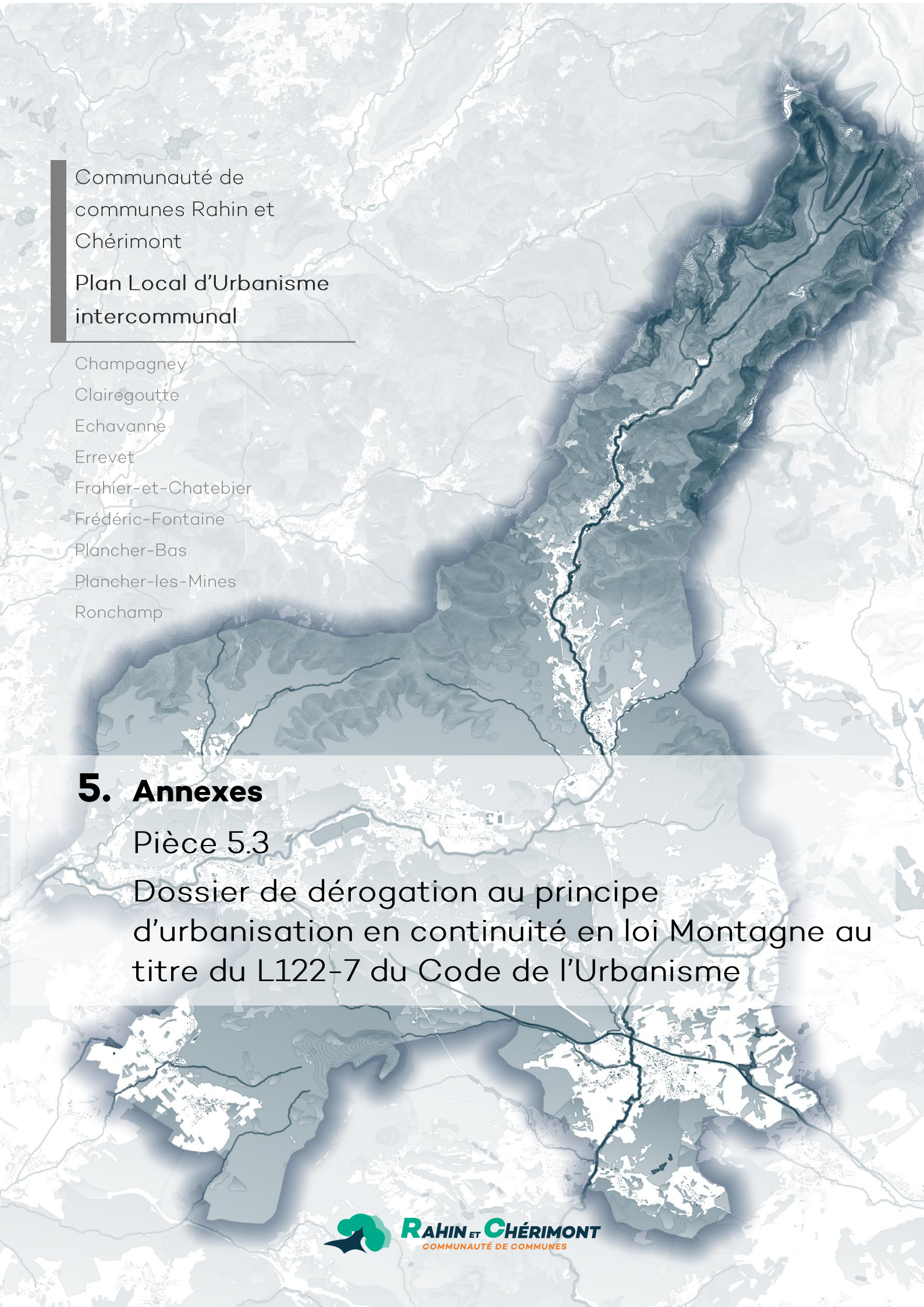


A detailed topographic map of the Rahin et Chérimont intercommunal area, showing mountainous terrain, valleys, and a network of roads. The map is rendered in shades of gray and blue, with contour lines indicating elevation. The text is overlaid on the left side of the map.

Communauté de
communes Rahin et
Chérimont

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Champagney
Clairegoutte
Echavanne
Errevet
Frahier-et-Chatebier
Frédéric-Fontaine
Plancher-Bas
Plancher-les-Mines
Ronchamp

5. Annexes

Pièce 5.3

Dossier de dérogation au principe
d'urbanisation en continuité en loi Montagne au
titre du L122-7 du Code de l'Urbanisme



RAHIN ET CHÉRIMONT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

1	Contexte.....	5
2	Éléments généraux sur la prise en compte de la loi Montagne dans le PLUi.....	8
2.1	Délimitation des zones sur la base d’un principe de continuité.....	8
2.2	Règlementation proposée pour chaque zone.....	10
2.3	Prise en compte générale des objectifs de la loi Montagne.....	14
2.3.1	Protection des terres agricoles, pastorales et forestières.....	14
2.3.2	Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel 14	
2.3.3	Protection contre les risques naturels.....	14
2.3.4	Préservation des étangs.....	14
3	Secteurs d’urbanisation prévus par le PLUi sur Plancher-Bas et Plancher-les-Mines..	16
3.1	Principes de projet pour Plancher-Bas et Plancher les Mines.....	16
3.1.1	Commune de Plancher-Bas.....	16
3.1.2	Commune de Plancher-les-Mines.....	18
3.2	Secteurs en discontinuité faisant l’objet d’une demande de dérogation.....	20
3.2.1	Zone 1AU « Rue du Laurier » à Plancher-les-Mines.....	20
3.2.2	Secteur STECAL 13 « La Martina » à Plancher-Bas.....	24
3.2.3	Secteur STECAL 12 « Ecole Victor Hugo » à Plancher-Bas.....	27
3.2.4	Secteur STECAL 14 « Planche des Belles Filles » à Plancher-les-Mines.....	30
4	Autres secteurs soumis à l’avis de la CDNPS.....	33
5	Avis rendu par la CDNPS.....	49

1 Contexte

Parmi les neuf communes de la CCRC, deux sont concernées par la Loi Montagne sur son volet Urbanisme : Plancher-Bas et Plancher-les-Mines.

La loi Montagne, qui vise à protéger les espaces naturels, les paysages et les milieux caractéristiques des secteurs de Montagne, implique pour le PLUi une réflexion particulière et nécessite des études plus poussées pour ces deux communes, sur la préservation des paysages, du maintien des activités agricoles, pastorales ou forestières, ou encore sur la préservation des rives des plans d'eau – ce dernier point fait l'objet d'un dossier spécifique dans le dossier de PLUi.

Afin de répondre à ces objectifs, la loi Montagne prévoit notamment un principe d'urbanisation en continuité de l'existant (L122-5). Le PLUi peut néanmoins prévoir une urbanisation ne respectant pas ce principe de continuité s'il justifie que cette urbanisation est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ;
- La protection contre les risques naturels.

Il doit pour cela produire une étude soumise à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dont l'avis permettra d'inscrire ou non ces secteurs en discontinuité dans le dossier d'arrêt.

Le présent dossier vise à présenter les secteurs d'urbanisation en discontinuité et justifier de leur compatibilité avec les principes de la loi Montagne.

Références réglementaires :

Article L122-5 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article L122-5-1 du Code de l'Urbanisme

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Article L122-5-2 du Code de l'Urbanisme

Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

- a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;
- b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.

Article L122-7 du Code de l'Urbanisme

- I. Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

II. [...]

III. [...]

2 Éléments généraux sur la prise en compte de la loi Montagne dans le PLUi

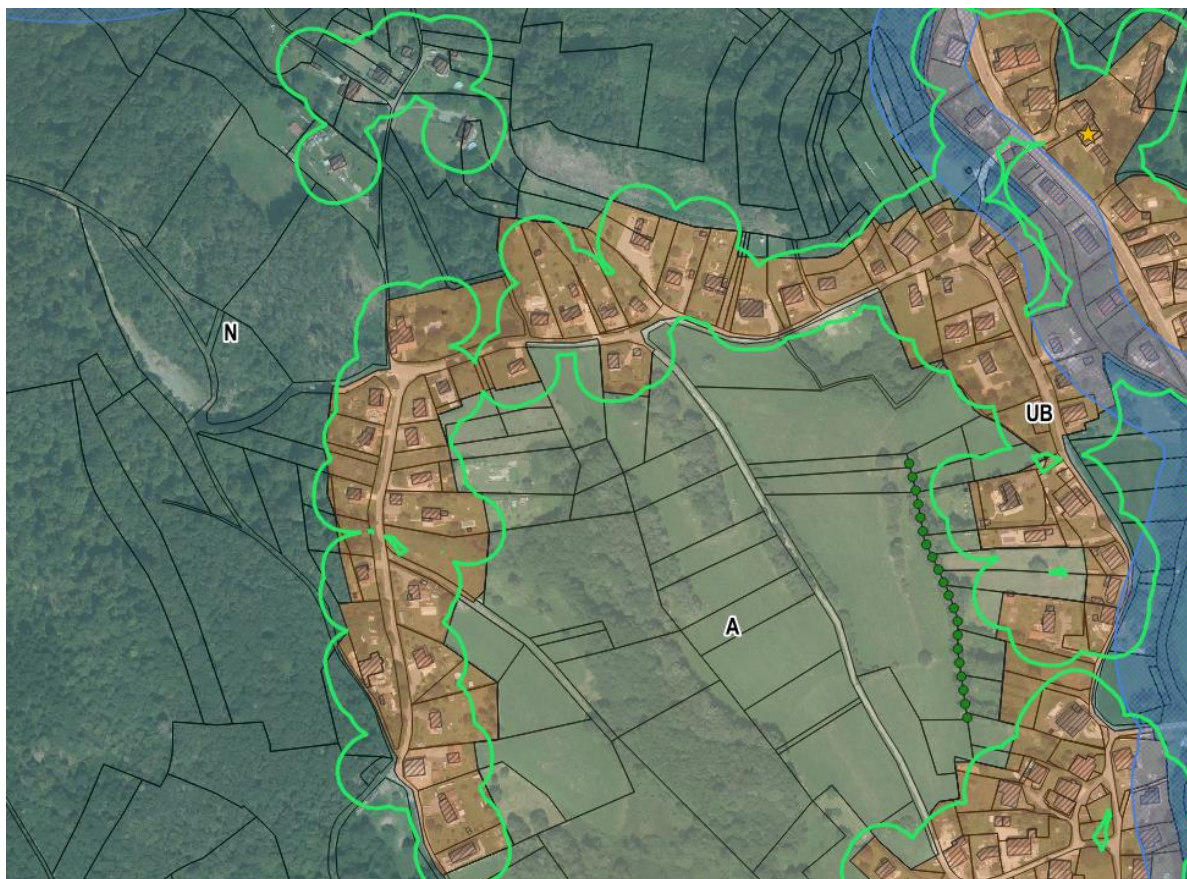
2.1 Délimitation des zones sur la base d'un principe de continuité

Le PLUi présente les zones suivantes :

- Une zone agricole ;
- Une zone naturelle ;
- Des zones urbaines ;
- Des zones à urbaniser ;

Les zones urbaines du PLUi ont été définies, pour l'ensemble des communes, sur la base du principe de continuité, répondant donc aux attendus de l'article L122-5 du code de l'urbanisme sur les communes de Montagne. La première étape est l'application d'un tampon de 25 mètres autour de chaque construction afin de repérer les agglomérats de constructions distantes de moins de 50 mètres les unes des autres. Sont considérés les agglomérats de construction autour des bourgs et des hameaux principaux. Un seuil de 20 maisons agglomérées a été retenu pour considérer qu'un hameau constitue un espace urbanisé : en dessous, les hameaux seront classés en zone A ou N, permettant l'évolution mesurée des habitations existantes mais interdisant toute nouvelle habitation. Au-dessus, ils seront classés en zone UH permettant une densification modérée.

Pour les secteurs retenus, l'enveloppe urbaine est ensuite retracée plus finement à la main, sur la base des limites parcellaires et de l'occupation réelle du terrain.



Exemple sur Plancher-Bas : l'enveloppe urbaine et le zonage final, ne retenant pas en zone urbaine un agglomérat de constructions de moins de 20 maisons à l'écart de l'agglomération principale.

2.2 Règlementation proposée pour chaque zone

Les zones urbaines :

Ce sont des zones constructibles, avec des variations correspondant au projet de territoire de la CCRC. Six catégories de zones urbaines sont présentes sur la CCRC :

- Les zones UA correspondent aux centres-bourgs de chaque commune. Le règlement y permet une mixité de fonction afin d'y favoriser l'implantation de commerces et services grâce à des règles souples. Souvent constitués de tissus anciens, le règlement prévoit des dispositions plus poussées que sur les autres secteurs quant à la préservation d'éléments de patrimoine. Le règlement favorise des formes urbaines denses, à l'alignement, respectant le caractère des centres-bourgs actuels.
- Les zones UB correspondent aux tissus majoritairement résidentiels entourant chaque centre-bourg. Secteurs d'urbanisation plus récente, le règlement y prévoit des dispositions plus souples sur le patrimoine et des règles d'implantation cohérentes avec les formes urbaines moins denses de ces secteurs. Néanmoins, ces secteurs jouant le rôle d'interface entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels, le règlement y prévoit des règles spécifiques pour assurer des transitions paysagères qualitatives, et veiller notamment aux questions d'entrées de bourgs.
- Les zones UBo sont un sous-secteur spécifique de la zone UB correspondant au tissu urbain des cités ouvrières. S'y appliquent les dispositions de la zone UB ainsi que des dispositions spécifiques visant à la préservation de ces espaces patrimoniaux pour le territoire de la CCRC.
- Les zones UH correspondent aux hameaux retenus de plus grande taille, retenus dans l'analyse de l'enveloppe urbaine. Les règles concernant le gabarit des constructions, l'aspect extérieur, la vigilance sur les transitions paysagères etc. renvoient aux dispositions de la zone UB. La spécificité de la zone UH par rapport à la zone UB relève des destinations de constructions autorisées : le règlement fixe pour les hameaux une vocation essentiellement résidentielle, alors qu'une mixité de fonction plus importante est accordée dans les secteurs UB, et dans les zones UA a fortiori, afin de flécher commerces et services vers les centralités.
- Les zones UE correspondent aux secteurs d'équipements, notamment de loisirs (gymnases, stades) sur lesquels le règlement autorise uniquement ce type d'équipements pour éviter le développement d'autres fonctions (habitat notamment).
- Les zones UY correspondent aux zones d'activités et aux espaces économiques. Le règlement y prévoit des dispositions plus souples sur les questions de patrimoine, mais gère les équilibres entre les activités économiques fléchées préférentiellement dans ces zones périphériques (industrie, nuisances ...) et celles fléchées préférentiellement dans les centres-bourgs (commerce, services ...)

Certaines zones urbaines font l'objet, bien que déjà intégrées dans l'enveloppe urbaine des communes, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à cadrer la densité recherchée ou favoriser un programme d'ensemble sur certains espaces stratégiques.

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones de projet en extension : ce sont des espaces agricoles ou naturels aujourd'hui, sur lesquels le PLUi autorise les constructions dans le cadre d'un projet

d'ensemble. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies sur chaque zone à urbaniser de la CCRC.

Les zones agricoles

Ces zones correspondent globalement aux espaces ouverts ayant aujourd'hui une vocation principalement agricole. Les hameaux de moins de 20 maisons, tout comme l'habitat dispersé, les activités isolées, les maisons d'habitations isolées dans l'espace agricole ne font pas l'objet d'un zonage spécifique (hormis dans le cas de STECAL). Ils sont donc soumis aux règles de la zone agricole.

La zone agricole est par nature inconstructible en dehors des constructions liées aux activités agricoles. Le règlement y permet néanmoins l'évolution mesurée des maisons d'habitation existantes :

➤ Possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

Les bâtiments d'habitation existants légalement à la date d'approbation du PLUi ou créés par changement de destination sur la base des dispositions du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions suivantes :

- L'extension des habitations existantes à condition :
 - Qu'elle soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, ou à 50 m² d'emprise au sol ;
 - Que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ;
 - Que l'extension ne conduise pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- Les annexes des habitations existantes sont autorisées, dans la limite de deux annexes, à condition :
 - D'être implantées à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi,
 - Dans une limite de 40 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes.

Les zones naturelles

Ces zones correspondent globalement aux espaces naturels et forestiers. Les règles y sont sensiblement proches de la zone agricole, le territoire de la CCRC présentant une imbrication de ces deux fonctions (activités agricoles dans des espaces globalement forestiers par exemple).

Les hameaux de moins de 20 maisons, tout comme l'habitat dispersé, les activités isolées, les maisons d'habitations isolées dans l'espace agricole ne font pas l'objet d'un zonage spécifique (hormis dans le cas de STECAL). Ils sont donc soumis aux règles de la zone naturelle.

La zone naturelle est par nature inconstructible en dehors des constructions liées aux activités agricoles. Le règlement y permet néanmoins l'évolution mesurée des maisons d'habitation existantes selon les mêmes règles que la zone A présentée ci-dessus.

La zone naturelle comprend en outre trois sous-secteurs possédant des règles différentes :

- Un sous-secteur NL correspondant aux secteurs d'équipements des communes en loi Montagne ;
- Un sous-secteur Npv dédié à des projets d'installations photovoltaïques ;
- Un sous-secteur Nc dédié au site de la Chapelle Notre Dame du Haut.

Les STECAL :

Les zones A et N sont par nature inconstructibles. Néanmoins, le code de l’urbanisme prévoit, qu’à titre exceptionnel, peuvent être autorisés en zone A et N des secteurs de taille et de capacité d’accueil limités, dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Sur la CCRC, 15 secteurs sont identifiés dans les zones A et N au titre des STECAL.

Il s’agit, pour 10 d’entre eux, de permettre l’évolution de bâtiments déjà existants. En effet, le code de l’urbanisme permet l’évolution des constructions d’habitation existantes en zone A ou N, mais cette possibilité n’est pas prévue pour les constructions à vocation économique, artisanale, les équipements, etc. ce qui nécessite la mise en place de STECAL pour permettre l’évolution de ces constructions ou activités.

7 STECAL répondent à l’objectif de développer le tourisme vert, inscrit comme orientation du PADD.

4 STECAL sont situés sur les communes de Montagne. Ces secteurs étant par nature en discontinuité, ils ont fait l’objet d’un passage en CDNPS en novembre 2024 afin d’obtenir une dérogation au principe d’urbanisation en discontinuité.

8 STECAL visant à permettre l’évolution d’une structure ou d’un équipement déjà existant	STECAL 2 : camping des Ballastières (Champagney) STECAL 6 : permettre la reconstruction d’un hangar (Champagney) STECAL 7 : permettre l’évolution d’activités économiques existantes (Clairegoutte) STECAL 8 : permettre l’évolution de l’école SIVOS (Clairegoutte) STECAL 9 : domaine de pêche de Chatebier (Frahier-et-Chatebier) STECAL 12 : permettre évolution de l’école Victor Hugo (Plancher-Bas) STECAL 13 : permettre évolution du restaurant existant (Plancher-Bas) STECAL 14 : permettre évolution des constructions à la Planche-des-Belles-Filles (Plancher-les-M)
7 STECAL visant à développer le tourisme	STECAL 1 : création d’hébergements touristiques au Bermont (Champagney) STECAL 3 : création d’un bâtiment d’accueil pour le camping Louvière (Champagney) STECAL 4 : création d’un restaurant pour le camping Louvière (Champagney) STECAL 5 : création d’habitat touristique (Champagney) STECAL 10 : transformation de mobil homes en chalets touristiques (Frahier-et-C) STECAL 11 : création d’habitats touristiques (Plancher-Bas) STECAL 15 : création de chalets touristiques (Ronchamp)

2.3 Prise en compte générale des objectifs de la loi Montagne

2.3.1 Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

La méthode d'identification des zones urbaines permet de limiter la consommation d'espace induite par le PLUi. A l'échelle de la CCRC, le projet tend vers une réduction de la consommation foncière afin de s'inscrire progressivement dans les trajectoires nationales, en cours de déclinaison à l'échelle régionale.

Sur l'ensemble de la CCRC, le positionnement des secteurs à urbaniser a été étudié au prisme de la préservation des espaces agricoles et naturels, en favorisant autant que possible les secteurs de projet en densification ou en renouvellement.

Le seuil de 20 maisons retenu pour considérer les hameaux susceptibles de générer une urbanisation future permet de répondre au principe d'urbanisation en continuité.

Les règles prévues pour les extensions et annexes des maisons d'habitation existantes en zone A et N permettent de répondre aussi aux dispositions du L122-5 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2 Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

La question des paysages a été identifiée dans le PADD comme un enjeu pour le territoire, et traduit dans le règlement y compris au-delà des limites administratives de la loi Montagne. Une attention est notamment portée sur les questions d'entrées de bourgs, de transition entre les espaces urbains et naturels, etc.

Les OAP des secteurs d'urbanisation situés en limite de zone A ou N contiennent globalement des prescriptions relatives à ces enjeux.

2.3.3 Protection contre les risques naturels

En l'absence de PPRi sur le territoire, le PLUi a déterminé, sur la base des atlas d'aléas en connaissance, une bande d'inconstructibilité de 30 mètres de part et d'autre des berges du Rahin afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.

2.3.4 Préservation des étangs

La loi Montagne prévoit un principe de préservation des rives des plans d'eau, faisant l'objet d'un dossier spécifique.

A noter que les méthodes de définition des règles (seuil de définition des hameaux, règles en zone A et N, bande des 30 mètres du Rahin etc.) ont été utilisées de la même manière sur les autres communes de la CCRC afin de tendre vers des règles réellement intercommunales au-delà des obligations réglementaires appliquées à Plancher-Bas et Plancher-les-Mines. Au-delà des limites administratives, certains secteurs des piémonts vosgiens (secteurs de Mourière ou de la Selle par exemple sur Ronchamp) peuvent présenter des sensibilités paysagères comparables aux secteurs de montagne.

3 Secteurs d'urbanisation prévus par le PLUi sur Plancher-Bas et Plancher-les-Mines

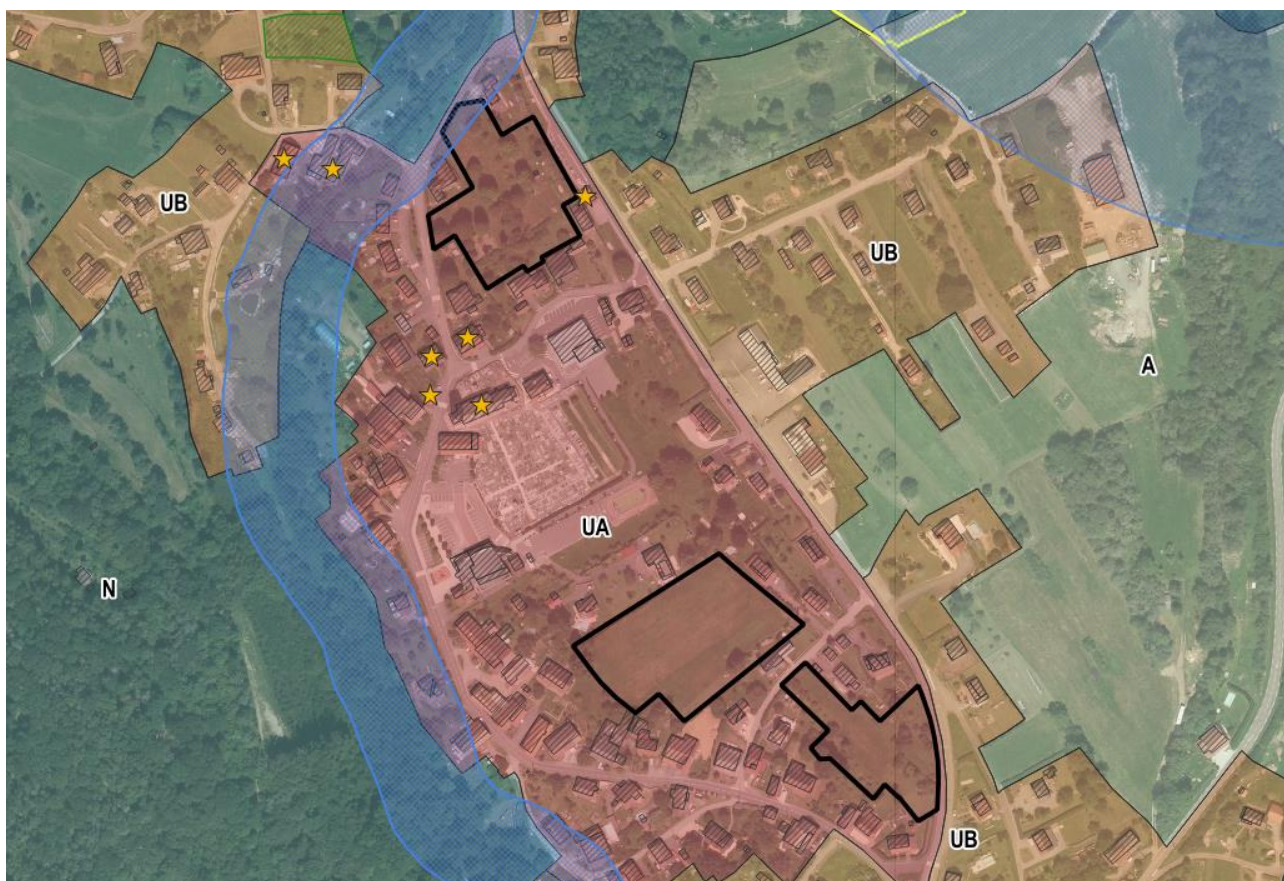
3.1 Principes de projet pour Plancher-Bas et Plancher les Mines

3.1.1 Commune de Plancher-Bas

La commune de Plancher-Bas ne présente pas de zone à urbaniser en extension. Le projet de PLUi prévoit une zone urbaine limitée aux espaces déjà compris dans l'enveloppe urbaine.

Le tissu peu dense de la commune offre néanmoins des capacités importantes suffisantes pour répondre aux besoins, notamment sur plusieurs secteurs sur lesquels le PLUi prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant de cadrer les projets en densification.

Au sein de la zone UA du centre-bourg, trois espaces stratégiques ont été identifiés :



Deux d'entre eux ont ainsi fait l'objet d'OAP favorisant une densification compatible avec l'environnement bâti proche, des principes d'accès et de voirie permettant une meilleure connexion aux voiries existantes, et des dispositions qualitatives sur l'intégration architecturale et paysagère des constructions. Le troisième secteur, peu crédible dans l'immédiat en raison de son enclavement, est protégé et rendu inconstructible afin de préserver son caractère non bâti.

Plus au nord, au sein de la zone UB, le projet entend aussi cadrer la densification d'un secteur urbanisé au lieu-dit Le Rappois :



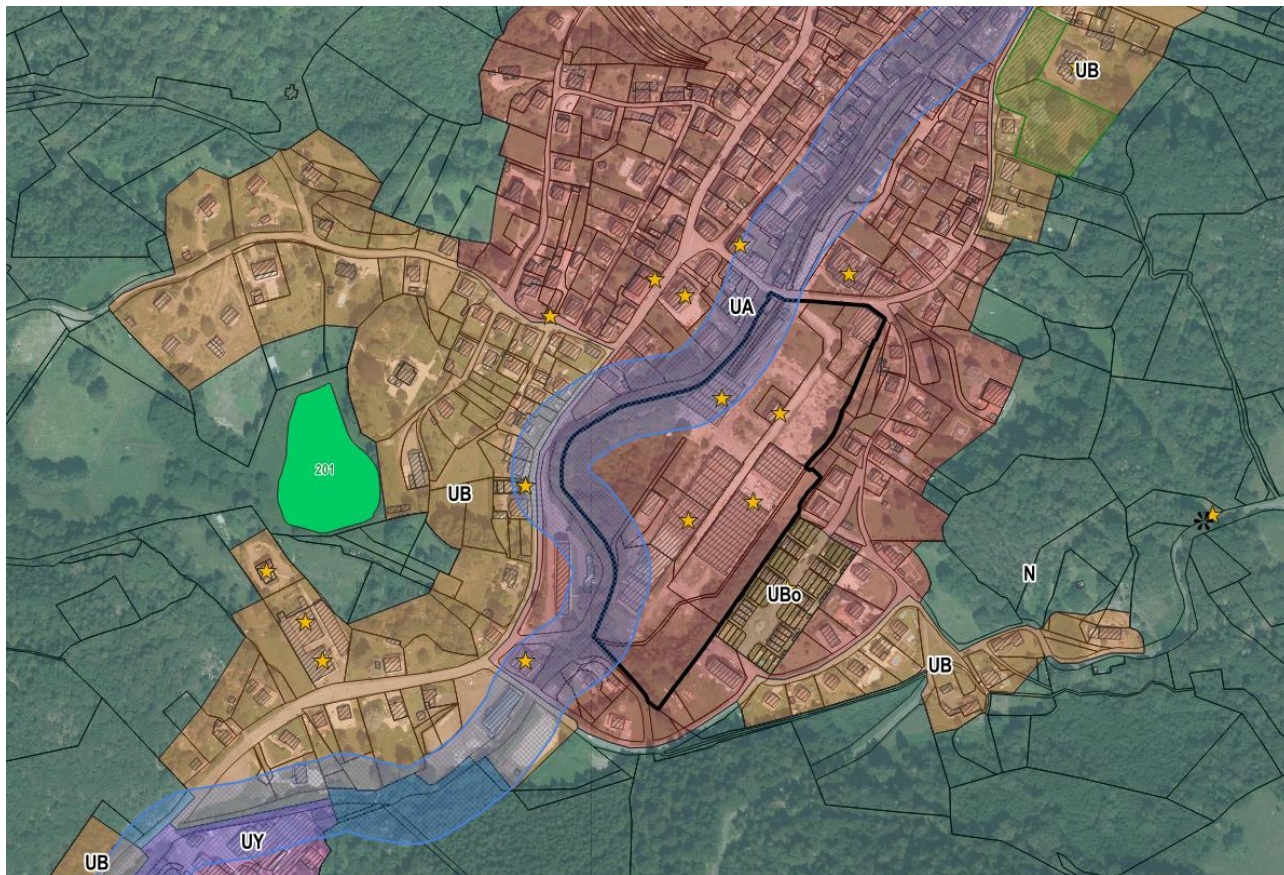
Ce secteur connaît actuellement une urbanisation diffuse, au coup par coup, sans projet d'ensemble. L'OAP vise en conséquence à favoriser un programme cohérent et équilibré, prenant notamment en compte la proximité du Rahin.

Ces secteurs sont en densification et ne relèvent donc pas d'une urbanisation en discontinuité.

Le projet pour Plancher-Bas retient à ce stade deux STECAL, faisant l'objet d'une demande de dérogation (voir rubrique 3.2)

3.1.2 Commune de Plancher-les-Mines

Le principal secteur de projet de la commune est la friche de l'étang du Pont du Gard.



Cette friche est située au cœur du centre-bourg et offre, par sa surface, son emplacement, son caractère patrimonial emblématique, une opportunité majeure. L'ensemble du site offre une superficie d'environ 4 hectares. A titre de comparaison, l'ensemble du site de la Filature de Ronchamp représente environ 3 hectares.



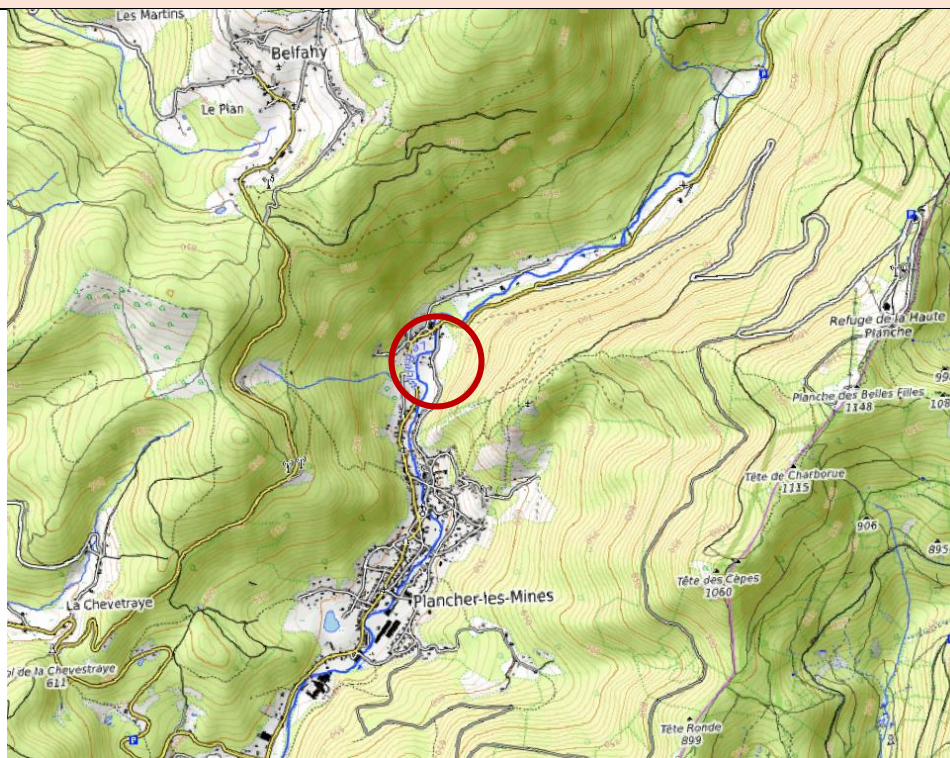
Le PLUi affirme l'intérêt stratégique de ce site pour la commune au travers d'une OAP visant à cadrer la reconversion de la friche. Projet d'envergure, impossible à porter financièrement par la seule commune de Plancher-les-Mines, ce projet ne peut néanmoins s'envisager qu'à très long terme et n'offrira pas, dans les années à venir, de possibilités de développement immédiates pour la commune. La vocation du PLUi est donc plutôt de préparer le terrain pour éviter qu'un projet n'obère une reconversion d'ensemble à long terme.

Dans ce cadre, la commune envisage un second secteur de projet plus au nord, le long de la rue du Laurier, proposé en zone à urbaniser au PLUi. Ce secteur fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de la loi Montagne (voir rubrique suivante).

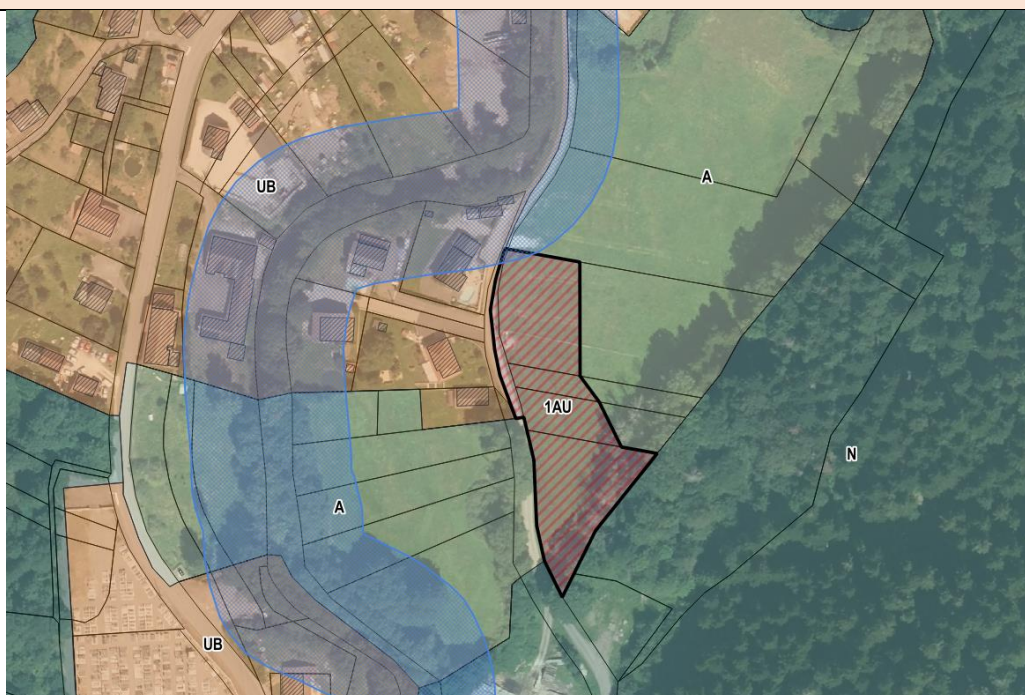
3.2 Secteurs en discontinuité faisant l'objet d'une demande de dérogation

3.2.1 Zone 1AU « Rue du Laurier » à Plancher-les-Mines

Repérage dans l'environnement large

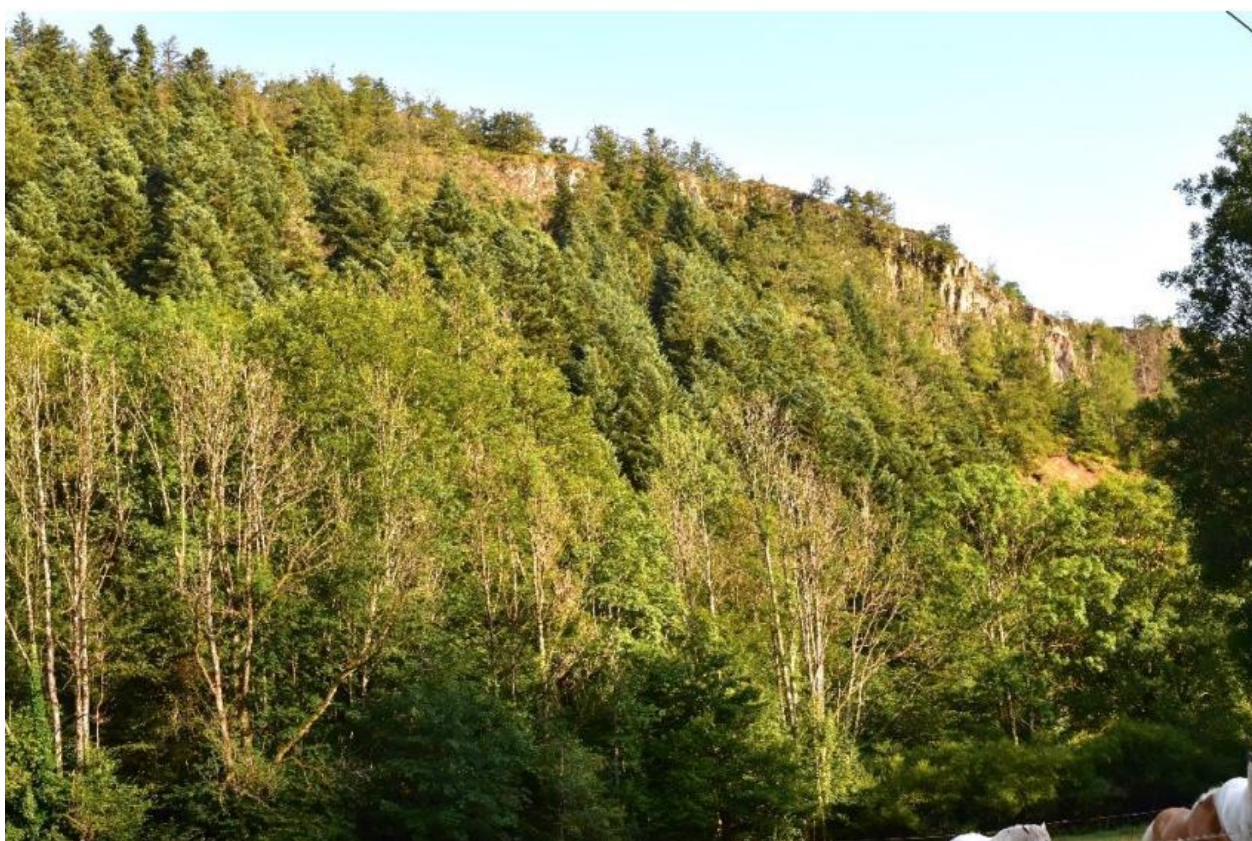


Projet de zonage



Surface : 3 701 m²

Paysages



Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)

Enjeux biologiques :

L'espace rue du Laurier participe de l'écosystème forestier en tant que lisière externe fréquentée par le Chevreuil et le Renard, et potentiellement (dans un futur plus ou moins proche) par le Cerf, le Chat sylvestre, le Lynx... La composition spécifique du pré relève d'une communauté végétale mésotrophe sur sol acide.

Enjeux paysagers :

Enjeux notables : préservation d'un site de caractère. Le site du Laurier se situe sous les Roches du Laurier, dans une ancienne anse de la rivière taillée lors de la décrue glaciaire. Le front est constitué par un versant boisé à forte déclivité.

Zones humides :

Le sondage dans le pré de la rue du Laurier ne révèle aucune hydromorphie, mais une couche meuble peu épaisse recouvrant les alluvions graveleuses du Rahin.

Climat :

Les enjeux au regard des puits de carbone sont modestes : une perte potentielle de séquestration de 1,53 tonnes de carbone par an et un déstockage de 124 tonnes, pouvant être substantiellement réduit en évitant de déborder sur la ripisylve.

Santé :

Aucun risque détecté

OAP proposée



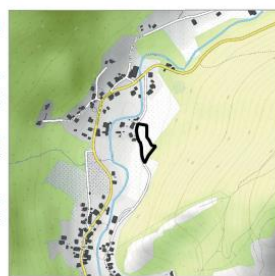
Principes de projet

Le secteur de la rue du Laurier est le seul secteur d'extension de la commune de Plancher-les-Mines.

Situé au nord du bourg, en lisière de forêt, il présente des enjeux écologiques : dans un vallon, à proximité du Rahin, sur des espaces ouverts faisant l'interface entre les deux coteaux forestiers, le secteur nécessite la prise en compte de la faune.

Bien qu'il soit à l'écart de la D16 et donc peu visible, c'est un secteur de caractère qui ne se prête pas à une densité importante mais doit plutôt favoriser les transitions entre espaces bâtis et non bâtis.

Il vise à proposer une offre nouvelle en logements alternative à l'offre existante, en proposant du logement proche de la nature et favorisant une approche écologique.



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'implantation des constructions
-  Maintenir des espaces non bâtis végétalisés
-  Prévoir des transitions douces et végétalisées
-  Prendre en compte le passage d'une ligne électrique

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation

Prévoir environ 4 logements, soit une densité moyenne de 10,8 logements par hectare.

Accès et déplacements

L'accès des constructions sera à prévoir par la rue du Laurier

Stationnement

Prévoir au moins un espace de stationnement par logement. Favoriser la perméabilité des espaces de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère

Une attention particulière devra être portée sur les clôtures, qui devront permettre le passage de la faune et favoriser les perméabilités visuelles. Favoriser une conception bioclimatique des constructions.

Réseaux

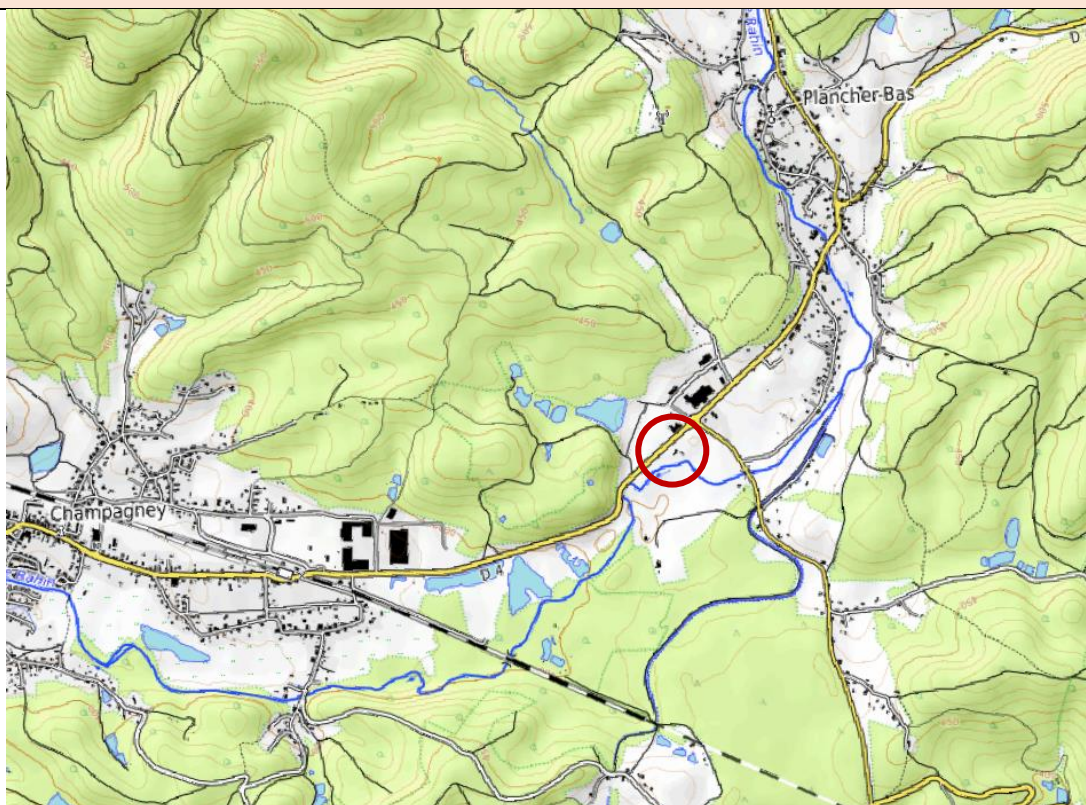
Les réseaux devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Légende  Périmètre de l'OAP  Secteur d'implantation des constructions  Maintenir des espaces non bâtis végétalisés  Prévoir des transitions douces et végétalisées  Prendre en compte le passage d'une ligne électrique	Caractéristiques de l'urbanisation attendue Programmation Prévoir environ 4 logements, soit une densité moyenne de 10,8 logements par hectare. Accès et déplacements L'accès des constructions sera à prévoir par la rue du Laurier Stationnement Prévoir au moins un espace de stationnement par logement. Favoriser la perméabilité des espaces de stationnement. Insertion architecturale et paysagère Une attention particulière devra être portée sur les clôtures, qui devront permettre le passage de la faune et favoriser les perméabilités visuelles. Favoriser une conception bioclimatique des constructions. Réseaux Les réseaux devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.
Protection des terres agricoles pastorales et forestières	
Le périmètre de la zone à urbaniser a été réduit afin de limiter la consommation d'espace. Le secteur est bien comptabilisé au titre du bilan de consommation d'espace du PLUi, qui présente à l'échelle de la CCRC une trajectoire de réduction progressive de la consommation.	
Protection des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel	
Les dispositions de l'OAP favorisent une transition paysagère douce et végétalisée notamment à l'est, en maintenant des espaces tampons entre l'urbanisation et la forêt. Les règles sur les clôtures doivent favoriser une meilleure prise en compte des passages de faune. L'OAP prévoit une densité relativement faible sur ce secteur, afin de garantir une intégration plus souple dans l'environnement immédiat.	
Protection contre les risques naturels	
Le périmètre de la zone à urbaniser a été réduit en conservant uniquement la moitié sud afin de conserver le secteur le plus éloigné du Rahin. Les dispositions de l'OAP visent à favoriser une conception bioclimatique des constructions.	

Il est donc sollicité une dérogation au titre de l'article L.122-7 afin de déroger pour ce secteur aux dispositions de la loi Montagne sur la zone 1AU de la rue du Laurier, dans les conditions prévues au règlement du PLUi pour les zones 1AU et dans les conditions prévues par l'OAP.

3.2.2 Secteur STECAL 13 « La Martina » à Plancher-Bas

Repérage dans l'environnement large



Projet de zonage



Surface : 2 728 m²

Paysage :



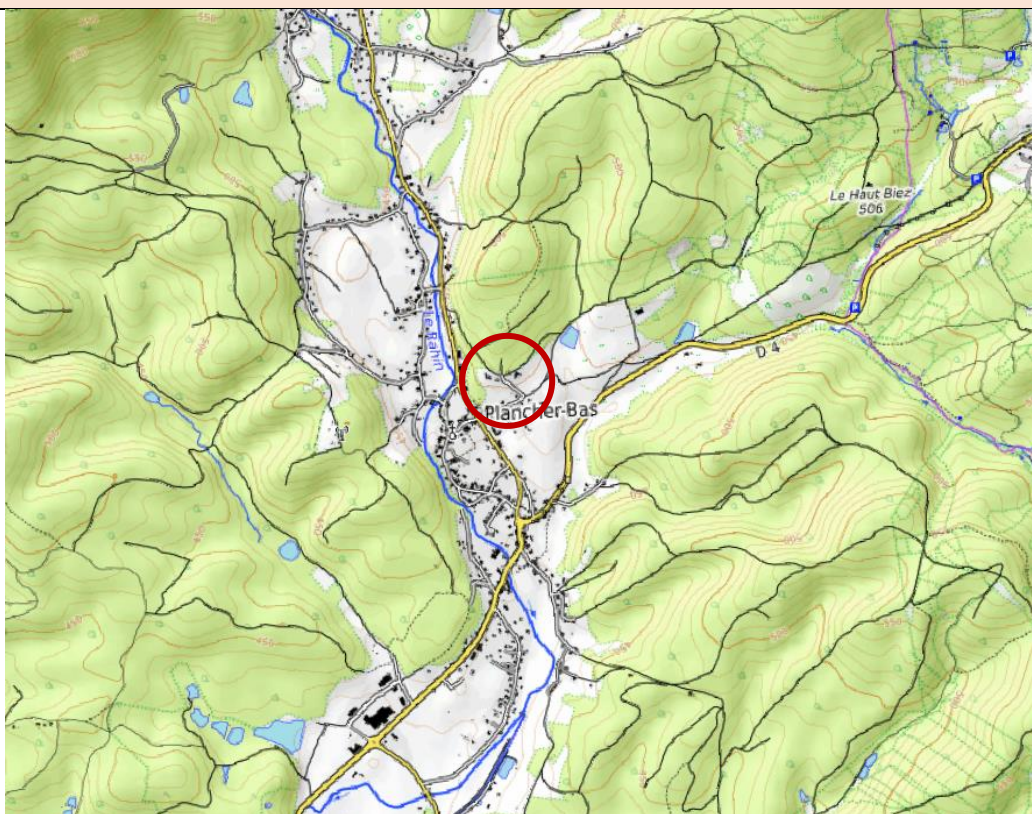
Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)

<u>Enjeux biologiques</u> : sans enjeu (surface artificialisée) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu faible <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : Favorable									
Projet de règlement									
<table border="1"> <tr> <td>Principes de projet</td></tr> <tr> <td>Permettre l'évolution d'un restaurant existant.</td></tr> <tr> <td>Article Astecal5-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr> <tr> <td>Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant de la destination « <i>Restauration</i> ».</td></tr> <tr> <td>Article Astecal5-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td></tr> <tr> <td>Il sera fait application de l'article A 5.</td></tr> <tr> <td>Les arbres de haute tige existants devront être conservés.</td></tr> <tr> <td>Article Astecal5-3 : Equipements et réseaux</td></tr> <tr> <td>Il sera fait application des articles A 7, A 8 et A 9 communs à l'ensemble de la zone agricole.</td></tr> </table>	Principes de projet	Permettre l'évolution d'un restaurant existant.	Article Astecal5-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant de la destination « <i>Restauration</i> ».	Article Astecal5-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Il sera fait application de l'article A 5.	Les arbres de haute tige existants devront être conservés.	Article Astecal5-3 : Equipements et réseaux	Il sera fait application des articles A 7, A 8 et A 9 communs à l'ensemble de la zone agricole.
Principes de projet									
Permettre l'évolution d'un restaurant existant.									
Article Astecal5-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité									
Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant de la destination « <i>Restauration</i> ».									
Article Astecal5-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère									
Il sera fait application de l'article A 5.									
Les arbres de haute tige existants devront être conservés.									
Article Astecal5-3 : Equipements et réseaux									
Il sera fait application des articles A 7, A 8 et A 9 communs à l'ensemble de la zone agricole.									
Protection des terres agricoles pastorales et forestières									
Le périmètre constructible du STECAL est strictement limité aux espaces déjà artificialisés et ne permet pas de consommation de terres agricoles ou naturelles.									
Protection des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel									
Le secteur présente des enjeux faibles. Bien qu'exposé aux vues depuis la route départementale, le secteur est entouré de boisements et fait face à une zone d'activité. L'évolution de l'activité en place n'est pas de nature à porter atteinte aux paysages.									
Protection contre les risques naturels									
En l'absence de PPRi, le PLUi fixe une bande d'inconstructibilité de 30 mètres de part et d'autre des rives du Rahin (article 2.7.4 du règlement). Dans cette bande, le règlement fixe aussi des règles pour favoriser la plus grande transparence hydraulique des clôtures. Le STECAL est plus strictement délimité au sud afin de ne pas amener de constructibilité en direction du Rahin.									

Il est donc sollicité une dérogation au titre de l'article L.122-7 afin de déroger pour le secteur Astecal5 aux dispositions de la loi Montagne relatives à l'urbanisation en continuité, dans les conditions prévues au règlement du PLUi pour la zone Astecal5.

3.2.3 Secteur STECAL 12 « Ecole Victor Hugo » à Plancher-Bas

Repérage dans l'environnement large



Projet de zonage



Surface : 5 545 m²

Paysages



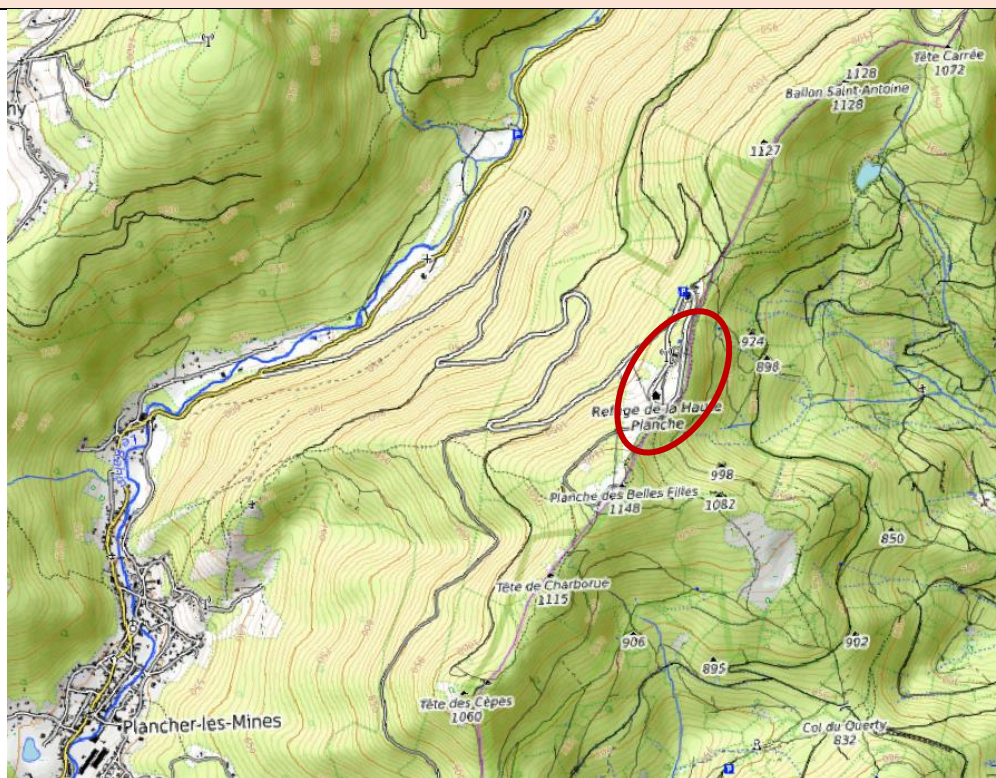
Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)

<u>Enjeux biologiques</u> : faible enjeu (pré < 25 avec jeunes arbres) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu faible <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : Favorable										
Projet de règlement										
<table border="1"> <tr> <td>Principes de projet</td></tr> <tr> <td>Permettre l'évolution de l'école.</td></tr> <tr> <td>Article Astecal4-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr> <tr> <td>Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant de la sous-destination « <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> ».</td></tr> <tr> <td>Article Astecal4-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td></tr> <tr> <td>Les projets devront prendre en compte l'environnement paysager pour limiter leur impact et être en cohérence avec le bâti existant.</td></tr> <tr> <td>Les espaces de stationnement devront recevoir un traitement paysager permettant de limiter leur impact visuel.</td></tr> <tr> <td>Les arbres de haute tige existants devront être conservés.</td></tr> <tr> <td>Article Astecal4-3 : Equipements et réseaux</td></tr> <tr> <td>Il sera fait application des articles A 7, A 8 et A 9 communs à l'ensemble de la zone agricole.</td></tr> </table>	Principes de projet	Permettre l'évolution de l'école.	Article Astecal4-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant de la sous-destination « <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> ».	Article Astecal4-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les projets devront prendre en compte l'environnement paysager pour limiter leur impact et être en cohérence avec le bâti existant.	Les espaces de stationnement devront recevoir un traitement paysager permettant de limiter leur impact visuel.	Les arbres de haute tige existants devront être conservés.	Article Astecal4-3 : Equipements et réseaux	Il sera fait application des articles A 7, A 8 et A 9 communs à l'ensemble de la zone agricole.
Principes de projet										
Permettre l'évolution de l'école.										
Article Astecal4-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité										
Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant de la sous-destination « <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> ».										
Article Astecal4-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère										
Les projets devront prendre en compte l'environnement paysager pour limiter leur impact et être en cohérence avec le bâti existant.										
Les espaces de stationnement devront recevoir un traitement paysager permettant de limiter leur impact visuel.										
Les arbres de haute tige existants devront être conservés.										
Article Astecal4-3 : Equipements et réseaux										
Il sera fait application des articles A 7, A 8 et A 9 communs à l'ensemble de la zone agricole.										
Protection des terres agricoles pastorales et forestières										
Le STECAL est délimité strictement autour des espaces déjà artificialisés : il englobe l'école, la voirie attenante, le parking, mais ne permet pas de consommation de terres agricoles ou naturelles supplémentaires. Le règlement ne permet que les équipements publics.										
Protection des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel										
Le règlement demande la conservation des arbres de haute tige existants et impose un traitement paysager des espaces de stationnement.										
Protection contre les risques naturels										
Le site, en hauteur, n'est pas soumis au risque inondation. Le contour limité du périmètre constructible permet d'éviter la construction de nouvelles constructions en direction des boisements.										

Il est donc sollicité une dérogation au titre de l'article L.122-7 afin de déroger pour le secteur Astecal4 aux dispositions de la loi Montagne relatives à l'urbanisation en continuité, dans les conditions prévues au règlement du PLUi pour la zone Astecal4.

3.2.4 Secteur STECAL 14 « *Planche des Belles Filles* » à Plancher-les-Mines

Repérage dans l'environnement large



Projet de zonage



Surface : 18 201 m² (6 085 m² pour le secteur sud, 12 116 m² pour le secteur nord)

Paysages

Secteur nord :



Secteur sud :



Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)

<u>Enjeux biologiques</u> : sans enjeu (surface artificialisée) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu interne à la station <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : Favorable								
Projet de règlement								
<table border="1"> <tr> <td>Principes de projet</td></tr> <tr> <td>Permettre l'évolution des constructions existantes sur le site de la Planche des Belles Filles.</td></tr> <tr> <td>Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</td></tr> <tr> <td>Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant des destinations « <i>commerces et activités de services</i> » et « <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> ».</td></tr> <tr> <td>Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td></tr> <tr> <td>Il sera fait application des articles N 4 et N 5 communs à l'ensemble de la zone naturelle.</td></tr> <tr> <td>Article 3 : Equipements et réseaux</td></tr> <tr> <td>Il sera fait application des articles N 7, N 8 et N 9 communs à l'ensemble de la zone naturelle.</td></tr> </table>	Principes de projet	Permettre l'évolution des constructions existantes sur le site de la Planche des Belles Filles.	Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant des destinations « <i>commerces et activités de services</i> » et « <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> ».	Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Il sera fait application des articles N 4 et N 5 communs à l'ensemble de la zone naturelle.	Article 3 : Equipements et réseaux	Il sera fait application des articles N 7, N 8 et N 9 communs à l'ensemble de la zone naturelle.
Principes de projet								
Permettre l'évolution des constructions existantes sur le site de la Planche des Belles Filles.								
Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité								
Sont autorisées uniquement les constructions et installations relevant des destinations « <i>commerces et activités de services</i> » et « <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> ».								
Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère								
Il sera fait application des articles N 4 et N 5 communs à l'ensemble de la zone naturelle.								
Article 3 : Equipements et réseaux								
Il sera fait application des articles N 7, N 8 et N 9 communs à l'ensemble de la zone naturelle.								
Protection des terres agricoles pastorales et forestières								
Le STECAL proposé correspond strictement aux espaces bâtis et leur environnement artificialisé immédiat (espaces de stationnement imperméabilisés, espaces de stockage...). Il n'induit donc pas de consommation d'espace agricole ou naturel.								
Protection des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel								
Le STECAL permet l'évolution des activités et donc d'éviter un enrichissement éventuel en cas d'absence de possibilités d'évolutions.								
Protection contre les risques naturels								
Le STECAL ne présente pas d'enjeux importants du point de vue des risques.								

Il est donc sollicité une dérogation au titre de l'article L.122-7 afin de déroger pour le secteur Nstecal8 (nord et sud) aux dispositions de la loi Montagne relatives à l'urbanisation en continuité, dans les conditions prévues au règlement du PLUi pour la zone Nstecal8.

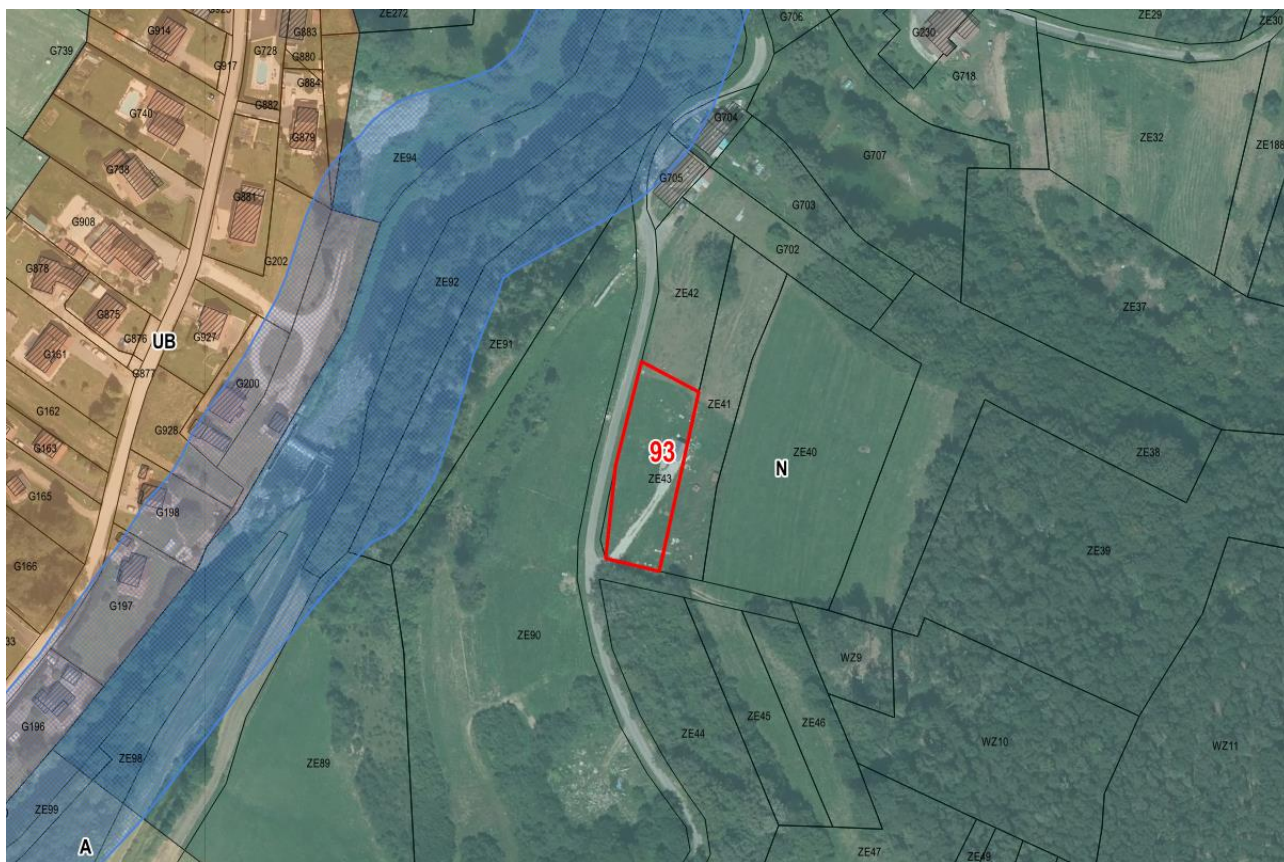
4 Autres secteurs soumis à l’avis de la CDNPS

Plusieurs secteurs en discontinuité ont fait l’objet d’analyses dans le cadre le cadre de la procédure de PLUi. Il s’agit principalement de secteurs sur lesquels des porteurs de projets envisagent des développements qui ne seraient possibles que dans le cadre d’un STECAL.

Lors du passage en CDNPS en novembre 2024, ces secteurs ont donc été présentés afin d’orienter le positionnement des élus sur l’intégration ou non de ces secteurs dans le projet de PLUi.

Ces secteurs ont aussi été soumis à l’expertise environnementale du cabinet Waechter afin d’éclairer au mieux les enjeux environnementaux et orienter la prise de décision.

Pour chaque secteur est indiqué la conclusion des échanges de la CDNPS et leur intégration
ou non au dossier d’arrêt.



Localisation
Au sud du bourg de Plancher-Bas, au Lieu Rond, parcelle ZE43
Enjeux environnementaux (<i>expertise Cabinet Waechter</i>)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu faible (friche dans clairière basse) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu faible (ambiance typée) <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : peu opportun <u>Commentaire</u> : construire dans ce lieu accentuerait la dispersion du tissu bâti ; une première petite maison d'aspect décalé fait tache, en rupture avec l'esprit du lieu
Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur ne sera pas intégré au projet de PLUi.

Secteurs n°95 et 96 – Plancher-les-Mines (5 238 m² et 6 602 m²)



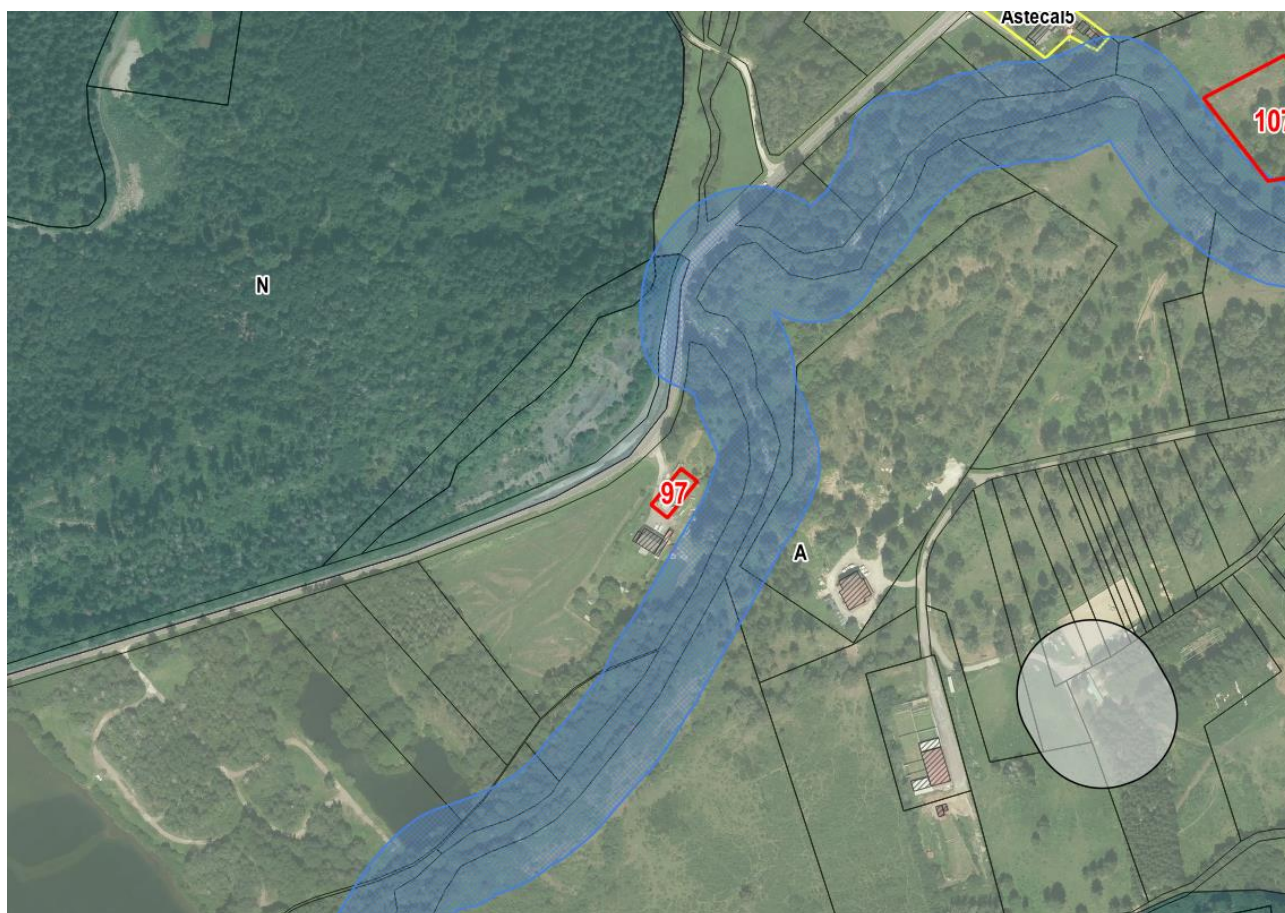
Ces deux secteurs correspondent à une intention de projet porté par le Département de Haute-Saône pour de l'habitat insolite type maisons dans les arbres ou yourtes.

Localisation
Sommet de la Planche des Belles Filles, parcelles A273 et A276

Enjeux environnementaux (<i>expertise Cabinet Waechter</i>)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu significatif (hêtraie) pour le n°96, enjeu faible (pelouse) pour le n°95 <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu significatif (potentiellement visible dans la vallée) pour le n°96, enjeu interne à la station pour le n°95 <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : favorable sous réserve d'intégration <u>Commentaire</u> : il appartient à la station de préserver sa cohérence visuelle dans le cadre de son évolution : ce secteur est le plus sensible en raison de sa couverture boisée actuelle et de la visibilité de ce haut de versant.

Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur ne sera pas intégré au projet de PLUi.

Secteur n°97 – Plancher-Bas (480 m²)



Ce secteur correspond à un projet de reconstruction d'un hangar (non cadastré à ce jour) dans le but de permettre les activités d'une micro-entreprise.

Localisation
Au sud de Plancher-Bas, proche de la zone d'activité de Champagny, en bordure de la D4, parcelle B1224

Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu faible (pelouse)
<u>Zone humide</u> : non
<u>Enjeux paysagers</u> : enjeu faible
<u>Enjeux santé</u> : proche du Rahin
<u>Conclusion</u> : favorable

Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur sera intégré au projet de PLUi (STECAL 6 dans le dossier d'arrêt) avec un règlement permettant la reconstruction du hangar.

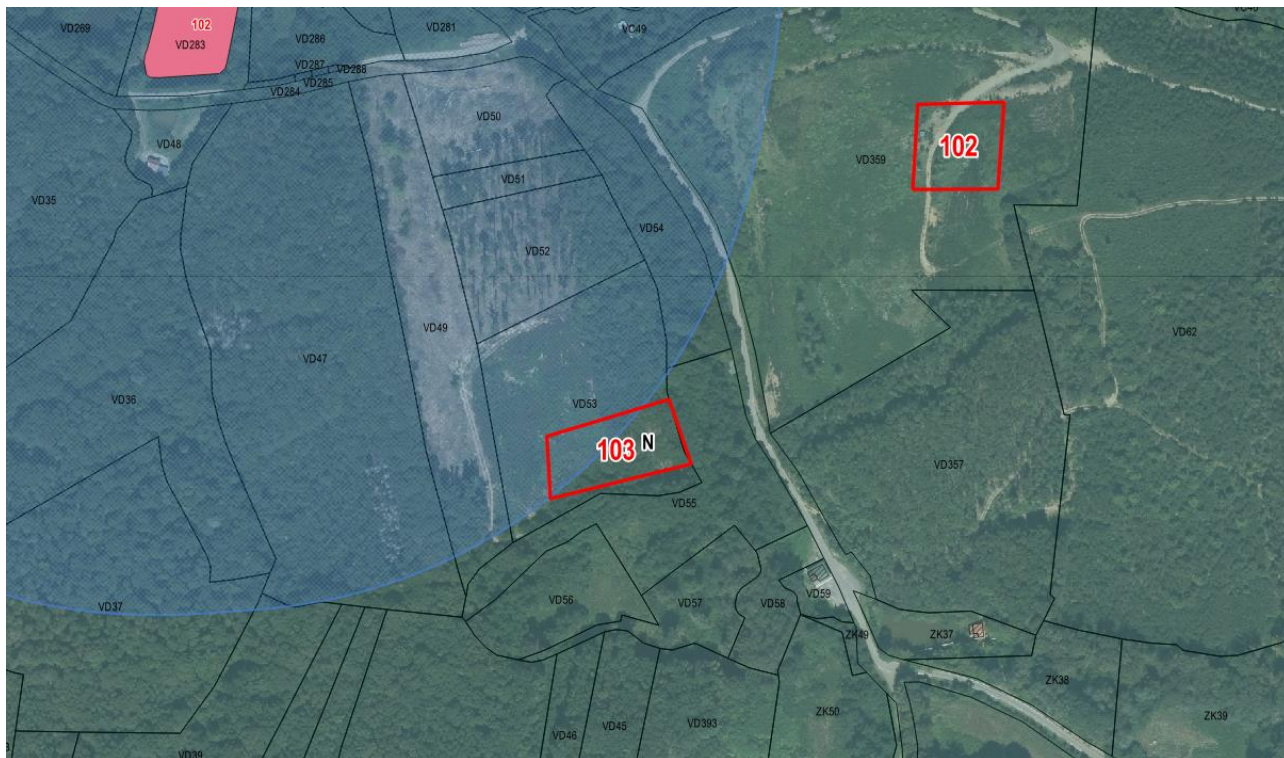
Secteur n°99 – Plancher-Bas (1 909 m²)



Ce secteur correspond à un projet d'extension de la ferme existante d'environ 150 m² pour pouvoir aménager un gîte de groupes.

Localisation
Secteur du Rougemont, situé au nord du hameau des Granges Godey, parcelle ZK52
Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu faible (environ d'une ferme) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu local (potentialité altérée) <u>Enjeux santé</u> : accès difficile <u>Conclusion</u> : favorable sous réserve <u>Commentaire</u> : le site accueille la marginalité que traduit le désordre qui environne le bâtiment, notamment du matériel agricole et des voitures condamnées à la rouille
Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur sera intégré au projet de PLUi (STECAL 11 dans le dossier d'arrêt) avec un règlement permettant un projet uniquement en extension de la ferme existante

Secteur n°102 et 103 – Plancher-Bas (2 300 m² et 2 752 m²)



Les deux secteurs correspondent à des projets d'hébergement touristique (construction d'un gîte d'environ 80 m² pour le secteur n°102 et d'environ 60 m² pour le secteur n°103)

Localisation
Secteur du Rougement, situé au nord du hameau des Granges parcelle VD359 (secteur n°102) et VD53 (secteur n°103)
Enjeux environnementaux (<i>expertise Cabinet Waechter</i>)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu moyen (friche pour le secteur n°102, friche à bouleaux pour le n°103) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu visuel local, mais mitage <u>Enjeux santé</u> : accès des secours difficile en cas de nécessité <u>Conclusion</u> : peu opportun <u>Commentaire</u> : les sites sont localisés en haut d'un bassin versant où de nombreux écoulements prennent naissance : les sources de pollution potentielles doivent être traitées : un assainissement efficace, mais aussi éviter les comportements inadéquats comme l'accumulation de vieilles voitures, déjà nombreuses sur les lieux ; la pertinence de telles implantations en montagne mérite d'être interrogée
Conclusion à l'issue de la CDNPS
Les deux secteurs ne seront pas intégrés au projet de PLUi.

Secteur n°104 – Plancher-Bas (1 049 m²)



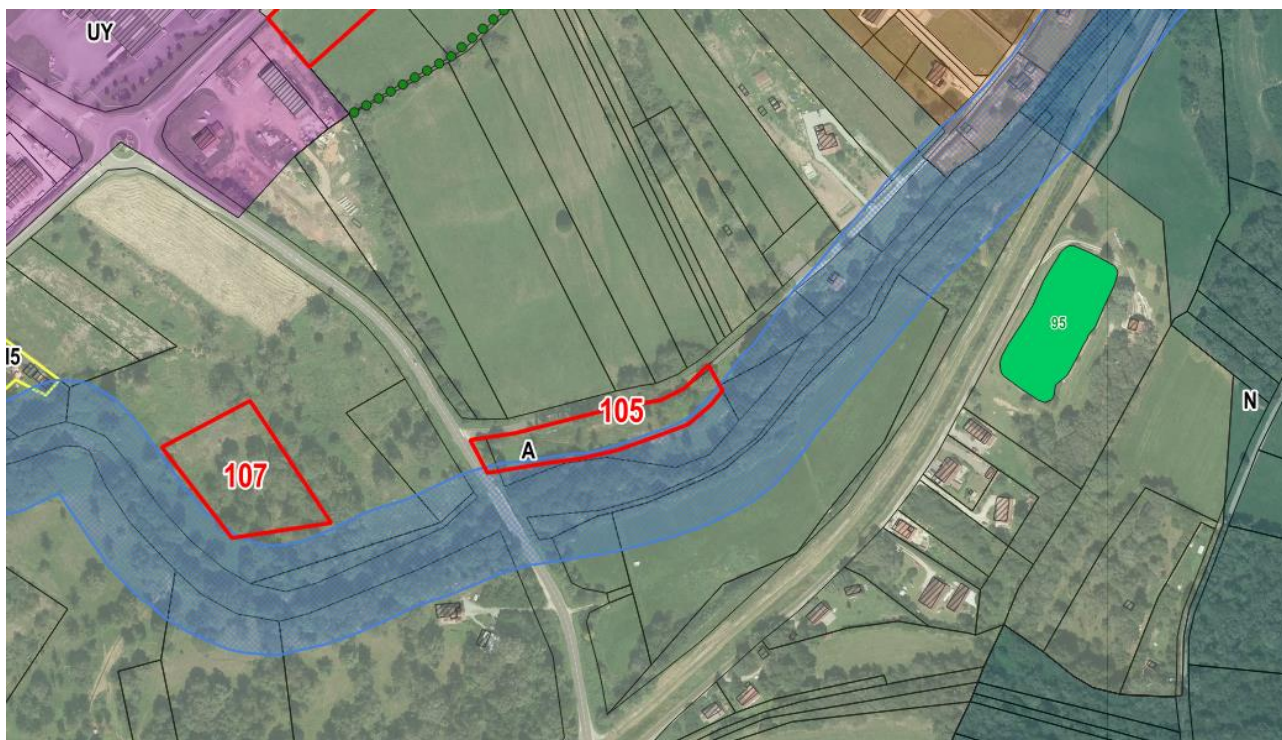
Ce secteur correspond à un projet d'hébergement touristiques de type tipi.

Localisation
Au sud de la rue du Rappois, parcelles VL23 et VL24

Enjeux environnementaux (<i>expertise Cabinet Waechter</i>)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu moyen (taillis feuillu) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu local, propension au mitage <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : favorable sous réserve d'adapter un mode constructif cohérent avec l'environnement de maisons classiques (toitures de tuiles rouges)

Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur ne sera pas intégré au projet de PLUi.

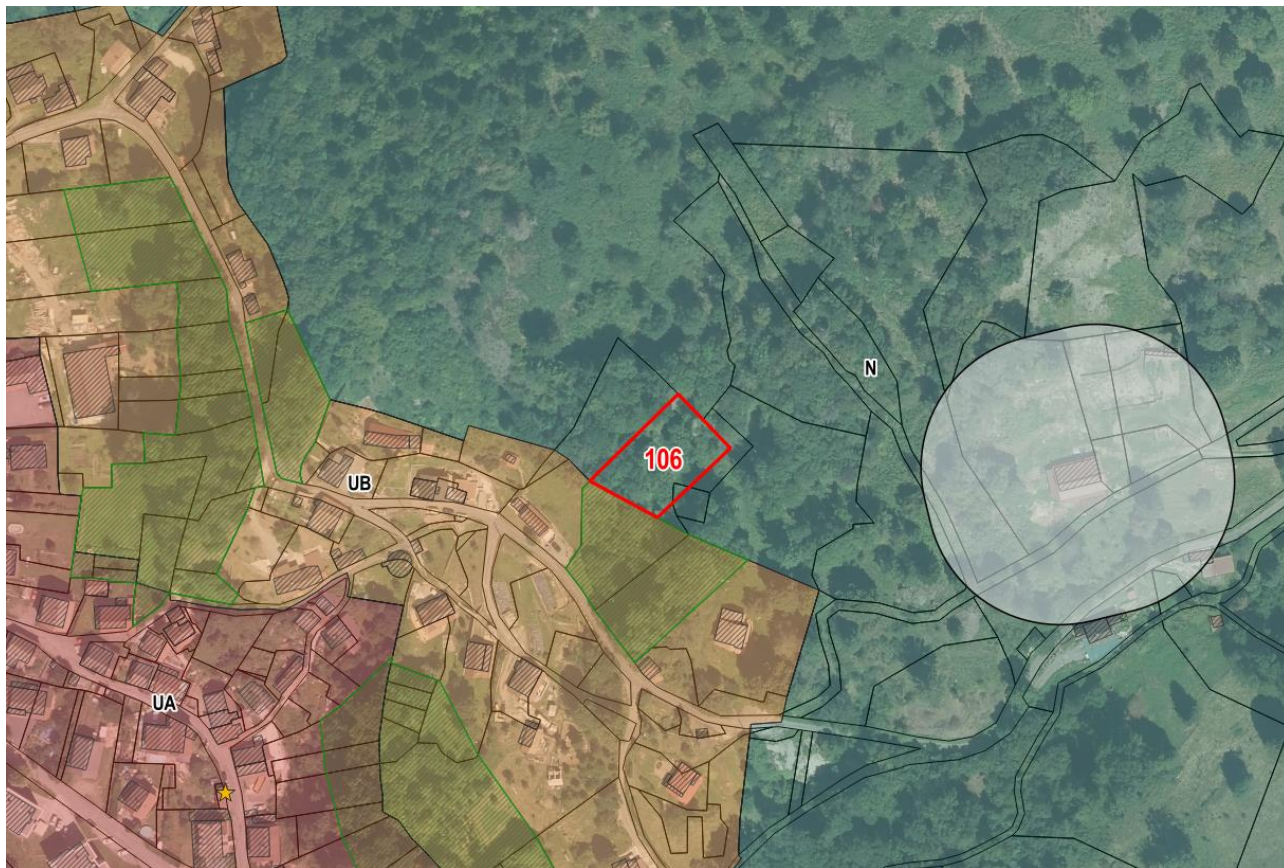
Secteur n°105 – Plancher-Bas (3 785 m²)



Ce secteur correspond à un projet d'hébergements touristiques pour cumuler activité pêche et équitation : 3 gîtes (40 m², 60 m² et 70 m²) envisagés.

Localisation
Le long de la rue de l'Écluse, parcelle ZE105
Enjeux environnementaux (<i>expertise Cabinet Waechter</i>)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu faible (friche à Ulmaire, taillis) <u>Zone humide</u> : possible / oui <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu faible, mais mitage <u>Enjeux santé</u> : bord de rivière <u>Conclusion</u> : peu opportun <u>Commentaire</u> : ce terrain est proche du Rahin ce qui crée, en cas d'évènement météorologique exceptionnel, un risque de submersion ; l'abondance de la Reine des prés, indicatrice de milieu humide, ne suffit pas à qualifier une zone humide mais crée une probabilité : le terrain repose sur les alluvions graveleuses de la rivière.
Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur ne sera pas intégré au projet de PLUi.

Secteur n°106 – Plancher-les-Mines (1 177 m²)

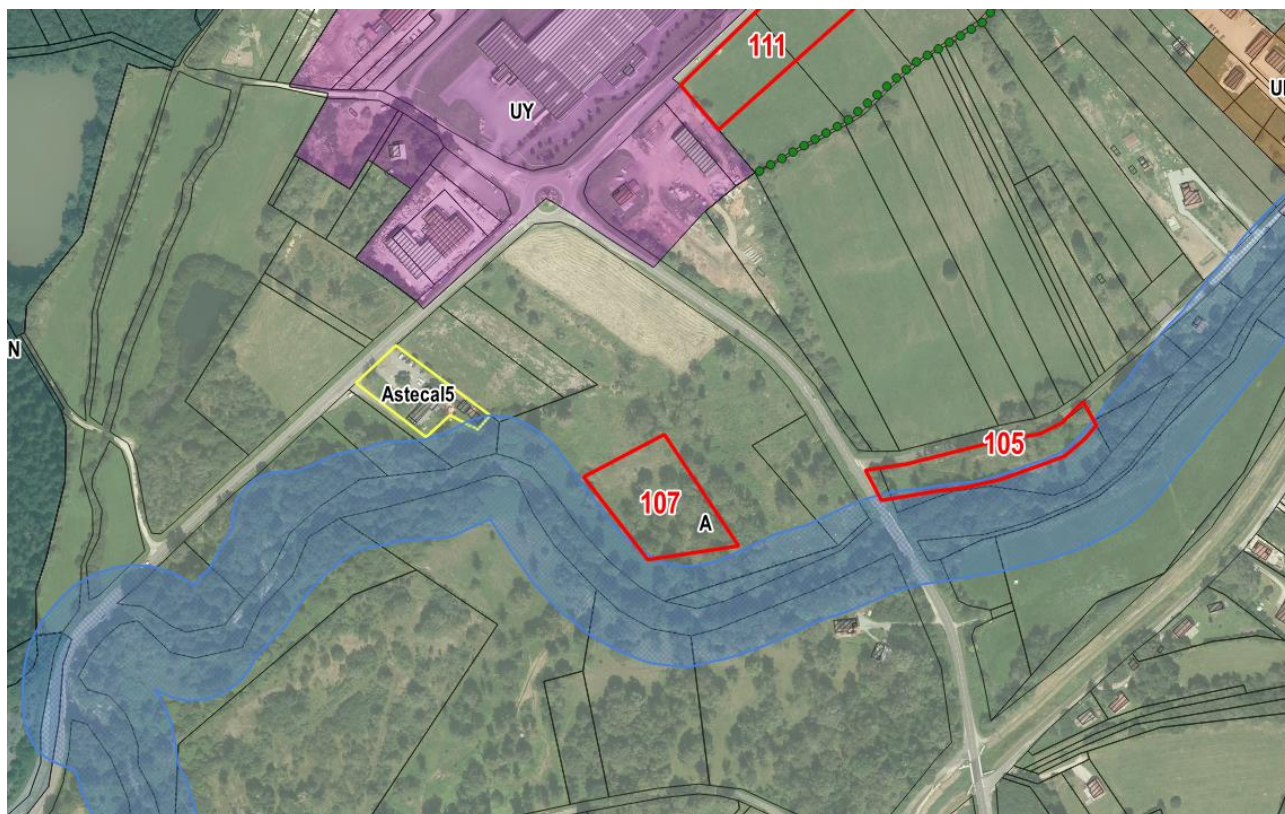


Ce secteur correspond à un projet de gîte touristique. Le porteur de projet a obtenu un permis de construire sur la partie avant de la parcelle et envisage en fond de parcelle une projet « gîte avec jacuzzi et spa sur la partie arrière de cette parcelle qui forme une terrasse qui surplombe le village ».

Localisation
Rue des Roches, parcelle ZC2
Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu faible (taillis à noisetiers) <u>Zone humide</u> : non <u>Enjeux paysagers</u> : forte visibilité <u>Enjeux santé</u> : aucun <u>Conclusion</u> : favorable sous réserve d'adapter un mode constructif cohérent avec l'environnement de maisons classiques (toitures de tuiles rouges) <u>Commentaire</u> : la configuration du terrain rend difficile l'aménagement du site et notamment l'accès, en particulier pour l'ensemble des services (secours, poste, ordures ménagères...).
Conclusion à l'issue de la CDNPS

Le secteur ne sera pas intégré au projet de PLUi.

Secteur n°107 – Plancher-Bas (5 084 m²)



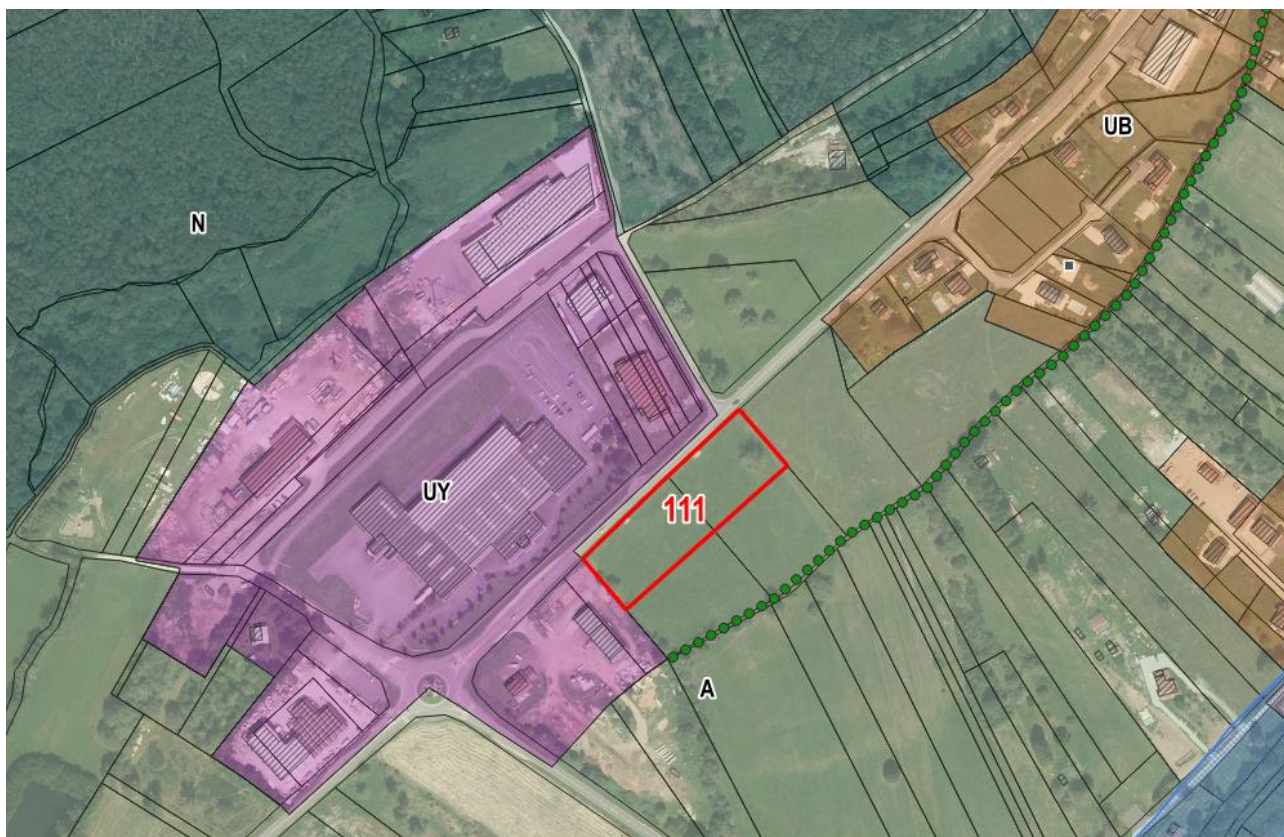
Ce secteur correspond à un projet d'hébergement touristique : « autorisation d'un camping, environ 6 emplacements, commodités dans un bâtiment agricole annexe ».

Localisation
Proche de la D16, parcelle ZH13

Enjeux environnementaux (expertise Cabinet Waechter)
<u>Enjeux biologiques</u> : enjeu significatif (sous-bois clair de chênes) <u>Zone humide</u> : possible / non <u>Enjeux paysagers</u> : enjeu faible, mais mitage <u>Enjeux santé</u> : bord de rivière <u>Conclusion</u> : peu opportun <u>Commentaire</u> : ce terrain est proche du Rahin ce qui crée, en cas d'évènement météorologique exceptionnel, un risque de submersion ; il comporte un puits actif dans lequel s'écoule de l'eau ; la nature du boisement, quelques beaux chênes, est plutôt celui d'un terrain non humide

Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur ne sera pas intégré au projet de PLUi.

Secteur n°111 – Plancher-Bas (5 819 m²)



Ce secteur correspond à une extension de la zone d'activité de Plancher-Bas.

Localisation
Extension de la zone d'activité de Plancher-Bas, parcelles ZE128 et ZE127
Enjeux environnementaux
<u>Enjeux paysagers</u> : secteur fortement exposé à la vue en bordure de la D4, mais faisant face à un secteur d'activité
<u>Enjeux santé</u> : aucun
Conclusion à l'issue de la CDNPS
Le secteur ne relève pas d'une urbanisation en discontinuité. Il pourra être intégré au PLUi sous forme d'une zone UY.

5 Avis rendu par la CDNPS



Direction des collectivités territoriales
et de la coordination interministérielle

Bureau de la coordination interministérielle
Affaire suivie par : Séverine MINARY
Tél : 03 84 77 71 44
mél : severine.minary@haute-saone.gouv.fr

Vesoul, le 19 DEC. 2024

ANNULE ET REMPLACE

COMPTE-RENDU de la formation spécialisée dite « Sites et Paysages » de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 29 novembre 2024

Le 29 novembre 2024, à 14h30, s'est réunie la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en formation spécialisée, ci-dessus mentionnée, sous la présidence de Monsieur Pierrick LOZÉ, Sous-Préfet de Lure, représentant Monsieur le Préfet.

Assistaient à la réunion :

Au titre des services de l'État (1^{er} collège) :

- Monsieur Pascal SCHÄR, Service urbanisme habitat et construction – DDT
- Madame Valérie MEYNADIER, Adjointe chef d'unité – Coordinateur du Pôle éolien/déchets – UID DREAL 25/70/90
- Madame Lydie JOAN, Service régional de l'archéologie – DRAC
- Madame Camille VIDAL, Architecte des bâtiments de France – UDAP/ABF

Au titre des collectivités territoriales (2^e collège) :

- Madame Corinne BONNARD, Conseillère départementale du canton de Jussey
- Madame Hélène PETITJEAN, Maire de Beveuge
- Monsieur Franck TISSERAND, Conseiller communautaire CC Terre de Saône

Au titre du 3^e collège :

- Monsieur Bernard TREDANT, Fédération Pêche 70
- Monsieur Christophe RUFFONI, Chambre d'agriculture
- Monsieur Eric CORRADINI, Fédération de l'environnement 70

Au titre du 4^e collège :

- Madame Luce LACHAIZE, CAUE 70
- Monsieur Alain BRETON, Architecte

Assistaient également à cette réunion :

- Madame Julie TAILHARDAT, Service urbanisme habitat et construction – DDT
- Monsieur Stéphane COLLILIEUX et Madame Camille TIRPIN, CC Rahin et Chérumont
- Messieurs Antoine WAECHTER et Jérôme FAURITE, Cabinet d'étude
- Madame Anne MARCEIX, Cheffe de la coordination interministérielle de la préfecture
- Madame Séverine MINARY, bureau de la coordination interministérielle de la préfecture

Ont donné mandat :

- Madame Véronique GRANDJEAN, Conseillère départementale du canton de Saint-Loup-sur-Semouse à Madame Corinne BONNARD, Conseillère départementale du canton de Jussey
- Madame Laurence CHAVANE, Syndicat forestiers privés de Franche-Comté à DDT.

Après un tour de table, Monsieur le Sous-Préfet annonce que le quorum est atteint et présente l'ordre du jour à savoir 1 dossier :

- PLUi de la Communauté de Communes de Rahin et Chérimont

Monsieur SCHÄR rappelle que les communes de Plancher-Bas et Plancher-les-Mines font partie de la Communauté de Communes de Rahin et Chérimont, ayant prescrit la mise en œuvre d'un PLUi en 2017. Ces deux communes étant classées « Loi Montagne », elles doivent répondre à un certain nombre de règles orientées selon deux axes : l'urbanisation en continuité et l'urbanisation hors périmètre de 300 m des rives des plans d'eau.

Ces règles peuvent être dérogées en application des articles L. 122-7 et L.122-14 du code de l'urbanisme. En application de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme, une étude a été réalisée par les bureaux d'études Biotope et WAECHTER pour démontrer la possibilité d'urbaniser sous certaines conditions : en discontinuité et dans le périmètre des 300 mètres des rives de certains plans d'eau classés de moyenne ou forte importance par une démarche validée par le Parc Naturel Régional des ballons des Vosges. Cette étude doit permettre de justifier la dérogation préfectorale au titre de l'article L.122-14 du code pré-cité (urbanisation hors périmètre des 300m des rives des plans d'eau).

La parole est ensuite donnée à Madame TAILHARDAT, représentant le service instructeur pour la présentation du dossier.

Concernant l'urbanisation en discontinuité, les zones à urbaniser et les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) peuvent faire l'objet d'un écart à la règle sur avis de la CDNPS.

À Plancher-Les-Mines :

- Une zone 1AU au nord de la commune et dédiée à l'habitat est identifiée. Elle regroupe quatre parcelles dont une déclarée en grande partie à la Politique Agricole Commune (PAC) en tant que prairie permanente. Aucune zone humide n'est décelée sur cette zone. Afin de limiter l'impact paysager, il a été convenu avec l'architecte conseil de la DDT de réaliser des constructions uniquement en premier rideau ce qui permettra de respecter l'implantation actuelle des constructions sur la commune.
- Toujours à Plancher-Les-Mines, sont également délimités deux STECAL à la Planche-des-Belles-Filles positionnés autour de bâtiments existants, sur des surfaces déjà anthropisées et entourées d'espaces boisés. Aucun impact environnemental ni paysager ne sont donc relevés. Ces STECAL pourront permettre d'éventuelles extensions voire la construction de locaux techniques en lien avec ces équipements touristiques.

À Plancher-Bas :

- Un STECAL en discontinuité est identifié, il concerne la possibilité d'extension du restaurant « La Martina ». Il s'agit d'un site en grande partie artificialisé, ce STECAL ne présente aucun enjeu paysager ni environnemental et un recul de 10 m des berges du Rahin est prévu.

Concernant maintenant la protection des rives des plans d'eau dans un périmètre de 300 mètres.

À Plancher-Les-Mines : cet écart à la règle ne s'applique pas à la commune du fait d'un seul étang recensé de faible importance et un second de forte importance mais non concerné par de l'urbanisation.

À Plancher-Bas en revanche, la commune recense 25 étangs d'importance moyenne ou forte dont 14 concernés par les restrictions issues du code de l'urbanisme, sont proposés les points suivants :

- dans l'enveloppe urbaine soit les zones UA et UB, de limiter les constructions nouvelles aux dents creuses existantes supérieure à 400 m² ou créées après division foncière, de limiter les extensions à 10 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 25 m² et limiter les annexes à 25 m².
- dans la zone UH (hameau sud de Plancher-Bas), de limiter les constructions nouvelles aux dents creuses créées après division foncière, de limiter les extensions à 10 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 25 m² et limiter les annexes à 25 m².
- Dans les zones UY, d'exclure du périmètre de 300 mètres les surfaces déjà artificialisées, tout en préservant l'inconstructibilité dans la bande des 10 m du Rahin.

– dans les zones A et N, de limiter les extensions à 10 % de l'emprise des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Le STECAL 4 prévu pour l'école maternelle Victor Hugo à Plancher-Bas est concerné à la fois par la discontinuité et par le périmètre de 300 m des rives d'un plan d'eau, un règlement spécifique imposera une architecture de l'extension/annexe afin de prendre en compte l'environnement paysager et limiter son impact.

Pour conclure, au vu des éléments abordés et des arguments formulés dans ce dossier par la collectivité, un avis favorable est proposé par la DDT.

La collectivité sollicite également l'avis de la CDNPS sur des propositions de STECAL sur ces deux communes.

La plupart des projets de STECAL identifiés ne sont pas clairement définis, présentent un impact paysager et/ou environnemental ou ne semblent pas opportuns. De ce fait, **la DDT propose un avis défavorable sur les STECAL n°95, 96 et 99 à 107.**

Seul le STECAL n°97 recueille un avis favorable de la DDT compte tenu de l'absence d'impacts paysager et environnemental et de l'anthropisation existante.

Concernant le secteur 111, il ne s'agit pas d'un STECAL mais d'une extension de la zone UY existante sans impact environnemental. Cette extension sera retenue en fonction de la modération de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur l'ensemble du PLUi.

Monsieur COLLILIEUX rejoint l'avis de la DDT sauf pour le STECAL n°99.

Pour le cabinet d'étude, la présentation faite par la DDT est claire. Il précise qu'au-delà de la loi montagne, la volonté de la communauté de communes pour ce PLUi est de délimiter de façon plus stricte les zones urbanisées et ne densifier que les hameaux supérieurs à 20 maisons.

En réponse à Monsieur RUFFONI de savoir si attache a été prise de l'agriculteur concerné par un de ces STECALs, il est précisé qu'un travail en amont avec les exploitants concernés, avec la chambre d'agriculture et avec chaque commune a été fait.

Quant à la tendance démographique, on constate plutôt une stabilité qu'une baisse.

Le PLUi est un outil central au centre du projet de territoire. Il doit viser à créer une mixité des espaces, organiser l'armature urbaine de l'EPCI et lutter contre l'artificialisation des sols.

Monsieur le Sous-Préfet ajoute que c'est un travail de longue haleine où il est important de fixer les règles le plus tôt possible.

Pour le cabinet d'étude et en réponse à plusieurs interrogations concernant la question du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'État doit accompagner les collectivités. Par exemple, en proposant des solutions pour mobiliser la vacance des logements présente dans de nombreux cœurs de centre-ville.

Monsieur le Sous-Préfet confirme que ce sujet fait partie des points auxquels le Préfet est particulièrement attentif.

Monsieur TISSERAND revient sur le problème des habitats au cœur des villages qui sont à l'abandon. Pour lui, il faudrait renaturer ces zones, reconfigurer le visage des villages.

Madame Vidal propose son expertise.

Monsieur CORRADINI salue la prise de conscience de la communauté de communes sur la problématique de la consommation d'espaces.

Madame JOAN souhaite alerter sur la présence d'artefacts archéologiques à la Planche des Belles Filles. Compte tenu de l'opération Grands Sites, Madame VIDAL se tient à disposition pour agrémenter le STECAL.

La DDT remercie pour ces informations et en tiendra compte dans le STECAL en question et également dans la rédaction du document d'urbanisme si un projet venait à être présenté.

Concernant le STECAL n°99, Monsieur le Sous-Préfet reconnaît le besoin de gîtes sur le secteur mais ne peut se prononcer sur le fonds.

Il est proposé de reformuler ce STECAL en autorisant une extension du bâtiment existant, ce qui serait un compromis tout en tenant compte des problématiques environnementales par la présence de nombreuses carcasses de voitures sur ce site (pollution hydrocarbure potentielle sur les ruisseaux versants).

Monsieur le Sous-Préfet ajoute que la réhabilitation des zones urbaines est, actuellement, un travail important de l'État.

À l'issue de ce débat et après avoir demandé au pétitionnaire de quitter la salle, il est procédé à la délibération.

Monsieur Pascal SCHÄR précise qu'il y aura 2 votes :

- le 1^{er} sur la discontinuité des projets
- le 2^d sur la dérogation des 300 mètres

Les résultats du vote portant sur la discontinuité des projets : Favorable à l'unanimité (14 voix) **pour tous les projets présentés sauf pour les STECAL n°95, 96 et 100 à 107.**

Les résultats du vote portant sur la dérogation des 300 mètres : Favorable à l'unanimité (14 voix)

Les membres de la commission n'ayant plus de remarques à formuler, Monsieur le Sous-Préfet remercie l'ensemble des participants et clôt la séance.

Le Président



Pierrick LOZÉ