

**AVIS DE LA COMMISSION « ESPACES ET URBANISME »
DU COMITE DE MASSIF DES VOSGES**
**relatif à la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN)
sur le secteur de Granges-Aumontzey (88)**

La commission « Espaces et urbanisme » du comité de massif des Vosges, réunie le 27 février 2026, de 14h à 15h30 en visioconférence, sous la présidence de Mme Denise BUHL, présidente de la commission permanente du comité de massif ;

Ayant atteint le quorum de membres, a pu débattre et voter un avis sur le projet de création d'une UTN sur le secteur de Granges-Aumontzey (88) ;

VU

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 modifiée, relative au développement et à la protection de la montagne ;

La loi n° 2016-1688 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ;

Le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 122-15 à L. 122-25 et R. 122-4 à R. 122-18 relatifs aux unités touristiques nouvelles ;

Le décret n° 2017-755 du 3 mai 2017 relatif à la composition et au fonctionnement des comités pour le développement, l'aménagement et la protection du massif des Alpes, du massif central, du massif du Jura, du massif des Pyrénées et du massif des Vosges ;

Le règlement intérieur du Comité de massif des Vosges modifié par le Comité de massif des Vosges le 1^{er} juillet 2019 et notamment ses articles 8 et 8-1 relatifs au fonctionnement de la commission « Espaces et urbanisme » ;

La délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de Gérardmer Hautes Vosges du 12 juillet 2023 validant le dépôt d'un dossier de demande de création d'une UTN sur le secteur de Granges-Aumontzey portant sur l'extension du camping Hutttopia « Forêt des Vosges » en augmentant la capacité d'accueil de 45 emplacements supplémentaires sur une surface de 22 513 m², le reste de la surface étant destiné à un bâtiment pour accueillir des séminaires ainsi qu'une base de vie modulaire pour l'hébergement de 10 saisonniers.

L'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est du 10 octobre 2024 ;

La transmission du dossier de demande d'autorisation au préfet des Vosges en date du 9 janvier 2026 ;

L'accusé de réception du dossier de demande d'autorisation au préfet des Vosges en date du 15 janvier 2026 ;

La saisine des membres de la commission « Espaces et urbanisme » le 20 février 2026 ;

AYANT ENTENDU EN SEANCE :

Les porteurs de projet lors de la présentation du projet en commission permanente, le 26 janvier 2026.

CONSIDERANT :

La conformité du projet à la stratégie touristique du massif, en particulier de son axe II (tourisme durable) et du besoin de créer de l'hébergement dans des zones décentrées de la route des crêtes ;

La cohérence économique du projet et de son effet levier ;

La compatibilité avec les documents d'urbanisme (dont PCAET et SRADDET) ;

La bonne prise en compte des enjeux environnementaux et de la prise en compte de la biodiversité présente ;

Les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) proposées ;

Les mesures de protection et prévention proposée (information, test de la gestion en eau).

EMET

Un **avis favorable sans réserve** à la demande de la Communauté de communes de Gérardmer Hautes Vosges, **en insistant sur la mise en place effective des mesures prévues.**

Le quorum étant atteint, la commission spécialisée « Espaces et urbanisme » du comité de massif des Vosges réunie en visioconférence le 27 février 2026 adopte cet avis par **5 voix « Pour », 0 voix « Contre » et 0 « Abstention ».**

Avis voté le 27 février 2026

La présidente de séance,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Buhl'.

Denise BUHL

PROCEDURE UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE
en vue de l'extension du camping Huttopia de Granges-Aumontzey (88)
Synthèse des éléments de dossier

1- Éléments de contexte du projet

11- rappel de la procédure UTN

La création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) structurante en l'absence de SCoT est une procédure encadrée par le code de l'urbanisme dans les articles L. des lois Montagne 1 et 2.

Les UTN existaient avant la loi montagne de 1985 qui les a insérées dans le code de l'urbanisme. Leur régime a été modifié par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, par le décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006, par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (dite loi montagne II), et enfin par le décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles.

Les UTN sont une des spécificités de l'urbanisme en zone de montagne. Il s'agit de projets de constructions, d'équipements ou d'aménagements touristiques dont la caractéristique principale est de pouvoir s'implanter sans être soumis au principe d'urbanisation en continuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels (L. 122-15). On distingue les UTN structurantes (UTNS) de taille ou de capacité d'accueil importante et les UTN locales.

Le projet d'UTN porté par Huttopia situé sur la commune de Granges-Aumontzey entre dans la catégorie d'UTN Structurante définie par l'article R.122-8 CU : « Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes pour l'application du 1° de l'article L. 122-17 les opérations suivantes : (...) 5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ».

La création d'une UTN structurante est encadrée par les articles L. 122-15 à L. 122-25 du code de l'urbanisme, notamment à l'article L. 122-20 :

*« La création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle structurante **est soumise, après avis de la commission spécialisée du comité de massif**, à l'autorisation de l'autorité administrative, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, lorsque cette unité est située dans une commune qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale ».*

12- Contexte territorial du projet

La commune de Granges-Aumontzey est située dans le massif des Vosges et est membre de la Communauté de communes de Gérardmer Hautes Vosges (CC GHV). Elle compte 2 560 habitants en 2022 (INSEE). Elle est située dans un cadre naturel préservé au cœur du PNR des Ballons des Vosges.

C'est une commune touristique au sens où elle dispose au 1^{er} janvier 2026 de 5 campings pour une capacité de 418 emplacements (INSEE 2026). Pour information la CC GHV dispose au total de 19 campings pour une capacité de 1 875 emplacements (INSEE 2026). Par ailleurs, la commune de Granges-Aumontzey compte 224 résidences secondaires pour 1 200 résidences principales.



13- Le projet d'extension du camping Huttopia

Historiquement créé en 1970, le camping de Gademont sur la commune de Granges-Aumontzey est un camping 3 étoiles ouvert à l'année. Il est situé dans une zone naturelle forestière et s'étend sur environ 7,8 hectares.

Il possédait jusqu'en 2019, 90 emplacements nus et 18 résidents (11 chalets et 7 bungalows) pour une capacité d'accueil de 379 personnes.

Le groupe Huttopia a racheté ce camping en décembre 2019 et l'exploite sous le nom de camping Huttopia Forêt des Vosges, avec un projet d'agrandissement de 2,85 ha, intégrant la mise aux normes et la rénovation des infrastructures existantes pour permettre une montée en gamme en 3 phases. La 1^{ère} phase s'est déroulée en 2022 sur le périmètre existant du camping. Cette phase a consisté en une mise à niveau des infrastructures (démolition/construction accueil et bloc sanitaire, mise en place d'une nouvelle STEP, création d'équipements de baignade et jeux).

Les phases 2 et 3 à venir doivent poursuivre la montée en gamme du camping avec un bâtiment pour accueillir des séminaires ainsi que des capacités d'accueil supplémentaires. Ces aménagements se feront en extension du périmètre existant.

Ainsi, la capacité totale à l'issue des 3 phases sera de 135 unités de vie pour 535 lits touristiques ainsi qu'une base de vie modulaire pour l'hébergement de 10 saisonniers.

2- Cohérence territoriale du projet

2.1- Cohérence avec la stratégie touristique du massif

Le projet renforce la capacité d'hébergement camping en proposant une expérience de proximité avec la nature et la promotion d'un tourisme relativement sobre. Cette proposition s'inscrit en toute cohérence avec la stratégie touristique du massif, organisée autour de 3 axes :

- Enrichir et diversifier l'offre touristique et s'organiser pour renforcer le tourisme de séjour,
- Promouvoir des pratiques touristiques éco responsables,
- Faciliter la coopération des acteurs.

2.2- Cohérence et compatibilité avec l'offre touristique locale ; impact économique

Le dossier proposé présente les données économiques et de fréquentation qui confirment l'intérêt potentiel de cet agrandissement et sa pertinence économique. L'effet levier du projet est de 5€ pour un 1€ investit. L'effet sur l'emploi reste modeste autour d'une dizaine d'emplois saisonniers supplémentaires.

2.3. Prise en compte de l'hébergement des travailleurs saisonniers

Un aménagement d'une base de vie spécifique pour les saisonniers est programmé durant la Phase 1 des travaux. Cela permet d'assurer un logement sur site pour le personnel nécessaire au fonctionnement du village.

2.4. Prise en compte des mobilités, de la circulation et des stationnements

Le village adopte un concept « sans voiture » pour préserver le calme et l'environnement :

- **Site piéton** : Le camping est piéton à près de 80 %. Deux parkings sont situés à l'entrée pour accueillir les véhicules des clients.
- **Mobilité interne** : Seuls les véhicules de service (électriques) ou les vélos sont autorisés à circuler à l'intérieur du site.
- **Signalétique** : Une signalisation de chantier spécifique est prévue au niveau de la sortie sur voirie pour sécuriser les flux durant les travaux.





2.5. Impact du projet sur l'emploi local

Le projet est présenté comme un levier de dynamisation économique pour le territoire :

- **Création et maintien d'emplois** : Le dossier souligne la génération de retombées positives à moyen et long terme via la création d'emplois directs pour l'exploitation et indirects pour les prestataires locaux.
- **Partenariats locaux** : Huttopia privilégie le travail avec des prestataires du territoire et favorise l'approvisionnement en bois local pour ses constructions.
- **Tourisme durable** : En proposant une offre « 4 saisons », le projet contribue à maintenir une activité économique et des emplois au-delà de la seule période estivale.

3- Compatibilité avec les enjeux urbanistiques et environnementaux

3.1 Compatibilité urbanistique avec les documents communaux

Le camping est concerné en grande partie par les zonages, Nk et Nkr mais le projet d'UTN concerne aussi des zones N et Nr (cf. schéma ci-dessous avec en jaune le périmètre du camping).

La zone N correspond à une zone équipée ou non à protéger dans laquelle sont autorisés :

- en zone Nk, les terrains de campings et de caravanage ;
- en Nkr, périmètre de protection rapproché des captages, secteur où les campings sont autorisés sous conditions. L'Agence Régionale de Santé (ARS) a donné son accord sur le projet (courrier du 12/09/2025) suite à des modifications apportées dont une réduction du nombre d'emplacements.

32- Compatibilité avec le PCAET

La Communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges est couverte par un PCAET volontaire approuvé le 19 octobre 2022. Le projet Huttopia est compatible avec l'axe 9 du plan d'action intitulé " Développer l'éco-tourisme " et notamment l'action 25 visant à limiter le sur-tourisme et adapter le secteur au changement climatique. Cette action promeut le développement du tourisme 4 saisons notamment en dehors de la saison hivernale ainsi que le slow tourisme.

33- Compatibilité avec le SRADET

La modification du SRADET Grand-Est, pour se mettre en compatibilité avec la loi Climat et résilience, a été approuvée lors de la séance de l'assemblée régionale du 19 décembre 2025.

La stratégie du SRADET Grand-Est s'articule autour de deux axes :

1. Changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires,
2. Dépasser les frontières et renforcer la cohésion pour un espace européen.

Le projet d'UTN est compatible avec :

- **l'axe 1 – Changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires** (Pour une région engagée dans les transitions énergétiques et écologiques) et l'objectif 12 " Généraliser l'**urbanisme** durable pour des territoires attractifs et résilients ".

- **l'axe 2 – Dépasser les frontières et renforcer la cohésion pour un espace européen** (Pour une organisation structurée et des coopérations aux échelles interterritoriales, interrégionales et transfrontalières) et les objectifs suivants :

- objectif 27 : Développer une **économie locale** ancrée dans les territoires,

- objectif 28 : Améliorer l'offre **touristique** en s'appuyant sur nos spécificités.





34- Compatibilité avec les enjeux environnementaux locaux

Impact du projet sur le contexte biotique (interactions entre les êtres vivants)

Le projet qui a à priori des effets de faibles à très fort propose un ensemble de mesures ERC (éviter, réduire, compenser) qui permet un impact résiduel faible. Une liste des espèces sensibles présentes est inventoriée en stipulant le degré de sensibilité. Pour plus de la moitié, les impacts potentiels sont forts.

Ce projet d'extension fait alors l'objet d'un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale au regard de l'item 42 de l'annexe de l'article R. 122-2 du CE, évaluation environnementale transmise dans le dossier prenant en compte l'ensemble des impacts du projet, toutes phases comprises (défrichement, aménagements, etc.). Des mesures ERC sont proposées et semblent pertinentes eu égard au degré des enjeux repérés.

Zonages spécifiques

Bien qu'au cœur du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV), le projet n'est pas situé directement dans un espace environnemental réglementé et n'appelle donc pas de remarque à ce titre. Le projet se situe en milieu de zone boisée en ZNIEFF de type II et à proximité de ZNIEFF de type III. Il est en proximité d'un zonage Natura 2000, et l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 est bien présente dans le dossier.

35. Prise en compte de la ressource en eau

Le projet prévoit une gestion optimisée pour réduire l'impact sur les infrastructures locales :

- **Préservation de la ressource** : Utilisation d'équipements hydro-économiques, récupération des eaux de pluie et sensibilisation des clients aux enjeux locaux.
- **Qualité de l'eau** : Suite aux recommandations de l'ARS, le nombre d'hébergements a été réduit (passant de 90 à 72 dans la zone de captage) et les implantations ont été revues pour rester hors du périmètre de protection rapproché.
- **Études complémentaires** : Une étude par un hydrogéologue est prévue pour conforter la ressource disponible (mesure MR8).

Le projet impacte les infrastructures d'eau potable et d'assainissement ; il prévoit la mise en place de mesures qui permet de réduire l'impact pour être qualifié de faible, voire de positif

Police de l'eau et des milieux aquatiques

Bien que non situé en zone humide, le projet impacte potentiellement des zones humides. Dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » qui sera déposé lors de la réalisation des travaux, le porteur de projet devra appliquer correctement la séquence « éviter, réduire, compenser », en prenant en compte tous les impacts, notamment concernant les transferts entre les différentes zones aménagées (implantées de part et d'autre d'une zone humide d'ores et déjà identifiée). Les éléments d'impacts potentiels et mesures proposées sont présente dans le dossier.

Ressource en eau

Les tests de pompage réalisés à plusieurs reprises dont les derniers en octobre 2025 concluent à l'absence d'impact sur les milieux superficiels (risques d'assèchement du cours d'eau situé à proximité) en lien avec une augmentation des prélèvements en eau potable pour satisfaire les besoins du camping lorsqu'il sera à sa capacité maximale en période estivale. Toutefois, des prospections pour exploiter de nouvelles ressources ont été réalisées. Après transmission du rapport de synthèse, il a été constaté que les conditions d'exécution de l'essai du forage ne respectent pas les dispositions de l'arrêté préfectoral. L'influence directe des précipitations et le niveau des eaux superficielles ne permettent pas d'isoler le comportement de la nappe de manière fiable. Ainsi, afin de garantir la maîtrise des impacts sur le cours d'eau et la sécurité juridique du dossier UTN, il est nécessaire que HUTTOPIA réalise de nouveaux essais permettant de démontrer que les nouveaux forages n'auront pas d'impact ou un impact maîtrisé et acceptable sur le cours d'eau.

Risque inondation par débordement de cours d'eau : les parcelles concernées se situent hors du périmètre d'étude du PPRi Vologne opposable sur la commune de Granges-Aumontzey.





Assainissement

Par l'arrêté n° 157/2021, le camping a été autorisé à s'équiper d'un système d'assainissement non collectif d'une capacité nominale de 450 équivalents habitant.

À l'issue, les eaux usées sont rejetées dans un système d'infiltration. Aucun rejet n'est autorisé dans le ruisseau du Haut-Rain.

Il n'est pas relevé à ce stade d'incompatibilité majeure avec les enjeux environnementaux locaux.

4- Soumission aux risques

La commune est soumise à 4 risques (inondation, sismique, feu de forêt et Radon). Les risques sont correctement qualifiés; les préconisations de prises en compte semblent raisonnables et assorties de prescriptions, recommandations et interdictions qui apparaissent adaptées. **L'établissement HUTTOPIA** de Granges-Aumontzey a transmis son cahier des prescriptions. Ce document précise les mesures prévues pour informer, alerter et, si nécessaire, évacuer les occupants du camping en cas de risques naturels ou technologiques.

Une attention particulière devra être portée à la sensibilisation du gestionnaire afin de garantir la sécurité des occupants, notamment face au risque de feu de forêt durant la période estivale.

41. Prise en compte du risque feu de forêt

Le groupe Huttopia a mis en place un département dédié à la « Prévention des Risques » pour gérer ce danger¹. Les mesures concrètes incluent :

- **Équipements individuels** : Chaque hébergement est doté d'un extincteur².
- **Points d'eau** : Installation de points d'eau avec tuyaux sur enrouleur pour chaque groupe de 3 à 5 hébergements³.
- **Infrastructures de secours** : Création d'un chemin et d'une plateforme en bordure de l'étang pour permettre l'aspiration d'eau par les services de secours (SDIS)⁴.
- **Formation et sensibilisation** : Organisation d'exercices d'évacuation, réunions de prévention pour les employés et distribution de consignes de sécurité aux clients dès leur arrivée.

5- Accessibilité du site

La zone de projet est située à 2 km environ au Sud-Est de la commune, accessible par une voie existante dimensionnée pour soutenir la circulation été/hiver.

6- Bilan de concertation

La concertation a été régulièrement menée en 2023. Le dossier soumis à concertation est clair et lisible. Les principaux enjeux et incidences sont exposés. 4 contributions ont été recueillies. Huttopia a apporté des réponses aux remarques directement en lien avec la concertation. Des actions complémentaires en réponses aux remarques faites ont été conduites depuis la période de concertation et sont portées au dossier transmis.

7- Remarque complémentaire

Les mesures d'accompagnement, de réduction et d'évitement sont listées et décrites de manière satisfaisante.

