut être évolutive ;
- le règlement limite la hauteur maximale des déblais et remblais pour les constructions à 0,80 m. Cela semble trop faible en zone montagne ;
- pour les maisons de gardiennage, seule une maison est permise par site agricole.

Sur la consultation au titre des STECAL, la **CDPENAF émet un avis favorable** pour tous les STECAL Ne (équipements autorisés dans la limite de 100m<sup>2</sup>), Ngv (accueil gens du voyage), Ns (équipements de sports et de loisirs), Nl (naturel de loisir), Ncg (carrières et gravières) et Nst (stockage de matériaux).

Pour les STECAL :

Na (abris dans la limite de 50m<sup>2</sup>), Nj (vergers et jardins abris de moins de 20 m<sup>2</sup>), Neq (activités équestres), Nt1 (hébergements touristiques augmentation emprise au sol limitée à 30% ou 90m<sup>2</sup>), Nt2 (hébergements touristiques augmentation emprise au sol entre 200m<sup>2</sup> et 499 m<sup>2</sup>), Nt3 (hébergements touristiques augmentation emprise au sol limitée à 200 m<sup>2</sup>), Nt4 (hébergements touristiques augmentation emprise au sol jusqu'à 30%) et Act (agricole et hébergements touristiques),

**la CDPENAF émet un avis favorable sauf pour les STECAL ci-dessous qui reçoivent un avis défavorable ou défavorable avec réserve.**

**Na** : Le Puid (0,3 ha / défavorable) Corcieux (0,8ha / favorable sous réserve)

**Nj** : Etival-Clairefontaine (0,33 ha) et Raon-l'Etape (0,45ha) les deux à classer en zone N

**Neq** : Fraize (ferme équestre des Poncez/défavorable)

**Nt1** : Corcieux (0,61ha, favorable sous réserve) ; Plainfaing (0,55 ha, favorable sous réserve) ; La Petite-Fosse (1,03 ha et 1,07 ha Auberge du Spitzemberg, favorable sous réserve) ;

La Houssière (0,42ha Scierie de Brouamont favorable sous réserve) ; La Bourgonce (0,25ha, défavorable)

**Nt2** : Raon-l'Étape (3,8ha, favorable avec réserve)

.

**Nt3**

**Défavorable** : Ban-de-Sapt (4,66 ha) ; Ban-sur-Meurthe Clefcy (1,17 ha) ; Le Vermont (0,31ha) ; Nayemont-les-Fosses (0,66ha) ; Provenchères-et-Colroy (0,75ha) ; Senones (0,25ha)

**Favorable avec réserve** : Bois-de-Champ (1,85ha) ; Fraize (3,52ha) ; Plainfaing (1,42 ha) ; Provenchères-et-Colroy (0,82ha) ; La Chapelle-devant-Bruyères (0,96 ha) ;

**Nt4** : favorables avec réserve : Arrentes-de-Corcieux (0,96ha) ; Combrimont (1,98 ha) ; Saint-Remy (1,32ha) ; Plainfaing (1,79ha) ; Plainfaing (1,18 ha) ; Plainfaing (0,97 ha)

**Act** : favorables avec réserve : Celles-sur-Plaine (1,68ha) ; Ban-de-Laveline (1,72ha) ; Provenchères-et-Colroy (0,32ha)

**Avis n°2 de la CDPENAF sur les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée et décision finale de la Préfète des Vosges** (lettre de la direction départementale des territoires du 18 juin 2025 et lettre du 18 juillet 2025)

La CDPENAF a étudié les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée les 26 mai et 4 juin 2025.

En préambule, de façon générale, la CDPENAF demande que :

- le recul des constructions de 30 mètres de la lisière forestière pour toutes les zones N soit respecté ;
- les profondeurs des parcelles constructibles n'excèdent pas 40 mètres afin d'éviter les constructions en second rideau ;
- les accès aux parcelles agricoles qui se retrouvent en second rideau soient prises en compte ;
- les zones humides soient préservées.

La CDPENAF rend un avis favorable à l'abrogation des cartes communales dans les périmètres de la CASDDV.

La CASDDV et la chambre d'agriculture ont présenté **473 demandes de dérogations**. Elles ont été étudiées en tenant compte des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes.

L'annexe à la lettre de la DDT du 18 juin rend compte des délibérations sous la forme de deux tableaux (l'un pour les communes disposant d'un PLU, l'autre pour les communes avec un carte communale ou au RNU). Les tableaux retiennent comme référence, pour identifier les parcelles, les numéros d'identification des demandes de dérogations retenus par la CASDDV et la chambre d'agriculture sans se référer aux références cadastrales des parcelles.

### Commentaire de la commission d'enquête

Cette façon de procéder pour rendre compte des avis de la CDPENAF ne permet pas à la commission d'enquête et au public, qui peut consulter le document dans le dossier, d'identifier directement les parcelles concernées par l'avis.

S'agissant des communes couvertes par un PLU, 257 demandes de dérogation ont été déposées :

- 108 ont reçu un avis favorable
- 101 ont reçu un avis défavorable
- 44 ont reçu un avis favorable avec réserve
- 4 n'ont pas reçu d'avis, étant répertoriées en zone constructible dans un PLU en vigueur.

Pour les communes couvertes par une carte communale ou le RNU, 216 demandes de dérogation ont été déposées :

- 76 ont reçu un avis favorable
- 93 un avis défavorable
- 47 un avis favorable avec réserve

Les avis défavorables et les avis favorables avec réserve de la CDPENAF ont la possibilité d'obtenir une dérogation en application de l'article L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Les dérogations accordées en totalité ou en partie ont été transmises à la CASDDV par courrier sous timbre de la DDT et paraphé par la Préfète des Vosges le 18 juillet 2025.

Le document indique qu'une dérogation est accordée pour les parcelles situées à proximité de la forêt sous réserve de l'inscription dans le règlement écrit du recul de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

Sont ensuite indiqués les secteurs (plusieurs parcelles contigües) et parcelles bénéficiant d'une dérogation car il est jugé que leur urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive d'espace et que les communes concernées qui disposent d'un document d'urbanisme (PLU ou CC) ont un faible potentiel de densification.

Ban de Sapt (secteur n°38) , Coinches (n° 307), Corcieux (n°114 CA), Combrimont (n°1 CA), La Croix aux Mines (n°358 CA), Nompatelize (n° ?CA), Plainfaing (n°36 CA), Sainte-Marguerite (n°6), Saint-Leonard (n°71), La Salle (n°64), Vieux-Moulin (n° 1), Celles sur Plaine (n°20), Denipaire (n°2), Frapelle (n°52), Hurbache (n°5), Lusse (n°393 CA), Moussey (n°2), Nayemont les Fosses (n°6, n°7), Senones n°8 et Vienville (n°64 et n°1).

Le document indique aussi qu'une dérogation est accordée au secteur n°6 de Remomeix pour permettre la réalisation d'un projet économique malgré la zone humide mais que cette dérogation nécessite la mise en place de mesures compensatoires obligatoires.

Pour les communes soumises au RNU, le document accorde les dérogations suivantes : Arrantès-de-Corcieux (n°67), Ban-de-Sapt (n°1, 2, 42), Belval (n°1), Lesseux (n°2), Le Puid (n° 1 et 2), Remomeix (n°1 et n° 334 CA), Le Vermont (n°3) et Vienville (n°3).

95 demandes de dérogations sont totalement refusées et 104 refusées partiellement.

### **Avis de la MRAe et mémoire en réponse de la CASDDV**

L'avis de la MRAe ci-dessous est une synthèse rédigée par la commission d'enquête à partir de l'avis disponible dans le dossier. Il en est de même pour le mémoire en réponse du porteur de projet.

### **Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis l'avis n°003744/A PP du 16 septembre 2025. Elle précise que son avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la CASDDV et sur la prise en compte de l'environnement.

L'Autorité environnementale (Ae) recommande principalement à la Communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges (CASDDV) :

1. de préciser le nombre de logements créés par le projet de PLUi-H en densification (y compris en dents creuses) et en extension urbaine ;
2. de reclasser les zones AUh en zones A (agricole) ou N (naturelle) en l'absence de SCoT approuvé ;
3. d'éviter tout impact sur les éléments de la Trame Verte et Bleue ; de prendre toutes les mesures permettant de s'assurer du respect des objectifs de préservation de l'ensemble des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés ;
4. de mettre en œuvre la séquence Eviter, Réduire, Compenser sur les sites de présence avérée de zones humides sur un ou plusieurs sites ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLUiH, en privilégiant l'évitement, en vue de protéger les zones humides du territoire ; en cas de compensation, de justifier le maintien des fonctionnalités écologiques des zones humides qui seront détruites ;
5. de démontrer la capacité de mobilisation de la ressource en eau potable en quantité et en qualité à l'horizon du PLUiH (2040) pour le développement résidentiel et les activités projetées en intégrant les perspectives des effets du changement climatique sur la disponibilité, la suffisance et la permanence des ressources en eau ;
6. d'interdire toute nouvelle construction en zone d'assainissement collectif et de conditionner toute nouvelle construction en extension (y compris en zone U) à la mise en conformité des stations de traitement des eaux usées pour toutes les communes présentant des non-conformités de leur station de traitement ;
7. d'étayer davantage la prise en compte des risques naturels et anthropiques en intégrant les prescriptions associées dans le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés.

### **Mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale**

Le porteur de projet dans un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (42 pages, document non daté) apporte des compléments ou précisions à l'évaluation environnementale initiale, répond aux recommandations formulées par la MRAe et explique les suites données à l'avis, notamment en ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux.

#### **Commentaire de la CE**

La synthèse du mémoire en réponse rédigée par la CE ne reprend que les réponses aux recommandations formulées dans la partie synthèse de l'avis de la MRAe.

Recommandation n° 1 : préciser le nombre de logements créés par le projet de PLUi H en densification (y compris en dents creuses) et en extension urbaine.

La CASDDV précise que le nombre de logements à produire :

- au sein de dents creuses, espace hors ENAF est de 1192 logements ;
- au sein des dents creuses en densification mais en zone ENAF est de 426 logements ;
- en expansion est de 240 logements.

Recommandation n°2 : reclasser les zones AUh en zones A (agricole) ou N (naturelle) en l'absence de SCoT approuvé ;

La CASDDV ne donne pas suite à cette recommandation. Un tableau est joint pour expliquer les zones AUh en densification et en extension.

| N° | LIBELLE | Commune              | Densification | Extension    | Remarque                      |
|----|---------|----------------------|---------------|--------------|-------------------------------|
| 1  | 1AUh    | Gerbépal             |               | 0,82         |                               |
| 2  | 1AUh    | Corcieux             |               | 2,38         |                               |
| 3  | 1AUh    | Sainte-Marguerite    |               |              | Retirée par la CDPENAF        |
| 4  | 1AUh    | Plainfaing           |               | 1,26         |                               |
| 5  | 1AUh    | Corcieux             | 0,94          |              |                               |
| 6  | 1AUh    | Corcieux             |               | 1,79         |                               |
| 7  | 1AUh    | Saulcy sur Meurthe   | 0,52          |              |                               |
| 8  | 1AUh    | Sainte-Marguerite    | 1,88          |              |                               |
| 9  | 1AUh    | Sainte-Marguerite    | 2,16          |              |                               |
| 10 | 1AUh    | Sainte-Marguerite    |               | 0,50         |                               |
| 11 | 1AUh    | Fraize               | 0,60          |              |                               |
| 12 | 1AUh    | Fraize               | 0,91          |              |                               |
| 13 | 1AUh    | Raon l'Etape         |               | 0,41         |                               |
| 14 | 1AUh    | Moyenmoutier         |               | 1,36         |                               |
| 15 | 1AUh    | Moyenmoutier         |               | 0,32         |                               |
| 16 | 1AUh    | Senones              |               | 3,29         |                               |
| 17 | 1AUh    | Saint-Dié-des-Vosges |               | 2,34         | OAP spécifique habitat social |
| 18 | 1AUh    | Sainte-Marguerite    | 0,72          |              |                               |
| 19 | 1AUh    | Sainte-Marguerite    | 0,70          |              |                               |
| 20 | 1AUh    | Sainte-Marguerite    | 0,45          | 0,64         |                               |
| 21 | 1AUh    | Moussey              |               | 0,69         |                               |
|    |         |                      | <b>8,88</b>   | <b>15,79</b> |                               |

Recommandation n° 3 : éviter tout impact sur les éléments de la Trame Verte et Bleue ; prendre toutes les mesures permettant de s'assurer du respect des objectifs de préservation de l'ensemble des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés ;

La CASDDV indique qu'en complément du travail réalisé sur le volet réglementaire (zonage et règlement écrit), l'OAP Trame Verte et Bleue prend en compte les fonctionnalités écologiques en se basant sur les zonages des milieux naturels remarquables mais aussi sur les besoins d'espèces cibles pour se reproduire, se déplacer, se nourrir. Les orientations de cette OAP thématique visent à porter à la connaissance du public, des services instructeurs et des porteurs de projets, les enjeux identifiés et à les accompagner vers l'évitement et la réduction dans une démarche ERC.

Recommandation n° 4 : mettre en œuvre la séquence Eviter, Réduire, Compenser sur les sites de présence avérée de zones humides sur un ou plusieurs sites ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLUiH, en privilégiant l'évitement, en vue de protéger les zones humides du territoire et en cas de compensation, de justifier le maintien des fonctionnalités écologiques des zones humides qui seront détruites.

La CASDDV indique que l'évitement a été mis en œuvre dans un premier temps lors de l'établissement d'un Périmètre Pérenne d'Urbanisation (PPU) qui a placé en zone A ou N de nombreux hameaux et parties urbanisées des villages. Que dans une deuxième étape, toutes les dents creuses ont été croisées avec les enjeux environnementaux connus (Natura 2000, ZNIEFF

etc). Sur les 3046 dents creuses identifiées, 979 ont été exclues des zones à construire. Que dans une troisième étape, l'inventaire des zones humides réglementaires a été réalisé permettant de mettre en évidence 60 zones humides pour une surface de 36,75 ha concernées par un projet d'aménagement communal ou intercommunal. Et qu'enfin, la 4<sup>ème</sup> étape d'évitement est indiquée dans le règlement.

S'agissant de la séquence Réduire, la CASDDV indique que l'article 6 du règlement par différentes mesures, diminue au maximum l'impact des constructions en zone humide.

Concernant la séquence Compenser, la CASDDV explique pourquoi elle ne prendra à sa charge que les compensations des projets inférieurs à 1000m<sup>2</sup>. Elle indique que le foncier de compensation envisagé et le suivi des services de l'Etat garantissent que la compensation visera la restauration de zones humides dégradées et non la création de nouvelles zones humide

Recommandation n° 5 : démontrer la capacité de mobilisation de la ressource en eau potable en quantité et en qualité à l'horizon du PLUiH (2040) pour le développement résidentiel et les activités projetées en intégrant les perspectives des effets du changement climatique sur la disponibilité, la suffisance et la permanence des ressources en eau.

La CASDDV explique qu'elle est engagée depuis 2025 dans l'étude d'un schéma directeur Eau potable qui permettra de préciser un programme pluriannuel d'investissement à l'échelle de l'agglomération à l'horizon 2028.

Recommandation n°6 : interdire toute nouvelle construction en zone d'assainissement collectif et conditionner toute nouvelle construction en extension (y compris en zone U) à la mise en conformité des stations de traitement des eaux usées pour toutes les communes présentant des non-conformités de leur station de traitement.

La CASDDV explique que l'assainissement était auparavant géré par les communes et que la situation actuelle est la somme des situations individuelles. Elle indique qu'un programme pluriannuel d'investissements est en cours et qu'un schéma directeur d'assainissement sera achevé en 2026.

Recommandation n° 7 : étayer davantage la prise en compte des risques naturels et anthropiques en intégrant les prescriptions associées dans le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés.

La CASDDV indique que le risque « inondation et remontée de nappe » est déjà pris en compte dans les dispositions générales du règlement. Citant l'article L556-1 du code de l'environnement, la CASDDV précise qu'il n'est pas de son ressort de procéder aux études de pollution des sols sauf lorsque le projet porte sur un terrain dont elle est propriétaire.

## **7) Analyse de observations**

### **Registre dématérialisé**

42 491 visiteurs uniques ont consulté le registre dématérialisé.

29 967 ont téléchargé au moins 1 document (avis et l'arrêté de l'enquête ont été les plus téléchargés).

50 256 téléchargements ont été effectués.

347 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (274 Web et 73 e-mail)

5 contributions n'ont pas été traitées étant arrivées hors délais

- ✓ S.C. 5/11 à 20h40 emplacement réservé à Combrimont
- ✓ S.C. 6/11 Ban-de-Laveline parcelle C189

- ✓ A.H. 10/11 demande de renseignements
- ✓ M.G. 13/11 délimitation zone urbaine à Corcieux
- ✓ M.G. 17/11 omission PLU Corcieux

### **Registres d'enquête**

559 contributions ont été déposées sur les registres.

### **Courrier**

30 courriers ont été reçus.

Les courriers adressés au Président de la CASDDV n'ont pas été traités.

2 courriers arrivés hors délais n'ont pas été traités :

- ✓ D.L. daté et posté le 5/11 La-Croix-aux-Mines
- ✓ A.G.D. déposé à l'accueil de la CASDDV le 7/11 Neuvillers-sur-Fave

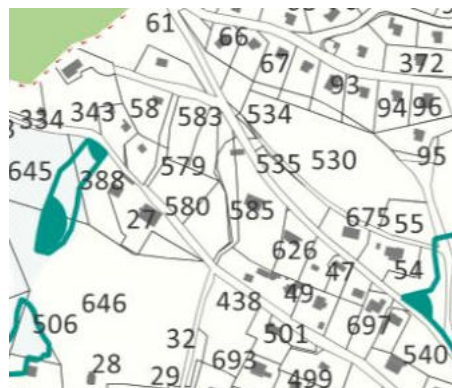
La commission note que chaque observation est un cas particulier qui appelle une réponse individuelle de la part du porteur de projet.

Chaque réclamation a pu faire l'objet de plusieurs observations, certains contributeurs sollicitant par exemple la CE lors d'une permanence avec une inscription au registre puis confirmant par email et par courrier.

### **Analyse des observations les plus courantes**

#### **Thème 1 : Zones Uh et habitat dense**

La plupart des hameaux ont été classés en zone Ap donc inconstructibles sans que soit tenu compte ni de la densité de l'habitat, ni de l'attrait du secteur. Le projet de PLUiH privilégie la constructibilité proche du centre-bourg et écarte de fait de nombreuses dents creuses positionnées dans les hameaux. C'est le cas au Grand Valtin sur la commune de Ban-sur-Meurthe-Clefcy qui malgré son habitat dense et son attrait indéniable a été classé en très grande partie en zone Ap alors qu'il aurait pu, a priori, être classé Uh sur un plus grand secteur. Il existe certes des problèmes d'alimentation en eau mais qui pourraient se régler à terme. Le projet en retenant ce zonage et en ne proposant pas de solution à moyen terme peut générer une situation conflictuelle.



Le Grand Valtin

D'autres communes sont concernées par ce sujet comme l'a mis en évidence l'enquête.

La commune d'Allarmont regrette que le hameau attractif des Sciottes ne soit pas constructible au moins en partie.

Corcieux où la commune a demandé le classement en Uh de plusieurs hameaux à la fin de l'enquête, Gerbépal (plan ci-dessous) où un collectif de 7 propriétaires du hameau des Ziauprés (cercle jaune) demande à être traité comme leurs voisins du hameau Au Greniot (cercle rouge) classé en Uh.



**Thème 2 : Acquisitions récentes (achats ou successions) de parcelles classées constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur et classées en Ap dans le projet de PLUiH, délivrances récentes (2024 – 2025) de certificats d'urbanisme pour des parcelles non constructibles dans le PLUiH.**

Plusieurs propriétaires ont déposé des observations pour faire savoir qu'ils avaient acquis récemment, parfois avec un crédit, des parcelles constructibles dans les PLU ou CC en vigueur et que ces parcelles étaient classées non constructibles dans le projet de PLUiH. D'autres contributeurs indiquent qu'ils sont devenus propriétaires dans le cadre d'une succession après que la constructibilité a été vérifiée par le notaire auprès des services de l'urbanisme. Dans les deux cas, les bénéficiaires n'ont pas été informés de la précarité de la situation.

Le cas le plus emblématique, pour la somme engagée, est celui d'un propriétaire au Grand Valtin qui a acheté deux parcelles en 2023, classées Ap dans le projet en bordure de la zone Uh. Certes le hameau connaît des difficultés en approvisionnement en eau mais tout fermer sans délai ne semble pas être la position la plus adaptée pour éviter une situation potentiellement conflictuelle.

De nombreux propriétaires se sont également prévalus de la détention d'un certificat d'urbanisme délivré en 2024 ou en 2025, en fin d'élaboration du projet ou après son approbation par les élus de la CASDDV, pour demander que leur parcelle reste constructible. La CE a pu constater que ces documents leur avaient été délivrés et remis sans que soit mentionné sa précarité. Un manque d'information préjudiciable.

### **Thème 3 : « dent creuse » et zonage Uh**

Plusieurs observations ont mis en évidence que la délimitation du zonage Uh telle qu'elle est arrêtée dans le projet écarte, pas toujours logiquement, des parcelles du statut de « dent creuse ».



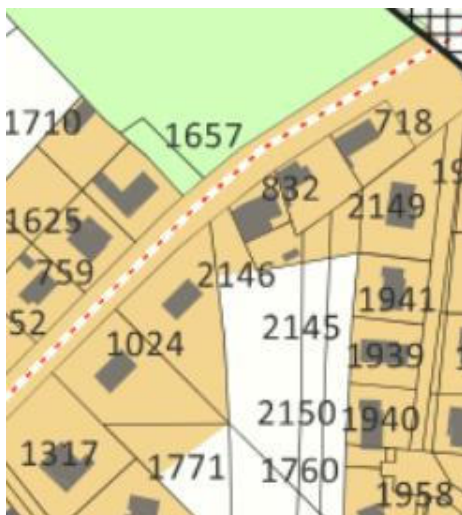
Dans le cas ci-dessus, le prolongement de la zone Uh pour englober les deux habitations à l'est aurait pu permettre à la parcelle non construite de devenir une dent creuse avec un alignement sur l'arrière permettant d'économiser du foncier.

Dans l'exemple ci-dessous, la parcelle écartée achetée en 2021 est partie intégrante d'un lotissement. Une parcelle non construite dans la même rue reste constructible générant de plus une situation d'iniquité.



### **Thème n°4 : Parcelles en deuxième rideau**

En l'absence, a priori, d'une définition écrite de ce qu'est une parcelle en deuxième rideau que le projet considère comme non constructible, la CE a été amenée à s'interroger sur le cas des parcelles considérées en deuxième rideau qui bénéficient d'un accès direct à la voirie. La CE estime que ces parcelles qui bénéficient des réseaux et ne nécessitent pas de voirie supplémentaire auraient pu participer à la densification des zones urbanisées et éviter peut-être des constructions en extension. De plus la position du porteur de projet n'est pas uniforme.



Parcelle 2145 et 2150 avec accès à la voirie par la parcelle 2146, les 3 parcelles appartenant au contributeur



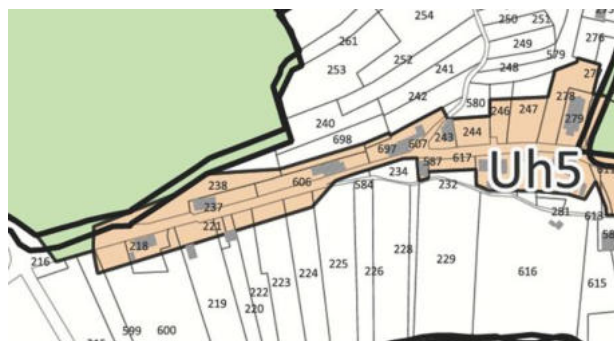
586 constructible

### **Thème n°5 : l'alignement des parcelles dans les zones urbanisées, profondeur de 40 mètres**

De nombreux contributeurs constatent que leur parcelle a été amputée d'une partie de sa zone constructible et demande le retour à la situation d'origine ou une égalité de traitement avec les parcelles voisines. D'autres indiquent que la partie constructible restante est insuffisante pour mener à bien un projet. La chambre d'agriculture recommande de limiter la profondeur des parcelles à 40 mètres, une « règle généralement appliquée dans les Vosges ». Cette mesure permet de limiter la constructibilité des grandes parcelles.

La CE a constaté que plusieurs parcelles de très grande taille, dans plusieurs communes de l'agglomération, restaient constructibles en totalité sans que soit prévue la mise en place d'une OAP et donc sans garantie in fine d'une densité suffisante. Cette situation apparaît anormale.

La CE constate que cette règle dite « des 40 mètres », qui semble vertueuse au regard des contraintes qui pèsent sur l'élaboration du PLUiH, n'est pas, a priori, inscrite dans le règlement de la zone Uh.



18 m de constructibilité depuis le bord de la voirie



**Thème 6 : proposition de compromis par des propriétaires disposant de grandes surfaces pour conserver une petite partie du terrain constructible.**

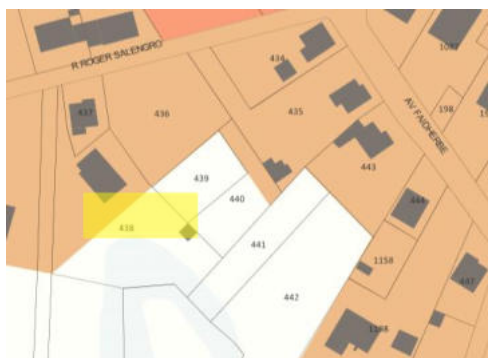
Plusieurs propriétaires disposant d'une grande parcelle et conscients des contraintes qui pèsent sur l'élaboration du projet se sont montrés ouverts à un compromis pour conserver uniquement une surface suffisante pour la construction d'une maison individuelle. C'est par exemple le cas du propriétaire de la parcelle 263.

Sur ce plan, il est possible de constater un autre exemple de zonage Uh, qui s'arrête prématurément et qui ne permet pas à la parcelle 287 d'être une dent creuse, qui par ailleurs a été vendue constructible récemment.



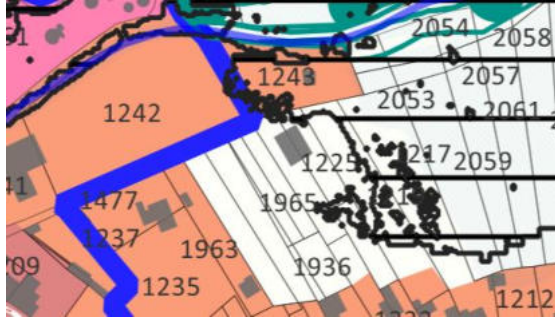
**Thème 7 : Parcelles classées en U dans le PLU ou la CC en vigueur et en Uh/Ap dans le PLUiH**

De nombreuses parcelles entièrement constructibles dans les PLU ou les cartes communales en vigueur se sont vues amputées d'une partie de la constructibilité et sont décrites dans le projet de PLUiH en Uh/Ap. Un nombre important d'observations a été déposée sur ce sujet demandant soit un retour à la situation initiale soit les droits liés à cette situation. Pour mémoire, une habitation classée en zone Ap conserve un droit à faire des annexes ou des extensions, ce qui n'est pas le cas pour les habitations Uh / Ap. Il appartient au porteur de projet de trouver une solution qui puisse garantir les mêmes possibilités à ces propriétaires.

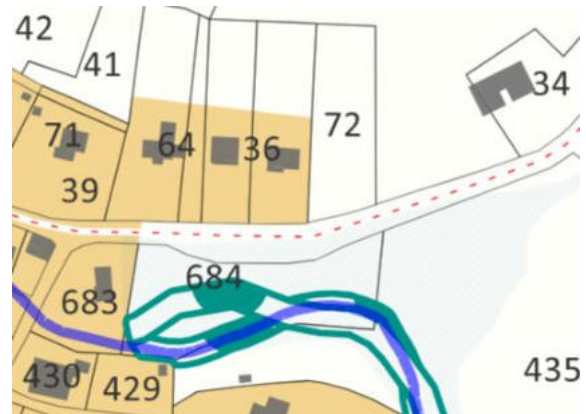




S'agissant des zones inondables, le PPRI n'est pas toujours respecté ce qui favorise là encore les observations évoquant des iniquités de traitement. Le tracé des cours d'eau tel qu'ils sont décrits dans le règlement graphique est aussi parfois contesté.



Parcelle 1243 (commune) dans le PPRI



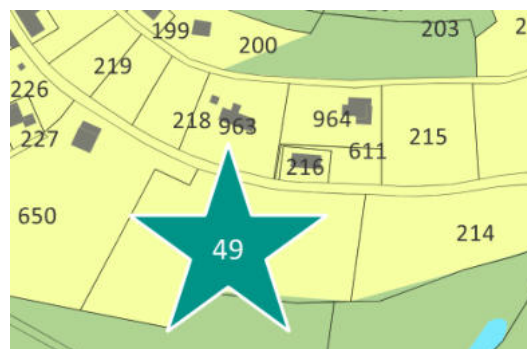
Parcelle 684 tracé erroné du ruisseau

### **Thème 10 : le zonage AC**

Les exploitations agricoles sont assez nombreuses dans le règlement graphique. Elles sont entourées d'un zonage Ac plus ou moins étendu. La chambre d'agriculture dans son avis encourage une zone la plus large possible autour des exploitations et regrette les divergences d'approche entre les communes.

La CE constate en effet des approches différentes entre les communes mais s'étonne de l'étendue de certaines zones Ac qui, de plus, sont contigües aux zones Uh (Saint-Léonard par exemple).

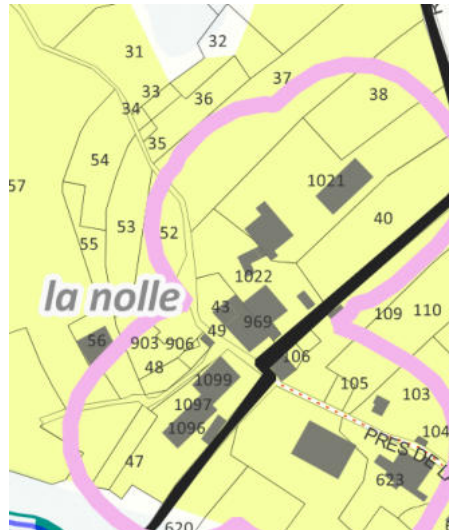
Dans les hameaux, le zonage Ac englobe parfois un secteur de maisons résidentielles, ce qui semble peu réaliste et est ressenti par les propriétaires de ces habitations comme une « menace ».



Zonage Ac dans un secteur résidentiel

### **Thème 11 : Changement de destination d'anciennes exploitations agricoles**

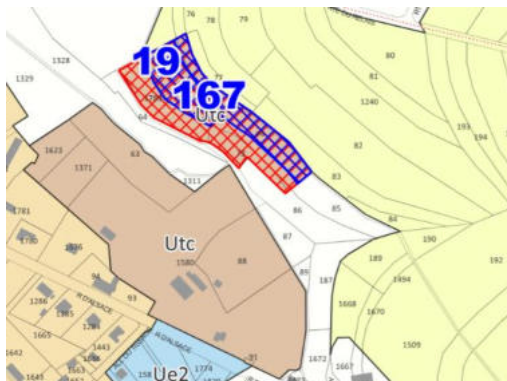
Plusieurs exploitations agricoles sont décrites dans le règlement graphique (avec une zone Ac) alors que des contributeurs indiquent qu'elles ne sont plus en activité. Cette situation perturbe un changement de destination et crée une zone Ac inutile.



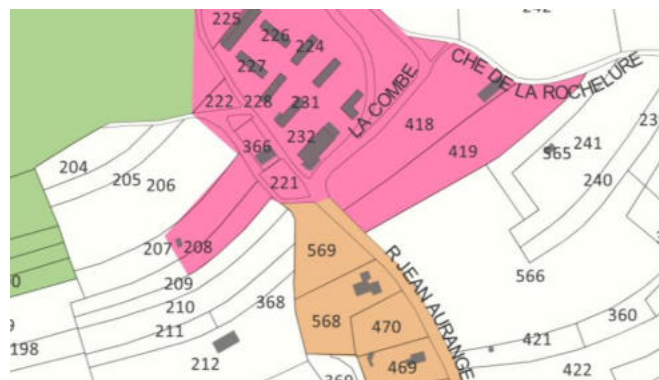
Ancienne exploitation

### **Thème 12 : STECAL, zone Utc et activités touristiques en future zone Ap**

Le projet prévoit la création de 142 STECAL. Nombre d'entre eux ont reçu un avis défavorable de la chambre d'agriculture des Vosges et certains n'ont pas obtenu de dérogation à l'urbanisation limitée accordée par les services de l'Etat. Il semble à la commission d'enquête que certains dossiers étaient insuffisamment préparés pour être soumis à l'avis de la CDPENAF pendant que d'autres bénéficiaient d'une certaine mansuétude. Le refus de dérogation étant un avis conforme, il semble qu'une nouvelle présentation devant la CDPENAF soit nécessaire pour faire évoluer une situation qui pourrait avoir un impact économique négatif.

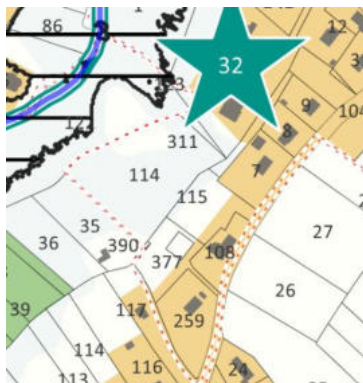


Extension camping impossible



Zone Utc avec dérogation à l'urbanisation limitée (parcelle 419). La parcelle 418 a, a priori, été oubliée pour l'examen par la CDPENAF (zone N 5800 m<sup>2</sup>) dans le PLU en vigueur

Plusieurs observations portent sur des activités touristiques pérennes dont le développement est compromis en raison d'un zonage Ap inadapté.



Les Cambuses à Saint-Dié-Des-Vosges

A Saint-Dié-Des-Vosges le 5 décembre 2025

Yves Lallemand (CE 88)  
Président de la  
commission d'enquête

Guylène Caillard (CE 54)  
membre de la  
commission d'enquête

Philippe Giron (CE88)  
membre de la  
commission d'enquête

Yves Robinot (CE 88)  
membre de la  
commission d'enquête

Philippe Gilles (CE 54)  
membre de la  
commission d'enquête