

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'habitat (PLUi-H)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTES VOSGES

RÉUNION PUBLIQUE N°2

Lundi 8 décembre 2025



insitu.



Animée par Manuel ISNARDON, NEGE

CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- 1 – DÉFINITION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH)
- 2 – LA MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION D'UN PLUiH
- 3 – LE CALENDRIER ET LA CONCERTATION
- 4 – LES 1ERS GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES

1

DÉFINITION D'UN PLUiH

PLUi-H des Hautes-
Vosges

1) QU'EST-CE QU'UN PLUiH

Le PLUi-H est le document de référence pour la **gestion du droit des sols** à l'échelle de la Communauté de Communes. Il définit **les droits à construire** pour chaque parcelle, qu'elle soit **privée ou publique**. Les permis de construire seront instruits conformément aux règles établies par ce document.

En résumé le PLUiH, c'est :

- Un droit du sol et de la construction fixé au service **d'un projet de territoire** à l'échelle de 10 à 20 ans,
- L'évolution importante des enjeux et du droit avec la **loi Climat et Résilience de 2021**,
- L'atout de la force intercommunale pour un maximum de cohérence, de synergie et de capacité de négociation

LE PROJET DE PLUi-H DOIT S'INSCRIRE DANS UN MÉNAGEMENT TERRITORIAL

Être le point de convergence des stratégies supra-communales

Traduire le projet politique des élus des Hautes-Vosges

Répondre aux besoins humains des habitants

Respecter le triptyque Homme – Milieux - Espèces

Respecter le socle, l'histoire et les spécificités du territoire



1) Présentation de l'équipe lot 1



NORD EST GEO ENVIRONNEMENT
 123 rue Mac Mahon, 54 000 NANCY
 nege.associes@gmail.com
 Tel : 06.41.97.04.61
 SIRET n°537 478 752 000 42



ECOLOR
 7 place Albert Schweitzer, 57930 FENETRANGE
 ecolor.be@wanadoo.fr
 Tel : 03.87.03.00.80
 SIRET n°323 222 893 000 22



In Situ [a]rchitectes
 Sarl d'architecture
 123 rue Mac Mahon, 54 000 NANCY
 Tel : 03.83.36.40.84
 SIRET n°398 321 901 000 25



Atipy
 40 rue Auguste Aucour
 69 400 Villefranche sur Saône
 Tel : 06.83.81.70.96
 contact@atipy.fr
 N°SIRET : 798 304 515 00041



Ville et Habitat
 Agence de Paris
 Espace MORNING GALLIENI
 6 rue Jean Jaurès, 93170 BAGNOLET
 Tel : 06.63.02.93.17
 m.cordier@ville-habitat.fr



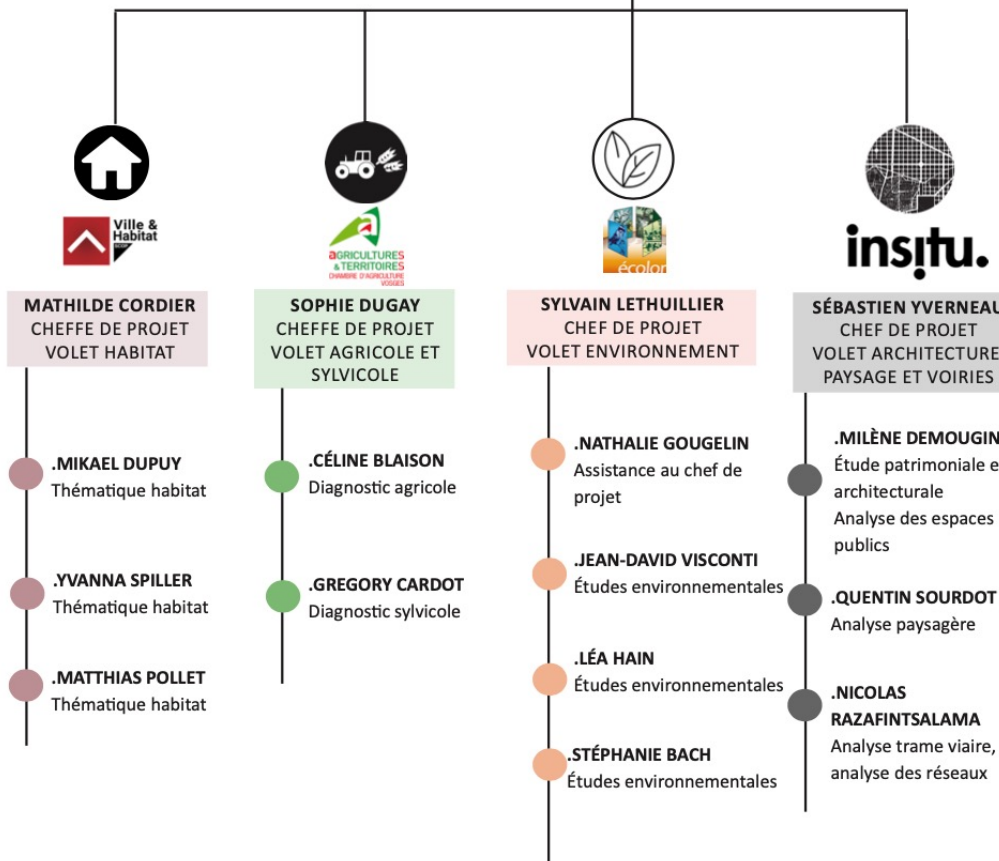
Chambre d'Agriculture des Vosges
 La Colombière
 17 rue André Vitu, 88026 EPINAL CEDEX
 Tel: 03.29.29.23.23
 SIRET : 188 822 035 00013



Manuel ISNARDON
CHEF DE PROJET
 Interlocuteur principal
 – Géographe-urbaniste



Jennifer MORADET
SUPLÉANTE AU CHEF DE PROJET
 Géographe – juriste en urbanisme et droit
 de l'environnement – Cartographe – SIG



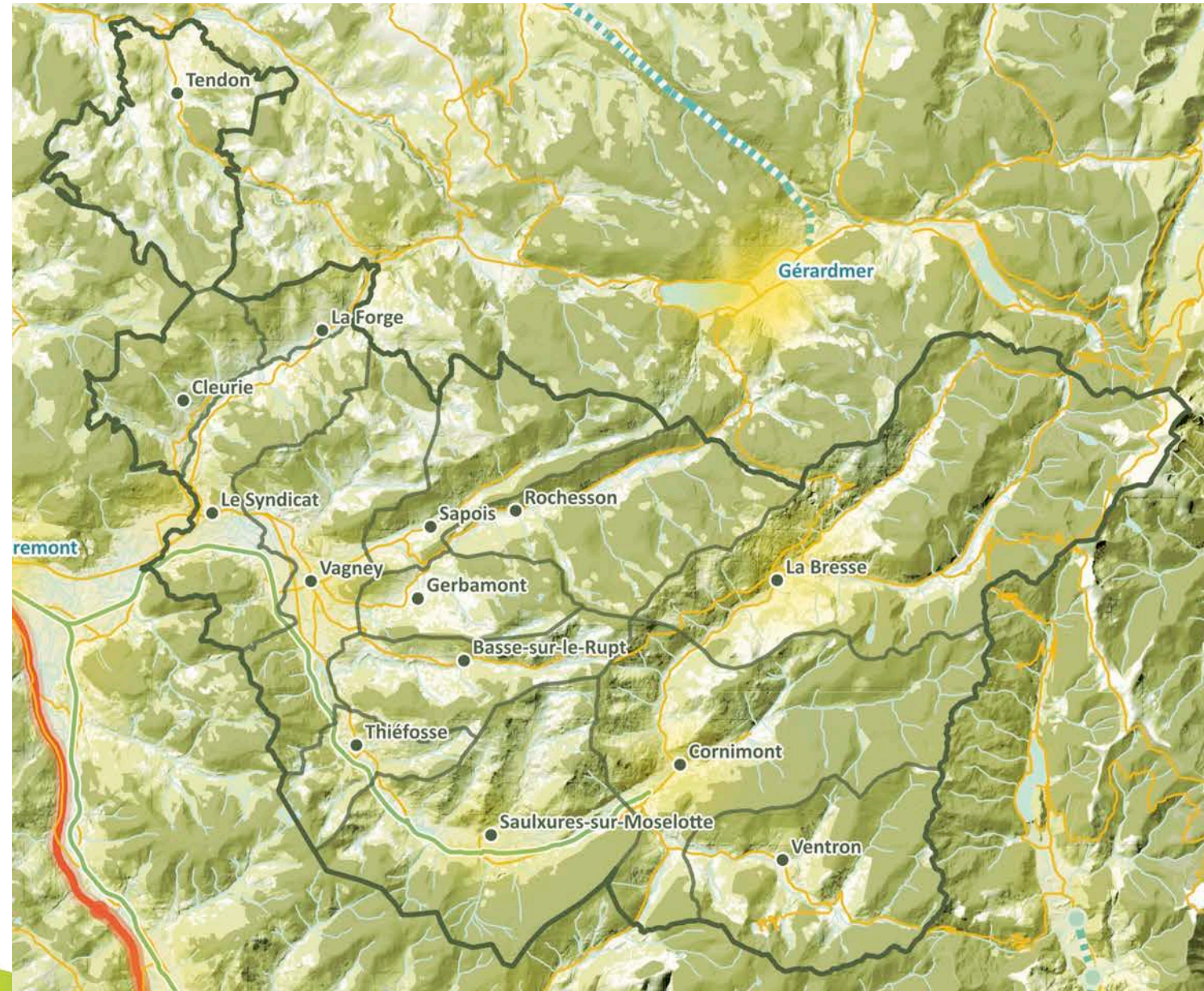
2

**MÉTHODOLOGIE
D'ÉLABORATION**

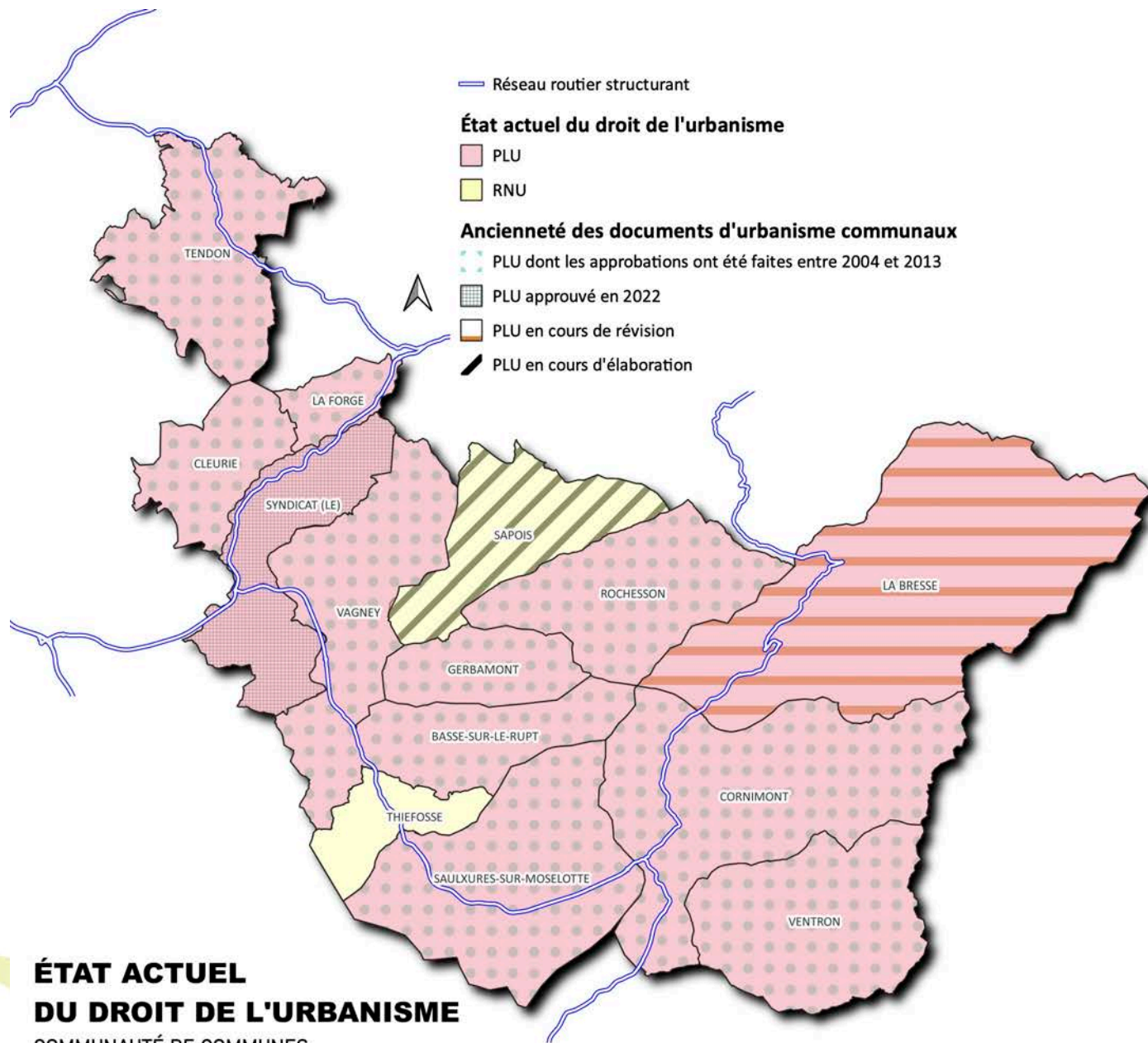
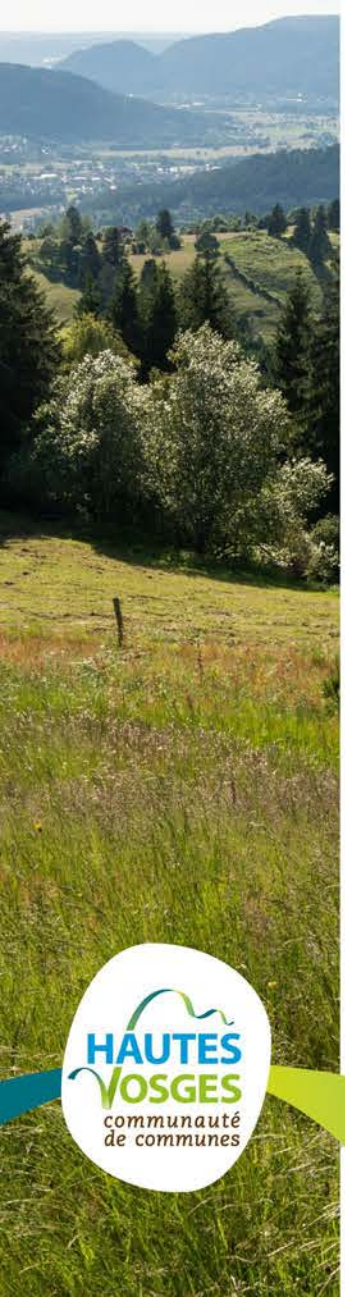
PLUi-H des Hautes-
Vosges

FICHE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTES-VOSGES

- 14 COMMUNES
- 20 854 HABITANTS EN 2021
- 9 918 MÉNAGES EN 2021
- 15 595 LOGEMENTS EN 2021
- 305,2 KM²



L'ÉLABORATION DU PLUi-H DES HAUTES-VOSGES DOIT TROUVER LE POINT D'ÉQUILIBRE



**ÉTAT ACTUEL
DU DROIT DE L'URBANISME**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES HAUTES-VOSGES

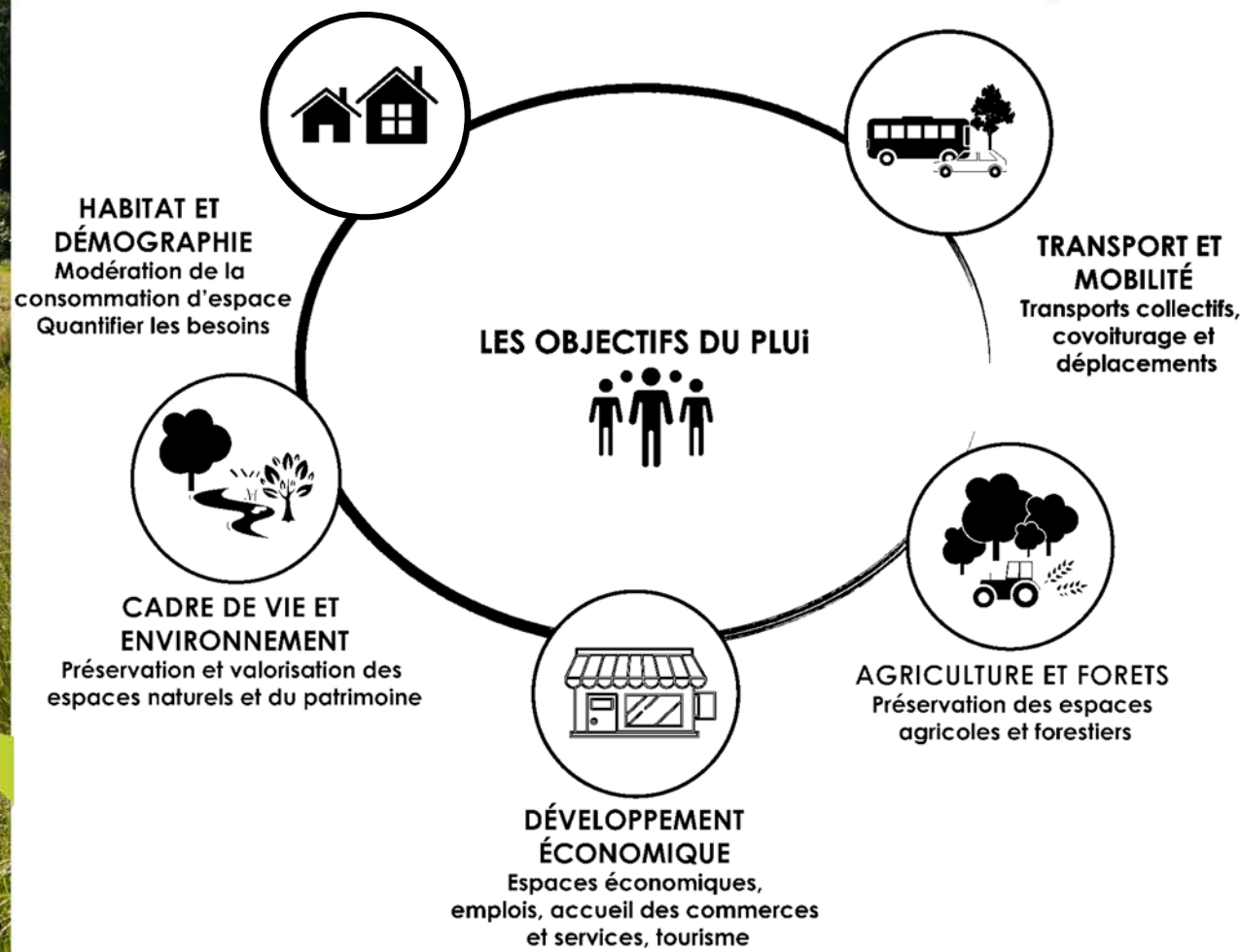


LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUi

LE DROIT DU SOL ET DE LA CONSTRUCTION FIXÉ AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE

1. Le code de l'urbanisme fixe le cadre et les objectifs généraux

2. Le PLUiH les traduit localement au regard des enjeux du territoire



LE DROIT DU SOL ET DE LA CONSTRUCTION DOIT ÊTRE CONÇU :

➔ au service d'un projet de territoire nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*...

➔ ... cela en prenant en compte les enjeux supra-locaux, nationaux et européens, notamment en matière de développement durable et d'environnement

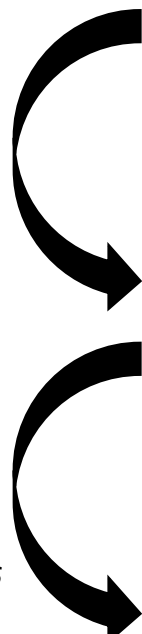
LE PLUi-H C'EST QUOI ?

DE L'ANALYSE À LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

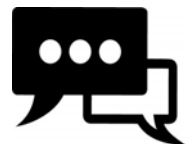


Enjeux retranscrits dans le PADD

Orientations qui seront traduites dans les pièces réglementaires



Document explicatif :
Le diagnostic



Le diagnostic identifie les grands enjeux du territoire

Document Politique et prospectif
Le PADD
Le POA



Le PADD les traduit en grandes actions à mettre en place sur le territoire à l'horizon 10 à 15 ans

Documents réglementaires
Zonage, règlement écrit et OAP



Le règlement et le zonage traduisent réglementairement les grandes actions. Ces pièces sont « opposables aux tiers »

Document informatif
Les annexes



Regroupe l'ensemble des informations complémentaires au PLU :
Les Servitudes d'Utilité Publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement etc.



LE PLUi-H C'EST QUOI ?

UNE RÉUNION D'ACTEURS

L'atout de la démarche PLUi-H,
pour un maximum de cohérence,
de synergie et de capacité de
négociation :

- Assurer la cohérence et l'équité de traitement entre les communes,
- Favoriser les synergies et valoriser les complémentarités et la contribution de chaque commune au projet de territoire,
- Être plus solide ensemble.

LES ÉLUS

LES HABITANTS
ET FORCES VIVES

ÉQUILIBRE

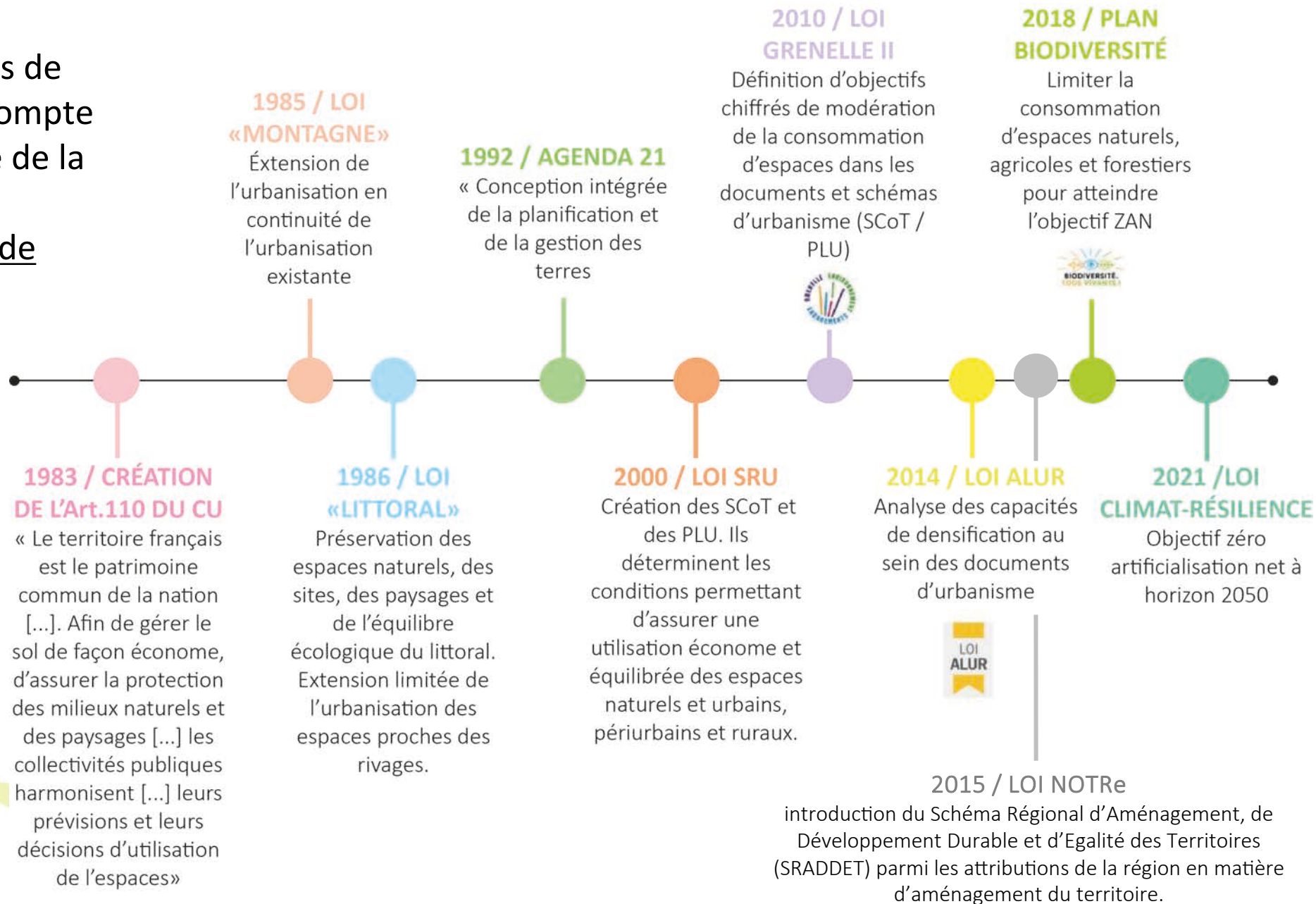
LES BUREAUX
D'ÉTUDES

LES PERSONNES
PUBLIQUES
ASSOCIÉES

LA LÉGISLATION EN VIGUEUR

UN RENFORCEMENT CONTINU DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

40 années de prise en compte croissante de la gestion économe de l'espace



L'évolution importante apportée par la **loi Climat et Résilience** en Août 2021 :

La loi climat et résilience du 22 août 2021 est venue renforcer de manière notoire les objectifs environnementaux des documents d'urbanisme, ceci en particulier en matière de **réduction et limitation stricte de l'artificialisation des sols**.

En matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols, le PLUi-H doit justifier **qu'il réduit la consommation foncière constatée** en 2011 et 2021 **de 50% sur la période 2022 – 2031**, puis à nouveau 50% entre 2032 et 2041 pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

➔ **CE CADRE, S'IMPOSE À NOUS**

>> La Loi Montagne :

Le principe de l'urbanisation en continuité :

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

Cela signifie que **les constructions isolées sont interdites pour éviter le « mitage »** des constructions en montagne.

>> Une commission spéciale, La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), va rendre un avis sur tous les projets justifiés en discontinuité (STECAL),

>> Cette même commission va également statuer sur la dérogation à l'inconstructibilité à moins de 300 mètres des plans d'eau.

>> Absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé :

Le principe de l'urbanisation limitée :

La règle de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) qui s'applique pour la CC des Hautes Vosges (articles L111-3 et suivants du code de l'urbanisme).

Toutes les ouvertures à l'urbanisation nouvelles (zone Urbaine « U » et A Urbaniser « AU ») doivent faire l'objet d'un **dossier dérogatoire** qui sera présenté aux membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Seul le préfet est compétent pour accorder une dérogation, après avis de la CDPENAF.

4

**LE CALENDRIER DE
L'ÉTUDE ET LES LEVIERS DE
CONCERTATION**

PLUi-H des
Hautes-Vosges

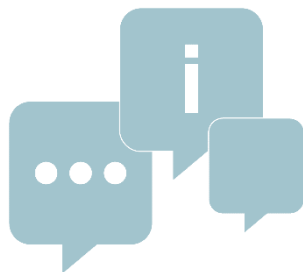
L'INFORMATION À LA POPULATION

COMMENT RÉPONDRE AU CITOYEN QUI VIENT VOUS SOLLICITER ?

Il est possible que vous soyez sollicités tout au long de la procédure. Vous pouvez orienter vos réponses en fonction des demandes :

POUR INFORMER :

- ✓ Par la création d'une page dédiée sur le site internet de la CC des Hautes-Vosges ;
- ✓ Par une exposition évolutive par des panneaux en A0 qui arriveront dans quelques semaines.
- ✓ Dans l'attente du nouveau PLUiH, les règles des documents d'urbanisme en vigueur continuent de s'appliquer.



POUR S'EXPRIMER :

- ✓ Mise à disposition de registres de concertation au siège de la CCHV et dans chacune des 14 communes tout le long de la procédure. Chaque demande fera l'objet d'une réponse à la fin de la procédure.
- ✓ Mise en place d'un registre dématérialisé sur le site Internet de la CCHV. Le public pourra y consigner ses observations et ses requêtes. Chaque demande fera l'objet d'une réponse à la fin de la procédure ;
- ✓ Organisation de réunions publiques par secteur, à différents stades de la procédure d'élaboration. Elles auront pour but de présenter le projet aux habitants et de recueillir leurs remarques ; **1^{ère} réunion le vendredi 4 juillet 2025 à 18h30 ;**
- ✓ Une enquête publique sera réalisée à la fin de la procédure du PLUiH, à l'horizon 2028.

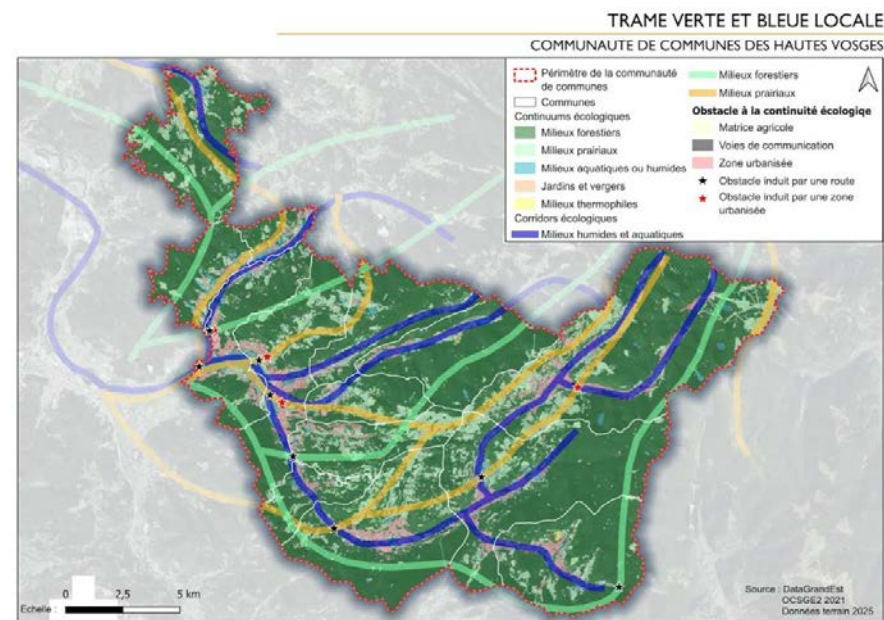
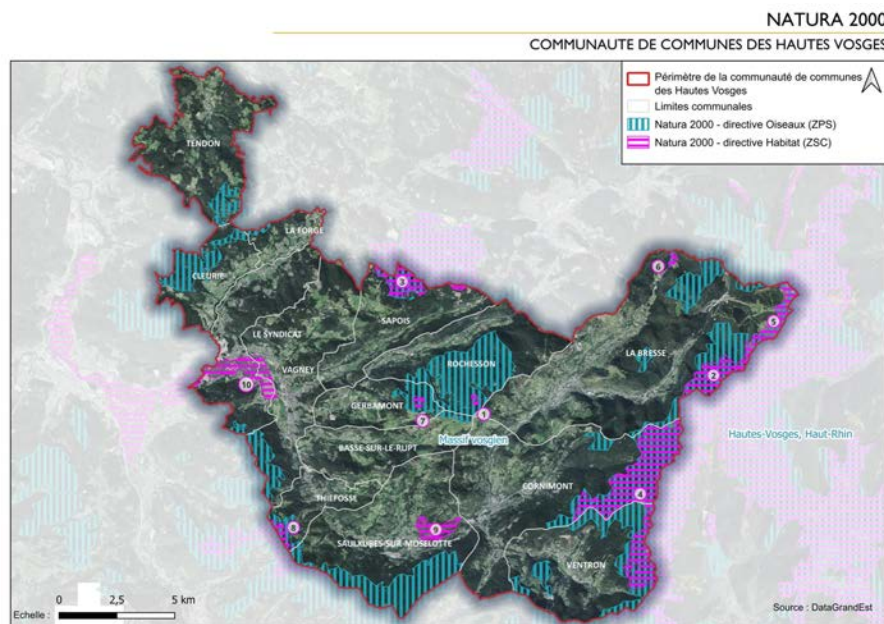
5

**GRANDS ÉLÉMENTS
STATISTIQUES**

PLUiH des Hautes-Vosges

GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES

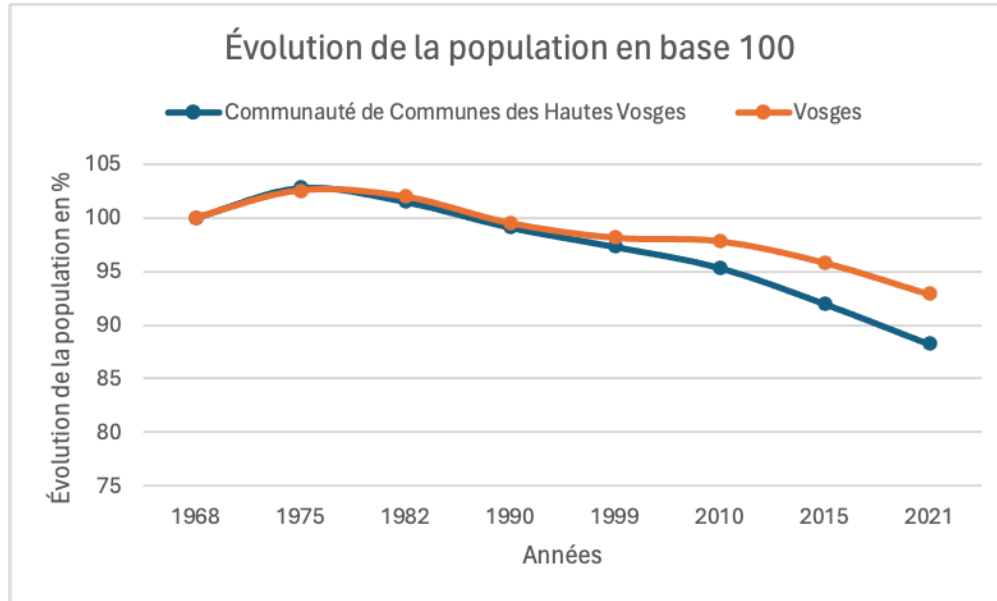
UN TERRITOIRE QUI MARQUE PAR LA QUALITÉ DE SES PAYSAGES



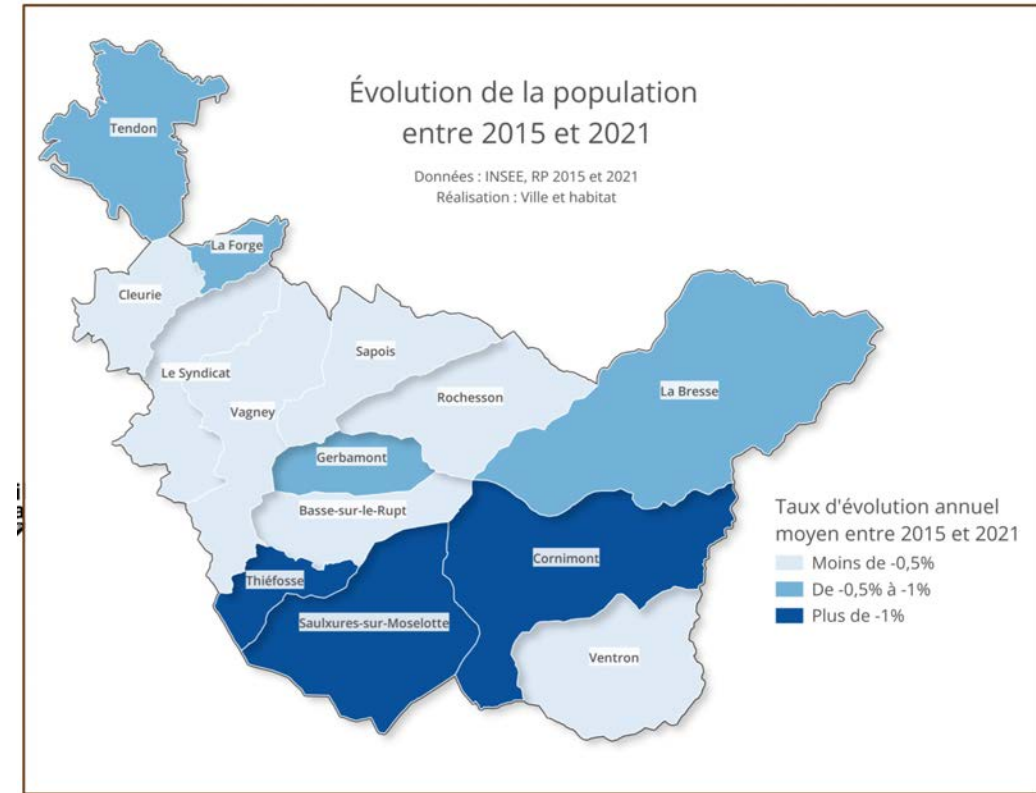
- De très nombreuses zones protégées (Natura2000, ZNIEFF, Aires de Protection de Biotope, Zones Spéciales de Conservation, Espaces Naturels Sensibles, Sites Protégés par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine, etc.)
- La protection et la mise en valeur de l'environnement au service de la qualité de vie des habitants.

GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES

UNE POPULATION QUI DIMINUE



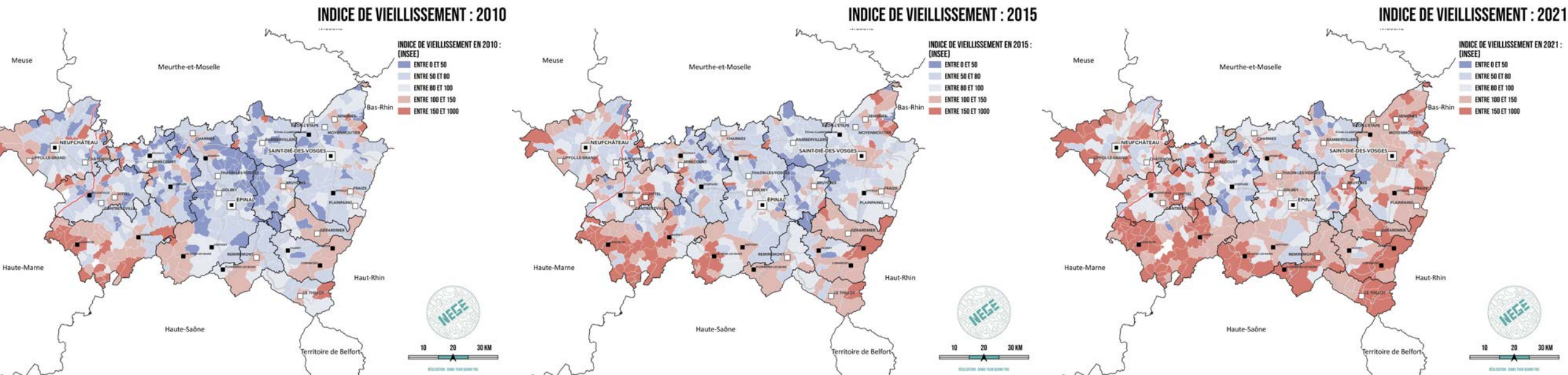
- Une perte de près de 3 500 habitants depuis 1975, soit une diminution de près de 14 % de la population du territoire.
- Un solde naturel très négatif sur la dernière période de recensement 2016-2022.



- Une baisse démographique qui touche toutes les communes de la communauté de commune ; certaines communes perdent plus d'habitants que d'autres

GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES

UNE POPULATION VIEILLISSANTE

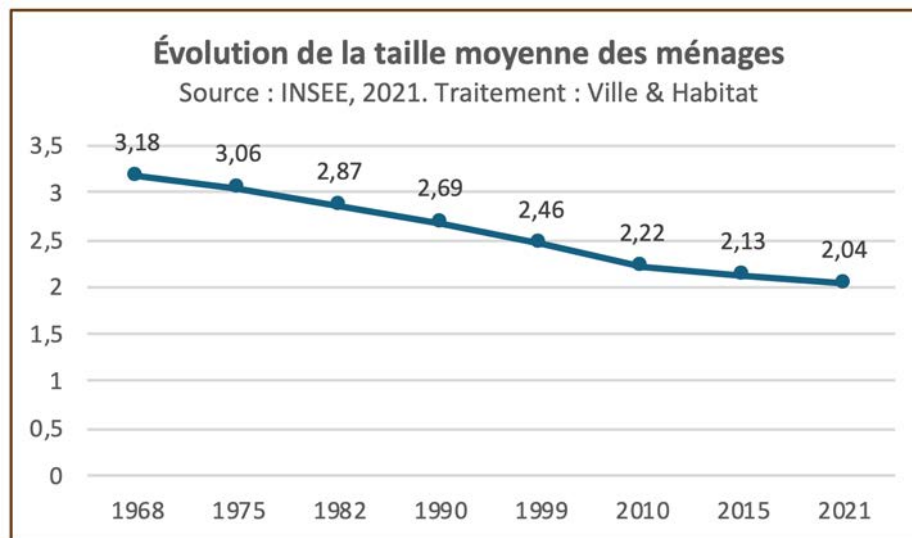


- ↗ Augmentation de la part des 60-74 ans et des plus de 75 ans
- ↘ Diminution des autres catégories d'âge

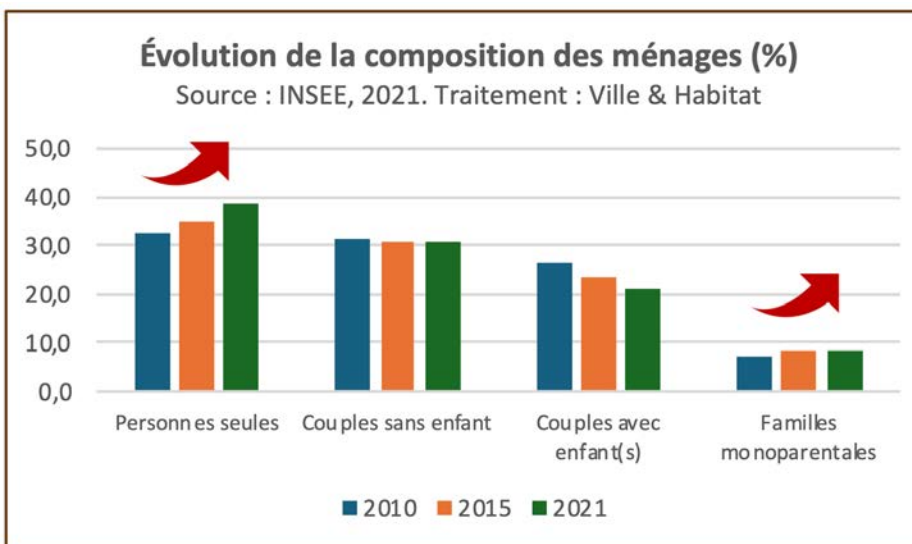
- Une part de seniors plus importante comparé aux échelles supra territoriales

GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES

UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN NETTE DIMINUTION

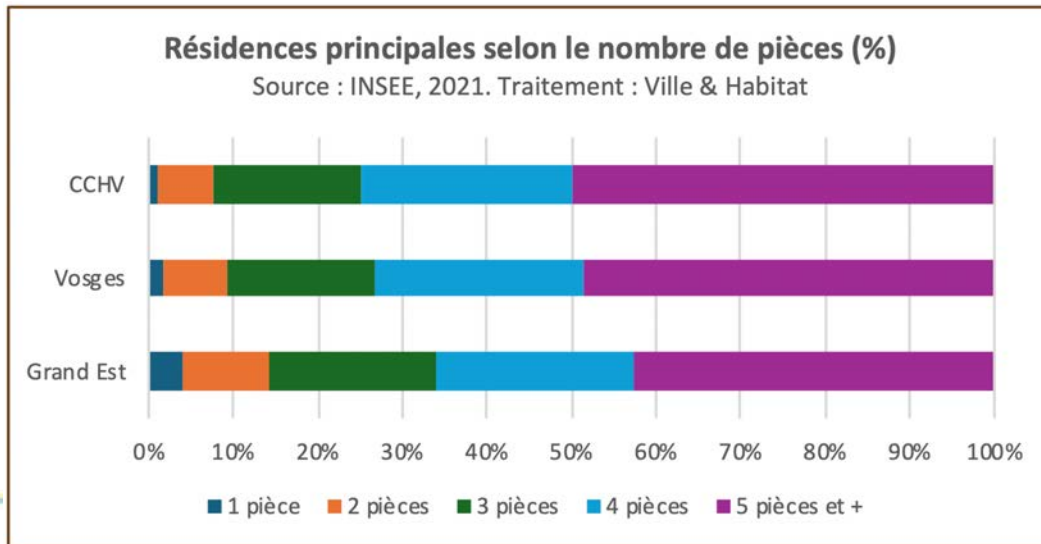
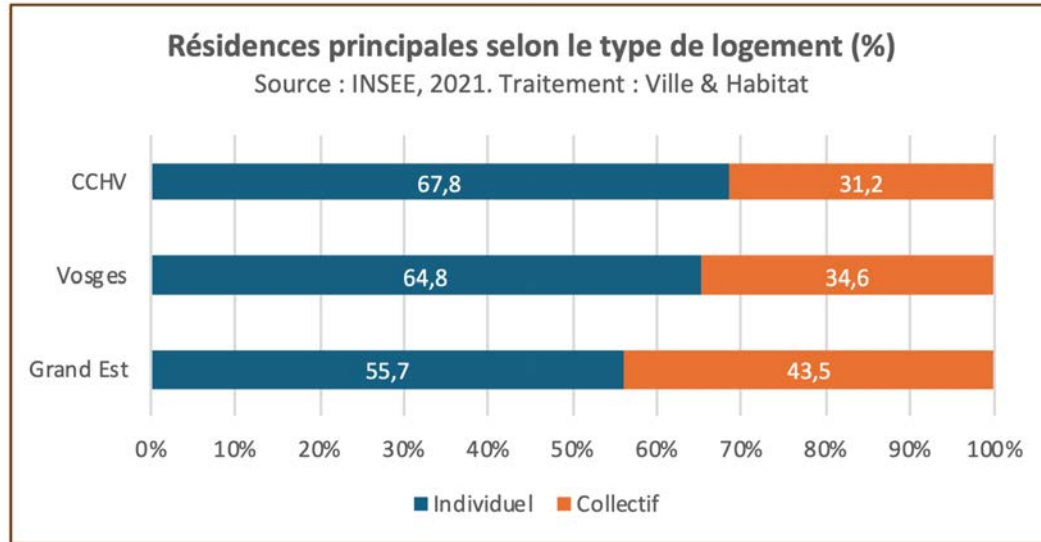


- Une diminution du nombre d'occupants par résidences principales



- Une augmentation de la part des personnes vivant seules et des familles monoparentales.
- Une diminution de la part des couples avec et sans enfant(s).

GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES DES LOGEMENTS GRANDS EN MAJORITÉ

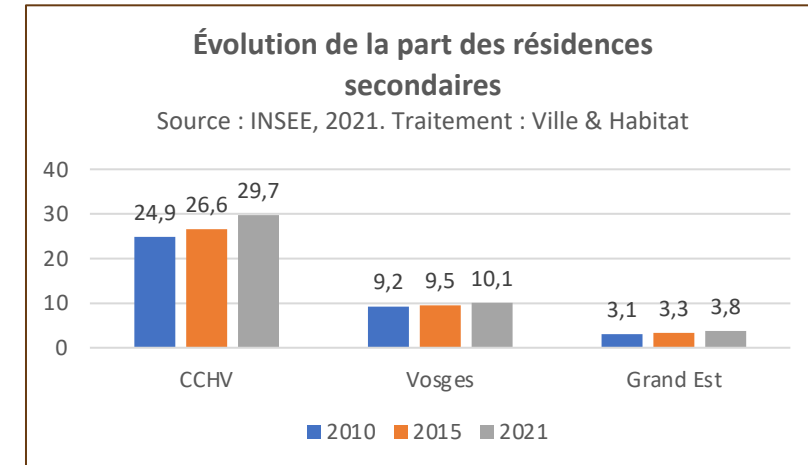
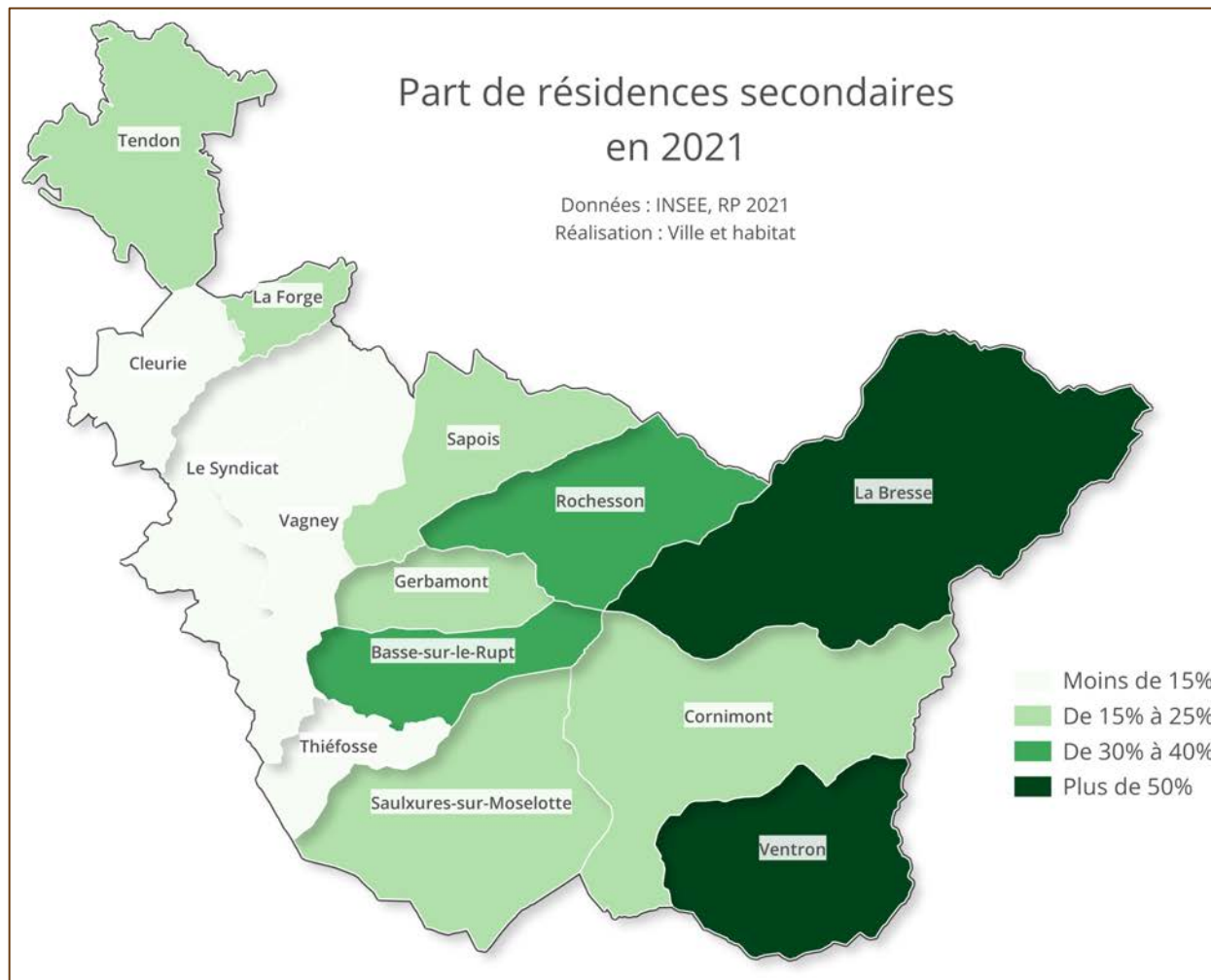


- Une surreprésentation de l'habitat individuel à l'échelle de la CCHV

- Une surreprésentation grands logements
- Une faible part des petits logements : 7 % de T1/T2

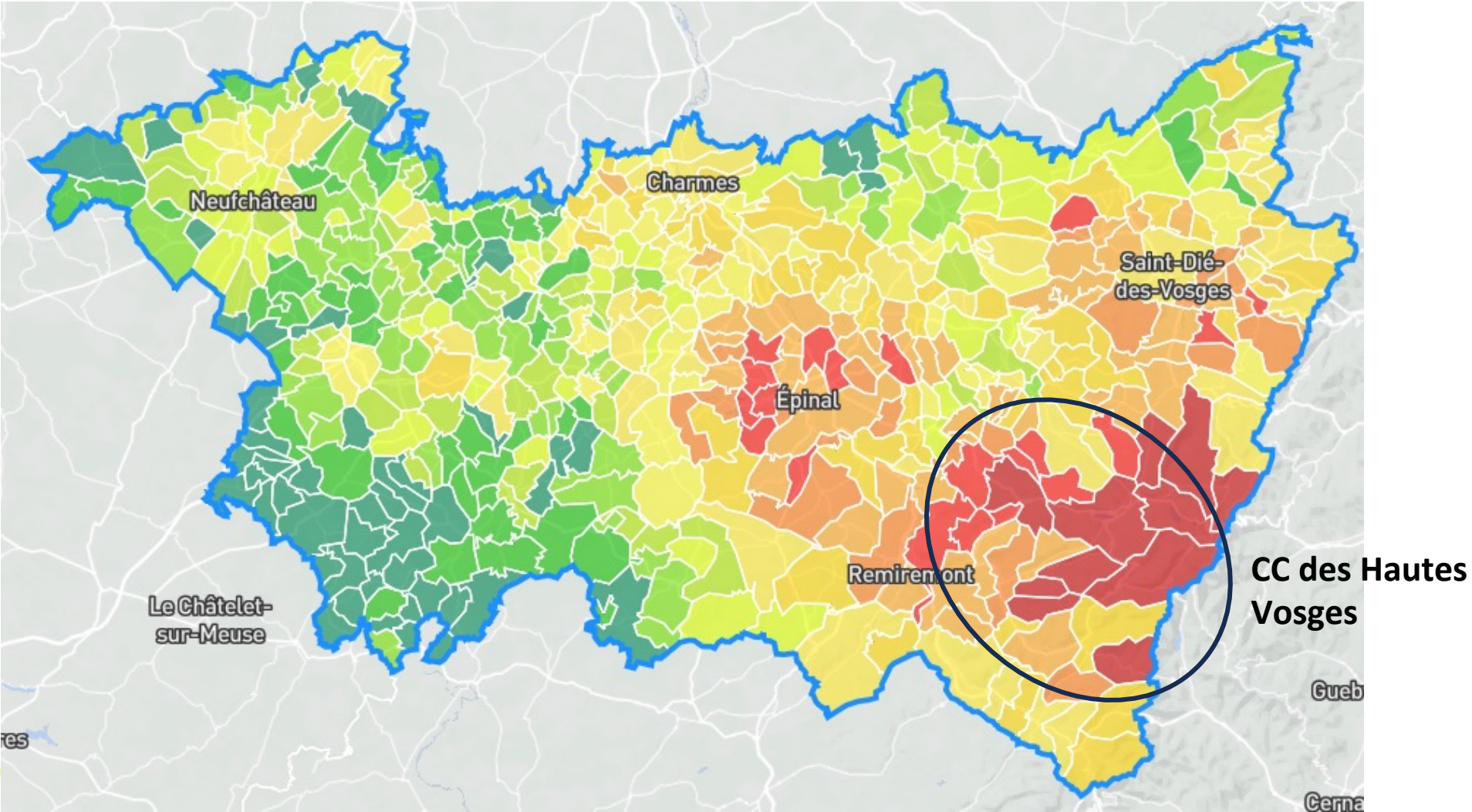
GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES

UNE PART CROISSANTE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES



- 30 % de résidences secondaires en 2021 à l'échelle du territoire et une part en augmentation
- Un taux très élevé dans certaines communes – jusqu'à 50 % de RS
- ➔ pression sur le logement : les prix augmentent, ce qui freine l'installation de nouveaux arrivants

GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES DES PRIX DE L'IMMOBILIER RELATIVEMENT ÉLEVÉS



GRANDS ÉLÉMENTS STATISTIQUES DES LOGEMENTS GRANDS EN MAJORITÉ

Principaux enjeux sur les questions d'habitat et de logement :

- Une diminution de la population à l'échelle de l'intercommunalité,
- Un parc de logements majoritairement composé de logements individuels et de grands logements,
- Un parc relativement ancien avec un besoin de réhabilitation,
- Un nombre réel de logements vacants faible,
- Une part très élevée de résidences secondaires dans certaines communes et un volume important de meublés de tourisme,
- Une population vieillissante qui soulève des enjeux d'adaptation des logements,
- Une augmentation de la part des petits ménages et une réflexion sur l'adéquation avec le parc existant,
- Une part importante de propriétaires occupants et donc un besoin en logements locatifs abordables,
- Une faible part de logements locatifs sociaux.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de
l'habitat (PLUi-H)

CC DES HAUTES VOSGES

Décembre 2025

Réunion publique n°2



insitu.

