

Monsieur Simon LECLERC  
Président  
Communauté de Communes  
de l'OUEST VOSGIEN  
2 bis, avenue François de  
Neufchâteau  
88300 NEUFCHATEAU

Référence  
JM/AMV/RB/RH

Dossier suivi par  
Romuald BOGUENET

Epinal, le 10 juin 2024

**Objet :** Avis sur l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de l'OUEST VOSGIEN – 4<sup>ème</sup> arrêt

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 18 avril 2024, vous avez transmis à la Chambre d'Agriculture des Vosges pour avis, le projet du Plan Local Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de l'OUEST VOSGIEN (4<sup>ème</sup> arrêt) et je vous en remercie.

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

### **1. La préservation du foncier**

La préservation de l'espace agricole et naturel est une priorité fixée par le législateur, qui invite l'ensemble des acteurs à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable d'Egalité des Territoires (SRADDET) impose au PLUi une réduction de la consommation foncière d'au moins 50%, à horizon 2030. Pour le PLUi de l'Ouest Vosgien, la surface autorisée s'élève à 65,05 hectares.

Le projet affiche une surface totale en extension de 73,97 hectares. Il tend donc vers l'objectif fixé par le SRADDET, sans l'atteindre. Cependant, il permet de réaliser un gain de 282,16 hectares par rapport aux extensions inscrites dans les documents en vigueur. En outre, la zone 2 AU destinée à l'habitat est fermée et son ouverture est conditionnée à la réalisation de critères.



Ainsi, les choix retenus assurent une préservation de l'espace agricole, naturel et forestier et nous soulignons le travail consenti pour y arriver.

Même si le projet propose un ensemble cohérent, des ajustements seraient les bienvenus. La zone urbaine, dans certains secteurs, autorise des constructions nouvelles, vers des sites agricoles localisés en périphérie des villages. Nous ne partageons pas ce choix car il est susceptible d'apporter des contraintes nouvelles à leurs développements, ou à l'inverse d'exposer une population nouvelle à des risques de nuisances.

Sur certaines communes, des parcelles agricoles sont classées en zone U. Elles sont toutefois localisées en double rideau, probablement non desservies, exploitées et déclarées à la PAC. Leur configuration vise à agrandir le jardin des constructions existantes, au détriment d'espace agricole. Ces extensions n'apparaissent pas nécessaires et certains secteurs pourraient être réduits.

Un principe de précaution est retenu par rapport aux espaces forestiers. Le règlement impose une distance d'éloignement de 30 mètres à la réalisation de constructions nouvelles. Nous partageons ce principe mais attirons l'attention sur certains espaces qui semblent boisés, au vu de la photographie aérienne et d'une nature cadastrale boisée. Ces espaces pourraient être intégrés en zone NF Attention à différencier dans le règlement les constructions existantes et ne respectant pas le recul précité. Nous proposons un règlement adapté.

## **2. Pérenniser l'activité agricole**

Comme indiqué dans les avis précédents, les sites agricoles sont inventoriés et l'ensemble des bâtiments agricoles et des projets de développement connus au moment de l'arrêt du PLUi, ont été pris en compte.

Nous attirons votre attention sur le point suivant. La Chambre d'Agriculture des Vosges a été destinataire pour avis, d'un permis de construire sur la commune de COUSSEY (PC 088 118 24 N0002), déposer par la GAEC OPS pour une ombrière servant au stockage de matériel. Ce projet est localisé en zone UY avec un règlement inadapté qui autorise les constructions *de commercialisation, de stockage collectif (comme une CUMA), ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles*. Aussi, il serait opportun pour assurer la pérennité de l'activité et de reclasser la parcelle ZH 63 en zone AC pour répondre au développement de l'activité agricole.



Même si une zone agricole constructible vaste aurait été la bienvenue, une zone agricole constructible (AC) englobe chaque site. Ce choix assure le développement et la pérennité de l'activité.

### 3. Le règlement

Le règlement des zones 1AUX, 1AUY, UX et UY prévues pour l'accueil d'activités commerciales ou industrielles autorise *les projets de parcs photovoltaïques au sol*. Dans ces zones, la production d'énergie solaire est à autoriser sur les toitures de bâtiments et les ombrières de parking. Nous demandons à modifier le règlement en ce sens et à autoriser les parcs photovoltaïques dans les zones NPV.

Réaliser un PLUi sur plus de 70 communes est un exercice complexe. Les objectifs à atteindre sont multiples : accueillir de nouveaux habitants, assurer le développement économique, préserver l'environnement...

Dans ce quatrième arrêt, si nous soulignons le travail pour tenir compte d'une partie de nos recommandations, nous attirons votre attention sur les points restants et notamment sur la nécessité de ne pas agrandir l'espace urbain vers des sites agricoles existants.

De ce fait, la Chambre d'Agriculture des Vosges maintient son **avis favorable** au PLUi, **sous réserve** de la prise en compte des propositions figurant dans l'avis et les annexes jointes.

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

Le Président,  
Jérôme MATHIEU

### 1. Sur la préservation du foncier :

Sur les demandes d'évolution et d'ajustement de zonages ci-après, les parcelles visées sont généralement tout ou partie déclarée à la PAC. Selon les cas, un reclassement en zone A ou N est à privilégier.

Dans le cas de propriétés existantes disposant déjà d'un jardin, il est inutile de l'agrandir en englobant des parcelles agricoles voisines. Ces parcelles en double rideau, déclarées à la PAC, non desservies, autorisent des constructions nouvelles qui ont un impact sur l'espace agricole, notamment sur les plans d'épandage. Des ajustements sont proposés pour les parcelles suivantes :

- DOLAINCOURT : A 844 (propriétaire différent de la A 839)
- VIOCOURT : ZB 51 (aligné à l'espace constructible sur la parcelle ZB 52)
- CHATENOIS : ZL 4
- LA NEUVEVILLE SOUS CHATENOIS : AB 187 (Propriétaire différent des 158 et 160)

La zone NJ est à utiliser uniquement sur des espaces de jardins existants, afin de ne pas participer à l'artificialisation (Cf. définition du SRADDET, règle n°16 Sobriété foncière). Ainsi, l'espace NJ à Châtenois parcelle ZL 4 pourrait être reclassé en zone N.

Il apparaît important de ne pas autoriser de nouvelles zones urbaines vers des espaces forestiers. Attention, également à la reconnaissance de l'espace forestier et au classement de la zone NF sous-évalué par endroit. Des recommandations sont proposées sur les parcelles suivantes.

- ROLLAINVILLE : ZC 164 et 154, ces parcelles sont incluses dans les 30 mètres de la zone NF, non construites, elles pourraient être retirées de la zone U.
- REBEUVILLE : La zone 1AU, (parcelle ZD 62), classée au cadastre en nature taillis sous futaie, est en extension sur un espace boisé. Elle devrait être classée en NF.

#### Siège Social

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

#### Site de Gérardmer

Le Costet Beillard  
376 route d'Épinal  
88400 Gérardmer

#### Site de Neufchâteau

32 avenue du Général Henrys  
88300 Neufchâteau



- SIONNE : les parcelles AB 84 et 71 (et parcelles voisines) sont classées en futaies et taillis simples. Au vu des photographies aériennes actuelles et anciennes, elles font parties du massif boisé devraient être classées NF selon le trait jaune.



Le travail réalisé dans le cadre du PLUi contribue à préserver l'espace agricole, naturel et forestier. Pour autant, certaines propositions en extension sont parfois en discontinuité de l'urbanisation existante, trop importantes ou proches d'une zone agricole constructible... Des évolutions de zonage sont à envisager sur les parcelles suivantes.

#### Pour l'habitat

- POMPIERRE : De nombreuses dents creuses sont disponibles sur la commune et l'extension proposée en 1AU sur la parcelle ZA 150 ne se justifie pas. Un reclassement en zone A serait le bienvenu.
- SAINT MENGE : Il est proposé des extensions sans que des dents soient toujours présentes. Il apparaît opportun de les reclasser en zone agricole ou naturelle.
- CHATENOIS : la zone 1 AU, parcelle ZL 4, en extension avec un bâtiment agricole voisin reconnu ICPE.

#### Pour l'activité économique

- LIFFOL-LE-PETIT : la zone 1 AUX impacte un espace agricole et pourrait être réduite de moitié (Parcelle 23).

#### Pour le développement d'infrastructure

- AUTREVILLE : Une zone NE reconnaît le terrain de football. Toutefois, le zonage proposé impacte l'espace agricole. La zone NE pourrait être réduite à l'emprise publique sans impacter l'espace agricole ou en cas de besoin, uniquement à proximité de la construction existante.



## **2. Sur la valorisation de l'activité agricole**

La zone urbaine autorise des constructions à usage d'habitation vers des bâtiments agricoles en activité. Il convient de maintenir les distances pour ne pas exposer une population nouvelle aux nuisances et assurer le développement du site. Nous maintenons (avis équivalent au 3<sup>ème</sup> arrêt) les réductions de la zone urbaine.

- REMOVILLE : ZK 12, 13 et 14, le reclassement en zone N serait la bienvenue. Il est aussi possible de s'interroger sur un reclassement en zone N de l'appendice formé par les parcelles ZI 20 (non construite et à moins de 100 mètres des bâtiments), 19, 18 et 24 ;
- COURCELLES SOUS CHATENOIS : La partie arrière de la parcelle A 552 déclarée à la PAC est à reclasser en zone N. L'espace constructible est à aligner avec les parcelles de la zone constructible A 537 et 538 ;
- VOUXEY : ZH 51, reclassement de l'espace en double rideau,
- SONCOURT : ZA 75

Enfin, il convient de préciser que des espaces en zone 2AU sont situés à proximité de bâtiments agricoles (LA NEUVEVILLE-SS-CHATENOIS, REBEUVILLE). Il conviendrait de préciser une condition supplémentaire pour l'ouverture de zone 2AU, à savoir l'arrêt de l'activité agricole voisine.

Le projet prévoit sur REMOVILLE un sous-secteur NE, afin de permettre le développement de petits équipements communaux, en continuité d'une zone existante UE. Nous sommes favorables à cette création mais invitons à ajuster le zonage pour respecter une distance de 50 mètres avec les bâtiments agricoles voisins.

## **3. Les STECAL en zone naturelle**

Le projet prévoit un nouveau sous-secteur autorisant des hébergements insolites au sein d'une parcelle agricole, déclarée à la PAC en 2020, sur la commune de NEUFCHATEAU. Ces constructions participent au mitage de l'espace agricole. Son retrait serait le bienvenu.

Le projet prévoit un sous-secteur autorisant des hébergements insolites au sein d'une parcelle agricole. Ce sous-secteur participe au mitage de l'espace agricole. Son retrait serait le bienvenu.



#### 4. Le règlement

En zone N ou A, le règlement autorise les annexes et les extensions des constructions existantes. S'il est évident d'autoriser des annexes à des constructions principales, dans le cas présent, le règlement autorise jusqu'à 100 mètres carrés d'annexes supplémentaires.

Une annexe est définie, par la jurisprudence, comme suit : c'est une *construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale* » (Rép. min. n°1342 : JO Sénat Q, 22 févr. 2018, p. 821).

Dans le cas présent, autoriser une surface de 100 mètres carrés au sol (plusieurs constructions possibles) offre un droit à construire considéré par la jurisprudence comme une extension (CAA Nantes, 30 mars 2020, req. n° 19NT02322). De ce fait, une réduction de la surface à 50 mètres carrés d'emprise au sol, serait donc la bienvenue.

Le règlement autorise dans le cas où la construction principale se situe en zone U, une annexe sur une même unité foncière dans la zone N attenante, à 20 mètres de la zone U. Cette distance est importante, car il peut participer à la consommation d'espace. La construction d'annexe est à privilégier en zone U. Pour inviter à ce principe, la distance de 20 mètres est à mesurer au droit de la construction principale et non pas de la zone U.

Dans ce quatrième arrêt, le projet communal impose une distance de recul de 30 mètres à la zone NF des constructions principales nouvelles. Toutefois, des constructions principales déjà existantes ne respectent pas la distance précitée. Pour leur permettre d'avoir des annexes et des extensions, le règlement (pour l'ensemble des zones) pourrait être rédigé comme suit : ***en cas de construction principale ne respectant pas la distance de 30 mètres à la zone NF à la date d'approbation du PLU, l'extension et les annexes sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire la distance entre la construction et la zone NF préexistante.***