



Commune d'HADOL

département des Vosges

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Avis des Services et de la Mission Régionale D'Autorité Environnementale

Dossier pour enquête publique

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- Elaboration du PLU approuvée le 03 septembre 2015.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 19 mai 2016.



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.a1@gmail.com
www.icietla-urba.com

De : [Marie Boigey](#)
À : [Caroline TODESCO](#)
Cc : [Léo MARTIN](#)
Objet : Fwd: [INTERNET] PLU Hadol
Date : mardi 24 septembre 2024 14:48:23

Avis de la DDT

----- Forwarded message -----

De : **MUNIER Herve - DDT 88/SUH/BUMC** <herve.munier@vosges.gouv.fr>
Date: lun. 23 sept. 2024 à 10:46
Subject: Re: [INTERNET] PLU Hadol
To: mboigey.mairiehadol <mboigey.mairiehadol@gmail.com>

Bonjour,

La démonstration de compatibilité avec les documents supra tel que le SCoT des Vosges centrales, le SDAGE du bassin Rhin-Meuse ayant été faite, le projet ayant une incidence positive sur la consommation foncière, et n'ayant pas d'incidence sur l'environnement, la biodiversité locale, les paysages, sur la ressource en eau.

Au vu des démonstrations faites par la notice de présentation, la DDT émet un avis favorable au projet.

Cordialement.

Herve MUNIER
chargé d'étude urbanisme
SUH/BUMC
Direction Départementale des Territoires des Vosges

22 à 26 Avenue Dutac 88026 EPINAL
SUH/BUMC
Tel : +33 329691338 - Mobile : 06.76.62.75.61
www.ecologie.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires des Vosges**



**PRÉFÈTE
DES VOSGES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires des Vosges**
Service de l'économie agricole et forestière

Epinal, le

- 8 AVR. 2024

Mme Coralie RULQUIN

Référente urbanisme

03 29 69 12 82

coralie.rulquin@vosges.gouv.fr

ddt-seaf-mpcc@vosges.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 5 février 2024, vous avez saisi la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) afin qu'elle émette un avis sur la modification N°1 Plan local d'urbanisme de la commune d'HADOL, sur l'évolution du règlement écrit de la zone naturelle et la reprise du tracé des secteurs agricoles constructibles Ac.

Ce dossier a été présenté lors de la commission du 19 mars dernier.

Après examen, la commission a rendu un avis favorable à ce projet sous réserves des remarques suivantes :

Le nouvel article 6 mentionne qu'« aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées... ». Il sera désormais conditionné aux limites du secteur Nf dont le tracé figure sur le document de zonage.

En outre, des règles dérogatoires s'appliquent concernant les extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt. Enfin cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Concernant ce nouvel article 6 :

- la zone Np n'est pas visée dans cet article alors qu'elle comporte des parcelles boisées,
- préconisation d'application de la règle de recul des 30 m d'inconstructibilité à partir de la lisière de la forêt et non pas de la limite des zonages Nf ou Np.

D'autre part, « il est décidé, par le biais de cette modification du PLU, de revoir le document de zonage pour reclasser l'ensemble de ces espaces en zone naturelle N ou agricole A suivants les cas.

La reprise du document de zonage implique de revoir le règlement écrit pour permettre à ces constructions reclassées en secteur A et N d'évoluer (extensions des constructions principales, édification d'annexes) comme cela est aujourd'hui autorisé dans les secteurs AH et NH. Aussi, les règles de ces secteurs sont transposées dans les secteurs A et N.

Ces projets devront respecter un retrait par rapport au domaine public correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; et être implantés soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Les annexes sont limitées à une emprise au sol de 60 m² et à une hauteur de 5 m à l'égout de toiture. »

Monsieur le Maire

M. Jean-François CLASQUIN

43, Place de la Mairie

88220 HADOL

DDT des Vosges - 22 à 26 avenue Dutac 88026 EPINAL CEDEX Tél : 03 29 69 12 12

Accueil : de préférence sur rendez-vous

HORAIRE D'OUVERTURE AU PUBLIC : du lundi au vendredi 09h00 à 11h30, les après-midis uniquement sur rendez-vous

L'emprise au sol des annexes dans les zones A et N devra être limitée à 50 m² au lieu des 60 m² proposés pour être en adéquation avec les documents d'urbanisme des communes inscrites dans le SCoT des Vosges Centrales.

*« **L'article 8** porte sur le recul aux bâtiments agricoles entraînant la création d'un nouveau site agricole dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Vosges centrales. Cette règle de recul porte sur les bâtiments agricoles - qu'ils soient des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) - et entraînant la création d'un nouveau site agricole. Ceux-ci devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Enfin, cette règle contribue à limiter les potentiels conflits d'usages et les sources de nuisances entre les exploitations agricoles et les tiers. »*

Concernant l'article 8 : inscrire une règle de réciprocité dans cet article afin que des habitations ne puissent être implantées à moins de 200 m des exploitations agricoles.

Concernant le zonage Ac : pour la délimitation de la zone Ac pour l'EARL DE LA DRAILLE, il est demandé de retirer de l'extension de cette zone la parcelle N°1752 afin de ne pas rapprocher les constructions agricoles des habitations existantes.

Pour les abris de prairies situés en zones Ac, ils devront être ouverts sur au moins un côté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma meilleure considération.

Pour la préfète et par délégation
le directeur départemental adjoint
des territoires,



Grégory BOINEL

À: lmartin@hadol.fr
Cc: 'Caroline TODESCO'
Objet: Modification n°1 du PLU d'HADOL

Monsieur le Directeur Général des Services,

Nous avons bien reçu de la part du Bureau d'études EOLIS le dossier destiné à la notification des services dans le cadre du projet de modification n° 1 du PLU d'Hadol.

Une lecture attentive de ce dossier ne modifie pas les remarques que nous avons faites dans notre courriel du 21 février (en nous basant, à l'époque, sur le dossier destiné à la saisine de la CDPENAF).

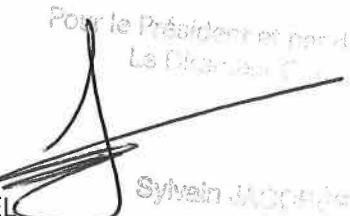
Dans le dossier de notification des services, nous avons des interrogations sur les points suivants :

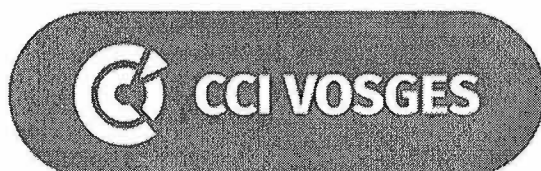
1. le cas de la société Million dont le site regroupe les bâtiments de l'entreprise ainsi que la maison d'habitation qui était occupée par le directeur en tant que logement de fonction. Par suite d'un changement de direction de la société, l'habitation reste occupée par l'ancien directeur qui est devenu un tiers. Aussi, vous envisagez de classer dorénavant la parcelle sur laquelle se trouve la maison d'habitation en UA.
En revanche, ce qu'on ne sait pas à la lecture du document, c'est si cette maison appartient toujours à l'entreprise ou si elle a été vendue à l'ancien directeur. Dans le 1^{er} cas, nous pensons alors que la parcelle devrait rester en UY tandis que la seconde hypothèse pourrait justifier en effet un classement en UA. Nous vous serions reconnaissants de nous éclairer sur ce point.
2. Dans un autre point du dossier il est évoqué la nécessité de résoudre une erreur d'appréciation sur le document de zonage concernant le classement d'un bâtiment au Sautez. Cette localisation accueille en effet une construction présentant une double vocation : une habitation sur le devant de la construction et un bâtiment économique accolé à l'arrière. L'ensemble est actuellement classé en zone UY ce qui n'est pas, ainsi que vous l'indiquez, compatible avec la vocation d'habitat (Sauf dans le cas d'un logement de fonction). Toutefois, même si on croit comprendre qu'il n'y a absolument aucun lien entre le bâtiment économique et l'habitation, cela n'est pas clairement détaillé. Pouvez-vous bien nous confirmer que l'habitation n'appartient pas au bâtiment économique ?

Comme nous vous l'avions précisé dans notre précédent courriel, la CCI des Vosges n'est pas opposée à une évolution des zonages au sein des documents d'urbanisme mais est particulièrement sensible à la problématique du foncier à vocation économique dont la diminution généralisée, au niveau national, est préjudiciable à l'emploi, à l'économie et à l'aménagement du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général des Services, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

*Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,*

Gérard CLAUDEL *Sylvain JACQUES*



Jason SOTTIRIOU
Responsable d'Etudes
Direction Appui aux Entreprises

CCI Vosges
10 rue Claude Gelée BP 41071 | 88051 Epinal Cedex 9

+33 3 29 38 64 32 | +33 6 38 80 95 50
<https://www.vosges.cci.fr>



M. Jean-François CLASQUIN Maire
Mairie
43 place de la Mairie
88220 HADOL

Référence
JM/AMV/RB/RH

Dossier suivi par
Romuald BOGUENET

EPINAL, le 25 mars 2024

Objet : Avis sur Modification du PLU
HADOL

Monsieur le Président,

Pour faire suite à la rencontre des personnes publiques associées, vous trouverez ci-joint, l'avis de la Chambre d'Agriculture des Vosges, sur le dossier de modification du **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hadol** et je vous en remercie.

Ce projet consiste à faire évoluer le PLU sur les points suivants :

1. Réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité foncière avec le SCOT des Vosges Centrales.
2. Reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'adapter à la situation locale.
3. Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale.
4. Revoir le tracé des secteurs agricoles constructibles AC pour offrir de la souplesse autour de certains sites d'exploitation agricole.
5. Créer un nouvel emplacement réservé.
6. Adapter le zonage en fonction de nouvelles destinations de bâtiments.
7. Résoudre une erreur d'appréciation de classement sur le document de zonage.
8. Actualiser le tracé des zones humides à la situation actuelle.

Les points 3, 5, 6, 7 et 8 ne soulèvent pas de remarques particulières et nous y sommes pleinement favorables.

Le projet prévoit le reclassement de nombreux hameaux isolés pour se mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales. Nous soulignons ces choix retenus qui participent pleinement à

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

Site de Gérardmer

Le Costet Beillard
376 route d'Épinal
88400 Gérardmer

Site de Neufchâteau

32 avenue du Général Henrys
88300 Neufchâteau



réduire l'espace constructible. Nous y sommes pleinement favorables.

Cependant, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants. D'après l'approche réalisée par le SCOT des Vosges Centrales, la surface disponible en 2014 au sein de l'enveloppe urbaine s'élevait à 37,8 hectares. Depuis 2014, une surface de 3,5 hectares a été consommée par de nouvelles constructions. Le projet de modification susvisé retire 7,5 hectares d'espaces disponibles à la construction. Après modification, il reste brut près de 26,8 hectares. Cette surface reste donc importante.

Le projet communal maintient une zone AU qui devrait être fermée à l'urbanisation pour être compatible avec le SCOT. Sa localisation, dans une logique de centralité de bourg, justifie son maintien mais elle offre une surface à l'urbanisation supplémentaire.

Une réduction de la zone constructible pour prélever l'espace est possible :

- Des ajustements sur des espaces situés en second rideau et non desservis (difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme) sur des parcelles agricoles exploitées. Ces ajustements soustraient à l'enveloppe constructible plus de 1,72 ha d'espace agricole et évitent un étalement inutile de l'espace constructible vers l'espace agricole. Ils sont annexés à ce document ;
- Des ajustements sur des espaces en extension, à proximité de site agricole ou d'espace forestier.

Enfin, trois secteurs nous interpellent plus particulièrement car ils participent à une consommation d'espace, trop importante. Pour deux d'entre eux, leur superficie sans orientation d'aménagement et de programmation (OAP) conduit à une surconsommation du foncier (1 construction sur 3 000 ou 4 000 mètres carrés) incohérent dans un objectif de préservation des espaces. L'un d'entre eux est également excentré. Son maintien est incohérent avec l'objectif de la zone 1AU de centralité et la zone 2AU plus proche, située sur la même voie. Un reclassement en zone 2 AU serait la bienvenue sur ces deux espaces. Le troisième pourrait être réduit de moitié, pour laisser un espace en zone U et l'autre en zone agricole.

Le projet prévoit une modification du règlement pour rendre conforme le principe des 200 mètres d'éloignement des nouveaux sites agricoles. La rédaction est incomplète car elle ne tient pas compte de la réciprocité : *une zone urbaine ne se rapproche pas d'un site agricole*. Ce principe inscrit dans le SCOT est à étudier sur le règlement de zonage pour adapter au mieux le développement des sites agricoles et de la zone urbaine. Un retrait de cette rédaction serait la bienvenue.



Le règlement introduit une nouvelle construction agricole, à savoir l'abri à animaux nécessaire à une activité agricole. Nous y sommes favorables, mais un abri est utilisé temporairement (lors du pâturage des animaux). Cette construction est fermée sur trois côtés uniquement, pour éviter toute création d'un nouveau bâtiment d'élevage.

Le projet prévoit une modification sur le recul de 30 mètres aux lisières forestières. Après modification, le recul ne s'appliquerait plus qu'à la zone NF. Toutefois, des espaces forestiers sont inclus en zone NP. Il apparaît important de maintenir un recul vis-à-vis des espaces forestiers inclus en zone NP. La modification proposée devrait maintenir ce principe.

Le projet prévoit une évolution de deux zones agricoles constructibles : le GAEC des Rapailles et l'Earl de la Draille. L'ajustement proposé pour la première exploitation ne soulève pas de remarques particulières. L'agrandissement proposé pour l'EARL de la Draille apparaît contraire au principe des 200 mètres susvisés et inscrits dans le SCOT des Vosges Centrales. La distance observée de la zone AC avec la zone U située au nord, varie de 145 mètres à plus de 220 mètres. Avec la modification proposée, la zone AC se rapproche de la zone U avec une réduction à 125 mètres et surtout 31 mètres. Dans un souci de compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales, une réduction de la zone AC est à réaliser. En outre, l'exploitant demande (comme indiqué dans la notice) des abris à animaux temporaires, qui sont autorisés par la modification du règlement mentionné précédemment. La réduction (proposition en annexe) n'apparaît pas être une contrainte à son développement.

Enfin, deux erreurs apparaissent dans le dossier. Deux secteurs sont classés actuellement en zone U au lieu-dit Les Près Français et Au Clos Pierre. Ils sont reclassés en zone N mais n'ont pas été entourés comme les autres secteurs. Ils n'apparaissent pas sur les cartes en pages 71, 72, 75, 76 ou 20. Une reprise de cet oubli serait la bienvenue.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** à ce projet de modification **sous réserve** de la prise en compte des remarques mentionnées précédemment.

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

Le Président,
Jérôme MATHIEU







Les propositions d'ajustement

Comme indiqué dans le courrier joint, le zonage U offre un droit à construire en extension (de 600 à près de 3000 mètres carrés), incompatible avec le SCOT des Vosges Centrales, sur des parcelles agricoles, parfois vers des espaces forestiers ou du bâti agricole. Même une surface réduite peut être l'occasion de réaliser un gîte ou une autre construction. Il convient de rappeler que la commune est tenue d'apporter les réseaux en zone urbaine. Ces reclassements sont dans un intérêt général de préservation des espaces ainsi que pour éviter des investissements inutiles. Les parcelles suivantes :

Il est proposé de reclasser ces parcelles en zone A ou N selon les cas au lieu-dit suivant :

- MINIMONT : C 1 459 1 462, 2 843 2 844 2845 et 1 715
- Au Haut du Repois : B 1262
- Au Vieux Près : C 296
- Au Chauceux : B 1953
- Les Près Français : C 261, C 2386, 2387, 2437
- Derrière le ville : B 1645
- La Quinfin : D 1085
- A la Brochette : A 2358, 2359, 2163, 2164, 1673, 2360, 334, 336, 335.

Légende

- ✓  A intégrer en zone N
- ✓  A intégrer en zone Np
- ✓  A reclasser en zone A
- ✓  Reclassement en 2AU





Réduction de la zone AC

Comme indiqué, la réduction de la zone AC est à envisager pour être compatible avec les préconisations du SCOT DES VOSGES CENTRALES. La réduction suivante est préconisée.

Au lieu dit La Draille : C 1752, 1753 et 1779 (les deux dernières pour partie)



Les trois secteurs

Préservation des espaces et une ouverture temporisée et en l'absence d'OAP

La Quinfin : D 1940, 1938, reclassement en 2AU

Hadol Haute : E 1958, 1959, 1960, 1961 et 1962 et 573, reclassement en 2 AU

La hône : E 409, 405, 406 et 407, reclassement en zone N



Monsieur Jean-François CLASQUIN
Maire de Hadol
43 place de la Mairie
88220 Hadol

Affaire suivie par : Martin Vala
martin.vala@scot-vosges-centrales.fr
Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Monsieur le Maire, *de Jean François*

Vous m'avez notifié, au titre des articles L 153-36 à 44 du Code de l'urbanisme, un dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Hadol.

Le projet de déclassement conséquent des zones urbanisées (UA) ainsi que des zones naturelles pour l'habitat (NH) en zones à urbaniser sur le long terme (2AU) ou en zones naturelles (N) ou agricoles (A) répond aux objectifs de maîtrise foncière fixés par le SCoT révisé du 06 juillet 2021 et j'y suis favorable sous réserve des adaptations suivantes.

L'examen approfondi de votre projet, notamment l'agrandissement des zones agricoles constructibles et la modification du règlement concernant les règles de recul aux lisières forestières appellent les observations suivantes :

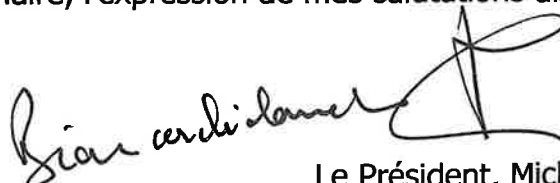
- **En ce qui concerne le projet d'extension de l'EARL de la Draille :**

Le passage en zone agricole constructible des parcelles, 0C1749 à 0C1752, 0C1773 et 0C1779 permet la construction de bâtiments d'élevage à moins de 200 mètres des habitations situées rue de Minimont. Il conviendrait, comme le préconise le SCoT, de maintenir un tampon inconstructible pour les bâtiments d'élevage d'au moins 200 mètres par rapport aux habitations des tiers sur ce secteur.

- **En ce qui concerne la modification de la règle de recul aux lisières forestières**

En appliquant le recul de 30 mètres aux zones Naturelles Forestières (NF) comme le prévoit votre projet de modification, à la place de l'ensemble des parcelles boisées, certaines lisières forestières ne sont plus protégées. Ainsi il conviendrait, soit de classer l'ensemble des forêts en zones NF soit de ne pas faire évoluer cette règle dans cette modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président, Michel Heinrich

EPINAL, le 14 mars 2024

Service : Production Animale et Environnement
Affaire suivie par : Adeline ROLIN/Elodie PICARD
Mél : adeline.rolin@vosges.gouv.fr / elodie.picard@vosges.gouv.fr
Tél : 03 29 68 48 93

Maire de Hadol

43 place de la Mairie
88220 HADOL

Numéro enregistrement : EP/2024-0842

Objet : PAC des Plans Locaux d'Urbanisme de la commune de Hadol

Référence : Votre envoi (mail) du 5 mars 2024

Monsieur,

Par envoi cité en référence, vous avez bien voulu appeler mon attention sur la modification des Plans Locaux d'Urbanisme de la commune de Hadol.

Vous trouverez ci-joint les informations dont dispose la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP) sur les exploitations d'élevage implantées sur les territoires des communes.

Pour rappel, concernant les élevages de bovins, de porcins et de volailles, la législation des installations classées pour la protection de l'environnement impose le respect d'une distance d'au moins 100 m entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être d'au moins 50 m. Par réciprocité, l'article L.111-3 du code rural impose que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des extensions de constructions existantes, respecte également ces exigences d'éloignement.

De plus, retenir des zones constructibles à proximité d'exploitations d'élevage ne peut être que déconseillé tenant compte des risques d'insalubrité et de nuisances (odeurs, bruits...) occasionnés par ce type d'établissements.

Le service Production Animale et Environnement de la DDETSPP (coordonnées en pied de page), en charge de l'instruction de votre dossier, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental et par délégation,
L'adjointe du chef du service Production Animale et Environnement,



Elodie PICARD

Informations utiles pour la modification
du PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de HADOL

En date du : 14 mars 2024

Sur cette commune, 11 exploitations d'élevage (bovins, porcins, volailles et pisciculture) inscrites à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (éloignement minimum de 100 m). *Liste exhaustive*

- GAEC RECONNU DE LA MARMOTTE
- GAEC DES ETANGS
- EARL DU SAUTEZ
- EARL GEORGEL THIERRY
- EARL DES ROSIERS
- GAEC DE SENADE
- GAEC DES RAPAILLES
- GAEC DE LANOL
- GAEC DU MAZES
- GAEC DE LAMENIL ET ASSOCIES
- PISCICULTURE DU FRAIS BARIL

Toutes les autres exploitations agricoles d'élevage (de bovins, caprins, porcins, ovins, volailles, etc.) susceptibles d'exister sur cette commune relèvent donc des prescriptions de distances et de fonctionnement prévues par le Règlement Sanitaire Départemental = éloignement minimal de **50 mètres** (sauf pour certains élevages à but non lucratif de type « élevage familial »)

De : eolis.rin@orange.fr
À : lmartin@hadol.fr
Cc : "eolis.todesco"
Objet : TR: Avis du Département sur le projet de modification de votre PLU
Date : vendredi 8 mars 2024 08:13:51
Pièces jointes : [image002.png](#)

Bonjour Monsieur Martin,

Je vous fais suivre l'avis du Conseil Départemental sur la Modification de votre PLU qui m'a été destiné par erreur.

Bien cordialement

Aurélie RIN



Bureau d'études éolis
Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

De : SCHOTT Jeremy <jschott@vosges.fr>
Envoyé : jeudi 7 mars 2024 14:23
À : eolis.rin@orange.fr
Cc : CLAUDE Sébastien <sclaude@vosges.fr>
Objet : Avis du Département sur le projet de modification de votre PLU

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint l'avis du Département concernant la modification de votre PLU.

Service Ingénierie routière :

Pas de remarques particulières.

Contact :

Laurence VERNIER
Adjointe Service Ingénierie Routière
Service Ingénierie Routière
Tél. : 03 29 29 87 85

Règlementation communale des boisements :

La commune dispose d'une réglementation communale des boisements fixée par arrêté préfectoral du 06/02/1981. Conformément à l'article R.126-6 du Code Rural, ces périmètres

doivent être reportés dans le PLU.

Guillaume ARTEL
Chargée de mission forêt
Service Agriculture et Forêt
Tél. : 03 29 29 89 87

Réglementation environnement :

Contractualisations et Développement Durable :

Pas de remarques particulières.

Contact :

Nathan GIGANT
Chargé de mission paysage

Tél. : 03 29 29 00 67

Milieux aquatiques :

Il semblerait qu'un Espace Naturel Sensible (ENS) n'ai pas été pris en compte dans votre projet de modification du PLU, vous trouverez ci-dessous la fiche correspondante :

[Fiche Ens 88*Z39 - Étang de Genaufaing - Vosges ENS](#)

Contact :

Jérémy MULLER
Chargé de mission milieux aquatiques

Service Environnement,
Tél. : 03 29 30 35 19

Cordialement

Jérémy SCHOTT
Technicien sécurité routière et gestion du domaine public
Service Ingénierie Routière
jschott@vosges.fr

▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES VOSGES

Direction des Routes et du Patrimoine

***** Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après désignés par «message») sont confidentiels et établis à l'attention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion, reproduction ou publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Hadol (88)**

n°MRAe 2024ACGE75

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 13 mai 2024 et déposée par la commune de Hadol (88), compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hadol (2 357 habitants, INSEE 2020) qui porte sur les points suivants :

1. mise en compatibilité foncière avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vosges Centrales ;
2. révision du règlement écrit ;
3. création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
4. révision du tracé des secteurs classés en zone agricole constructible (AC) ;
5. création d'un nouvel emplacement réservé (ER) ;
6. adaptation du zonage pour de nouvelles destinations de bâtiments ;
7. actualisation de la cartographie des zones humides ;

Point 1

Considérant que la présente modification :

- reclasse 3,3 hectares (ha) de zones urbaines non construites (classés actuellement en zones urbaines UA, UJ et UY) en zone naturelle N (1,8 ha) et en zone à urbanisation différée 2AU « bloquée » (1,5 ha) ;
- reclasse l'ensemble des secteurs de faible densité ou d'habitat isolé (auparavant classés en UA, NH ou Ah) en zone naturelle (+ 74,20 ha) et agricole constructible (+ 0,1 ha) ;
- conserve une zone à urbaniser 1AU d'une superficie de 2,1 ha ;

Observant que :

- le reclassement présenté permet au PLU de se mettre en compatibilité avec le SCoT des

Vosges Centrales sur la question foncière ;

- la zone à urbaniser conservée (dans cette commune dont la population est en stabilisation) est située en enclave urbaine ; l'ensemble du territoire communal est concerné par une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type_2 nommé « Voge et Bassigny » ;

Point 2

Considérant que le règlement écrit du PLU est principalement modifié de la façon suivante :

- dans les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones, ajout de 4 nouveaux articles (dont certains étaient traités par ailleurs) encadrant :
 - le recul des habitations par rapport aux forêts (30 mètres) ;
 - le recul des habitations par rapport aux fossés et berges des cours d'eau (10 mètres) ;
 - le recul des bâtiments agricoles par rapport aux habitations ou zones constructibles (200 mètres) ;
 - la démolition de bâtiments (obligation d'obtenir une autorisation) ;
- dans l'article 9, relatif à l'emprise au sol, des zones urbaines UA et UJ ainsi que de la zone à urbaniser 1AU : l'emprise au sol des annexes n'est plus réglementée ;
- dans l'article 11, relatif à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords, des zones urbaines UA, des zones à urbaniser AU, de la zone agricole A et de la zone naturelle N :
 - les pergolas sont incluses dans les exceptions de dérogation du nombre de pans des toitures ;
 - obligation d'utiliser des tonalités claires, hormis pour les huisseries, de respecter un aspect « terre cuite » pour les toitures (y compris au sein des zones UE et UY) mais également de respecter une pente comprise entre 25° et 35° pour les toits à deux pans des habitations ou de végétaliser les toits-terrasses ;
- dans l'article 12, relatif au stationnement, dans toutes les zones hormis la zone Uj et 2AU : 50 % de la surface des places de stationnement extérieurs doivent désormais être perméables ;

Considérant que le règlement écrit des zones agricole A et naturelle N est également modifié :

- pour autoriser la construction d'abris strictement liés à un usage agricole ; ceux-ci ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière ; ils devront respecter une hauteur maximale au faîtage de 6 mètres et privilégier un bardage d'aspect bois ; les aires de stockage et de dépôt devront être masquées par un écran végétal ;
- pour y transposer les règles applicables auparavant aux secteurs AH et NH d'habitat dispersé (cf. point 1, ces secteurs étant supprimés) et les compléter afin, essentiellement, de permettre aux constructions existantes (habitations principales et annexes) à la date d'approbation du PLU de s'étendre ; l'emprise au sol est ainsi limitée à une augmentation de 30 % pour les bâtiments de plus de 100 m² et de 50 % pour les bâtiments de 100 m² ou moins ; les annexes devront respecter une emprise au sol maximale cumulée de 60 m² ainsi qu'une hauteur maximale de 5 mètres ;

Observant que les modifications du règlement présentées ci-dessus :

- ont principalement pour objet d'adapter ledit règlement à la situation locale, tout en préservant le paysage urbain, et de conforter l'activité agricole du territoire ;
- augmentent les droits à construire, mais de façon limitée (notamment en n'autorisant, au sein des zones agricoles et naturelles, que les extensions des bâtiments existants) et encadrée (limitation des emprises au sol des annexes au sein de ces mêmes zones) ;

Recommandant de :

- **afin de limiter l'artificialisation du territoire et de se conformer aux préconisations du SCoT des Vosges Centrales et à la demande de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) consultée, limiter l'emprise au sol cumulée des annexes à 50 m² en zones agricoles et naturelles ;**
- **en cohérence avec cette mesure et afin de limiter davantage l'artificialisation des sols du territoire communal concerné par une ZNIEFF de type 2, conserver une emprise au sol des annexes fixée à 60 m² dans les zones à vocation d'habitat (UA, UJ et 1AU) comme le prévoit le règlement actuel ;**

Point 3

Considérant :

- qu'une OAP patrimoniale est mise en place par la présente modification avec pour objectif de conforter la qualité du cadre de vie du territoire hadolais et de faire évoluer le territoire de façon à respecter l'environnement ;
- que cette OAP comporte :
 - une cartographie précise indiquant :
 - les édifices à préserver dans leur intégralité (car présentant de nombreux intérêts patrimoniaux), ceux présentant un ou plusieurs intérêts patrimoniaux caractéristiques à préserver et ceux participants à un ensemble urbain à préserver (implantation, alignement, volumétrie) ;
 - le petit patrimoine à valoriser et à préserver ;
 - les compositions végétales présentant un intérêt patrimonial à préserver ou à reconstituer ;
 - des préconisations concernant la volumétrie des bâtiments, la composition des façades, l'aspect extérieur des bâtiments, la conservation de la pente naturelle des sites, le maintien d'un paysage ouvert et rural, la préservation de points de vue ou la préservation des vergers existants ;

Observant que l'OAP patrimoniale mise en place permet de préserver le patrimoine local, constitué de nombreuses fermes vosgiennes typiques, et le cadre de vie rural de la commune ;

Point 4

Considérant que la présente modification prévoit le reclassement 6,38 ha de zone agricole A et naturelle N en zone agricole constructible (AC) afin de répondre aux deux projets agricoles suivants :

- projet de l'Exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) de la Draille (4,07 ha, située au lieu-dit éponyme : développer à court terme l'écurie existante, à moyen terme la structure existante pour embaucher un salarié et accueillir des stagiaires, notamment en lien avec la mini-ferme pédagogique existante, à plus long terme, une activité d'enseignement équestre ; pour réaliser ce projet, l'écurie existante sera étendue, des pistes stabilisées seront mises en place et plusieurs abris seront construits (réglementation spécifique présentée en point 2) ;
- projet du Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) des Rapailles (2,31 ha), situé à Senade : recentrage de l'activité du GAEC sur la commune de Hadol ;

Observant que le reclassement en zone agricole constructible :

- a pour objectif la pérennisation de deux activités agricoles ;

- permettra d'éviter des transports inutiles par la centralisation des activités du GAEC des Rapailles ; celui-ci étant une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) doit respecter un recul de 100 mètres par rapport aux habitations ;

Recommandant de ne pas reclasser en zone AC la parcelle n°1752 pour l'EARL de la Draille, afin de ne pas rapprocher l'activité agricole des habitations existantes et d'éviter de possibles nuisances aux riverains, conformément à la demande de la CDPENAF ;

Point 5

Considérant qu'un Emplacement réservé (ER) n°13, d'une surface de 319 m², est mis en place au bénéfice de la commune afin d'acquérir une voie privée située route des Fougerets ;

Observant que la création de cet ER n'a pas d'incidence sur l'environnement ou le paysage urbain ;

Point 6

Considérant que le zonage est modifié de la façon suivante pour tenir compte des destinations réelles des bâtiments :

- une habitation située route de Dinozé à Guménil, actuellement en zone urbaine UY, est reclassée en zone urbaine UA, à vocation principale d'habitat ; les terrains concernés s'étendent sur 0,17 ha ;
- une habitation, située au Sautez, actuellement classée en zone UY à vocation économique est reclassée en zone naturelle N, comme l'ensemble du hameau ; les terrains concernés s'étendent sur 0,21 ha ;

Observant que ces reclassements permettent de faire correspondre la destination actuelle des constructions avec celle des zones adéquates dans le PLU modifié ;

Point 7

Considérant que :

- 3 parcelles, d'une superficie totale de 0,47 ha, ont été construites entre la réalisation de l'étude communale relative aux zones humides faite dans le cadre de l'élaboration du PLU et l'approbation de celui-ci le 3 septembre 2015, sur des zones identifiées comme humides sur le règlement graphique du PLU ; ces constructions n'ont ainsi pas pris en compte les zones humides et existent à présent depuis 9 ans ;
- le dossier supprime de ce fait le hachurage d'identification de zones humides sur les dites parcelles, celles-ci étant artificialisées ;

Observant que ce point régularise une situation existante résultant d'un décalage de procédures ; les superficies restent toutefois minimales ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Hadol (88), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hadol n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Hadol ;
- l'Ae attire cependant l'attention de ladite commune sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Hadol rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 24 juin 2024

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU