



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Avis sur le projet de Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de la commune de Granges-Aumontzey (88) emportée par déclaration de projet et portée par la Communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV)

n°MRAe 2024AGE53

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) pour le projet de Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de la commune de Granges-Aumontzey (88) emportée par déclaration de projet. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 19 avril 2024. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

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.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Granges-Aumontzey, située dans les Vosges (88), fait partie de la Communauté de communes de Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) compétente en matière de planification. La commune n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et fait partie du Parc naturel régional des Ballons des Vosges (PnrBV).

La Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) emportée par déclaration de projet a pour objectif de permettre la réalisation d'hébergements touristiques dans l'enceinte du château Hurand. La MEC-PLU porte sur la mutation de 2,18 ha classés actuellement en zone naturelle et forestière N en secteur UA_t, correspondant selon le règlement écrit à un secteur dédié à un projet touristique haut de gamme du Château Hurand. Le projet de MEC-PLU implique la modification des règlements graphique (identification du secteur UA_t à la place d'une partie de la zone N) et écrit par l'ajout du secteur UA_t et de quelques dispositions spécifiques s'y rapportant.

Le projet lié à la MEC-PLU comprend : l'aménagement et la remise en état du bâtiment du château, qui devrait accueillir 2 ou 3 gîtes de groupe, l'aménagement de 2 bâtiments annexes (garages et maison de l'orgue) en 2 autres gîtes, la remise en état qualitative du parc comme support d'accueil de ce projet touristique haut de gamme et la création de 8 à 10 cabanes, dont 2 cabanes dans les arbres. Le dossier estime à 80 le nombre de personnes pouvant être accueillies simultanément sur le site.

L'Ae s'interroge sur la qualification d'intérêt général de ce projet et sur le recours à la procédure de MEC-PLU, au vu des critères inscrits à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme². Elle estime que la délimitation d'un Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone N limité à la réhabilitation du bâti existant serait plus adaptée. L'Ae rappelle que ce STECAL pourrait ainsi répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme³ et notamment se limiter à la réhabilitation des bâtiments existants.

L'Ae relève par ailleurs que le dossier ne cite pas la possibilité de réaliser un logement de fonction, pourtant expressément prévu au règlement écrit. D'une manière générale, le dossier met avant la réhabilitation des bâtiments existants, et ne traite pas ou peu de l'impact environnemental des cabanes.

L'Ae regrette d'un point de vue plus général que le dossier ne propose pas d'analyse de solutions alternatives à la création de nouvelles installations touristiques, en application de l'article R.122-20 II 3° du code de l'environnement. Même si l'enjeu de réhabilitation du Château Hurand est un élément de choix, dans un souci de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, la collectivité aurait pu étendre ses recherches de solutions de substitution raisonnables en menant, par exemple, une réflexion sur les possibilités de mobilisation des logements vacants : 11,1 % des logements sont vacants en 2021 contre 7,1 % au niveau communautaire.

L'impact du projet de MEC-PLU sur les 2 sites Natura 2000⁴ n'a pas été étudié au motif que le secteur est éloigné des périmètres. En l'absence du descriptif des habitats et espèces ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 et de celui des espèces et de la mosaïque d'habitats existants sur le secteur du projet, l'Ae ne partage pas cette conclusion.

Le dossier n'a pas expertisé la présence sur la totalité de l'emprise de la MEC-PLU de zones humides inventoriées sur la carte nationale de pré-localisation des zones humides⁵.

² [Lien direct sur l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.](#)

³ [Article L.151-13 du code de l'urbanisme](#) : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL [...]. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone [...] ».

⁴ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

⁵ <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a#>

L'emprise de la MEC-PLU est concernée par la zone rouge du Plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNi) de la Vologne et par un risque inondation lié aux remontées de nappes. Ils n'ont pas été pris en compte.

Le site est localisé à proximité d'un ancien site industriel (à moins de 150 m). Les impacts potentiels d'un risque de pollution de sols n'ont pas été étudiés alors qu'il existe des contraintes particulières en cas de sites ou sols pollués et que tout projet d'urbanisation dans un rayon minimal de 500 m nécessite des mesures de prévention individuelles et collectives visant à limiter l'exposition des populations.

Les impacts de la MEC-PLU sur le réseau d'eau potable, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales n'ont pas été traités.

Enfin, l'impact du projet sur le trafic, la qualité de l'air, les émissions de gaz à effet de serre n'ont pas été étudiés.

L'analyse de compatibilité avec l'ensemble des documents d'ordre supérieur n'a pas été correctement menée. Il convient de mettre en comparaison les dispositions, règles, objectifs ou actions des différents documents de rang supérieur⁶ qui concernent directement la MEC-PLU.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la préservation des espaces naturels et forestiers ;
- la préservation des zones humides ;
- le risque inondation et le risque pollution ;
- la ressource en eau.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***justifier davantage l'intérêt général du projet motivant le recours à la procédure de MEC-PLU ; à défaut, reconsidérer le recours à cette procédure et délimiter un STECAL au sein de la zone naturelle et forestière N, limité à la réhabilitation des bâtiments existants pour conserver le caractère naturel du site ;***
- ***compléter le dossier par une analyse des solutions de substitution raisonnables au choix d'implantation du projet, en application de l'article R.122-20 II 3° du code de l'environnement, dont la réflexion sur la mobilisation des logements vacants pourrait faire partie ;***
- ***compléter le dossier par une étude d'incidence Natura 2000 conclusive et le cas échéant, décliner la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en privilégiant l'évitement ;***
- ***compléter le dossier par une expertise zone humide (sondages pédologiques et inventaires de la végétation spécifique des milieux humides) sur la zone concernée par la MEC-PLU et décliner, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC), en privilégiant l'évitement, afin de préserver la fonctionnalité écosystémique des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;***
- ***compléter le volet risques du dossier par le report de la zone rouge, d'interdiction stricte, délimitée au PPRNi de la Vologne, par la prise en compte du risque inondation par remontées de nappe et par la prise en compte du risque pollution en lien avec la présence à proximité d'une ancienne activité industrielle ;***
- ***compléter le dossier par une analyse de compatibilité avec les documents de rang supérieur (SDAGE 2022-2027, PGRI 2022-2027, Charte du PnrBV, Loi Montagne, PCAET, SRADDET Grand Est).***

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

6 SDAGE, PGRI, SRADDET, Charte du PnrBV, Loi Montagne, PCAET.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁷ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁸ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁹, SRCAE¹⁰, SRCE¹¹, SRIT¹², SRI¹³, PRPGD¹⁴).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁵ (PLU(i)¹⁶ ou CC¹⁷ à défaut de SCoT), PDU¹⁸, PCAET¹⁹, charte de PNR²⁰, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

7 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

8 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

9 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

10 Schéma régional climat air énergie.

11 Schéma régional de cohérence écologique.

12 Schéma régional des infrastructures et des transports.

13 Schéma régional de l'intermodalité.

14 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

15 Schéma de cohérence territoriale.

16 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

17 Carte communale.

18 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

19 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

20 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

La commune de Granges-Aumontzey, 2 590 habitants en 2021²¹, située dans le département des Vosges (88) appartient à la Communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges²² (CCGHV), compétente en matière de planification. Elle est limitrophe par le sud de la commune de Gérardmer et n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Elle se situe dans le Parc naturel régional des Ballons des Vosges (PnrBV).

La CCGHV a saisi la MRAe pour avis sur la procédure de Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (MEC-PLU) de Granges-Aumontzey emportée par déclaration de projet. Le projet concerne la réalisation d'un projet touristique qualifié de haut de gamme dans l'enceinte de l'ancien château Hurand. La MEC-PLU porte sur la mutation de 2,18 ha classés en zone naturelle et forestière N en secteur UA_t, « *correspondant à un projet touristique haut de gamme du château Hurand* », selon le règlement écrit.

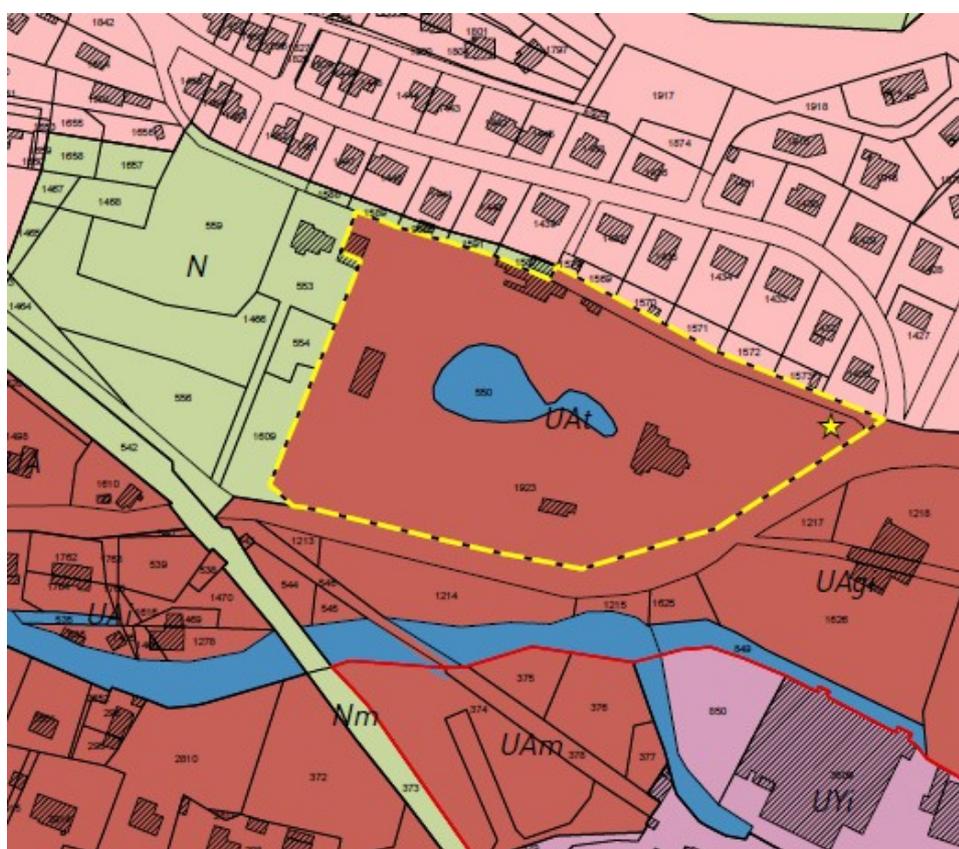


Illustration 1: Règlement graphique projeté - source dossier

L'objet de la MEC-PLU est de créer un nouveau secteur UA_t « touristique » en zone urbaine UA en lieu et place d'une zone naturelle et forestière (N) et de faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UA en y intégrant un règlement spécifique UA_t complémentaire. Les règlements graphique et écrit sont modifiés en ce sens.

Selon le dossier, l'intérêt général de la procédure de MEC-PLU est démontré par le fait que le projet permettra de :

21 Source Insee.

22 14 197 habitants. Insee 2021.

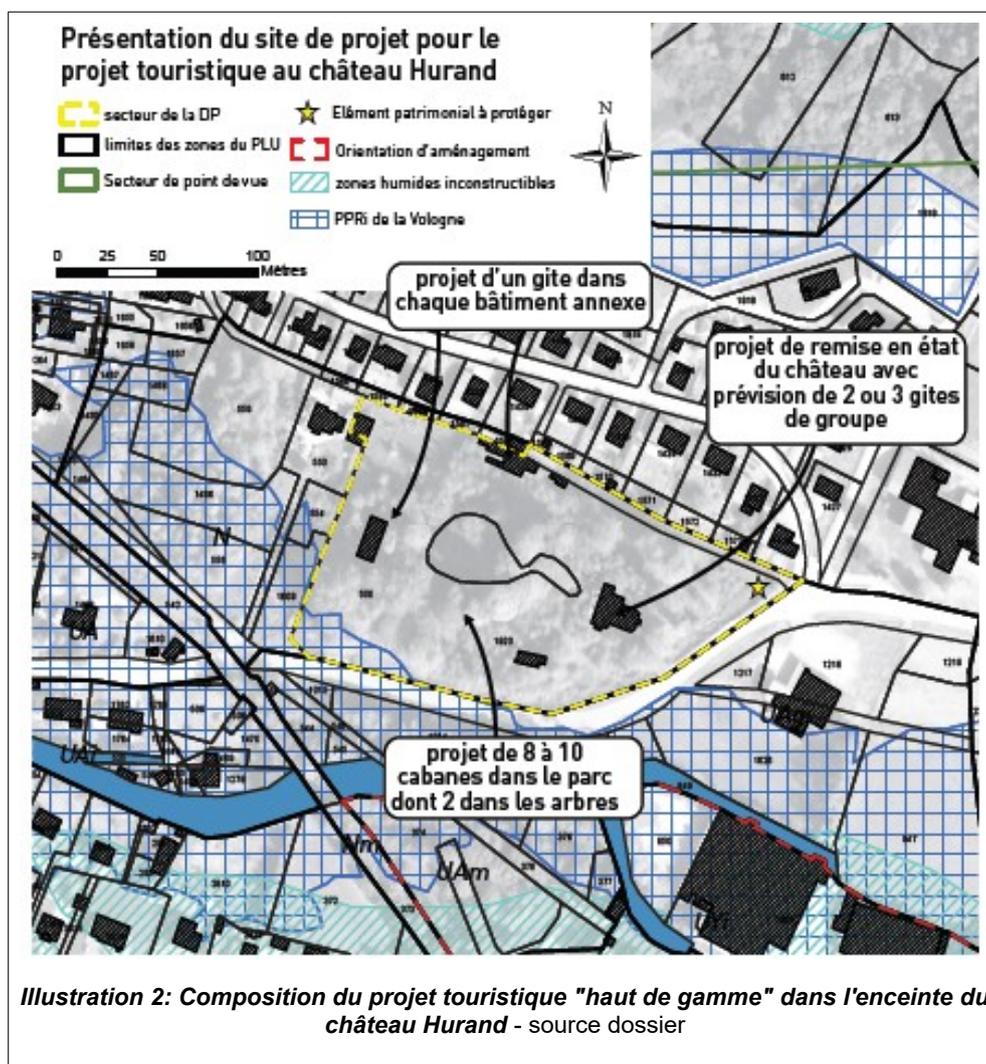
- conforter l'offre touristique sur le territoire communal, en complémentarité avec l'offre existante à l'échelle communale et intercommunale ;
- conforter les emplois sur la commune et générer 2 nouveaux emplois dans la commune ;
- redonner vie à une friche urbaine par la remise en état d'un patrimoine délaissé.

Le dossier comprend la liste des installations projetées dans le cadre du projet touristique de gîtes « haut de gamme » à court terme :

- l'aménagement et la remise en état du bâtiment du château, qui devrait accueillir 2 ou 3 gîtes de groupe ;
- l'aménagement de 2 bâtiments annexes (garages et maison de l'orgue) en 2 autres gîtes ;
- la remise en état qualitative du parc comme support d'accueil de ce projet touristique haut de gamme ;
- la création de 8 à 10 cabanes, dont 2 cabanes dans les arbres pouvant accueillir 2 personnes, dans le parc réaménagé pouvant chacun accueillir 2 à 4 personnes. L'emprise au sol sera comprise entre 25 et 50 m².

Selon le dossier, la capacité d'accueil simultanée du projet est estimée à 80 personnes.

L'Ae relève que le règlement écrit autorise dans le secteur UAat la réalisation d'un logement de fonction à la condition de se situer dans un bâtiment existant. Cet élément n'est pas indiqué dans le dossier de MEC-PLU.



L'Ae s'interroge sur la qualification d'intérêt général du projet de MEC-PLU au vu des critères de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme²³ et estime plus adaptée la délimitation au sein de la zone naturelle et forestière N d'un Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL)²⁴, limité à la réhabilitation du bâti existant.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **justifier davantage l'intérêt général du projet motivant le recours à la procédure de MEC-PLU ;**
- **à défaut, reconsidérer le recours à cette procédure et délimiter un STECAL au sein de la zone naturelle et forestière N, limité à la réhabilitation des bâtiments existants pour conserver le caractère naturel du site.**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la préservation des espaces naturels et forestiers ;
- la préservation des zones humides ;
- le risque inondation et le risque de pollution ;
- la ressource en eau.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

L'Ae rappelle, qu'en l'absence de SCoT et en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme²⁵, la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse (2022-2027)

Le dossier affiche une compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse aux motifs que le projet de MEC-PLU s'inscrit dans un espace artificialisé sans la présence de cours d'eau ou de plans d'eau. Il précise qu'une vigilance devra être apportée pour la prise en compte du Plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNI) de la Vologne qui impacte le parc du Château. L'Ae ne partage pas les conclusions de la collectivité :

- le dossier ne présente pas d'analyse sur les zones humides présentes sur l'emprise de la MEC-PLU (voir chapitre 3.3 « les zones humides ») ;
- un plan d'eau est présent sur le secteur d'après les documents du dossier (voir illustrations n°1 et n°2 ci-avant) ;
- le dossier n'étudie pas l'impact de la MEC-PLU sur la ressource en eau, la gestion des eaux usées et celle des eaux pluviales (voir chapitres 3.5. « gestion de la ressource en eau ») ;
- le dossier n'a pas pris en compte les dispositions du Plan de gestion du risque inondation Rhin-Meuse 2022-2027.

23 [Lien direct sur l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.](#)

24 [Article L.151-13 du code de l'urbanisme.](#) Le règlement peut à titre exceptionnel délimiter dans les zones naturelles des STECAL. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

25 **Extrait de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme :**

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme » ;

Extrait de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme :

« Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Charte du Parc naturel régional des ballons des Vosges et de la Loi Montagne

Le dossier affirme sans le démontrer qu'il est compatible avec la charte du PnrBV et les dispositions de la Loi Montagne.

Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Le dossier indique avoir pris en compte le PCAET de la CCGHV approuvé le 22 novembre 2022 et pour lequel l'Ae a émis un avis le 13 mai 2022²⁶. Il liste les grands axes du PCAET et indique que le projet ne remet pas en cause la prise en compte du PCAET.

L'Ae invite la collectivité à procéder à l'analyse de la prise en compte des actions du PCAET qui concernent directement la MEC-PLU. Il s'agit notamment de s'assurer que le projet de MEC-PLU prend bien en compte les actions qui le concernent directement : Adapter les usages dans le bâti existant pour limiter les nouvelles constructions (action n°3), améliorer la résilience du territoire face au changement climatique *via* une gestion de l'eau repensée (action n°4), restaurer les cours d'eau et les zones humides (action n°5), limiter le « *surtourisme* » et adapter le secteur au changement climatique (action n°25).

L'Ae recommande à la collectivité de compléter son analyse de compatibilité du projet de MEC-PLU avec l'ensemble des documents de rang supérieur en s'attachant à bien identifier à fins de comparaison les objectifs, orientations ou actions concernant directement le projet de MEC-PLU, et de conclure sur leur bonne prise en compte ou d'expliquer les raisons qui ne le permettent pas.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le dossier affiche une compatibilité avec les règles du SRADDET au motif qu'il s'installe dans un ancien château sinistré et dans son parc qualifié de « *friche urbaine* » et qu'il s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière. Il indique que le périmètre de la MEC-PLU est en dehors des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE Lorraine intégré au SRADDET. Sur ce dernier point l'Ae n'a pas de remarques particulières.

Pour le reste, le dossier n'a pas procédé à une mise en comparaison du projet de MEC-PLU avec les règles du SRADDET qui le concernent directement.

L'Ae ne partage pas, une nouvelle fois, les conclusions de la collectivité. Le secteur est actuellement classé en zone naturelle forestière N. Le projet ne se borne pas à la réhabilitation du bâti existant mais prévoit la construction de 8 à 10 cabanes d'une emprise au sol maximale de 50 m² (règles n°16 et 17 sur la réduction de consommation foncière et l'optimisation du potentiel foncier). Il existe une présomption de présence de zones humides sur l'emprise (règle n°9). Enfin, le dossier n'a pas analysé les impacts sur l'imperméabilisation des sols (règle n°25) ni sur la qualité de l'air impactée potentiellement par le trafic supplémentaire (règle n°6).

L'Ae rappelle que le SRADDET, en cours de modification, doit prendre en compte la Loi Climat et Résilience (LCR) du 22 août 2021 (au plus tard en 2024) qui prévoit la division par 2 du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 et introduit la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »²⁷, une consommation de 13 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Granges-Aumontzey. La consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit pas excéder 6,5 ha (13 × 50 %) en application, par anticipation, de la Loi Climat et Résilience.

L'Ae observe que le projet de MEC-PLU portant sur le classement en zone urbaine (UAt) d'une

26 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age23.pdf>

27 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/68959/>

superficie de 2,18 ha d'espaces naturels et forestiers (zone N) représente déjà près d'un tiers de la surface maximale pouvant être consommée d'ici 2030.

L'Ae recommande à la collectivité de présenter une véritable analyse de compatibilité du projet de MEC-PLU avec l'ensemble des règles et objectifs du SRADDET et le cas échéant de reconsidérer le projet de MEC-PLU en cas d'incompatibilité.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

Le dossier indique qu'en matière d'hébergements touristiques le territoire communal comporte 5 campings pour un total de 400 emplacements et 215 résidences secondaires en 2021. Cela représente selon l'Insee 13,6 % des logements de la commune. L'Ae note qu'au niveau de l'intercommunalité la part des résidences secondaires s'élève à 36,8 %.

L'Ae regrette que le dossier ne propose pas d'analyse de solutions alternatives à la création de nouvelles installations touristiques. Même si l'enjeu de réhabilitation du château Hurand est un élément de choix, dans un souci de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, la collectivité aurait pu étendre ses recherches de solutions de substitution raisonnables. Elle aurait pu mener par exemple une réflexion sur les possibilités de mobilisation des logements vacants : 11,1 % des logements sont vacants en 2021 contre 7,1 % au niveau communautaire.

L'Ae attire l'attention de la CCGHV sur le fait qu'un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la commune.

L'Ae signale :

- **le guide « vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir » édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) ;**
- **l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données) ;**
- **le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités ;**
- **l'intérêt de porter la démarche *a minima* à l'échelle intercommunale ;**

L'Ae recommande à la collectivité compléter le dossier par une analyse des solutions de substitution raisonnables, en application de l'article R.122-20 II 3° du code de l'environnement, dont la réflexion sur la mobilisation des logements vacants pourrait faire partie.

3.2. Les zones naturelles

Les zones Natura 2000²⁸

2 sites Natura 2000 se situent au sud du territoire communal, à moins de 3 km de l'emprise de la MEC-PLU : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du Massif de la Vologne et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Massif Vosgien.

Le dossier se contente d'indiquer que le secteur de projet est éloigné de ces périmètres et que la MEC-PLU n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000.

²⁸ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

L'Ae ne partage pas cette affirmation car le dossier ne comprend ni descriptif des habitats et espèces ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 ni descriptif des espèces et de la mosaïque d'habitats existants sur le secteur.

Par ailleurs, l'Ae attire la vigilance de la collectivité sur les bâtiments anciens et désaffectés qui peuvent potentiellement être le refuge d'espèces protégées (chauve-souris et/ou oiseaux). Des vérifications préalables pourront s'avérer nécessaires avant de débiter de quelconques travaux sur les bâtiments en place. Si la présence d'individus d'espèces protégées est avérée, en fonction des espèces présentes et de leur nombre, la période de travaux et les modalités d'intervention devront être adaptées. Si les impacts de tels travaux ne peuvent être évités ou réduits, des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires et un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées également.

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par une véritable étude d'incidences Natura 2000 qui comprendra, à des fins de comparaison, la présentation des sites Natura 2000 et une étude faune-flore sur le secteur concerné par la MEC-PLU, et le cas échéant, décliner la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en privilégiant l'évitement.

Elle recommande également à la collectivité d'attirer l'attention du porteur de projet d'hébergements touristiques sur la nécessité d'étudier l'impact sur la biodiversité, y compris en cas de démolition/réhabilitation de bâti existant, car ce dernier pourrait abriter des espèces protégées de chauves-souris et/ou d'oiseaux.

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

2 ZNIEFF sont présentes sur le ban communal

- ZNIEFF de type 1 « Forêt en rive gauche de la Vologne à l'aval de Gérardmer » dont l'emprise recouvre la quasi-totalité des 2 sites Natura 2000 ;
- ZNIEFF de type 2 « Massif Vosgien » de 135 181 ha et qui englobe la totalité de la commune.

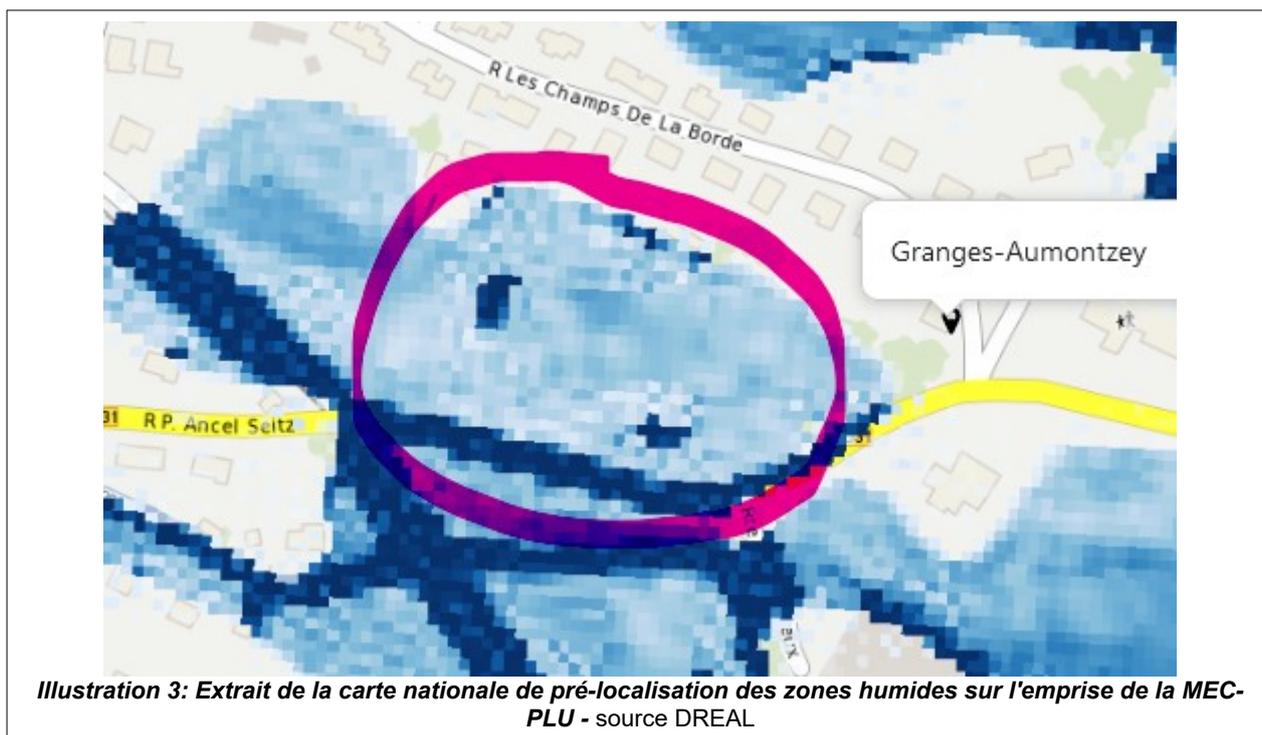
L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

3.3. Les zones humides

Le dossier indique que le terrain n'est pas concerné par la présence d'une zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

L'Ae signale à la collectivité l'existence de la carte nationale de pré-localisation des zones humides²⁹ qui identifie une présomption de zones humides sur la totalité de l'emprise de la MEC-PLU.

29 <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a#>



L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »³⁰ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae souligne de plus que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur la zone concernée par la MEC-PLU, et de décliner, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC), en privilégiant l'évitement, afin de préserver la fonctionnalité écosystémique des zones humides et de leurs aires d'alimentation.

3.4. Les risques et nuisances

Les risques et aléas impactant l'emprise de la MEC-PLU sont identifiés et pris en compte à l'exception de ceux développés ci-après.

Le risque inondation

30 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_maj_avril_2024_vf.pdf – point 3.3

L'emprise de la MEC-PLU est concernée par les dispositions du PPRNi de la Vologne approuvé le 04 juin 2020. Une partie de l'emprise, située sur les limites sud et ouest est en zone rouge du PPRNi (voir illustration n°4 ci-contre), zone d'interdiction dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites.

L'Ae constate que le périmètre du PPRNi n'est pas reporté sur l'extrait du règlement graphique modifié. Elle relève par ailleurs que la partie du terrain concernée par la zone rouge d'interdiction classée actuellement en zone naturelle est projetée en totalité en zone urbaine touristique UAt (voir illustration n°1, ci-avant).

L'Ae relève de plus, que le dossier n'a pas du tout étudié et pris en compte ce risque, il se contente d'indiquer que le projet se concentre dans les bâtiments existants qui ne figurent pas dans le périmètre. Or le projet associé à la MEC-PLU prévoit en plus des gîtes dans les bâtiments existants la réalisation de 8 à 10 cabanes jusqu'à 50 m² d'emprise au sol dans le parc et dans les arbres.



Illustration 4: Localisation (en vert) de l'emprise de la MEC-PLU sur le PPRNi de la Vologne - source DREAL

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier en reportant sur les documents graphiques du PLU le PPRNi de la Vologne et en retirant de la zone à urbaniser UAt la partie du terrain située en zone rouge, zone d'interdiction stricte.

Le risque inondation par remontées de nappe

Selon la cartographie du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) disponible sur le site georisques.gouv.fr, la totalité de l'emprise de la MEC-PLU est concernée par un niveau d'aléa faible lié au phénomène d'inondation par remontées de nappe. Cet aléa n'a pas été identifié.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'analyse de cet aléa et de mentionner dans le règlement écrit la présence du risque d'inondation par remontées de nappe et d'adopter les dispositions pour limiter le risque (interdiction de sous-sols et de caves par exemple).

Les sols et sites pollués

Le dossier n'a pas pris en compte la présence d'un ancien site industriel situé à moins de 150 m de l'emprise de la MEC-PLU. L'Ae rappelle qu'il existe des contraintes particulières en cas de sites ou sols pollués et que tout projet d'urbanisation dans un rayon minimal de 500 m nécessite des mesures de prévention individuelles et collectives visant à limiter l'exposition des populations.

Pour une meilleure prise en compte du risque pollution, une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » pourrait être reportée sur les documents graphiques permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols³¹ devra être établie.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par le risque de pollution lié à la présence d'un ancien site industriel à proximité en indiquant sur le règlement graphique une trame spécifique « zone de vigilance pour la qualité des sols » et en inscrivant dans le règlement écrit une disposition générale indiquant qu'en cas de réhabilitation ou de reconversion des anciens sites industriels, une étude sur la pollution des sols sera à réaliser pour s'assurer que les futures affectations soient compatibles avec le passif des sites et de réaliser, si nécessaire, un plan de gestion de la pollution.

31 Articles R.556-1 et R556-2 du Code de l'environnement.

3.5. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Le dossier n'évoque pas si la commune dispose des capacités suffisantes en matière d'alimentation en eau potable.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier en démontrant l'adéquation entre la ressource en eau (quantitative et qualitative) et les besoins futurs liés au projet de MEC-PLU.

Le système d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales

Le dossier n'évoque pas les dispositions en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales pour la zone UAt. Il n'apporte aucune information sur les modalités de traitement des effluents supplémentaires générés par l'accueil de 80 personnes. Selon le descriptif des différentes zones du PLU, l'Ae relève que certaines sont pourvues d'un assainissement collectif d'autres d'un assainissement non collectif.

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Selon le portail de l'assainissement³², l'assainissement collectif de la commune est constitué d'un réseau d'évacuation des eaux usées rejetant les effluents vers la station d'épuration des eaux usées (STEU) communale. L'Ae note qu'en 2022 sa charge entrante 3 052 EH³³ a dépassé sa capacité théorique de 3 000 EH. Elle affiche cependant une conformité en équipement et en performance.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'évaluation environnementale par les dispositions en matière d'évacuation des eaux usées pour le nouveau secteur UAt et par l'analyse des capacités de la station d'épuration communale à absorber le surplus des effluents liés au projet d'hébergement touristique haut de gamme pour 80 personnes.

Elle lui recommande de plus d'apporter des précisions sur la gestion des eaux pluviales.

3.6. L'adaptation au changement climatique, les mobilités et l'énergie

Le dossier ne comporte pas d'analyse sur les mobilités et le trafic généré par les activités touristiques escomptées sur le secteur. Le dossier affirme simplement que cela ne va pas accroître significativement le trafic local ni augmenter les nuisances vis-à-vis des riverains. Il n'évalue pas les impacts de la modification du règlement sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) ni sur la qualité de l'air. De plus, la faculté d'autoriser une artificialisation supplémentaire par l'installation de 8 à 10 cabanes réduit d'autant la capacité de séquestration carbone à l'échelle de la commune.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'impact sur la qualité de l'air et celui des GES liées au transport et au développement touristique espéré tout en tenant compte de la réduction de la capacité de séquestration carbone sur le secteur.

Par ailleurs, l'Ae signale l'existence d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>.

3.7. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le dossier présente le passé du Château Hurand construit en 1899. Ce manoir a été détruit par un incendie en 2014 et n'a pas été remis en état.

32 <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-028821801632>

33 Équivalents-Habitants.

La commune devenue propriétaire en 2019 l'a cédé en 2021. Il indique que l'emprise du château est identifiée comme un élément patrimonial à protéger. Selon le dossier, les travaux devront permettre de conserver les caractéristiques architecturales (volumétrie, percements et encadrements des ouvertures...) originelles.

L'Ae relève que le règlement de la zone UAt ne prévoit pas de dispositions architecturales particulières pour faciliter l'intégration paysagère et architectural des cabanes.



Illustration 5: Château Hurand - Source Vosges Matin

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le règlement écrit par des dispositions visant à assurer une bonne insertion paysagère et architecturale des installations projetées dans le cadre environnant existant constitué notamment par le Château Hurand.

3.8. Le résumé non technique

Un résumé non technique est présent dans le dossier qui synthétise correctement le projet de MEC-PLU.

METZ, le 10 juillet 2024

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU