



Mairie
Le Tholy
département des Vosges

Modification n°1 du PLU

Notice explicative

Dossier pour approbation

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- PLU approuvé le 18 décembre 2009.



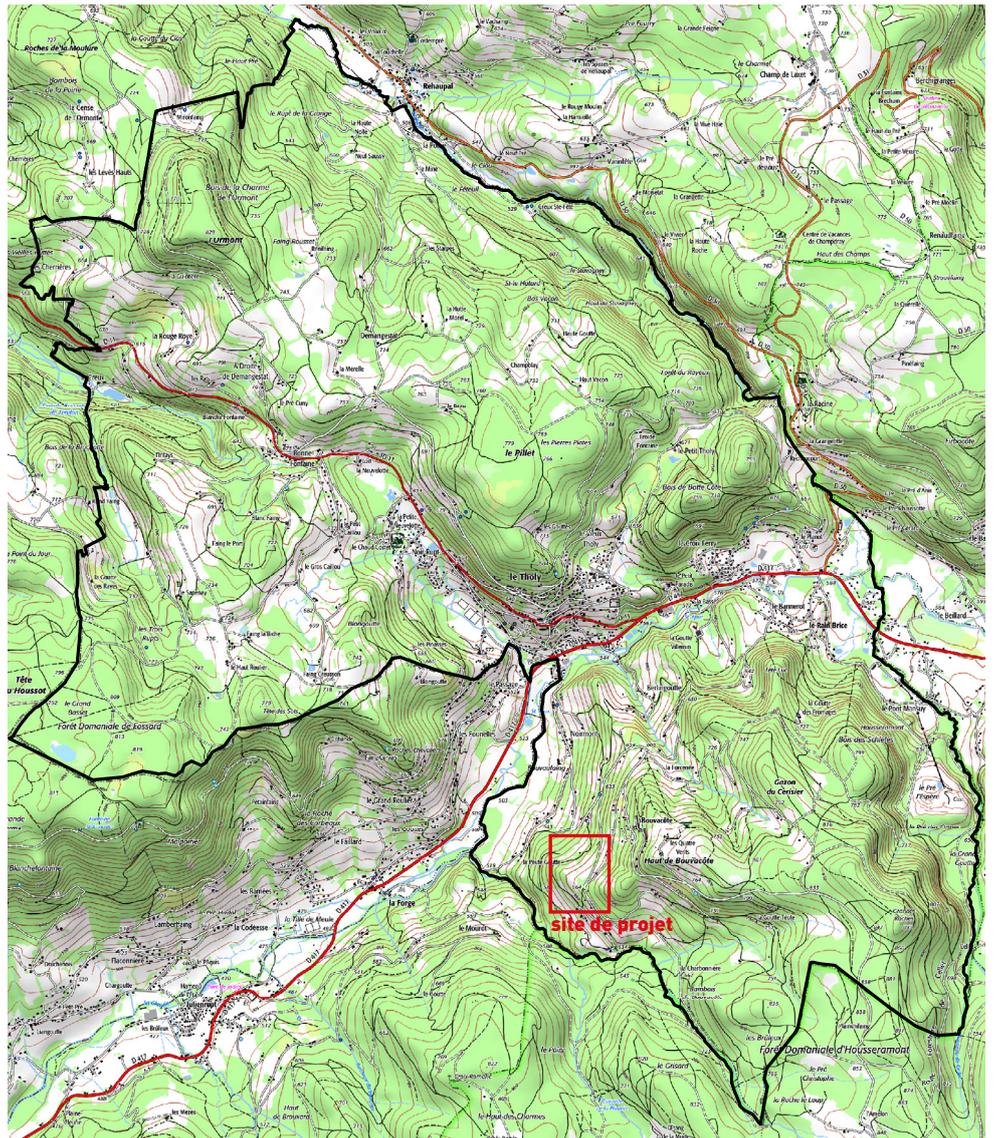
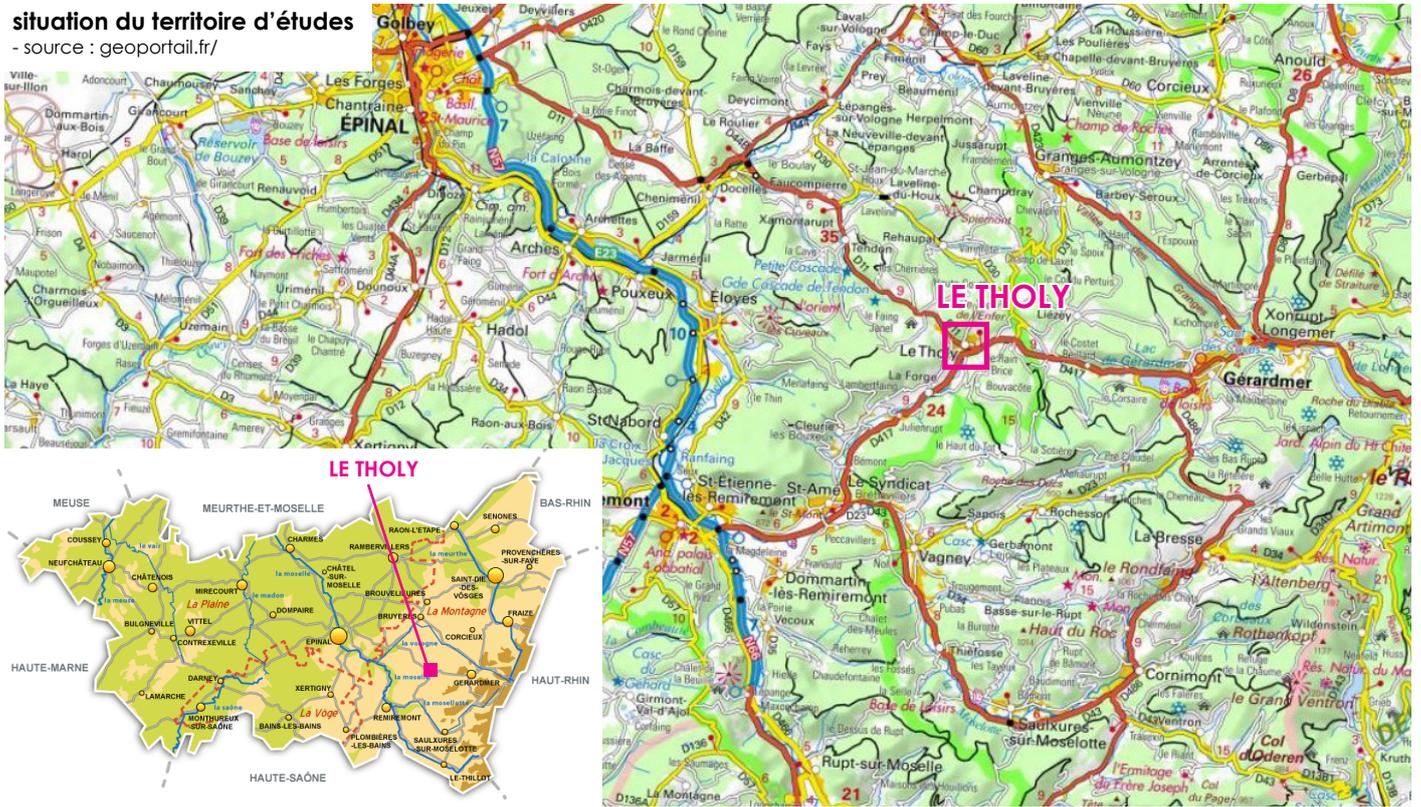
Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études

- source : geoportail.fr/



0.- Avant-propos



La commune du THOLY est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 décembre 2009, qui n'a jamais été repris depuis cette date.

La reprise du PLU du THOLY a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de :

- 1. créer une nouvelle zone agricole pour permettre l'installation d'un projet d'agriculture biologique.**

Ce projet entre dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU car celui-ci :

- ✗ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ✗ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ✗ ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ✗ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ✗ ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente notice explique le bien-fondé de ce projet. Puis, elle expose :

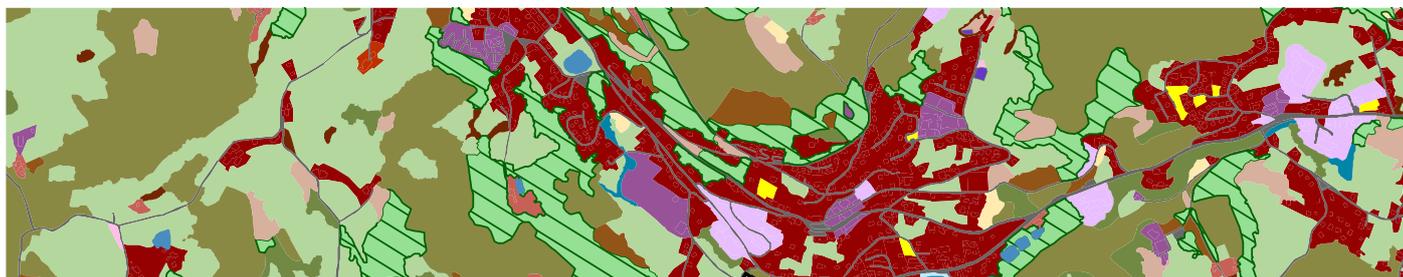
- ✗ une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU du THOLY doit être compatible : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est, la Loi Montagne.
- ✗ une analyse des incidences potentielles sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers ; sur l'environnement ; sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire d'études et sur les autres milieux naturels remarquables.
- ✗ l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la procédure de Modification n°1 du PLU se déroule en plusieurs étapes :

- ✗ constitution du dossier de Modification du PLU (notice explicative).
- ✗ dans le même temps :
 - Saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas de la Modification n°1 du PLU.
 - Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.

- Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce concernant la création d'une nouvelle zone agricole et la reprise du règlement écrit de cette zone.
- ✗ Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- ✗ Approbation par délibération du conseil municipal du THOLY.

1.- Les éléments de contexte



le territoire

Le territoire communal du THOLY se localise au carrefour des routes départementales 11 et 417 ; à 15 minutes de Gérardmer, à 20 minutes de Remiremont et à 30 minutes d'Epinal.

1.- Le contexte réglementaire

La commune du THOLY dispose d'un PLU approuvé le 18 décembre 2009.

Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges

Communauté de Communes des Hautes Vosges

Population communale INSEE en 2017 : 1573

Evolution de la population communale entre 2012 et 2017 : -0.8%

Surface du territoire communal : 3 070 ha

Présence de plusieurs sites Natura 2000 sur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet de la commune du THOLY dans le cadre de son PLU. Ce document s'organise sous la forme de plusieurs thématiques :

- ✘ Développement et évolution démographique sous la forme de quatre axes : un développement raisonnable, maîtrisé, une population rajeunie, une population implantée.
- ✘ Développement et évolution de l'urbanisme dans le but de regrouper autour des pôles existants, de préserver les espaces agricoles et de promouvoir une architecture adaptée à l'environnement.
- ✘ Développement et économie : s'appuyer sur la compétence intercommunale, promouvoir l'économie touristique, imaginer un autre développement économique, préserver le potentiel agricole du territoire.
- ✘ Développement et environnement pour conserver un cadre de vie attrayant et des paysages ouverts.

Le document de zonage découpe le territoire en quatre grandes zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un **règlement écrit** qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols.

Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU du THOLY :

- ✘ La zone urbaine U comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs :
 - Ua : centre ancien de la commune.
 - Ub : quartiers à caractère pavillonnaire et dont certaines constructions sont classées en Ubs lorsqu'elles ne sont pas desservies par l'assainissement public collectif.
 - Uc : périmètre réservé au sport et aux loisirs.

Plan Local d'Urbanisme



Légende (Plan n° 2)
Échelle : 1/2500°

- [Ub]** Zone urbaine : secteur délimitant les quartiers pavillonnaires et d'arts de Bourg.
- [Ubs]** Zone urbaine : secteur délimitant les quartiers pavillonnaires de Bourg non desservis par l'aménagement public collectif.
- [Uc]** Zone urbaine : secteur réservé aux activités sportives et de loisirs.
- [Ud]** Zone urbaine : secteur réservé aux activités d'écotourisme.
- [AUbs]** Zone à urbaniser, secteur réservé à l'aménagement futur habiter (logé).
- [A]** Zone agricole, secteur off de protection de l'aménagement et du cadre de vie.
- [Ne]** Zone naturelle : secteurs délimitant les espaces forestiers.
- [Nf]** Siège d'exploitation agricole.



Emplacement Réserve pour aménagement de voirie et équipements publics.

Espaces signalés pour l'hydromorphie en vertu des articles 100 et 101.

REVISIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME
D'APRÈS LE DÉCRET N° 2009-1200 DU 18 DÉCEMBRE 2009
PAR LES LOIS N° 1209 ET N° 1210

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR AMÉNAGEMENT DE VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS
D'APRÈS LE DÉCRET N° 2009-1200 DU 18 DÉCEMBRE 2009

extrait du document de zonage du PLU en vigueur approuvé le 18 décembre 2009



Plan Local d'Urbanisme



- Légende (Plan n° 3) échelle : 1/2500°
- Ua** Zone urbaine : secteur délimitant le quartier ancien et dens de bourg.
 - Ub** Zone urbaine : secteur délimitant les quartiers pavillonnaires et aérés du bourg.
 - Ubs** Zone urbaine : secteur délimitant les quartiers pavillonnaires du bourg non desservis par l'assainissement public collectif.
 - Uc** Zone urbaine : secteur réservé aux activités sportives et de loisirs.
 - Uy** Zone urbaine : secteur réservé aux activités (zones formes).
 - Uys** Zone urbaine : secteur réservé aux activités (zones formes), non desservis par l'assainissement public collectif (Uys-cabik-cambik).
 - Aub** Zone d'urbaniser, secteur réservé à l'urbanisation future habitat (bioparc).
 - A** Zone réservée aux activités agricoles.
 - Ne** Zone naturelle, secteur off de protection de l'environnement et de cadre de vie.
 - Nf** Zone agricole : secteurs délimitant les espaces forestiers.

EA Siège d'exploitation agricole

Emplacement réservé pour aménagement de centre et équipements publics.

Espaces signalés pour l'hydrotopographie en vue des sols.

INTÉRESSÉS DU P.L.U. LOCAL
MISE EN VIGUEUR
Décret en date du 18 décembre 2009

extrait du document de zonage
du PLU en vigueur approuvé le
18 décembre 2009

DT
18/12/09



- Ud : périmètres réservés aux activités d'accueil touristique et dont certains classés Uds ne sont pas desservis par l'assainissement public collectif.
- Uy : périmètres réservés aux constructions à usage de toutes les formes d'activité dont certains classés Uys ne sont pas desservis par l'assainissement public collectif. Un secteur Uysc est strictement réservé aux activités de carrière et installations afférentes.
- ✗ La zone à urbaniser AUb regroupe les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour y accueillir de futures habitations. Celle-ci est bloquée dans le PLU.
- ✗ La zone agricole A est une zone naturelle équipée ou non qu'il convient de protéger en raison de sa vocation agricole, mais également de ses fonctions écologiques et paysagères. Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune.
- ✗ La zone naturelle et forestière N doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle distingue les secteurs suivants :
 - Ne : dit de protection de l'environnement et du cadre de vie.
 - Nf : espaces forestiers.
 - Np : espaces exceptionnels du territoire communal.

2.- Le contexte naturel et agricole

Le territoire communal est drainé par les eaux de La Cleurie qui s'écoule selon une direction nord-est/sud-ouest. Celui-ci est alimenté par plusieurs petits affluents sur le territoire d'études. Elle se jette dans la Moselotte au niveau de Saint-Amé.

A noter que le territoire communal est concerné par la présence de plusieurs zones humides remarquables identifiées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse. Il s'agit de zones humides qui abritent une biodiversité exceptionnelle. Elles correspondent aux zones humides intégrées dans les inventaires des espaces naturels sensibles d'intérêt au moins départemental, ou à défaut, aux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF), aux sites Natura 2000 ou aux zones concernées par un arrêté de protection de biotope et qui présentent encore un état et un fonctionnement biologique préservé a minima. Leur appartenance à ces zones ou à ces inventaires leur confère leur caractéristique de zone humide remarquable.

En outre, le document de zonage du PLU en vigueur fait état de la présence d'espaces signalés pour l'hydromorphie avérée des sols. Une étude complémentaire a été menée sur le site de projet. Elle fait état de la présence d'une zone humide au nord de la zone d'étude.

Le territoire du THOLY couvre une surface de 3070 ha.

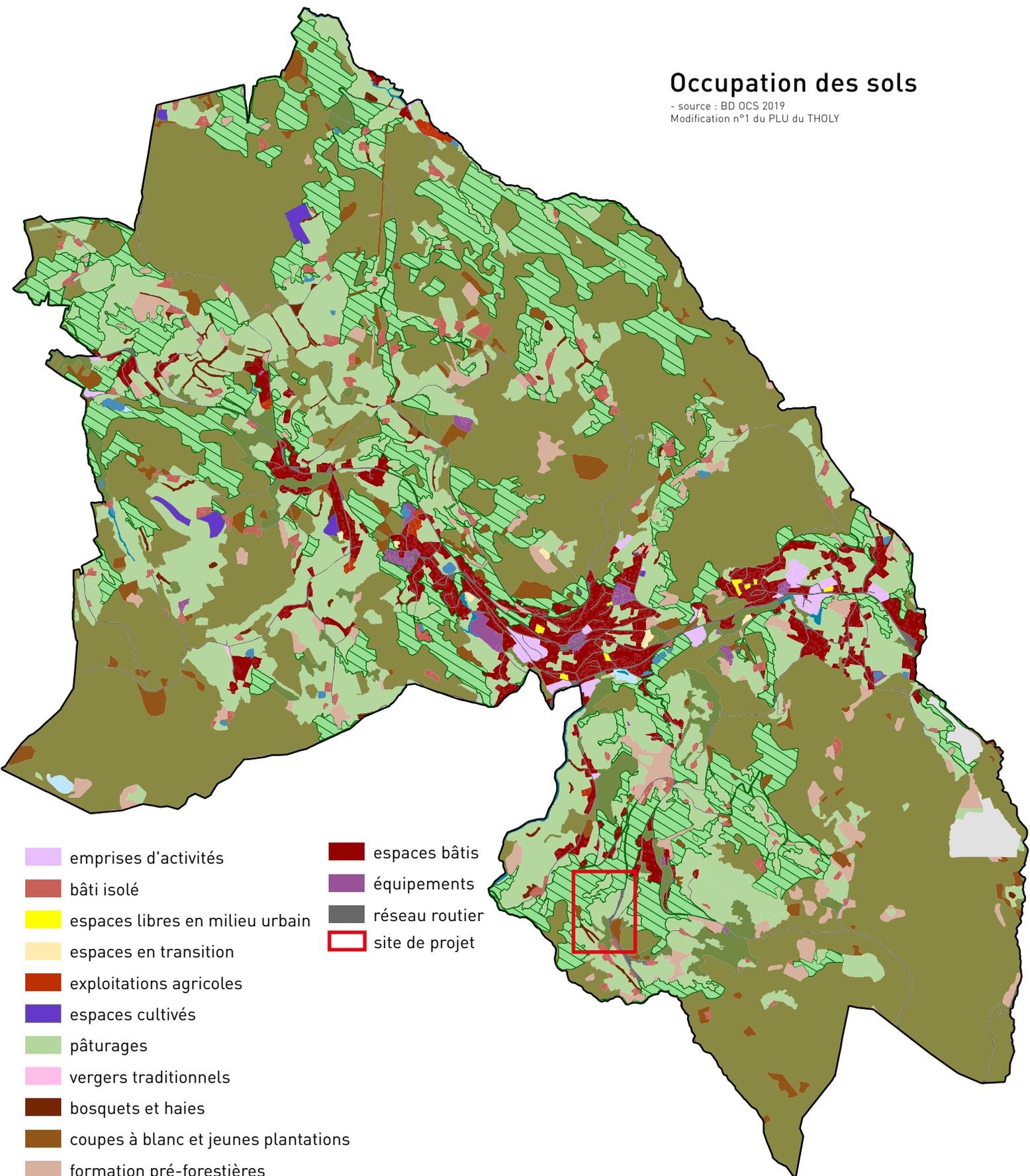
Selon la BD OCS (base de données « occupation des sols) de 2019, le territoire communal du THOLY est principalement occupé par des espaces forestiers (70% de la surface communale). Ceux-ci sont dominés par des forêts de conifères (65%), de forêts mixtes (23%) et de forêts de feuillus (3%).

Quant aux espaces agricoles, ils occupent 20% du territoire communal dont la quasi-totalité est déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2018 (507 ha). Ces espaces sont occupés à 98% par des espaces de prairies, essentiellement sous la forme de prairies permanentes (485 ha).

La commune compte 6 exploitations agricoles et un centre équestre. Toutes les exploitations agricoles d'élevage relèvent des prescriptions de distances minimales de 50 m (sauf pour certains élevages à but non lucratif de type « élevage familial ») et de fonctionnement prévus par le Règlement Sanitaire Départemental. Aussi, aucun établissement d'élevage (de bovins) n'est inscrit à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et autorisé à ce titre en Préfecture.

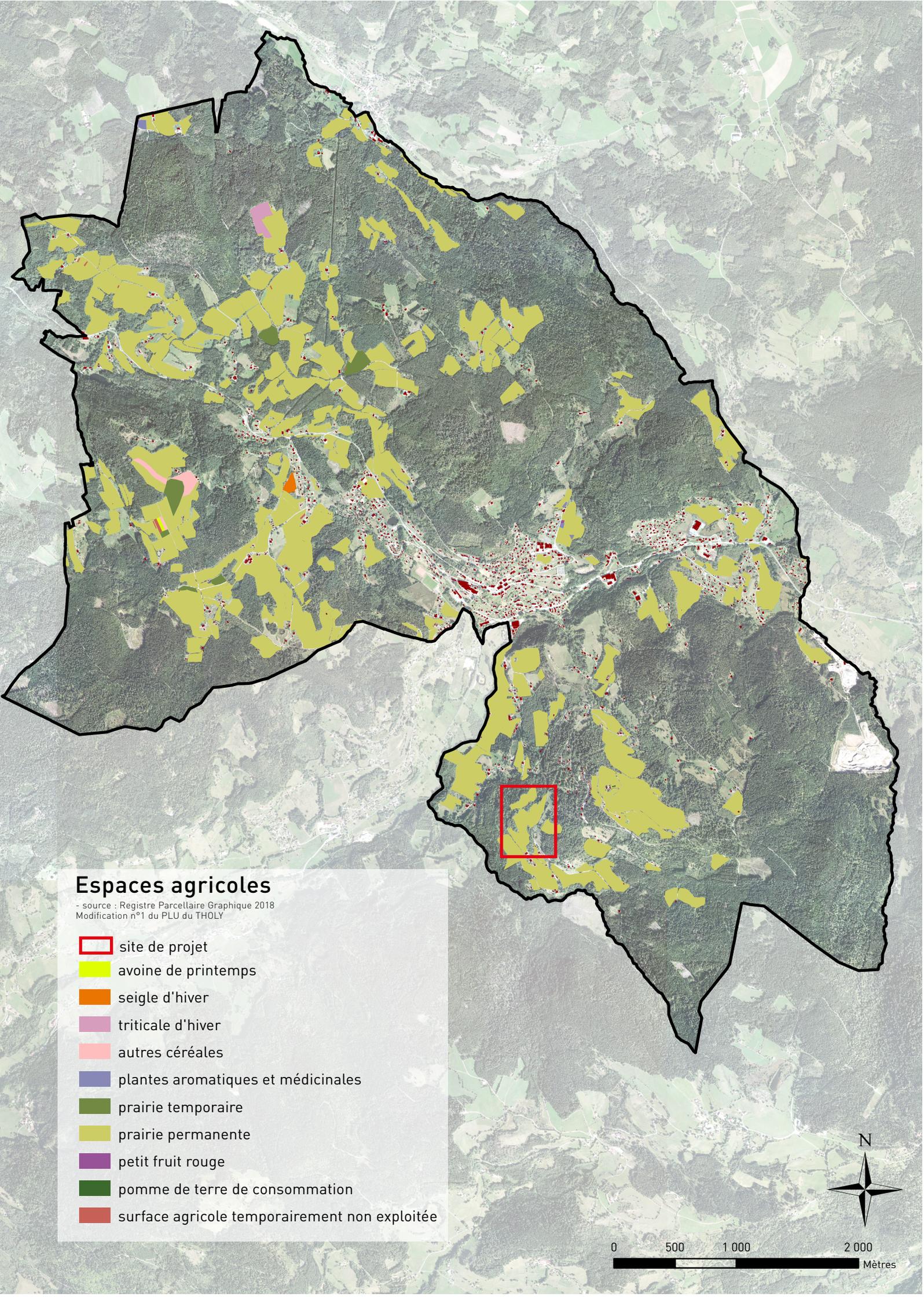
Occupation des sols

- source : BD OCS 2019
Modification n°1 du PLU du THOLY



- | | |
|--|--|
|  emprises d'activités |  espaces bâtis |
|  bâti isolé |  équipements |
|  espaces libres en milieu urbain |  réseau routier |
|  espaces en transition |  site de projet |
|  exploitations agricoles | |
|  espaces cultivés | |
|  pâturages | |
|  vergers traditionnels | |
|  bosquets et haies | |
|  coupes à blanc et jeunes plantations | |
|  formation pré-forestières | |
|  forêt de conifères | |
|  forêt de feuillus | |
|  forêt mixte | |
|  milieux humides | |
|  plans d'eau | |
|  ripisylves | |
|  roches nues | |
|  zones d'extraction | |





Espaces agricoles

- source : Registre Parcellaire Graphique 2018
Modification n°1 du PLU du THOLY

-  site de projet
-  avoine de printemps
-  seigle d'hiver
-  triticales d'hiver
-  autres céréales
-  plantes aromatiques et médicinales
-  prairie temporaire
-  prairie permanente
-  petit fruit rouge
-  pomme de terre de consommation
-  surface agricole temporairement non exploitée

0 500 1 000 2 000
Mètres



3.- Le patrimoine naturel

Le territoire communal du THOLY est couvert par plusieurs sites Natura 2000 :

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100194 « Forêt Domaniale de Gérardmer ouest (La Morte Femme, Faignes de Noir Rupt) ».** Ce site occupe aussi bien des versants forestiers généralement exposés au Nord, qu'un fond de vallée tourbeux. Il s'inscrit dans le site « Massif Vosgien » (voir ci-après), désigné au titre de la directive « Oiseaux », avec un très fort enjeu de conservation des habitats des espèces inféodées aux vieilles forêts de montagne, dont le Grand Tétrás.
- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR4112003 « Massif Vosgien ».** Avec les sites voisins du versant alsacien et du versant franc-comtois, le site « Massif vosgien » forme un très vaste ensemble couvrant les crêtes principales et secondaires du massif des Vosges. Cette ZPS « éclatée » comprend des massifs forestiers en situation de crête et des hauts de versants, entre 450 et 1363 m d'altitude. La forêt couvre 99% de sa surface. Le Grand Tétrás est l'espèce la plus emblématique du massif vosgien. La composition et la structure des peuplements forestiers déterminent la qualité de son habitat et cet oiseau joue le rôle d'espèce-parapluie, car son biotope convient également à d'autres espèces moins exigeantes.

Le territoire communal du THOLY est également concerné par la présence :

- d'un espace naturel sensible recensé par le Conseil Départemental des Vosges.
- des ZNIEFF de type I « Forêt Domaniale de Gérardmer », « Forêt Domaniale de Fossard et tourbière à Tendon », « Ruisseau affluent de la Cleury au Tholy », « Ruisseau Le Barba, La Hutte, Les Spaxes et affluents au nord et ouest du Tholy ».
- de la ZNIEFF de type II « Massif Vosgien » qui couvre l'intégralité du territoire d'études.

3.- La prise en compte des contraintes et des risques naturels et technologiques

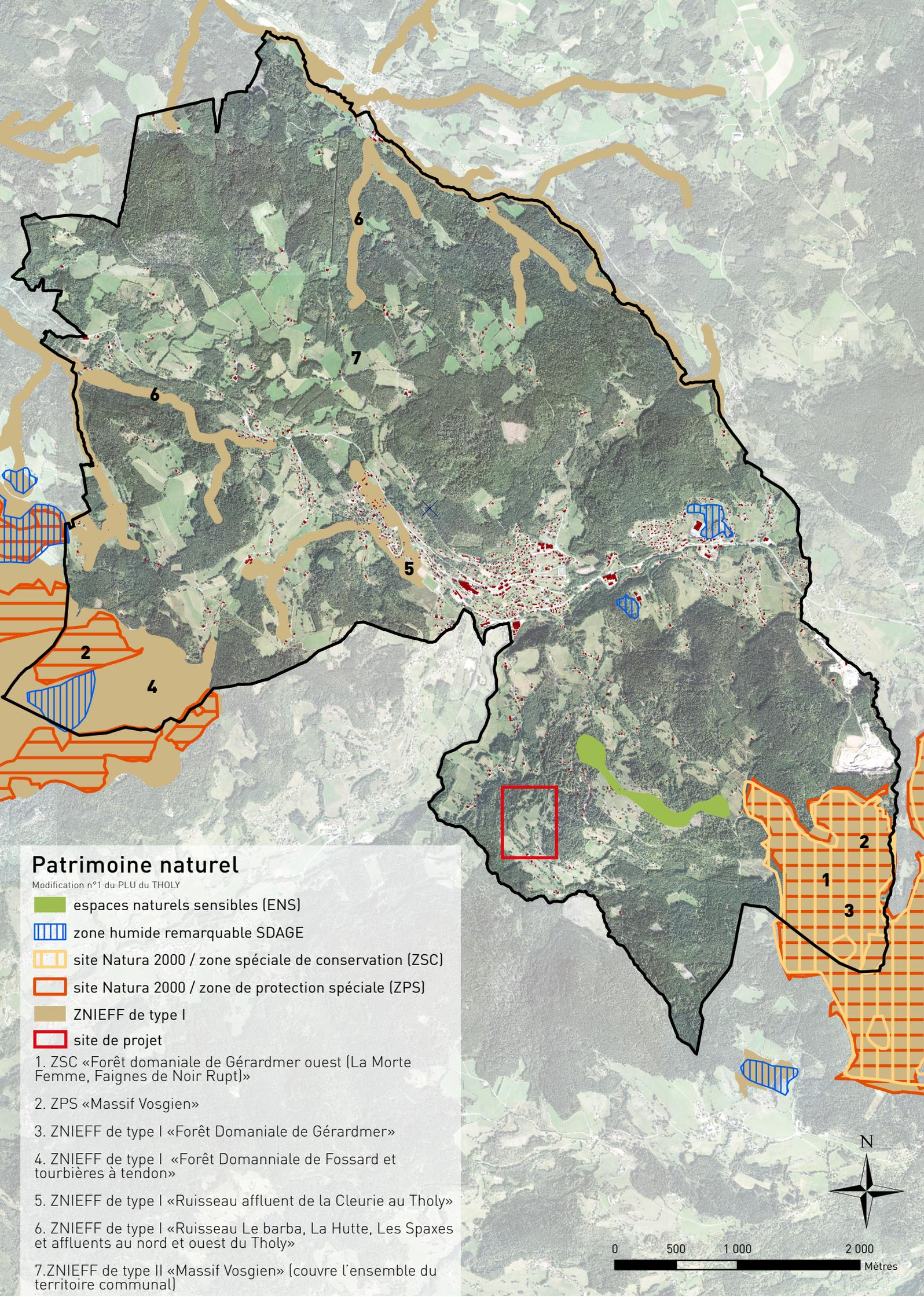
a. Les servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de la propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. A noter que la carte des SUP et la liste des gestionnaires figurent en annexe du dossier de modification du PLU.

Les servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces SUP sont classées en 4 catégories :

- ✘ les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif ;
- ✘ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications) ;
- ✘ les servitudes relatives à la défense nationale ;
- ✘ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Le site de projet est uniquement concerné par la servitude d'utilité publique de type PT1 relative aux protections contre les perturbations électromagnétiques du centre radioélectrique de Le Tholy-Vagney.



Patrimoine naturel

Modification n°1 du PLU du THOLY

- espaces naturels sensibles (ENS)
 - zone humide remarquable SDAGE
 - site Natura 2000 / zone spéciale de conservation (ZSC)
 - site Natura 2000 / zone de protection spéciale (ZPS)
 - ZNIEFF de type I
 - site de projet
1. ZSC «Forêt domaniale de Gérardmer ouest (La Morte Femme, Faignes de Noir Rupt)»
 2. ZPS «Massif Vosgien»
 3. ZNIEFF de type I «Forêt Domaniale de Gérardmer»
 4. ZNIEFF de type I «Forêt Domaniale de Fossard et tourbières à tendon»
 5. ZNIEFF de type I «Ruisseau affluent de la Cleurie au Tholy»
 6. ZNIEFF de type I «Ruisseau Le barba, La Hutte, Les Spaxes et affluents au nord et ouest du Tholy»
 7. ZNIEFF de type II «Massif Vosgien» (couvre l'ensemble du territoire communal)

0 500 1 000 2 000
Mètres



b. Les risques naturels et technologiques

A noter en préambule que les données détaillées ci-après sont issues du site internet georisques.gouv.fr.

La commune du THOLY ne dispose pas d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris pour le territoire d'études en matière :

- d'inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).
- d'inondations et coulées de boue (arrêtés du 16/05/1983, 16/03/1990, 31/07/1992, 06/02/1995, 01/10/1996).

Concernant les risques naturels :

* **Inondations** : Le territoire communal du THOLY n'est pas identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI). La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques inondations, ni par un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

* Plusieurs **mouvement de terrain** sont recensés sur le territoire d'études. Ils sont liés à des glissements, un phénomène d'érosion des berges et à un éboulement.

* Aucune **cavité souterraine** n'est recensée sur le territoire d'études.

* **Séismes** : Le territoire communal est inscrit en zone de sismicité 3 où le risque sismique est considéré comme modéré.

* **Radon** : Le territoire communal est concerné par un risque fort au radon selon la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques, certaines formations volcaniques mais également certains grès et schistes noirs. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 10% dépassent 300 Bq.m⁻³.

* **Retrait-gonflement des sols argileux** : La très grande majorité du territoire communal n'est pas concerné par cet aléa. Quelques bandes classées en exposition faible sont présentes dans la vallée.

Concernant les risques technologiques

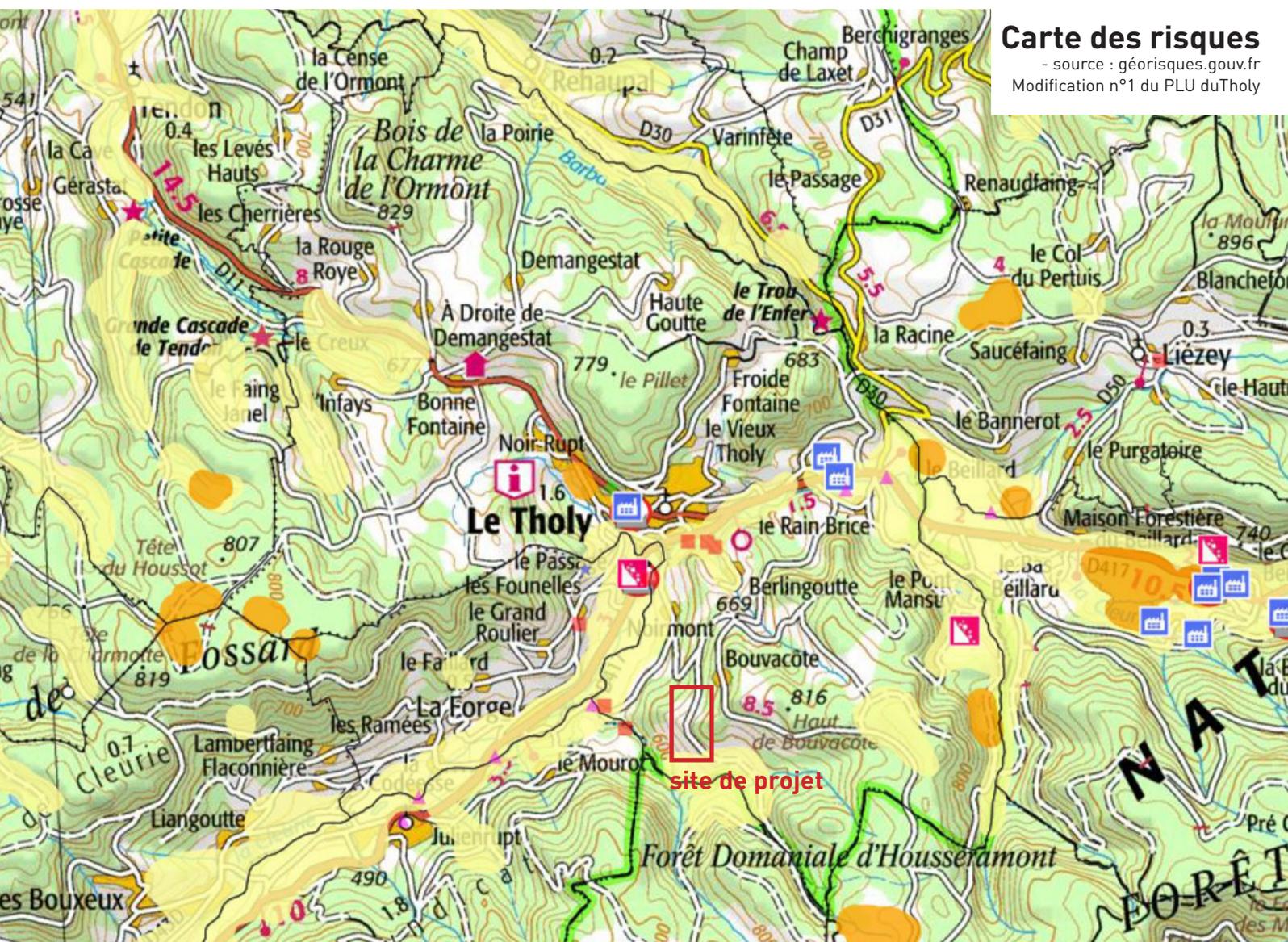
* **Pollution des sols, sites et anciens sites industriels** : Aucun secteur d'information sur les sols, ni aucun site pollué ou potentiellement pollué ne sont recensés dans la commune. En revanche, 21 anciens sites industriels sont connus sur la commune. Ceux-ci doivent être considérés comme étant des sites et sols potentiellement pollués. L'Agence Régionale de Santé a précisé dans son avis que des contraintes particulières existent sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués et qu'il est important de s'assurer, dans le cadre des projets

de réhabilitation avec changement d'usage, de la compatibilité de l'état du sol avec les usages projetés, tout particulièrement en cas de création de logements ou de bâtiments accueillant un public sensible, notamment des jeunes enfants.

* **Installations industrielles** : 4 installations classées sont présentes au THOLY (une fromagerie également identifiée comme une installation rejetant des polluants, une carrière, une scierie, toutes soumises au régime d'autorisation ; ainsi qu'une charcuterie soumise au régime d'enregistrement).

* Aucune **canalisation des matières dangereuses** ne traverse le territoire d'études.

* **Installations nucléaires** : Aucune installation nucléaire n'est recensée dans un rayon de 20 km du territoire d'études.



2.- Le point de la Modification du PLU



1.- Créer une nouvelle zone agricole pour permettre l'installation d'un projet d'agriculture biologique.

Avis des services sur ce point de la Modification du PLU :

L'ensemble des services a émis un avis favorable ou pas de remarques particulières sur le dossier de la Modification du PLU. Seule la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a recommandé d'apporter des compléments concernant la présentation du projet, sans toutefois remettre en cause sa finalité. Les réponses ont été apportées par le porteur de projet et la mairie ; et ces compléments ont été intégrés au dossier.

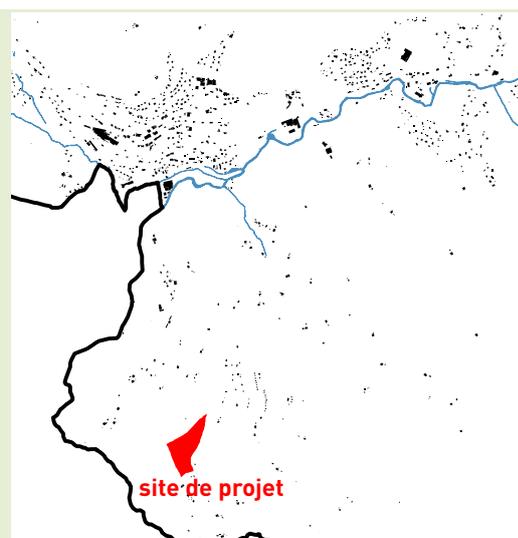
Objet de la Modification du PLU : Créer une nouvelle zone agricole pour y permettre l'installation d'un projet d'agriculture biologique.

Parcelles concernées (complètes ou pour partie) : AZ 156, 157, 158, 160, 370, 371, 372.

Surface concernée : 4.12 ha

Pièces reprises dans le PLU :

- × Le document de zonage pour créer une nouvelle zone agricole A en lieu et place d'un secteur Ne et inscrire la zone humide inconstructible recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU.
- × Le règlement écrit de la zone agricole dans le but de diversifier les occupations des sols autorisées d'une part, et d'autre part, renforcer les règles en matière d'intégration paysagère. Le règlement de la zone agricole est également complété pour préciser que la zone humide recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU est inconstructible.
- × L'ajout d'une nouvelle annexe portant sur le recensement des zones humides présentes dans le site de projet.



Rappelons que le territoire communal du THOLY se caractérise par sa vocation d'agriculture de montagne (20% du territoire communal est composé par des espaces agricoles, essentiellement sous la forme de prairies). Cette activité – essentiellement orientée en élevage herbager - joue également un rôle essentiel dans le maintien des espaces ouverts dans les zones de montagne.

Un projet pour l'installation d'un nouvel exploitant agricole a été transmis à la commune du THOLY, sur des terrains proches de ceux appartenant au porteur de projet. La municipalité souhaite que celui-ci puisse se concrétiser à court terme dans le but de pérenniser les activités agricoles locales et conforter l'agriculture de montagne sur le territoire communal.

Le site de projet se localise au lieu-dit La lombarde au sud-ouest du THOLY. Ces terrains sont actuellement ouverts, mis en valeur par des prairies permanentes déclarées à la PAC 2018, à l'exception d'un bosquet au sud-est ; ce qui facilite un accès à la pâture pour le troupeau à proximité du futur bâtiment. Il n'existe pas de constructions sur ce site. Le relief relativement plan dans ce secteur est adapté à ce type de projet.

Un recensement des zones humides a été réalisé concomitamment à la Modification du PLU (dossier en annexe). Cette étude fait état de la présence d'un secteur humide (505 m²) au nord de la zone d'étude en lien avec la présence d'un petit cours d'eau. Celui-ci devra conserver son caractère inconstructible.

Rappelons que le site est uniquement concerné par la servitude d'utilité publique de type PT1 relative aux protections contre les perturbations électromagnétiques du centre radioélectrique de Le Tholy-Vagney. En revanche, il n'est pas impacté par un risque naturel ou technologique.

Ce projet agricole est porté par un couple en reconversion professionnelle. Il vise à installer une nouvelle activité agricole orientée vers une production biologique. L'exploitant agricole a le projet de regrouper sur le même site son cheptel composé d'une quinzaine de vaches et l'outillage nécessaire à cette activité. Il souhaite également construire un bâtiment qui permettra d'accueillir sa production de viande d'une part, et d'autre part, d'abriter ses bêtes. Ce bâtiment aura une emprise de 200 m², ce qui conduira à l'artificialisation d'une prairie pour cette même surface, ce qui représente 1,3% de la parcelle de projet (n°0371).

A noter que le projet prévoyait initialement la création d'une fromagerie qui a été abandonnée car le porteur de projet conservera la fromagerie existante. Cette structure gère actuellement ses effluents en ayant recours à deux filières : l'eau de nettoyage qui est dirigée vers la fosse septique ; et le petit lait (lactosérum) qui entre dans la composition de l'alimentation des cochons.

Cette exploitation a également sur le plus long terme le projet que son exploitation devienne une ferme pédagogique.

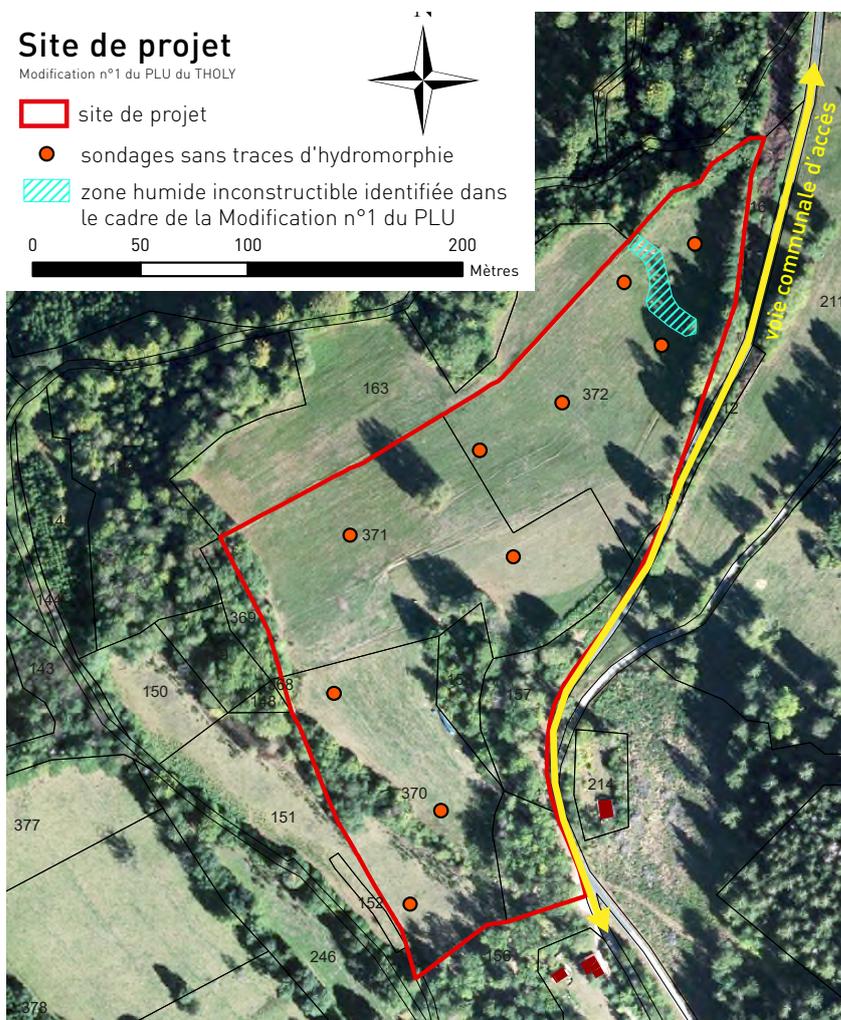
Le site est actuellement accessible par la voie communale n°59 dite de La lombarde. Mais cette voie n'est pas suffisamment large pour garantir un accès correct au futur site de l'exploitation agricole. Des travaux d'élargissement ne sont pas encore envisagés sur le court terme.

En outre, ce site est correctement desservi par les réseaux (eau, assainissement autonome en gravitaire,

Site de projet

Modification n°1 du PLU du THOLY

-  site de projet
 -  sondages sans traces d'hydromorphie
 -  zone humide inconstructible identifiée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU
- 0 50 100 200 Mètres



défense incendie). Des travaux de renforcement seront néanmoins nécessaires sur le réseau électrique.

Le site de projet se localise sur des terrains classés en secteur Ne dit de protection de l'environnement et du cadre de vie dans le PLU. Le règlement écrit autorise notamment dans ce secteur les commerces de vente directe liés à une activité agricole ou maraîchère s'ils sont compatibles avec la protection et la préservation du site et de l'environnement ; ce qui ne cadre pas avec le projet présenté qui a davantage sa place dans la zone agricole du PLU. En effet, celle-ci regroupe les espaces retenus comme étant le support indispensable de l'activité agricole dans la commune. La zone agricole du PLU est divisée sous la forme de plusieurs îlots, chacun centré sur un siège d'exploitation agricole et ses terres attenantes exploitées. Aussi, tous les espaces classés en A sont aujourd'hui en activité, sans possibilité d'accueillir un nouvel exploitant. En outre, lors de l'élaboration du PLU, la commune n'a pas défini de « réserve » pour l'accueil d'un nouveau projet. Aussi, la Modification du PLU s'inscrit dans la même logique de traitement des espaces classés en A autour des bâtiments agricoles par le biais de la définition d'une nouvelle zone agricole centrée sur le futur projet. En outre, comme le montre l'extrait du règlement écrit de la zone agricole A ci-après, et contrairement au secteur Ne, celui-ci est adapté au projet défendu dans le cadre de la Modification du PLU car il autorise notamment les bâtiments d'activité agricole et leurs installations, les commerces liés à cette activité.

Extraits du règlement écrit du PLU :

Article N2 : occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Tous secteurs :

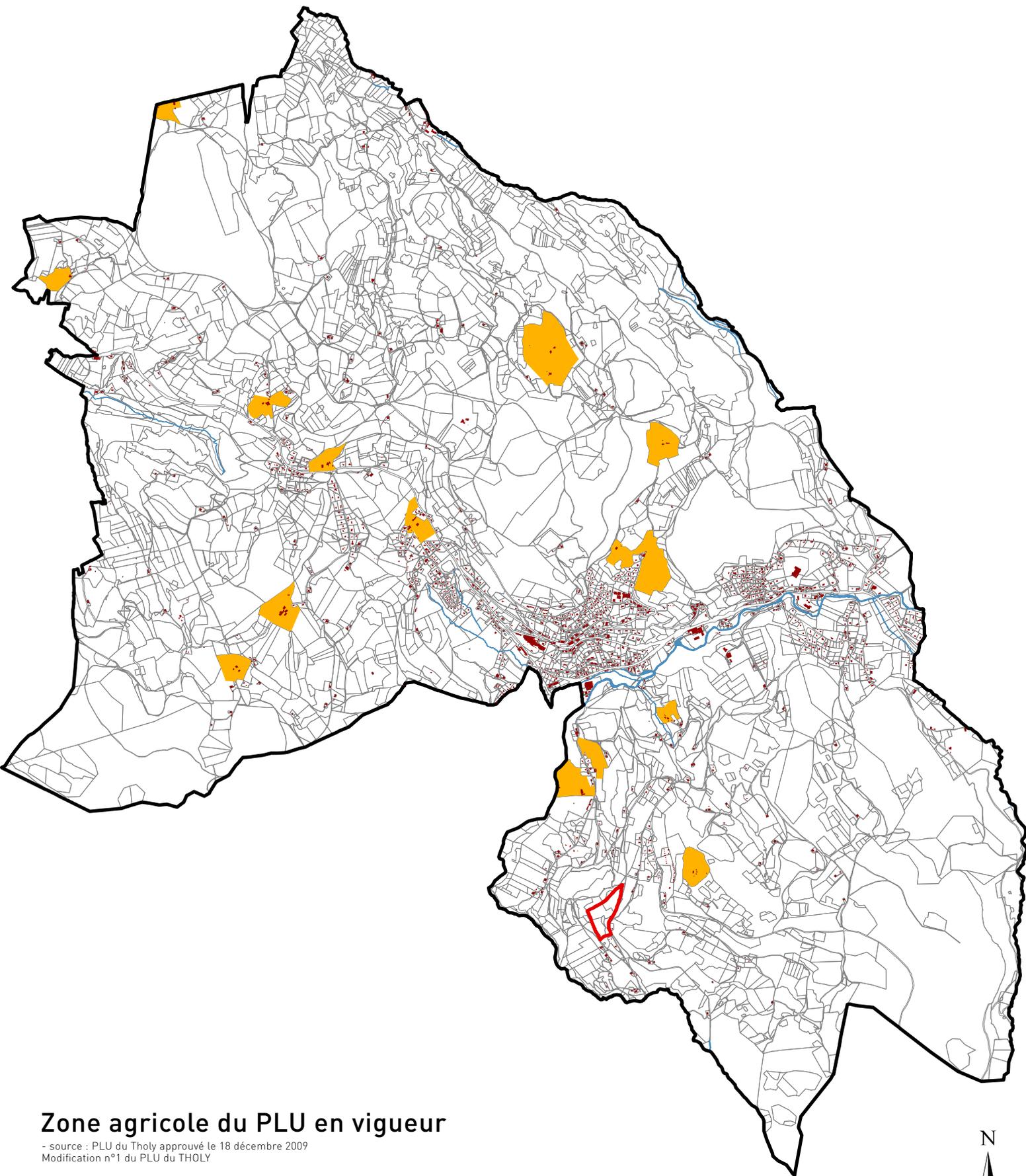
- l'édification de bâtiments et la mise en place d'installations sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à la prévention et au contrôle des risques,
- les démolitions sont autorisées avec un permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les exhaussements et affouillements du sol sont possibles s'ils sont nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées et avec le strict nécessaire.
- Les transformations ou modifications des bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, sont autorisées lorsqu'elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.
- Le changement de destination de surfaces construites n'est autorisé que pour des structures en dur, présentant un intérêt patrimonial reconnu. Les réseaux en place doivent permettre le changement de destination qui se limitera à deux logements maximum pour une SHON de 250 m² au total et respectant un recul de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles. Dans ce cadre, l'aménagement de la liaison et de l'accès à la voirie classée communale sera à la charge du pétitionnaire.
- Le volume bâti préexistant sera intégralement respecté. De plus, les occupants de ces immeubles ne devront pas être soumis aux nuisances des activités autorisées dans la zone. Par ailleurs, ces changements de destinations ne devront pas porter atteinte au maintien et au développement desdites activités.
- Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, Il en est de même pour les logements de gardiennage liés à ces équipements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est possible si le permis de construire est déposé dans un délai de deux ans suivant le sinistre et sous réserve des impératifs relevant de l'intérêt général.
- Les aménagements légers destinés à améliorer la qualité de ces espaces dans leur fonction de lieux de détente, de loisirs, d'abri ou de refuge sont autorisés tout en respectant le patrimoine naturel, ainsi que leur accessibilité dans leur fonction pédagogique.

En Ne :

- Les commerces de vente directe liés à une activité agricole ou maraîchère sont autorisés s'ils sont compatibles avec la protection et la préservation du site et de l'environnement.
- Les abris, ruchers, remises au dépendances diverses dans la limite de 30 m², les abris pour animaux ouverts sur un coté dans la limite de 50 m², sont autorisés s'ils sont compatibles avec la protection et la préservation du site et de l'environnement.

Article A2 : occupations et utilisation du sol soumises à conditions

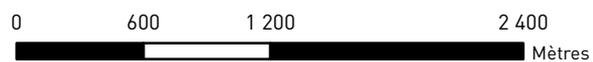
- Les bâtiments d'activité agricole et leurs installations : fumières, fosses, silos aériens ou souterrains, dépendances diverses non dépendantes du bâtiment principal selon leur statut : Installation classée pour la protection de l'environnement ou règlement sanitaire départemental,
- La construction à usage d'habitation principale de l'exploitant est autorisée, à raison d'une seule habitation par exploitation (y compris en cas de GAEC) et à condition d'être située entre 50 et 100 mètres de celle-ci.
- L'autorisation de construction, d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées agricoles sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.



Zone agricole du PLU en vigueur

- source : PLU du Tholy approuvé le 18 décembre 2009
Modification n°1 du PLU du THOLY

-  site de projet
-  zone agricole dans le PLU en vigueur



- Les transformations ou modifications sans changement de destination des bâtiments existants de toute nature sont autorisées même s'il en résulte une légère extension, si elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général.
- Le camping à la ferme sans création de nouveau bâtiment et les fermes-auberges dans le volume des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.
- Les commerces liés à une activité agricole ou maraîchère.
- Le changement de destination d'une construction existante en hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) est autorisé à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole, sans constituer l'activité principale de l'exploitation. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage par un astérisque.
- Les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, le document de zonage du PLU du THOLY doit être modifié pour créer une nouvelle zone agricole centrée sur le site de projet au lieu-dit La Lombarde. Le périmètre proposé est suffisamment lâche pour permettre le développement de cette nouvelle activité agricole sur le court terme et anticiper de potentiels nouveaux besoins sur le moyen terme. Il permettra enfin à l'exploitant agricole de retenir l'espace qui lui semble le plus opportun pour y construire son bâtiment agricole.

Enfin, de manière complémentaire à la reprise du document de zonage, il est également proposé dans le cadre de la modification du PLU de faire évoluer le règlement écrit de la zone agricole pour :

- diversifier les occupations et les utilisations des sols soumises à conditions (article A2) pour autoriser la création de ferme pédagogique, en réponse au projet à long terme sur le site de la Lombarde. Une ferme pédagogique a pour objet de mettre les élèves ou étudiants en contact avec la réalité du monde agricole, ce qui permettrait de promouvoir davantage les réalités et les richesses de l'agriculture de la montagne vosgienne.
- favoriser l'intégration paysagère des nouveaux projets dans leur environnement par plusieurs leviers : une réglementation de la hauteur de la maison de gardiennage même si les porteurs de projet ne souhaitent pas habiter à proximité de leur bâtiment dans un premier temps et des espaces libres et plantations, espaces boisés classés. Ainsi, des plantations nouvelles seront dorénavant imposées pour les futurs projets de bâtiments et les aires de stockage dans le but de limiter leur visibilité depuis la voie publique et le voisinage des zones urbaines et des habitations. En outre, une convention tripartite entre le porteur de projet, la Mairie et le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine sera très prochainement signée dans le but d'assurer la maîtrise de travaux de gestion du site.

Précisons que ces reprises du règlement s'appliqueront à l'ensemble de la zone agricole et pas uniquement au projet à La Lombarde.

3.-

Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible



Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Aussi, le projet défendu au travers de Modification n°1 du PLU du THOLY doit être compatible avec :

- ✗ Le SRADET de la Région Grand Est.
- ✗ La Loi Montagne

Le territoire communal est également rattaché au SCOT « Massif Vosgien » dont seul le périmètre a été arrêté le 19 décembre 2016.

Rappelons que le point de la modification du PLU vise à :

- ✗ Créer une nouvelle zone agricole sur le document de zonage.
- ✗ reprendre le règlement écrit de la zone A concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières et les règles favorisant une meilleure insertion des projets dans leur environnement.

1.- La compatibilité des projets avec le SRADET de la Région Grand Est

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) pose une stratégie d'avenir à l'horizon de 2050 pour le Grand Est. Le document a été adopté par le Conseil Régional du Grand Est le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral de la Région Grand Est le 24 janvier 2020. Cette stratégie concerne un ensemble de thématiques : aménagement du territoire, transports et mobilités, climat-air-énergie, biodiversité – eaux et prévention – gestion des déchets.

La Région Grand Est fixe 30 objectifs convergeant autour de 2 axes stratégiques :

- ✗ Le premier vise à changer de modèle pour un développement vertueux des territoires.

✘ Le second à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté. Trente règles générales et leurs mesures d'accompagnement précisent la manière de mettre en œuvre ces objectifs. Rappelons également que le SRADET intègre l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Lorraine tel quel sans y apporter de modification.

La Modification n°1 du PLU doit être compatible avec les règles du SRADET et prendre en compte ses objectifs.

Le tableau ci-après démontre que le projet défendu dans la Modification n°1 du PLU est bien compatible avec les règles du SRADET de la Région Grand Est, pour les thématiques qui concernent les documents d'urbanisme :

Climat, air et énergie

<p>Atténuer et s'adapter au changement climatique</p> <p>Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation</p> <p>Améliorer la performance énergétique du bâti existant</p> <p>Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises</p> <p>Développer les énergies renouvelables et de récupération</p> <p>Améliorer la qualité de l'air</p>	<p>Le projet défendu dans le cadre de la Modification du PLU n'aborde pas ces différentes thématiques.</p>
---	--

Biodiversité et gestion de l'eau

<p>Décliner localement la trame verte et bleue</p> <p>Préserver et restaurer la trame verte et bleue</p>	<p>Le chapitre consacré à l'analyse des incidences du projet sur l'environnement démontre que le projet de la modification du PLU conduira à une potentielle consommation très limitée sur les espaces, avec un impact nul sur la trame verte et bleue.</p> <p>La nouvelle zone A ne se localise pas dans un corridor écologique de l'ancien SRCE, ni dans un périmètre de réservoirs de biodiversité.</p> <p>La pérennisation de l'activité agricole au THOLY conforte la vocation d'agriculture de montagne du territoire, dominé par un élevage herbager extensif de prairies permanentes contribuant également à agir en faveur de la préservation de la trame verte (maintien des paysages de prairies ouverts).</p> <p>Des prescriptions complémentaires dans le règlement de la zone A vont favoriser des plantations nouvelles.</p>
<p>Préserver les zones humides</p>	<p>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse identifie plusieurs zones humides remarquables au THOLY. Ces périmètres sont éloignés du site de projet.</p> <p>Le PLU fait état de la présence d'espaces signalés pour l'hydromorphie avérée des sols.</p> <p>Un recensement des zones humides a été réalisé concomitamment à la modification du PLU sur le site de projet. Il fait état de la présence d'une petite zone humide liée à la présence d'un cours d'eau au nord de la zone d'études. Le document de zonage et le règlement précisent que cette zone est inconstructible.</p>
<p>Réduire les pollutions diffuses</p>	<p>Le projet défendu dans le cadre de la Modification du PLU n'aborde pas ces différentes thématiques.</p>
<p>Réduire les prélèvements d'eau</p>	<p>Le projet défendu dans le cadre de la Modification du PLU n'aborde pas ces différentes thématiques.</p>

Gestion des espaces et urbanisme

Sobriété foncière	Le chapitre consacré à l'analyse des incidences du projet sur l'environnement démontre que le projet de la modification du PLU conduira à une potentielle consommation très limitée sur des espaces agricoles. La Modification du PLU n'intervient pas pour étendre des zones urbaines ou à urbaniser.
Optimiser le potentiel foncier mobilisable	La Modification du PLU n'intervient pas sur des zones urbaines ou à urbaniser.
Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	La commune du THOLY conserve une vocation d'agriculture de montagne. Le projet défendu par la Modification du PLU intervient pour favoriser la pérennisation de l'agriculture de montagne.
Préserver les zones d'expansion des crues	Le territoire n'est pas concerné par ce risque.
Décliner localement l'armature urbaine Renforcer les polarités de l'armature urbaine	Le projet n'aura pas de conséquence sur ces polarités car il concerne l'installation d'une activité agricole.
Optimiser la production de logements	La Modification du PLU n'intervient pas sur des zones urbaines ou à urbaniser.
Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes Développer la nature en ville	Ce point concerne plus directement les grands centres urbains et les centres bourgs.
Limiter l'imperméabilisation des sols	La Modification du PLU n'intervient pas sur des zones urbaines ou à urbaniser.

Transports et mobilités

Optimiser les pôles d'échanges Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales Intégrer le réseau routier d'intérêt régional Développer la mobilité durable des salariés	Le projet défendu dans le cadre de la Modification du PLU n'aborde pas ces différentes thématiques.
---	---

2.- La compatibilité des projets avec la Loi Montagne

La Loi Montagne du 09 janvier 1985 - modifié le 21 décembre 2016 - relative au développement et à la protection de la montagne a eu pour objet de fixer des dispositions adaptées aux enjeux des territoires montagnards. Dans le domaine de l'urbanisme, elle instaure des règles visant à préserver les terres agricoles (en particulier celles présentant le moins de dénivelé car facilement mécanisables), pastorales et forestières ainsi que les espaces et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, tout en permettant le développement urbain dans la continuité des parties actuellement urbanisées, d'une part et d'autre part, le développement touristique.

Le projet de Modification n°1 du PLU du THOLY est compatible avec cette loi dans le sens où il vise à conforter le caractère montagnard du territoire par le biais de la pérennisation de l'agriculture de montagne. Il soutient

un projet d'installation en agriculture biologique avec production à la ferme (production de viande bovine et confection de fromage), dans un contexte où l'élevage extensif participe également au maintien des paysages montagnards ouverts. Enfin, l'exploitant agricole a le projet sur le long terme de se transformer en ferme pédagogique dans le but de faire découvrir les réalités et les richesses de l'agriculture de montagne vosgienne.

En conclusion, le projet défendu dans le cadre de la Modification n°1 du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur qui s'appliquent sur le territoire du THOLY.

4.-

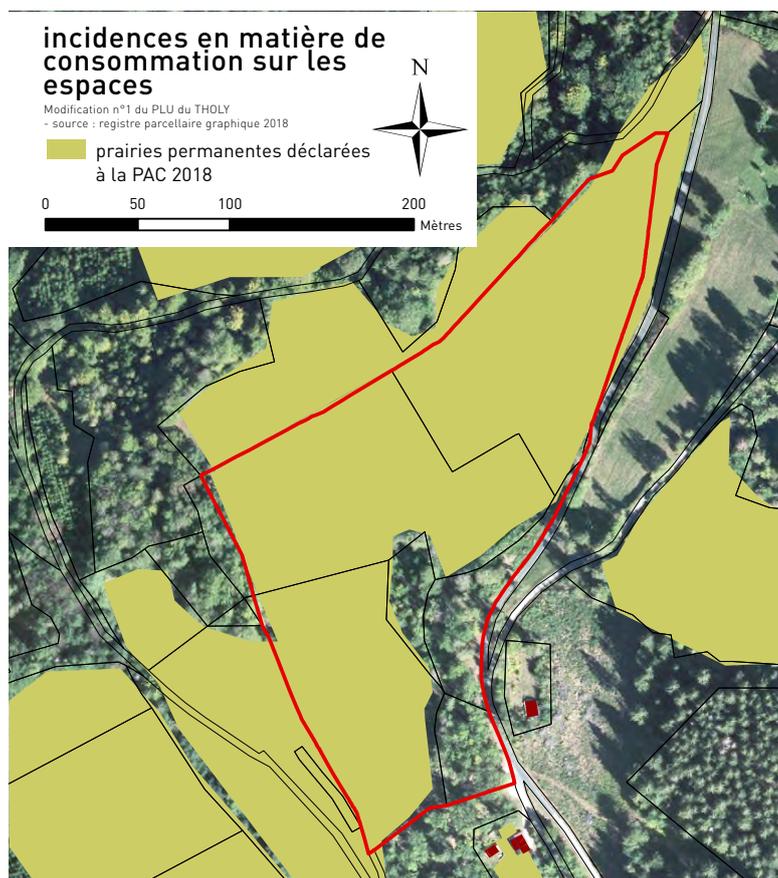
Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



1.- Les incidences du projet sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Rappelons que le territoire communal du THOLY se caractérise par une vocation d'agriculture de montagne et compte 6 sièges d'exploitations agricoles. Pour maintenir cette activité au local, la commune du THOLY souhaite répondre favorablement à un projet orienté en agriculture biologique au lieu-dit La Lombarde.

Comme le montre la carte correspondante, le site de projet concerné par la Modification n°1 du PLU est largement mis en valeur par des prairies permanentes déclarés à la PAC en 2018 et par un bosquet en bordure sud-est du site. Ce projet n'aura pas d'impact sur les espaces naturels si le bosquet est conservé. En revanche, les bâtiments et les infrastructures liées à l'exploitation agricole auront un impact très limité en matière de consommation sur les espaces agricoles. Dans l'hypothèse peu probable que tout le site de projet soit imperméabilisé, cela conduirait à consommer 0.8% des espaces agricoles déclarés à la PAC en 2018 sur le territoire communal du THOLY.



En conclusion, le projet défendu dans le cadre de la Modification n°1 du PLU du THOLY aura une incidence très limitée en matière de consommation potentielle sur les espaces agricoles, et nulle concernant les espaces naturels et forestiers.

2.- Les incidences du projet sur l'environnement (biodiversité, paysages, ressources en eau)

a. Les incidences sur la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale

Le projet n'aura pas d'incidences sur la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale. En effet, la nouvelle zone agricole ne se localise pas sur des corridors écologiques identifiés par l'ancien schéma régional de cohérence écologique de Lorraine auquel se substitue dorénavant le SRADDET Grand Est. Il n'intersecte pas non plus avec des périmètres de réservoirs de biodiversité.

Une zone humide a été identifiée au nord de la zone d'étude. Cet espace devra conserver son caractère inconstructible au travers de la modification du PLU d'autant qu'elle est associée à la présence d'un cours d'eau.

Enfin, rappelons que le projet est orienté en agriculture d'élevage biologique, ce qui contribue également à l'absence d'impact en matière de préservation de l'environnement. Une convention tripartite entre le porteur de projet, la Mairie et le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine sera très prochainement signée dans le but d'assurer la maîtrise de travaux de gestion du site.

b. Les incidences sur les paysages

Le règlement écrit de la zone agricole du PLU est amendé pour assurer une meilleure intégration paysagère des futurs projets agricoles et des aires stockage qui devront être masqués des voies publiques et du voisinage. Ces nouvelles prescriptions concerneront l'ensemble de la zone A et pas seulement le nouveau projet sis au lieu-dit la Lombarde. Notons que les règles en matière d'aspect extérieur des constructions dans cette zone contribuent déjà à cette intégration paysagère des bâtiments agricoles.

c. Les incidences sur la ressource en eau

Le site de projet est éloigné des zones humides remarquables identifiées par le SDAGE du bassin Rhin Meuse, des espaces signalés pour l'hydromorphie avérée des sols identifiés dans le PLU et des périmètres de protection en matière d'alimentation en eau potable (servitude d'utilité publique de type AS1).

Il n'est pas non plus traversé ou longé par un cours d'eau.

Le site est correctement desservi en eau potable et les bâtiments devront se doter d'un assainissement autonome respectant les prescriptions énoncées dans le règlement écrit du PLU. Rappelons que le projet de création d'une fromagerie a été abandonnée sur le secteur de projet. Toute l'activité se concentrera dans la fromagerie existante.

Une zone humide a été identifiée au nord de la zone d'étude. Cet espace devra conserver son caractère inconstructible au travers de la modification du PLU d'autant qu'elle est associée à la présence d'un cours d'eau.

En conclusion, le projet défendu dans le cadre de la Modification n°1 du PLU du THOLY n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

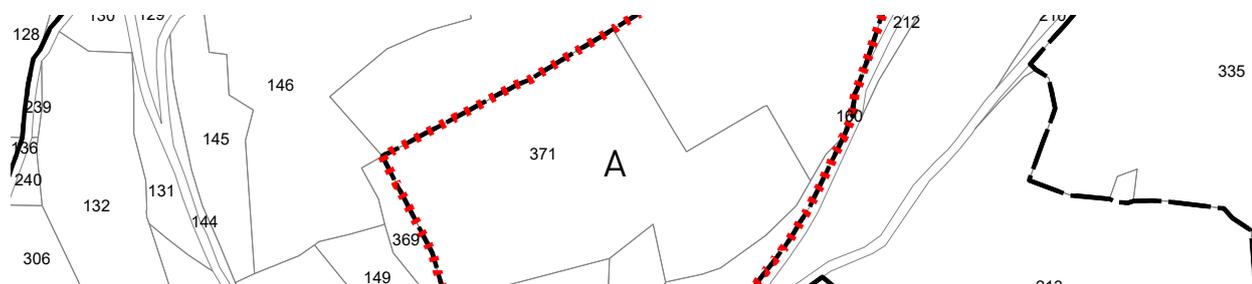
3.- Les incidences du projet sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire d'études et sur les autres milieux naturels remarquables

Rappelons que le territoire communal du THOLY est concerné par la présence de plusieurs sites Natura 2000 : ZSC FR4100194 « Forêt Domaniale de Gérardmer ouest (La Morte Femme, Faignes de Noir Rupt) » et ZPS FR4112003 « Massif Vosgien ». Il est également concerné par plusieurs autres réservoirs de biodiversité que sont : un espace naturel, les ZNIEFF de type I « Forêt Domaniale de Gérardmer », « Forêt Domaniale de Fossard et tourbière à Tendon », « Ruisseau affluent de la Cleury au Tholy », « Ruisseau Le Barba, La Hutte, Les Spaxes et affluents au nord et ouest du Tholy » et la ZNIEFF de type II « Massif Vosgien ».

À l'exception de la ZNIEFF de type II « Massif Vosgien » qui couvre l'ensemble du territoire communal, le site de projet n'intersecte pas avec un de ces périmètres. En outre, au vu de leur localisation respective, aucune incidence directe ou indirecte n'est à prévoir sur ces différents sites.

5.-

Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



1.- Les différentes pièces du PLU à mettre à jour

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces qui nécessiteront ou non une mise à jour suite à la Modification n°1 du PLU du THOLY.

* **Le rapport de présentation** : Absence de reprise du document.

* **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Absence de reprise du document.

Rappelons que le PADD s'organise sous la forme de plusieurs thématiques :

- ✘ Développement et évolution démographique sous la forme de quatre axes : un développement raisonnable, maîtrisé, une population rajeunie, une population implantée.
- ✘ Développement et évolution de l'urbanisme dans le but de regrouper autour des pôles existants, de préserver les espaces agricoles et de promouvoir une architecture adaptée à l'environnement.
- ✘ Développement et économie : s'appuyer sur la compétence intercommunale, promouvoir l'économie touristique, imaginer un autre développement économique, préserver le potentiel agricole du territoire.
- ✘ Développement et environnement pour conserver un cadre de vie attrayant et des paysages ouverts.

La Modification du PLU ne porte pas atteinte au projet communal traduit dans le PADD car le document mentionne que le « Conseil Municipal veut préserver le potentiel agricole de la commune dans le cadre d'une agriculture raisonnée, ouverte à de nouveaux partenaires. »

* Le document de zonage est

repris pour :

- x reclasser un secteur Ne en une zone agricole A.
- x mentionner la présence de la zone humide recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU et préciser dans le cartouche son caractère inconstructible.

zones	surfaces (ha) du PLU en vigueur	surfaces (ha) suite à la reprise du PLU	évolution (%)
Ua	3,21	3,21	0
Ub	91,36	91,36	0
Ubs	63,69	63,69	0
Uc	4,13	4,13	0
Ud	2,76	2,76	0
Uds	6,58	6,58	0
Uy	20,86	20,86	0
Uys	2,98	2,98	0
Uysc	42,71	42,71	0
AUub	8,25	8,25	0
A	64,7	68,82	6,37
Ne	908,25	904,13	-0,45
Nf	1834,3	1834,3	0
Np	16,02	16,02	0

évolution des surfaces du PLU avant et après reprise du document de zonage

* le règlement écrit est repris pour :

- x compléter le chapitre des dispositions générales par un nouvel article portant sur l'inconstructibilité de la zone humide recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU.
- x autoriser la création de fermes pédagogiques dans la zone agricole (article A2).
- x amender le règlement de la zone agricole pour favoriser une meilleure intégration des projets dans leur environnement (articles A10, 11 et 13). Une règle est également ajoutée en article 2 concernant l'inconstructibilité de la zone humide identifiée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU.

* Les annexes au PLU :

- x Étude portant sur le recensement des zones humides sur le site de projet.

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le document de zonage

Les pages 30 et 31 présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version modifiée.

b. le règlement écrit

En préambule, précisons que les corrections apportées au règlement écrit figurent en orange dans le texte.

* L'inconstructibilité de la zone humide recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU

Article A1 : occupations et utilisation du sol interdites

- Toutes les installations et occupations du sol non citées en article 2.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que zones humides à l'exception de la zone humide recensée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU, tous les exhaussements de sol hormis ceux destinés

aux infrastructures routières.

- **Sont interdits dans la zone humide identifiée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU et qui est reportée sur le document de zonage :**
 - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
 - le drainage ;
 - les imperméabilisations ;
 - les constructions ;
 - les stockages.

* L'autorisation de la création de fermes pédagogiques en zone agricole

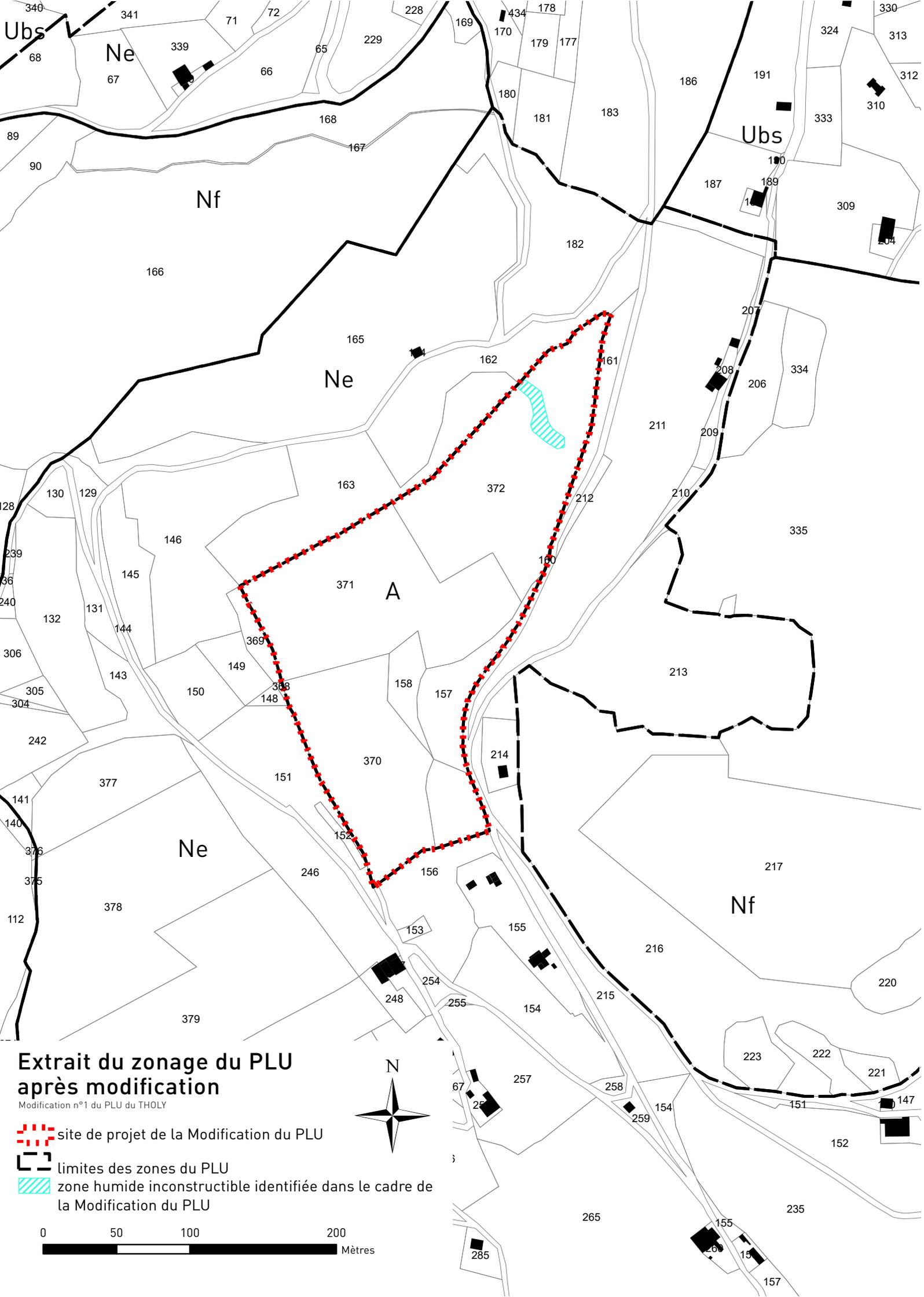
Article A2 : occupations et utilisation du sol soumises à condition

- Les bâtiments d'activité agricole et leurs installations : fumières, fosses, silos aériens ou souterrains, dépendances diverses non dépendantes du bâtiment principal selon leur statut : Installation classée pour la protection de l'environnement ou règlement sanitaire départemental,
- La construction à usage d'habitation principale de l'exploitant est autorisée, à raison d'une seule habitation par exploitation (y compris en cas de GAEC) et à condition d'être située entre 50 et 100 mètres de celle-ci.
- L'autorisation de construction, d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées agricoles sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- Les transformations ou modifications sans changement de destination des bâtiments existants de toute nature sont autorisées même s'il en résulte une légère extension, si elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général.
- Le camping à la ferme sans création de nouveau bâtiment et les fermes-auberges dans le volume des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.
- Les commerces liés à une activité agricole ou maraîchère.
- **Les fermes pédagogiques.**
- Le changement de destination d'une construction existante en hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) est autorisé à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole, sans constituer l'activité principale de l'exploitation. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage par un astérisque.
- Les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

* La reprise du règlement concernant les hauteurs des bâtiments pour proposer une règle différenciée concernant les maisons de gardiennage.

Article A10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne doit pas excéder dix mètres (10) à l'égout des toitures pour les bâtiments agricoles. Cette hauteur est limitée à dix mètres (10) à la faîtière des toitures pour les abris et dépendances isolés du bâtiment principal, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.



Extrait du zonage du PLU après modification

Modification n°1 du PLU du THOLY

-  site de projet de la Modification du PLU
-  limites des zones du PLU
-  zone humide inconstructible identifiée dans le cadre de la Modification du PLU

0 50 100 200 Mètres

Cette hauteur est limitée à huit mètres (8) à l'égout des toitures pour les maisons de gardiennage et à 3.5 mètres à l'égout des toitures pour les dépendances liées à la maison de gardiennage.

*** La reprise du règlement écrit concernant l'aspect extérieur des bâtiments abritant une activité agricole pour que les dispositions relatives aux espaces de stockage soient gérées au sein de l'article 13 (espaces libres et plantations, espaces boisés classés)**

Article A11 : aspect extérieur

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans cette optique :

La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures. Les matériaux ainsi que les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des constructions devront s'harmoniser avec leur situation environnementale. Les bardages en bois traité notamment bardage bois vertical en planche brute de sciage avec couvre-joint, ou peint et le zinc non réfléchissant pour la zinguerie sont préconisés. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures principales comporteront au moins deux pans plats qui respecteront une pente d'environ 30° par rapport à l'horizontal et qui recevront une couverture respectant l'aspect de la terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli. Pour les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, la coloration sera proche de la terre cuite rouge ou rouge vieilli et la pente sera comprise entre 18 et 35°.

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés avec le strict nécessaire.

Les clôtures doivent être de conception simple, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre finie, réalisées avec des essences non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits). Les murs bahuts sont autorisés pour une hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du sol naturel.

Pour les bâtiments abritant une activité agricole

- Les façades visibles depuis la voie publique devront être traitées avec le même soin que la façade principale
~~- Les stockages ou dépôts éventuels, les fumières, silos, fosses à lisier aériennes ou souterraines seront masqués par une clôture opaque ou une haie feuillue.~~

*** La reprise du règlement écrit concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés dans le but de favoriser une meilleure intégration paysagère des projets agricoles**

Article A13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

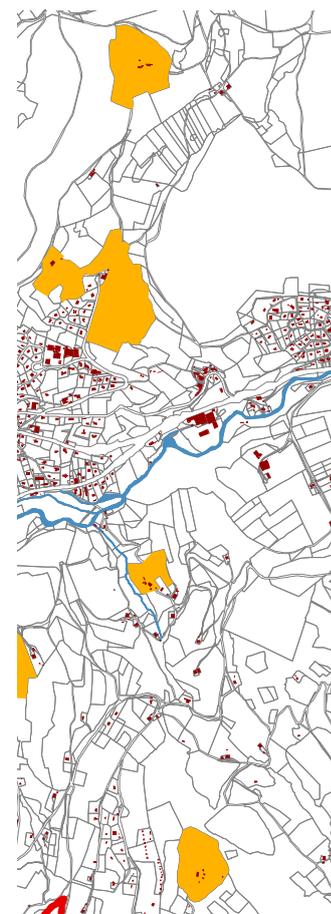
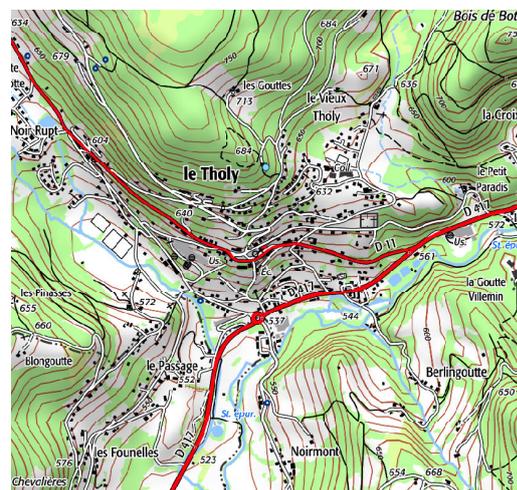
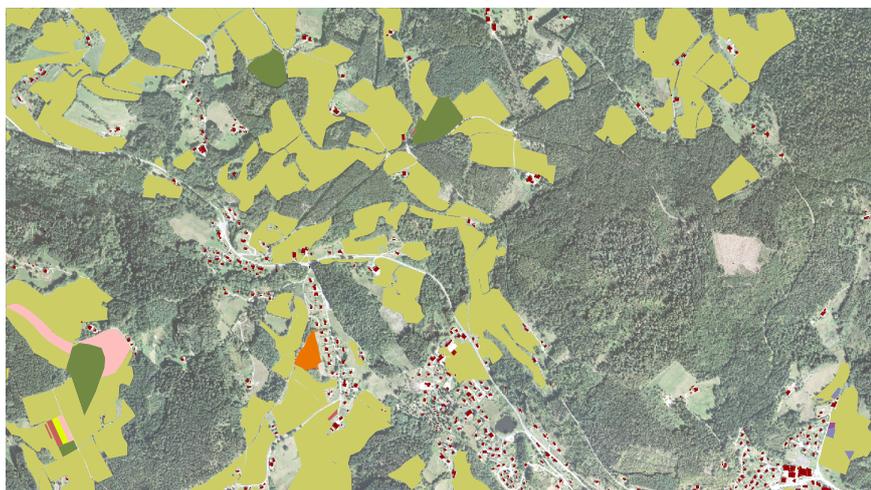
La construction de bâtiments d'activité devra être accompagnée d'un aménagement paysager entrant dans le cadre des règles d'insertion dans le paysage. **Aussi, l'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales non résineuses (les thuyas et épicéas en particulier sont interdits).**

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au

mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques, des zones urbaines et des habitations.

L'entrée de l'exploitation fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques, des zones urbaines et des habitations.



/ Modification n°1 du PLU du THOLY (88)



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr