



Mairie de Mirecourt

département des Vosges

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU «Activité de maraichage»

Notice explicative

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Municipal
de Mirecourt en date du 31 janvier 2022

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- PLU approuvé le 14 janvier 2013
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2021.



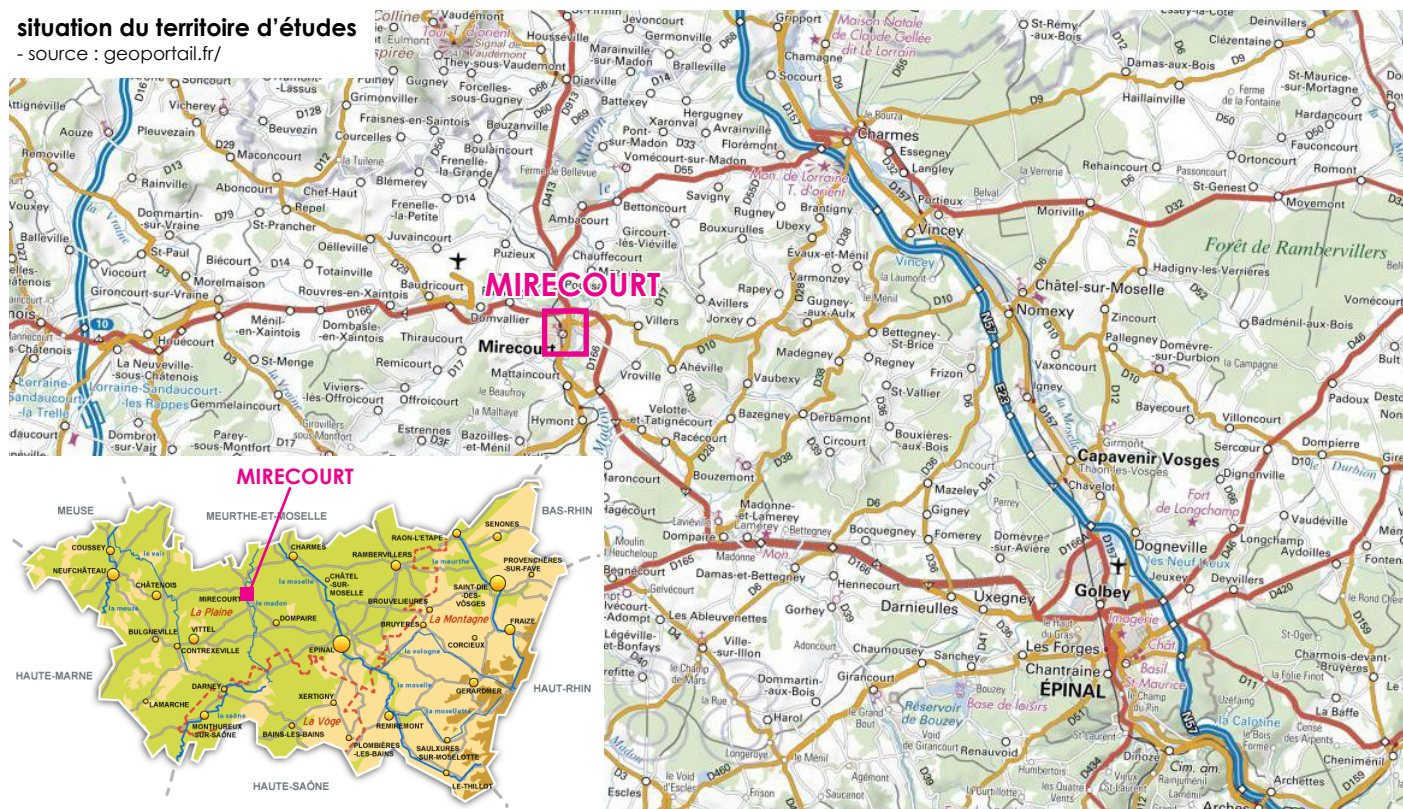
Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

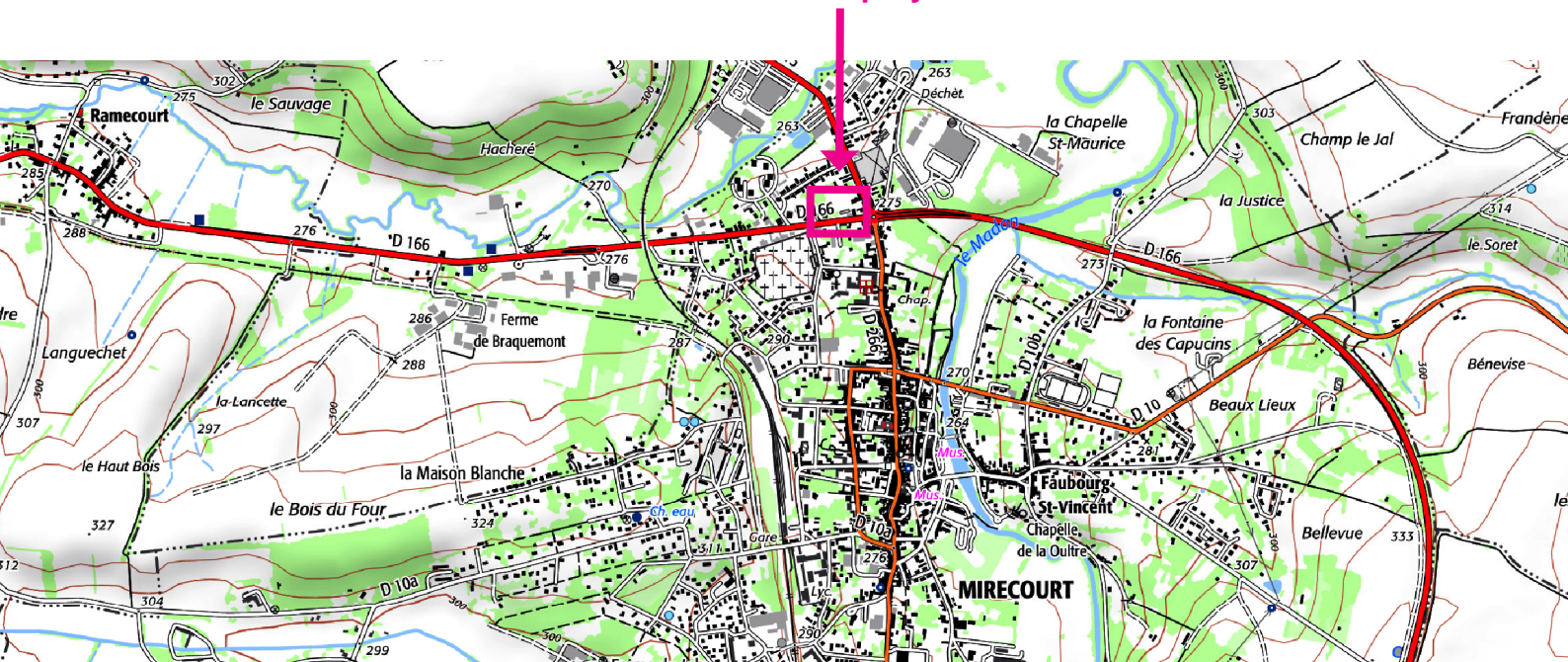
115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études

- source : geoportail.fr/



site de projet



0.- Avant-propos



La commune de MIRECOURT est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 janvier 2013, et qui n'a jamais été revu depuis.

La reprise du PLU de MIRECOURT a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de permettre l'installation d'un projet maraîcher en cœur de ville en lieu et place d'une actuelle zone à urbaniser 1AU pour de l'habitat.

Pour répondre à ce projet, le PLU de la commune de MIRECOURT fait donc l'objet de la **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU « Activité de maraîchage »**. Au titre de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, la commune de MIRECOURT peut, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet, a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme. « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » (article L153-54)

La présente notice explique le bien-fondé de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Puis, elle expose :

- ✕ une démonstration de l'articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de MIRECOURT doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est.
- ✕ une analyse des incidences potentielles sur les réservoirs de biodiversité et sur le site Natura 2000 le plus proche et en termes de consommation foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

- ✕ l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU se déroule en plusieurs étapes :

- ✕ Délibération du Conseil Municipal de MIRECOURT en date du 22 février 2021 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU « Activité de maraîchage ».
- ✕ Constitution du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (notice explicative).
- ✕ Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, en amont de la réunion d'examen conjoint du dossier.
- ✕ Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas du dossier.
- ✕ Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce au titre de la reprise du règlement de la zone agricole.
- ✕ Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- ✕ Approbation par délibération du conseil municipal de MIRECOURT.

1.- Les éléments de contexte



La ville de MIRECOURT se localise au cœur de la région de la Plaine des Vosges, à équidistance d'Epinal et de Neufchâteau (30 minutes), à 45 minutes au sud-ouest de Nancy.

Le territoire communal est desservi par plusieurs routes départementales dont les deux plus importantes :

- ✕ La RD166 qui permet de relier Epinal et Neufchâteau. Cette voie est classée en tant que voie bruyante de catégories 3 (Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation), ce qui implique une zone d'isolement acoustique renforcé de 100 m de part et d'autre de cette voie pour les habitations.
- ✕ La RD413 qui se greffe à la RD166 et qui se dirige dans le sens opposé vers la RN57 pour une jonction soit au niveau de Charmes ou de Ceintrey (54).

A noter que le site de projet se localise au carrefour de ces deux axes au cœur de la ville de MIRECOURT. La gare de MIRECOURT desservait les lignes de Jarville-la-Malgrange à Mirecourt et de Neufchâteau à Épinal. Le trafic ferré est suspendu depuis 2016 et il est remplacée par une desserte assurée par car TER Grand Est, dont un arrêt se situe avenue de Chamiec à proximité du site de projet.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges
Communauté de Communes Mirecourt
Dompaire
SCOT des Vosges Centrales
Population communale INSEE en 2017 : 5246
Evolution de la population communale entre 2012 et 2017 : -9.1%
Logements vacants INSEE en 2017 : 610 /
taux de vacance : 19%
Surface du territoire communal : 1221 ha
Absence de site Natura 2000

1.- Le contexte réglementaire

La commune de MIRECOURT dispose d'un PLU approuvé le 14 janvier 2013.

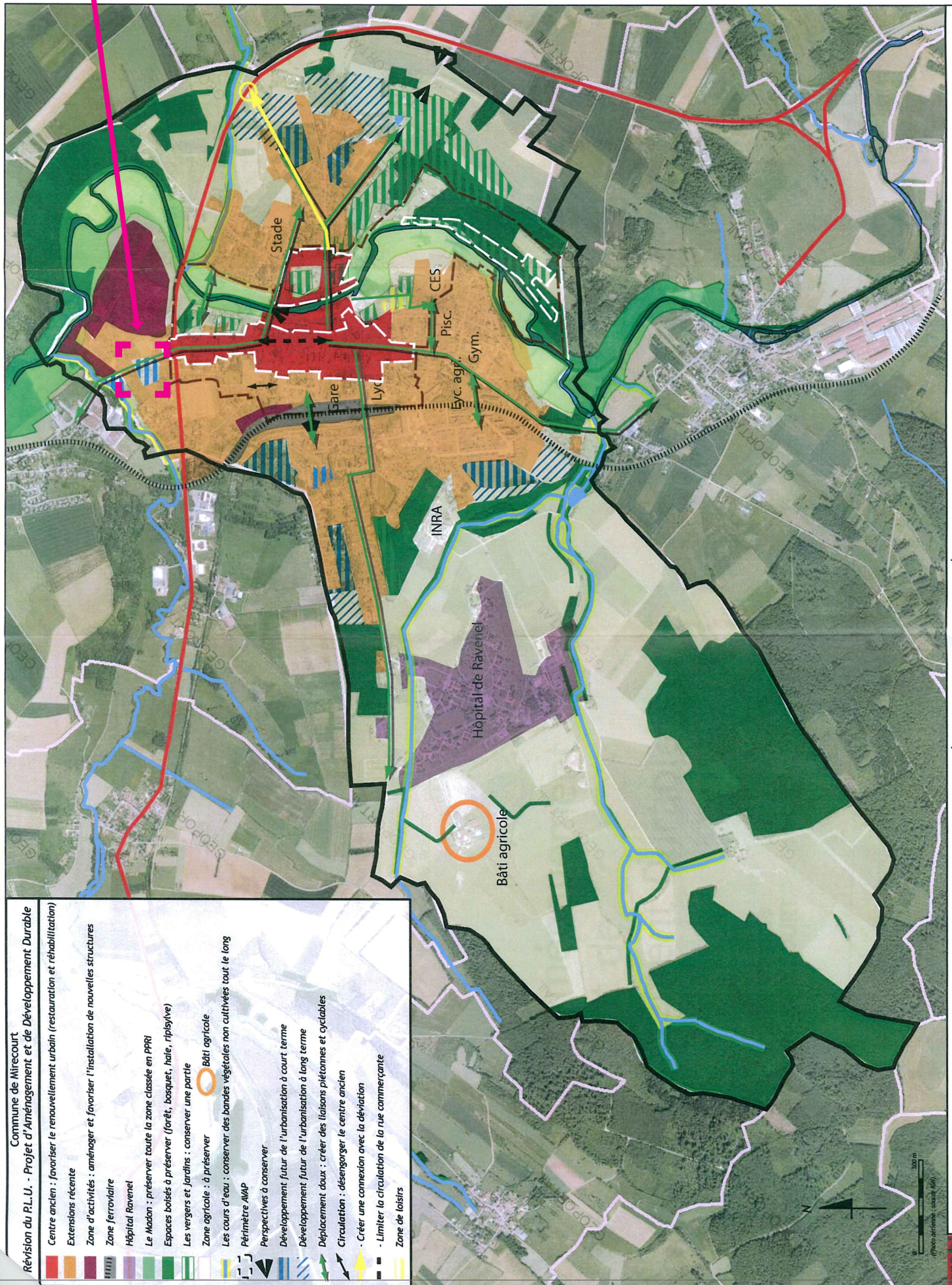
Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet de la commune de MIRECOURT dans le cadre de son PLU. Il a ainsi pour enjeu principal un développement mesuré de l'agglomération, pour accueillir de nouveaux ménages et de nouvelles activités, tout en améliorant la qualité de vie et en préservant le patrimoine et l'environnement. Aussi, ce document s'organise autour des grandes orientations suivantes :

- ✕ Le développement urbain : ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ; mixité des modes d'habitat.
- ✕ La préservation du patrimoine et du cadre de vie : mise en valeur du patrimoine urbain ; préservation du patrimoine naturel.

site de projet

carte de synthèse du PADD du PLU en vigueur approuvé le 14 janvier 2013.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE LA COMMUNE DE MIRECOURT

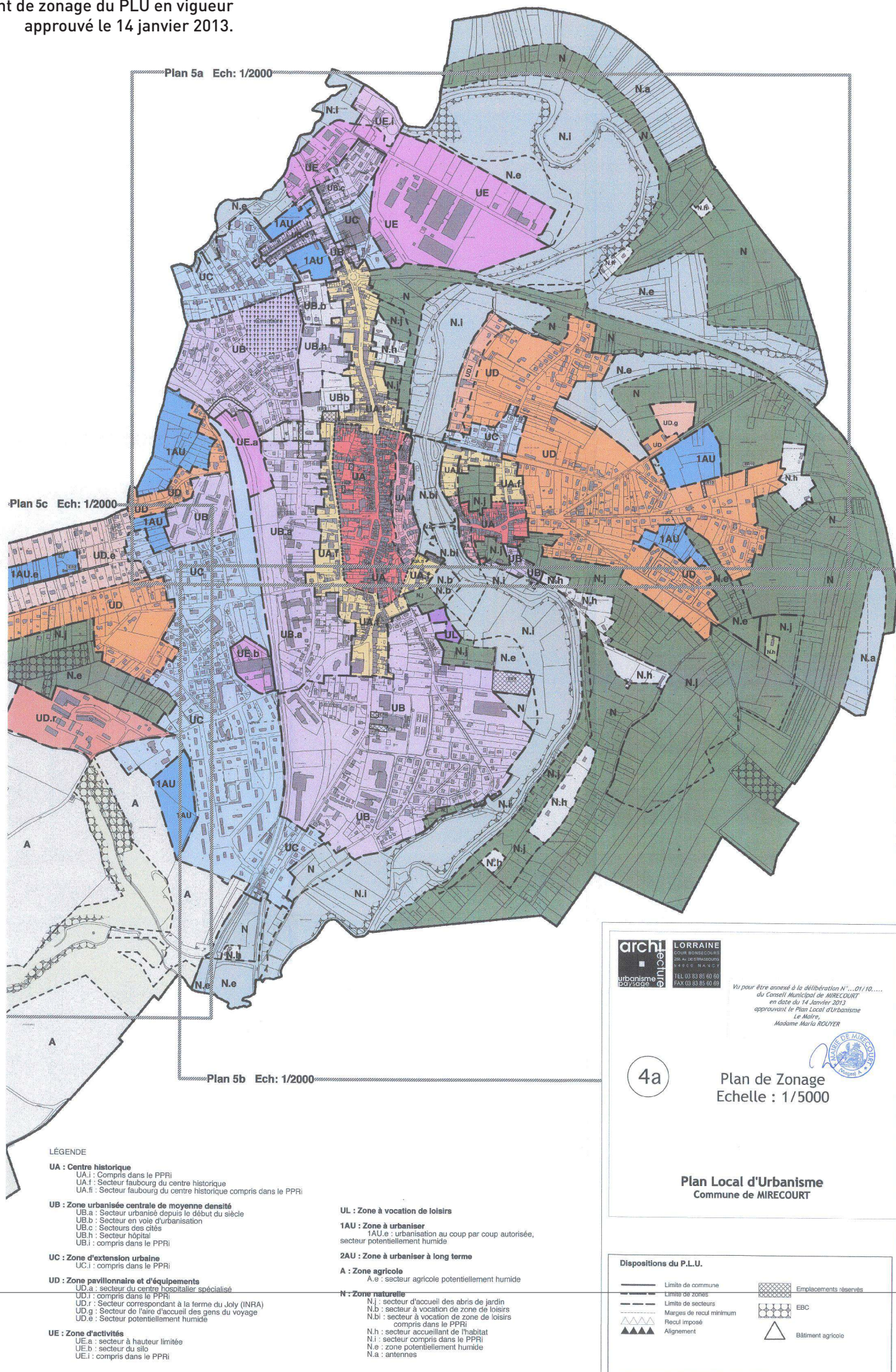
- ✕ Le dynamisme économique : développement des zones d'activités (conforter les zones d'activités existantes ou en devenir, maintenir les emplois, recentrer les activités et sécuriser les zones) ; maintenir et conforter l'activité commerciale du centre-ville (requalification du centre-ville de MIRECOURT, valorisation des circulations piétonnes, enseignes et publicités) ; développer l'attractivité touristique.
- ✕ Les liaisons entre quartiers et la circulation : la circulation à différentes échelles ; créer des jonctions et unité d'ensemble.
- ✕ L'environnement.

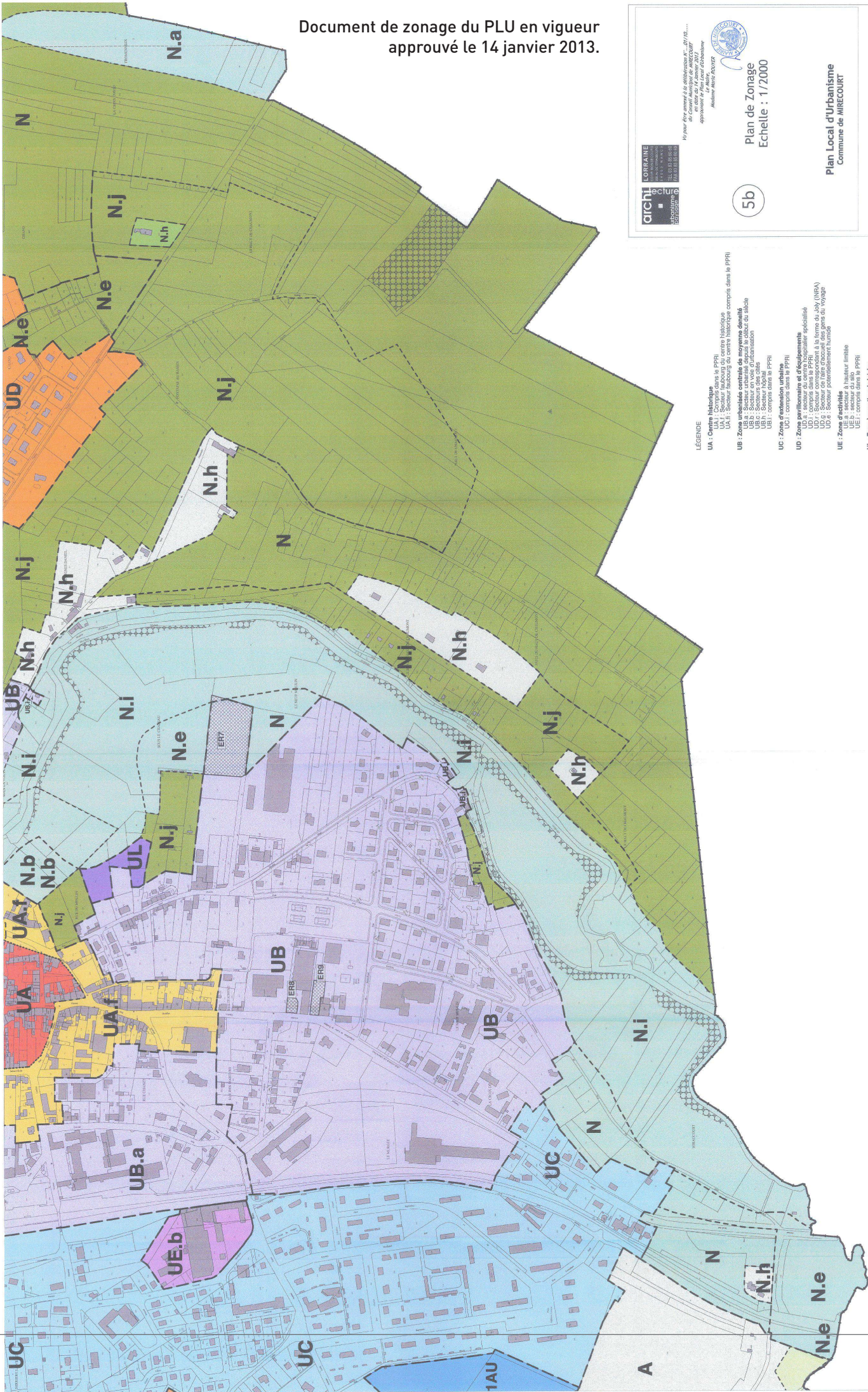
A noter que la procédure retenue pour faire évoluer le PLU de MIRECOURT est une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU car le site destiné à accueillir la nouvelle activité de maraîchage est ciblé dans le PADD comme une zone de « développement futur de l'urbanisation à court terme » destinée à accueillir de l'habitat, et non des activités agricoles.

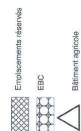
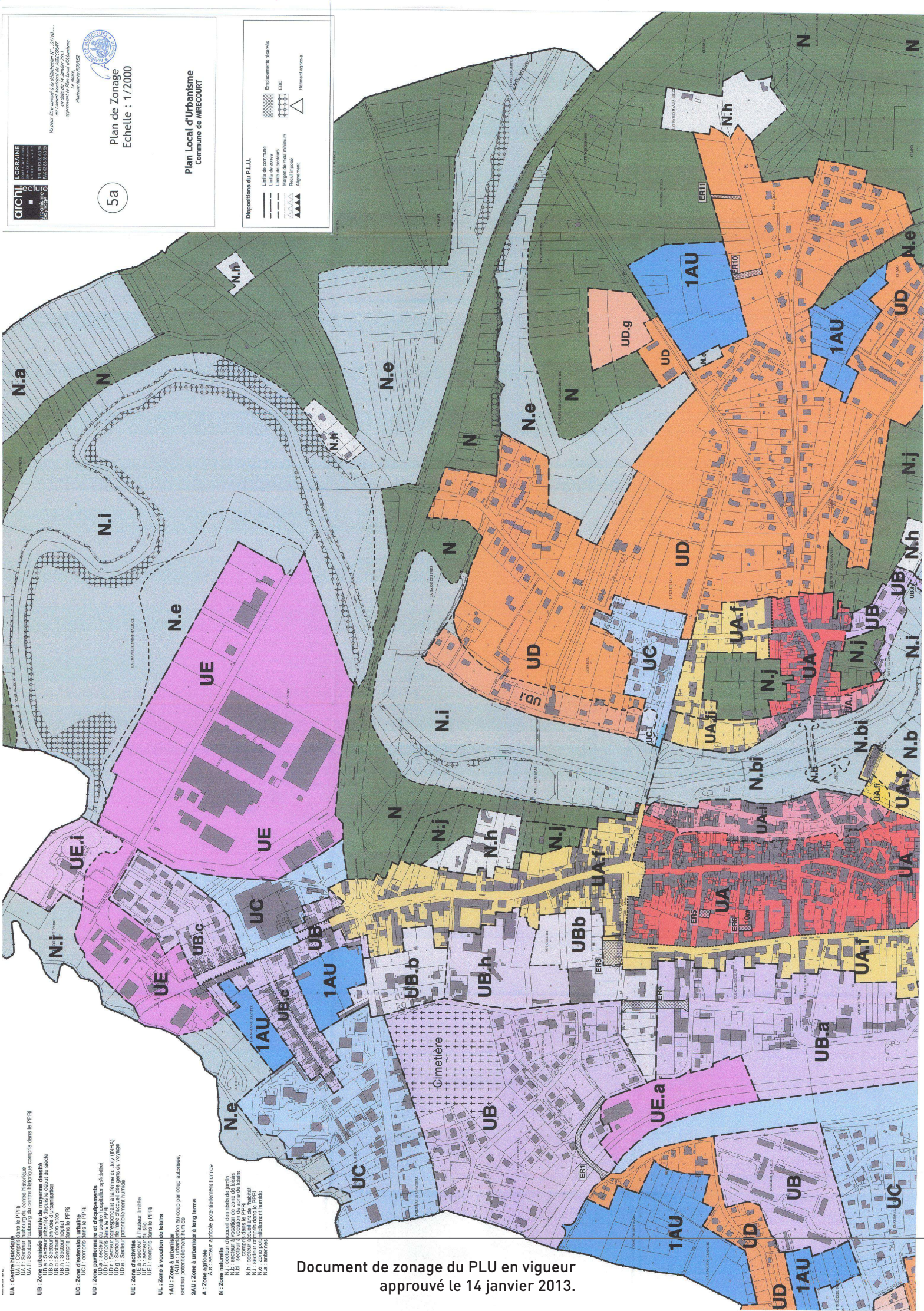
Le document de zonage découpe le territoire en quatre grandes zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un **règlement écrit** qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols.

Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de MIRECOURT :

- ✕ La zone urbaine est divisée entre :
 - La zone UA correspond au centre de la ville de MIRECOURT ainsi que le faubourg Saint Vincent, qui sont caractérisés par une forte densité et un bâti ancien. Cette zone se trouve en totalité incluse dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. La zone UA comprend plusieurs secteurs :
 - ↳ UAi concerné par les risques d'inondations ou les zones humides.
 - ↳ UAf correspondant au faubourg du centre historique.
 - ↳ UAfi correspondant au faubourg du centre historique compris dans le PPRI.
 - La zone UB regroupe les principaux équipements au sud et au nord de la zone UA ; et présente une densité moyenne. La zone UB comprend plusieurs secteurs :
 - ↳ UBa à l'Ouest urbanisé depuis le début du XX^{ème} siècle.
 - ↳ UBb au Nord dont l'urbanisation est plus récente.
 - ↳ UBc au Nord qui est caractérisé par une ancienne cité ouvrière.
 - ↳ UBh correspondant à l'hôpital.
 - ↳ Ubi concerné par les risques d'inondation ou les zones humides.
 - La zone UC est une zone d'extension caractérisée par un habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif. La zone UC comprend le secteur UC.i concerné par les risques d'inondation.
 - La zone UD est une zone d'habitat pavillonnaire et d'équipements. La zone UD comprend plusieurs secteurs :
 - ↳ UD.a correspondant au Centre Hospitalier de Ravenel.
 - ↳ UD.i concerné par les risques d'inondation.
 - ↳ UD.e potentiellement humide.
 - ↳ UD.g correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.
 - ↳ UD.r correspondant à la ferme du Joly (INRA).
 - La zone UE est réservée aux activités. La zone UE comprend plusieurs secteurs :
 - ↳ UE.a qui se trouve implanté dans le tissu urbain en limite de la zone ferroviaire.
 - ↳ UE.b correspondant au silo.
 - ↳ UE.i concerné par les risques d'inondation.
 - La zone UL est réservée aux activités et pratique de loisirs.
- ✕ La zone à urbaniser est divisée entre :
 - La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat. Les constructions y







4b

Plan de Zonage Echelle : 1/5000



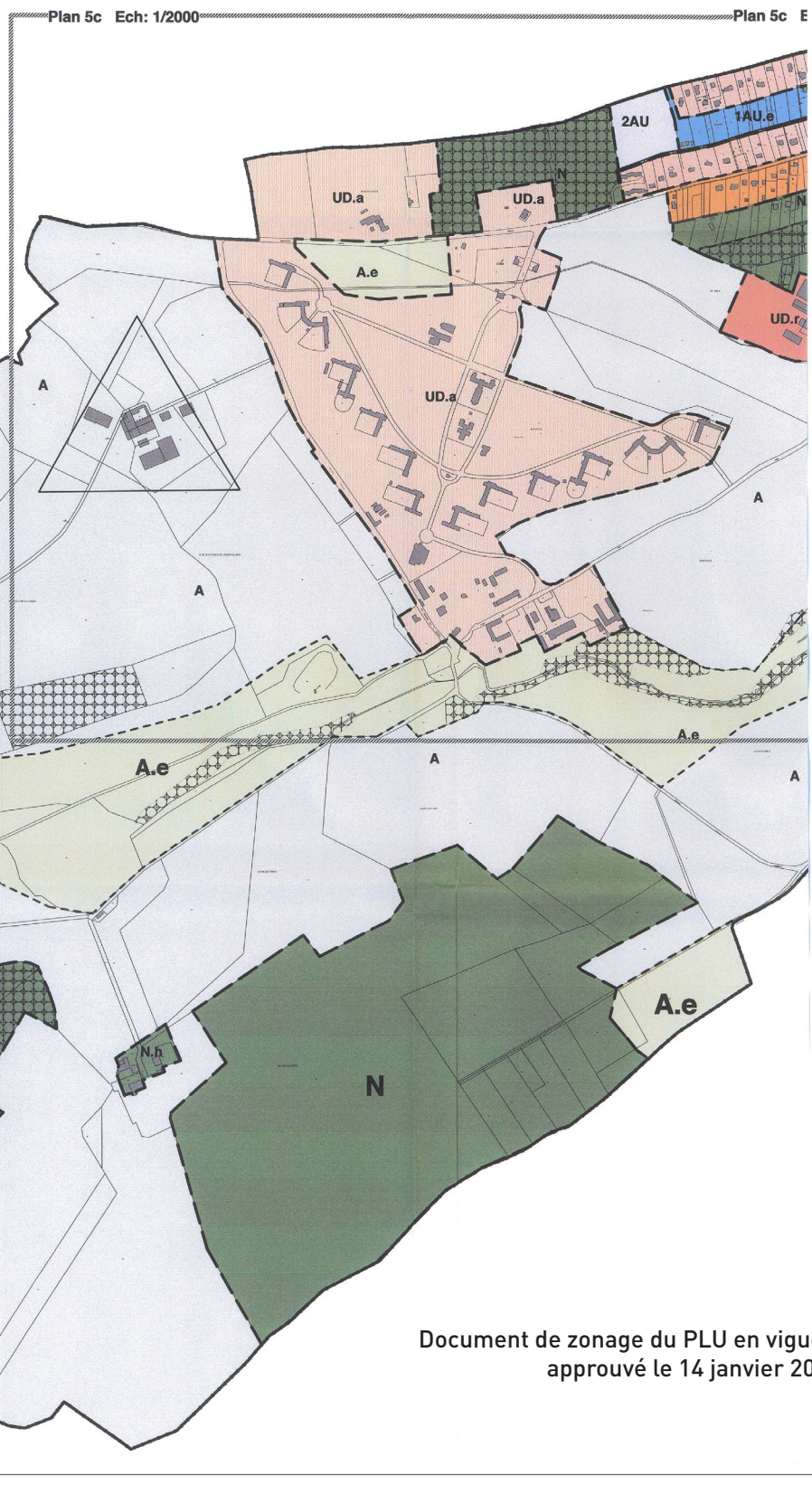
Plan Local d'Urbanisme Commune de MIRECOURT

Dispositions du P.L.U.

— Limite de commune	Emplacements réservés
--- Limite de zones	EBC
--- Limite de secteurs	Bâtiment agricole
--- Marges de recul minimum	
--- Recul imposé	
--- Alignement	

- LÉGENDE**
- UA : Centre historique**
 UA.i : Compris dans le PPRI
 UA.f : Secteur faubourg du centre historique
 UA.n : Secteur faubourg du centre historique compris dans le PPRI
- UB : Zone urbanisée centrale de moyenne densité**
 UB.a : Secteur urbanisé depuis le début du siècle
 UB.b : Secteur en voie d'urbanisation
 UB.c : Secteurs des cités
 UB.h : Secteur hôpital
 UB.i : compris dans le PPRI
- UC : Zone d'extension urbaine**
 UC.i : compris dans le PPRI
- UD : Zone pavillonnaire et d'équipements**
 UD.a : secteur du centre hospitalier spécialisé
 UD.i : compris dans le PPRI
 UD.r : Secteur correspondant à la ferme du Joly (INRA)
 UD.g : Secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage
 UD.e : Secteur potentiellement humide
- UE : Zone d'activités**
 UE.a : secteur à hauteur limitée
 UE.b : secteur du silo
 UE.i : compris dans le PPRI

- UL : Zone à vocation de loisirs**
- 1AU : Zone à urbaniser**
 1AU.e : urbanisation au coup par coup autorisée, secteur potentiellement humide
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme**
- A : Zone agricole**
 A.e : secteur agricole potentiellement humide
- N : Zone naturelle**
 N.j : secteur d'accueil des abris de jardin
 N.b : secteur à vocation de zone de loisirs
 N.bi : secteur à vocation de zone de loisirs compris dans le PPRI
 N.h : secteur accueillant de l'habitat
 N.i : secteur compris dans le PPRI
 N.e : zone potentiellement humide
 N.a : antennes



Document de zonage du PLU en vigueur
approuvé le 14 janvier 2013.

sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles. Un sous-secteur 1AUe autorise l'urbanisation au coup par coup.

- La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme (réserve foncière).

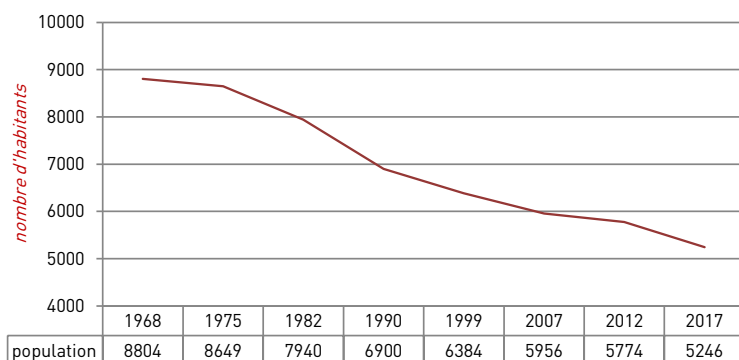
A noter que des **orientations particulières d'aménagement** portent sur ces différentes zones 1AU.

- ✕ La zone agricole autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Elle comprend le secteur Ae concerné par des zones potentiellement humides.
- ✕ La zone naturelle et forestière comprend plusieurs secteurs :
 - Ni correspondant au risque d'inondation.
 - Ne correspondant à un secteur potentiellement humide.
 - Nh correspondant à de l'habitat déjà existant en zone naturelle.
 - Na correspondant à une zone pour l'implantation d'antennes relais.
 - Nj autorisant les abris de jardins.
 - Nb à vocation de zone de loisirs.
 - Nbi correspondant à la zone inondable des bords du Madon à aménager.

2.- Le contexte socio-démographique

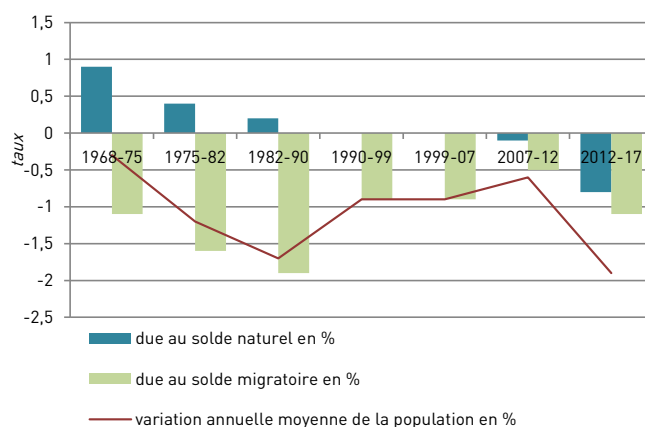
La commune de MIRECOURT compte 5246 habitants au recensement INSEE de 2017.

La population communale connaît une situation démographique globalement décroissante depuis 1968 avec une baisse de -40.41% de la population communale entre 1968 et 2017, soit le départ de 3403 habitants. Sur la période récente, la population a reculé de -9.14% entre 2012 et 2017. A titre de comparaison, la Communauté de Communes de Mirecourt Dompierre a perdu -1.99% de ses habitants sur cette même période, et le département -2.55%.



évolution de la population communale
- source : INSEE

L'évolution de la population communale est la résultante d'une action conjuguée entre le solde migratoire – différence entre les arrivées dans le village et les habitants qui le quittent – et le solde naturel – différence entre les naissances et les décès. Aussi, à MIRECOURT, la baisse de la population s'explique essentiellement par un solde migratoire qui est négatif sur l'ensemble des périodes intercensitaires (avec un taux oscillant entre -0.5% et -1.9%). Celui-ci n'est pas compensé par le solde naturel (avec un taux oscillant entre -0.8% et +0.9%). Sur la période récente les deux taux sont négatifs (-0.8% pour le solde naturel et -1.1% pour le solde migratoire). Cette baisse constante de la population s'explique par le contexte économique local qui était centré sur les activités de lutherie et d'ameublement qui ne sont plus



variation de la population
- source : INSEE

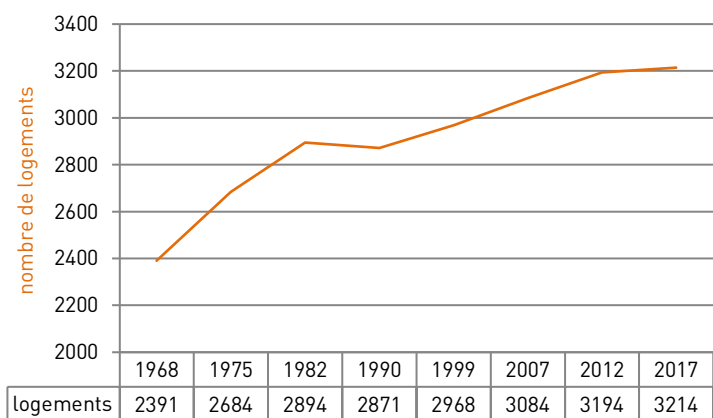
aussi florissantes. Aussi, les habitants ont quitté la commune au profit d'autres centres urbains pourvoyeurs d'emplois.

En revanche, le nombre des logements connaît une croissance globale à MIRECOURT depuis 1968 (+34.42% entre 1968 et 2017).

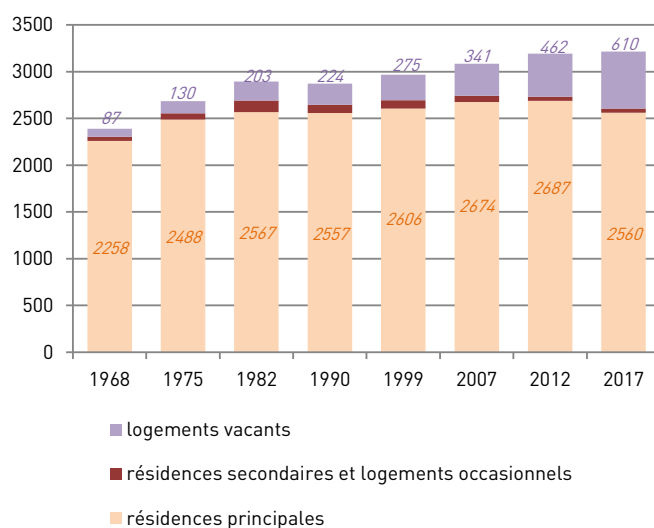
Ces logements sont essentiellement des résidences principales, à plus de 75% sur toutes les périodes intercensitaires. Celles-ci sont en progression de +13.37% entre 1968 et 2017.

Le nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels se maintient depuis 2012 avec 44 logements en 2017 (1.37% du parc de logements).

Quant aux logements vacants, ils sont fortement représentés à MIRECOURT avec 610 unités en 2017 (19% du parc de logements) et leur nombre est en croissance depuis 1968. Précisons que la présence de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché immobilier et permettre aux habitants de changer d'habitation au sein d'un même territoire en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...). Mais, on considère que ce taux doit être situé aux alentours de 6% du parc immobilier. A titre de comparaison, le taux de vacance est de 7.59% dans la Communauté de Communes et de 11.3% dans le département. Cette croissance des logements vacants est également à mettre en lien avec la baisse de la population communale et le vieillissement de la population qui conduit à une non reprise des logements existants.



évolution du nombre de logements
- source : INSEE



évolution du parc de logements
- source : INSEE

Le nombre des ménages a été également croissant à MIRECOURT depuis 1968 (+13.37%). Le nombre de personnes par ménages recule depuis 1968 sous l'effet conjugué de la croissance des logements et du recul de la population, passant de 3.08 à 1.89 personnes en moyenne par ménage entre 1968 et 2017. A titre de comparaison, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.2 dans la Communauté de Communes et de 2.1 dans le département.

3.- La structure urbaine et le patrimoine

La ville de MIRECOURT s'est tout d'abord développée sous la forme d'un village rue traditionnel en rive droite du Madon (actuel Faubourg Saint-Vincent), avant de s'étendre sur la rive gauche, ce qui correspond à la vieille ville actuelle organisée autour d'une trame orthogonale des rues héritées du Moyen-Âge. Le cœur historique frappe par sa richesse architecturale. La ville s'est étendue dès le XVIII^{ème} siècle au-delà des remparts de la vieille ville. Puis les extensions du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle, s'étirent le long de l'axe principal du sud au nord. La ville se développe ainsi grâce à une diversification de son économie. L'urbanisation de la deuxième partie du XX^{ème} siècle s'effectue en couronne, autour de la vieille ville, essentiellement sur la

rive gauche du Madon, sous la forme de pavillons et de petits collectifs. Cette progression pavillonnaire s'est poursuivie jusqu'à la période récente.

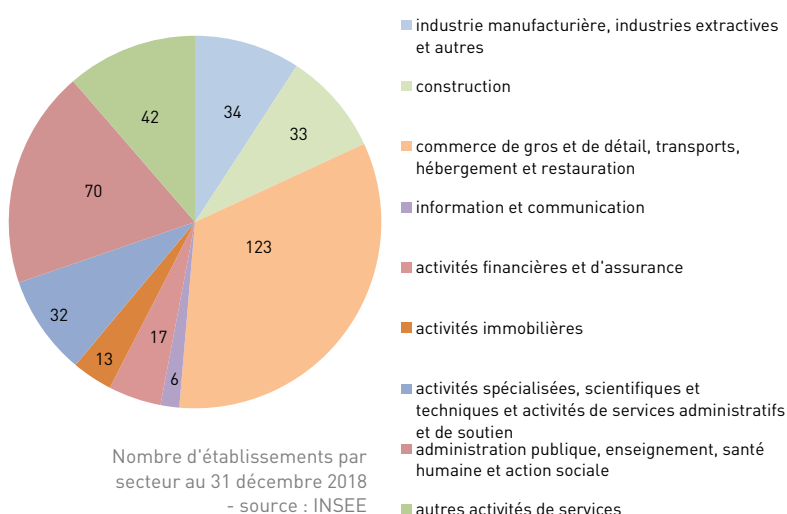
Le patrimoine historique est particulièrement important à MIRECOURT avec plusieurs monuments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, d'où la volonté communale d'avoir mis en place une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui est devenu un Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis le 08 juillet 2016.

4.- Le contexte économique

La commune de MIRECOURT est classée comme faisant partie du bassin de vie de Mirecourt et de la zone d'emploi d'Épinal.

La population active communale regroupe 2189 actifs dont 1693 ont un emploi en 2017 (taux d'activité de 65.3% contre 73.6% dans la zone d'emploi d'Épinal). Ces actifs travaillent pour moitié dans leur commune de résidence (54.2% / 927 personnes) et dans une commune extérieure (45.8% / 782 personnes). Les actifs utilisent majoritairement un véhicule motorisé pour se rendre au travail (75.4%), 16.8% s'y rendent à pied ou à vélo, 2.4% utilisent les transports en commun et 5.3% travaillent à domicile.

La ville de MIRECOURT compte 370 établissements économiques recensés par l'INSEE au 31 décembre 2018, principalement dans les secteurs d'activités suivants : commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (33%) ; administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (19%).



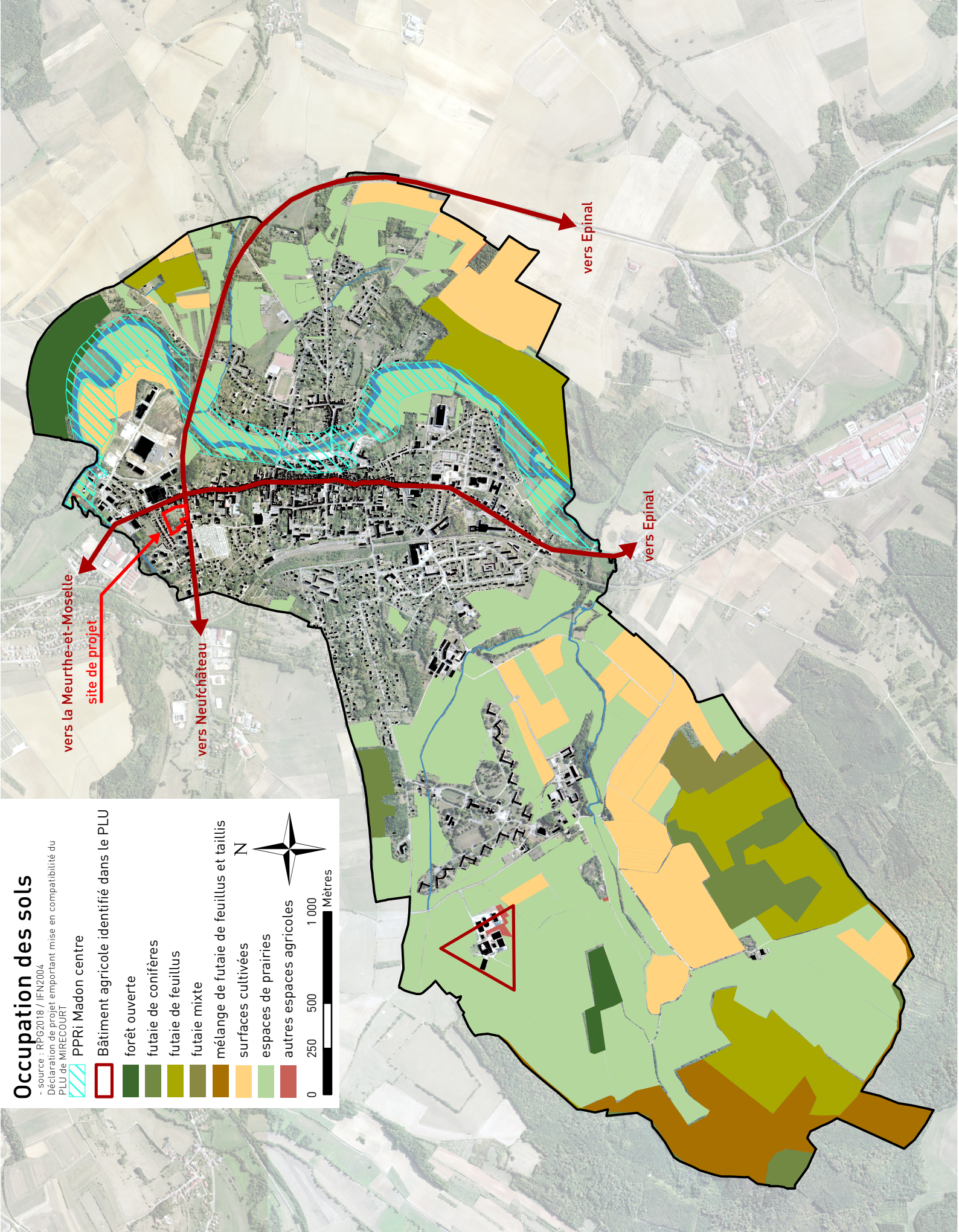
5.- Le contexte naturel et agricole

Le territoire communal de MIRECOURT est drainé par le Madon, qui est un affluent de rive gauche de la Moselle. La commune est soumise au plan de prévention des risques inondations Madon Centre (PPRi) (voir chapitre sur les risques naturels).

A noter qu'aucune zone humide remarquable n'a été identifiée par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse sur le territoire communal de MIRECOURT. Précisons enfin qu'il ne sera pas nécessaire de procéder à une étude spécifique pour vérifier la présence ou non d'une éventuelle zone humide sur le site de projet car celui-ci se localise en zone urbaine.

Le territoire communal couvre une surface de 1221 ha. La moitié du ban est dédié aux activités agricoles dont la majorité de ces espaces sont déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2018. Ceux-ci couvrent une surface globale de 509.79 ha, à dominance de prairies, essentiellement permanentes (326.59 ha, 64% des espaces PAC). Les espaces cultivés représentent 25.64% dans terres agricoles (19.69% d'espaces céréaliers et 5.96% d'autres cultures).

La commune de MIRECOURT compte aujourd'hui 6 sièges d'exploitations agricoles, et aucun maraicher. Les professionnels les plus proches dans ce domaine sont implantés dans les communes de Estrennes et de Madecourt. Par conséquent, le projet défendu dans le cadre de la déclaration de projet mise en compatibilité du PLU permettra de proposer une activité nouvelle sur le territoire de MIRECOURT.



Occupation des sols

- source : RPG2018 / IFN2004
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
PLU de MIRECOURT

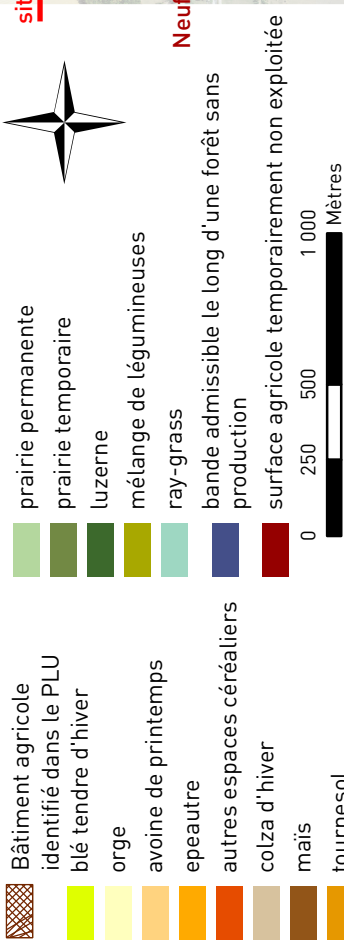
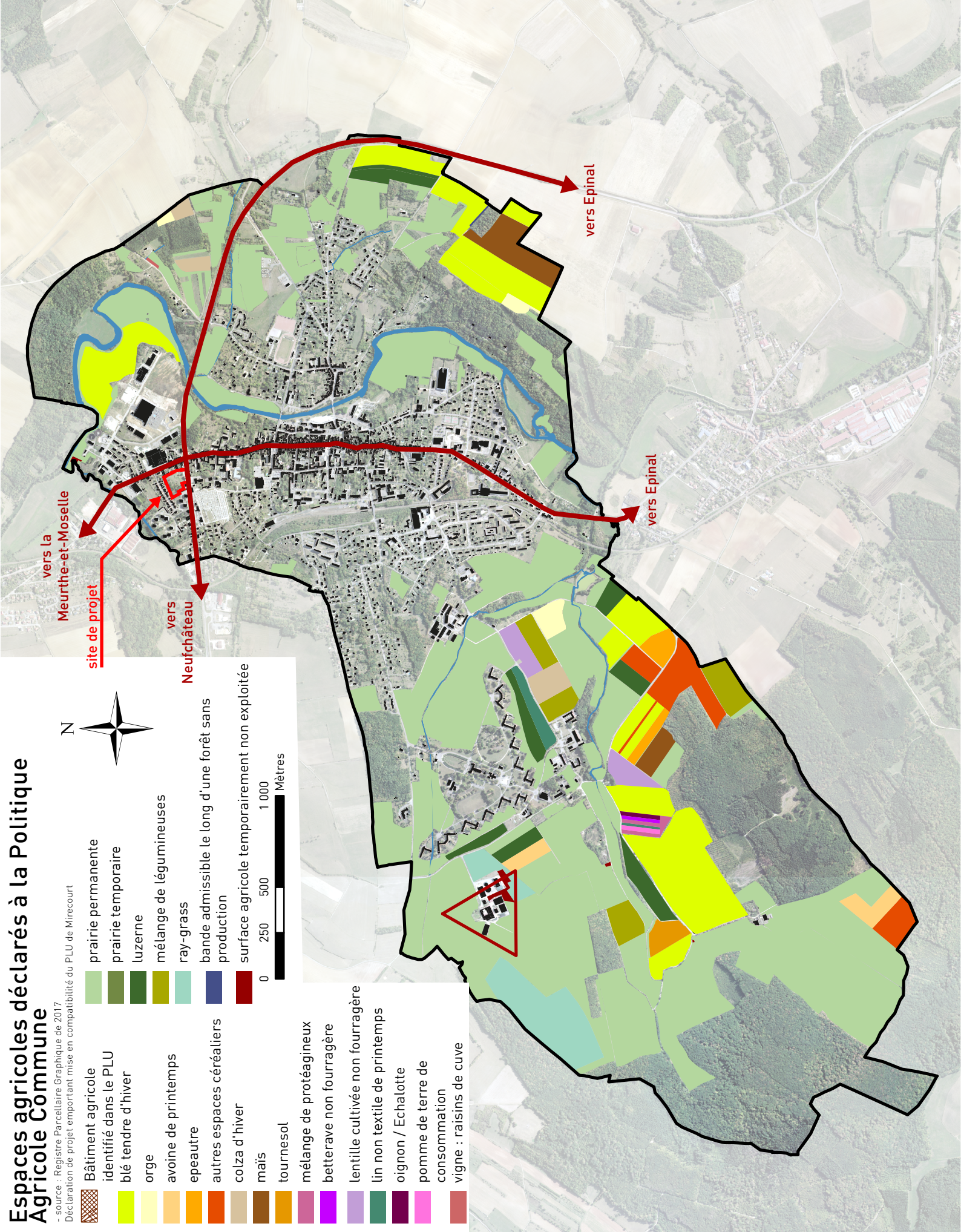
PPRI: Madon centre

-  Bâtiment agricole identifié dans le PLU
-  forêt ouverte
-  futaie de conifères
-  futaie de feuillus
-  futaie mixte
-  mélange de futaie de feuillus et taillis
-  surfaces cultivées
-  espaces de prairies
-  autres espaces agricoles



Espaces agricoles déclarés à la Politique Agricole Commune

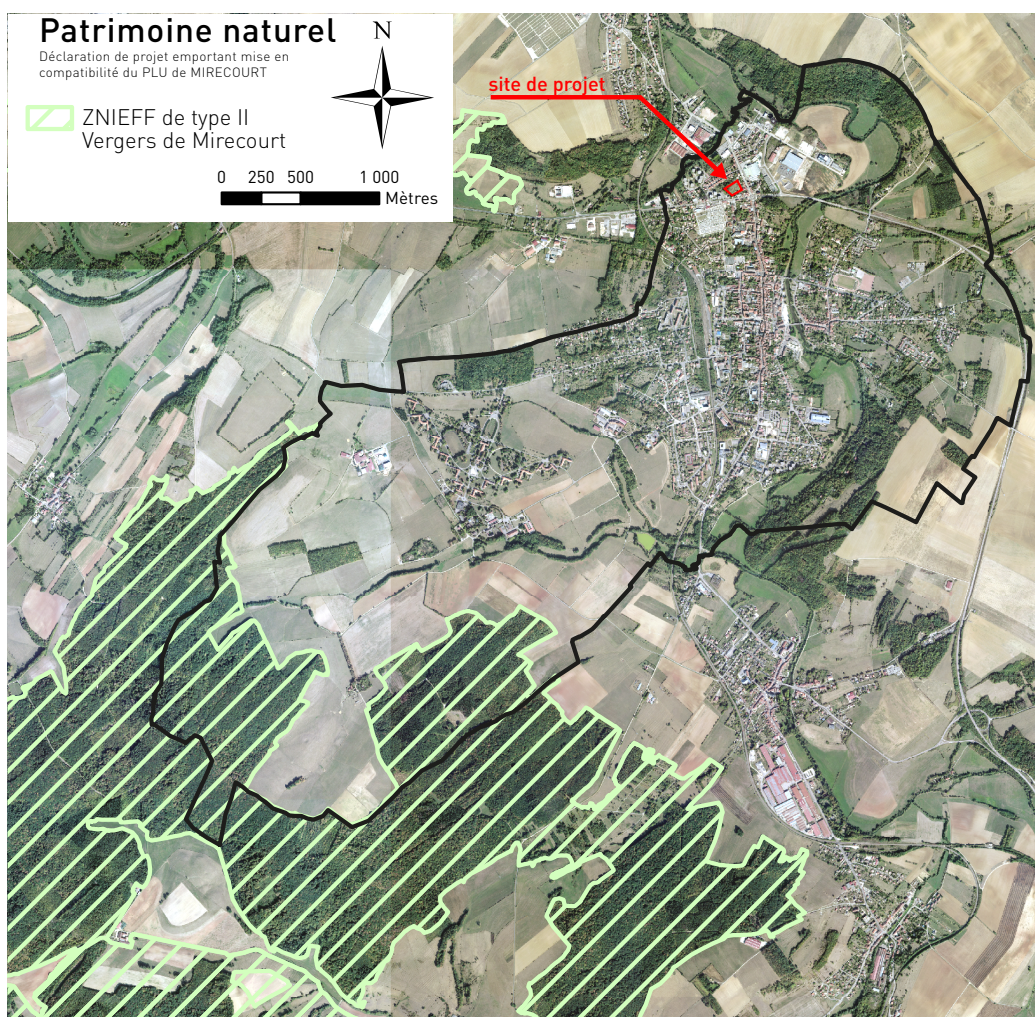
- source : Registre Parcellaire Graphique de 2017
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mirecourt



Quant aux espaces forestiers, ceux-ci couvrent une surface de 220 ha selon l'Inventaire National Forestier de 2004. La moitié de ces espaces sont composés par des futaies de feuillus et l'autre moitié se partage entre des forêts ouvertes, des futaies de conifères et mixtes, un mélange de futaies de feuillus et de taillis.

Concernant le patrimoine naturel, **le territoire communal de MIRECOURT n'est pas couvert par un site Natura 2000**. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation (ZSC) FR4100177 « Gîtes à chiroptères de la Colline Inspirée – Erablières, pelouses, église et château de Vandeléville » qui se scinde en 13 entités distinctes dont la plus proche se localise à environ 8 km à vol d'oiseau au nord du site de projet (territoire communal de Blémerey (54)).

Le territoire communal est uniquement concerné par la présence de la Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « Vergers de



Mirecourt ». Son périmètre est éloigné du site de projet sur lequel porte la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cet inventaire a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire). Les ZNIEFF de type II regroupent des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentours.

6.- 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 (carte et liste en annexe du dossier). Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces SUP sont classées

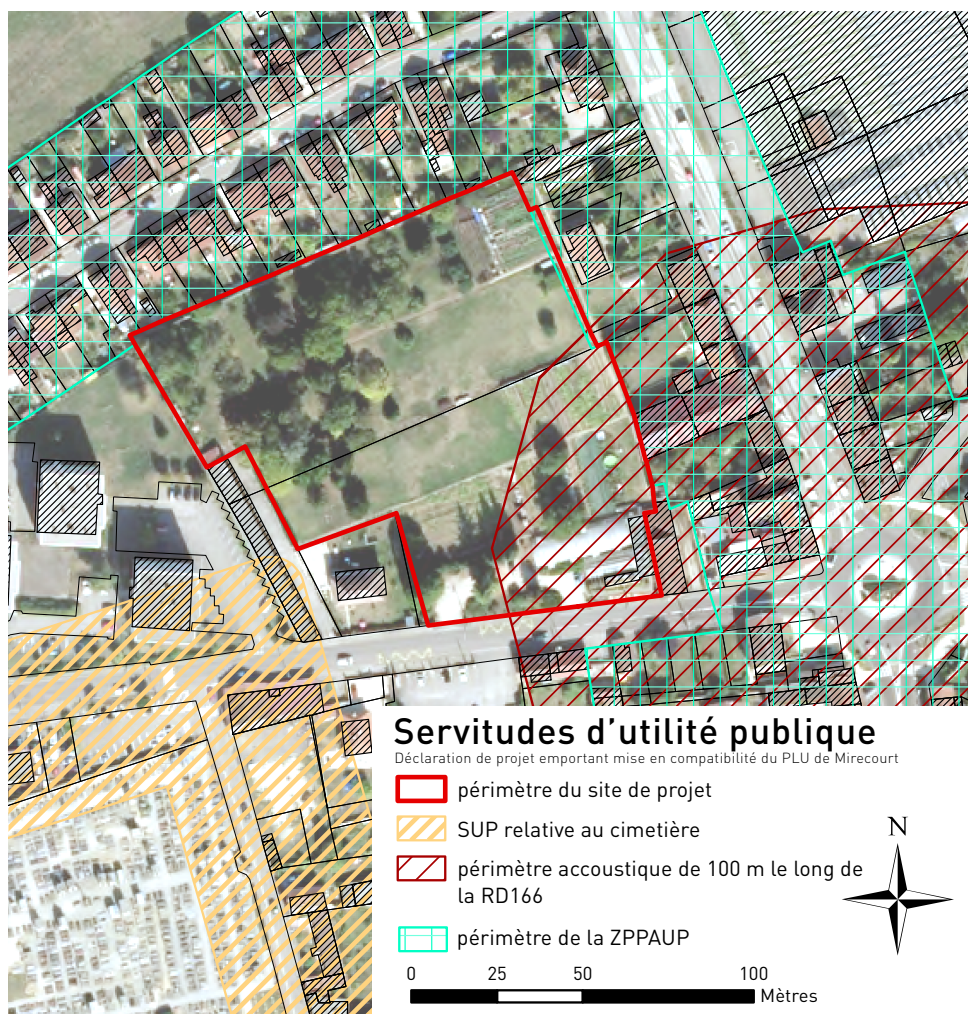
en 4 catégories :

- 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.

Comme le montre la carte correspondante, le territoire est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique. Le site de projet est uniquement concerné par la SUP T5 relative aux relations aériennes de dégagement liée à la proximité de l'aérodrome d'Epinal-Mirecourt et qui couvre l'ensemble du territoire communal. Il est néanmoins longé par :

- La SUP de type INT1 qui est la servitude au voisinage des cimetières
- La SUP de type AC4 relative aux sites patrimoniaux remarquables. Il s'agit du périmètre de l'AVAP de Mirecourt.

Le site est impacté par le recul acoustique d'une bande de 100 m qui s'applique de part et d'autre de la RD166. Celui-ci n'aura pas d'impact sur le projet car il ne prévoit pas de nouvelles habitations.



b. Les risques naturels et technologiques

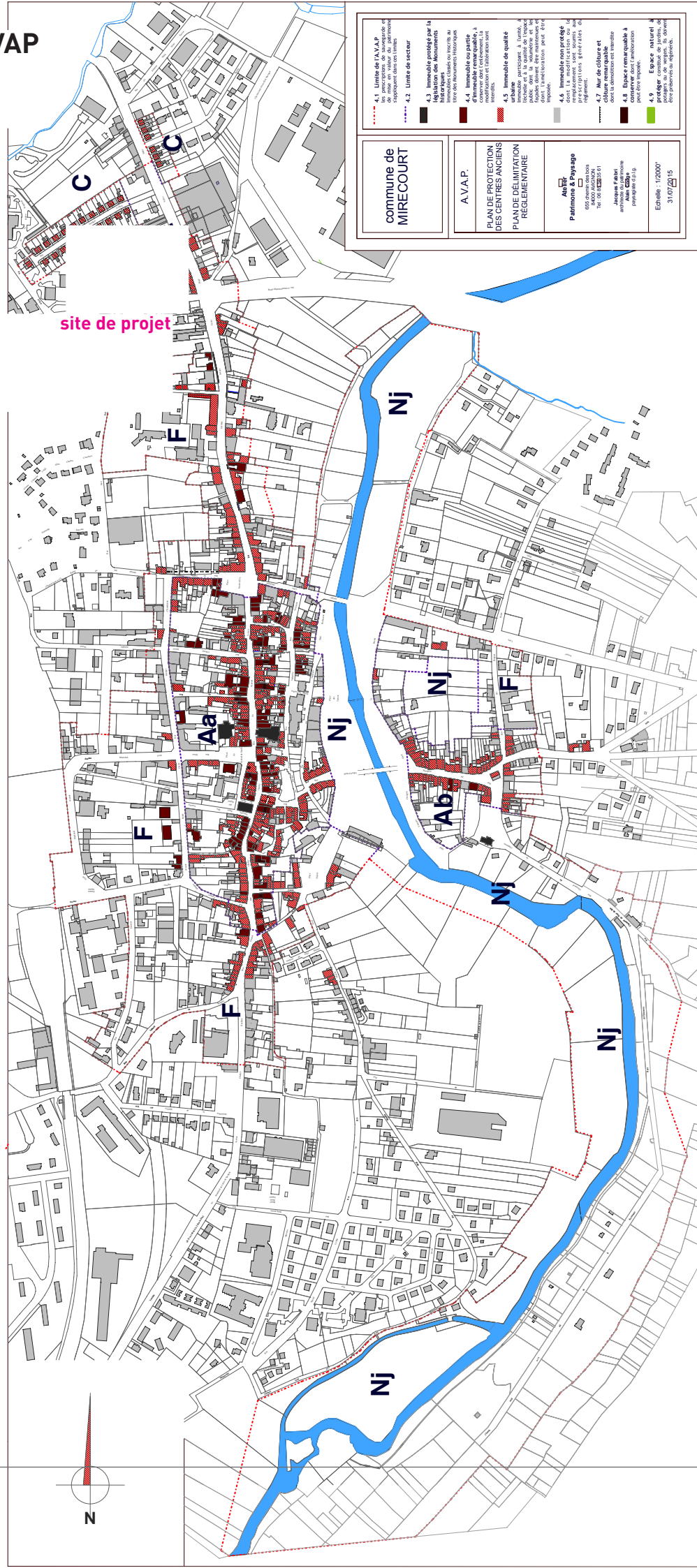
A noter en préambule que les données détaillées ci-après sont issues du site internet georisques.gouv.fr.

La commune de MIRECOURT 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, 03/08/1983, 27/01/1987, 16/03/1990, 06/02/1995, 21/01/1997, 21/01/1999, 26/04/2002, 01/12/2006).
- ✗ de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (arrêtés du 18/09/2018, 18/06/2019, 07/07/2020).

- source : Mairie de Mirecourt
Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU



La commune de MIRECOURT est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques, mais aucun ne concerne directement le site de projet.

Concernant les risques naturels :

* Inondations :

Le territoire communal de MIRECOURT n'est pas identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI). La commune est soumise au plan de prévention des risques inondations du Madon Centre (PPRI). Ce document réglementaire est destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Elle est également concernée par un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI). Ce dernier a pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Un atlas des zones inondables (AZI) du Madon concerne également MIRECOURT. Ce document a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire.

* Cinq mouvements de terrain sont recensés sur le territoire d'études. Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Ils prennent la forme de 4 glissements de terrain à MIRECOURT et d'une érosion des berges.

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

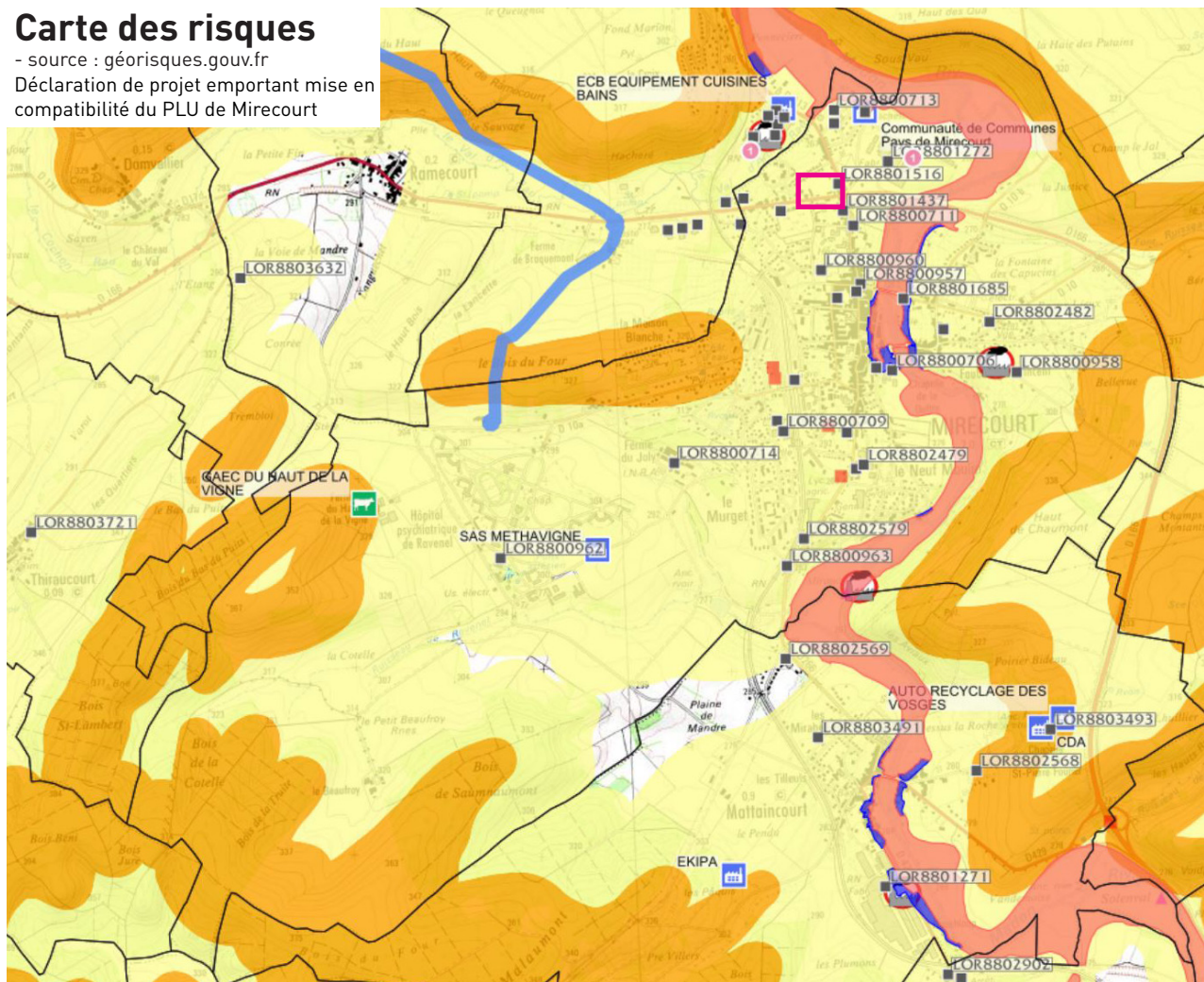
* Séismes : Le territoire communal est inscrit en zone de sismicité 1 où le risque sismique est très faible.

* Radon : Le territoire communal est concerné par un risque faible 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 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires comme le Bassin Parisien dans le cas de MIRECOURT. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 300 Bq.m-3.

* Retrait-gonflement des sols argileux : La majorité du territoire communal est concerné par un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux, notamment au niveau du site de projet. Des bandes complémentaires - classées en aléa moyen - sont également constatées sur les franges du territoire communal. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort coûteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Carte des risques

- source : géorisques.gouv.fr
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mirecourt



Concernant les risques technologiques

- * **Pollution des sols, sites et anciens sites industriels** : Il n'existe pas de secteur d'information sur les sols recensé sur la commune. Un site pollué ou potentiellement pollué est recensé à MIRECOURT. Et 30 anciens sites industriels sont repérés dans la commune.
- * **Installations industrielles** : Trois installations classées sont recensées dans la commune, ainsi que 3 installations rejetant des polluants.
- * **Canalisation des matières dangereuses** : Une canalisation de gaz naturel débouche sur le territoire d'études.
- * **Installations nucléaires** : Aucune installation nucléaire n'est recensée dans un rayon de 20 km du territoire d'études.

2.- La présentation du projet



Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : Revoir le document d'urbanisme dans le but de permettre l'installation d'une activité de maraîchage dans une zone initialement destinée à accueillir de l'habitat sur le court terme.

Parcelles de projet : AB305, 307

Surface de projet : 1.21 ha

Pièces reprises dans le PLU :

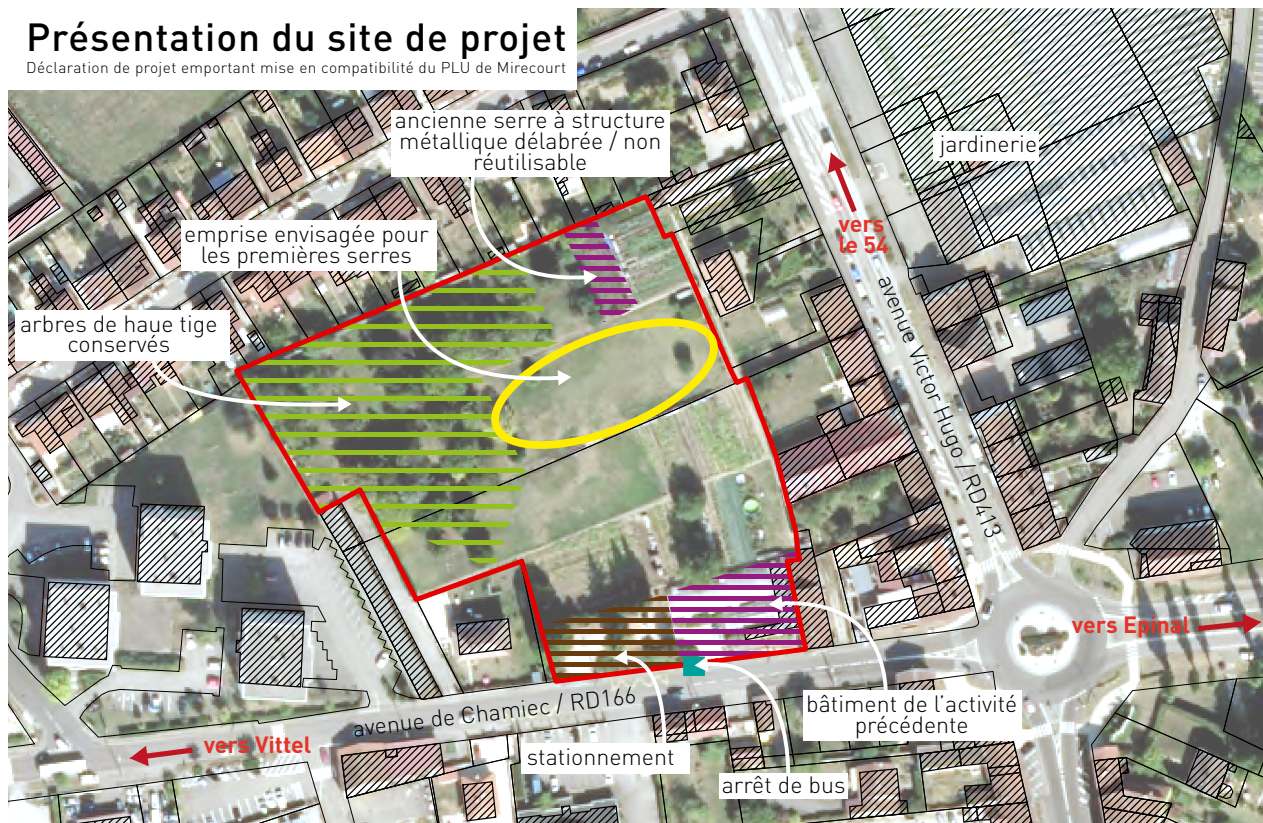
- ✗ Le document de zonage pour transformer une zone à urbaniser sur le court terme 1AU en une zone agricole AM spécifiquement destinée à accueillir une activité de maraîchage.
- ✗ Le règlement écrit du PLU pour créer un nouveau secteur AM au sein de la zone agricole spécifiquement dédié à l'activité de maraîchage.
- ✗ Le document orientation d'aménagement et de programmation pour supprimer le projet portant actuellement sur la nouvelle zone de projet.



Le site sur lequel porte la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU se localise au cœur de la ville de MIRECOURT au carrefour des deux axes routiers principaux que sont la RD166 et la RD413, sur un site d'une surface de 1.21 ha. Rappelons que ce site n'est pas concerné par la présence de contraintes particulières (absence de risques et de servitudes d'utilité publique). Il est aujourd'hui occupé par le bâtiment et l'ancienne serre de l'activité horticole qui a cessé son activité le 30 juin 2020, ainsi que des espaces naturels entretenus et des arbres de haute tige dans le fond du terrain. Le règlement écrit du PLU est revu (article 13) pour imposer que les arbres de haute tige soient conservés sur ce site sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et que les arbres présentent un bon état sanitaire. Aussi, ces arbres ne pourront être coupés que dans la condition d'avoir été abimés lors d'une intempérie, qu'ils aient fait l'objet de dégradation ou qu'ils soient malades. A noter que le porteur de projet s'est engagé à les conserver. Cet espace n'est pas un lieu de passage réputé pour la faune et il n'abrite pas de flore particulière.

Présentation du site de projet

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mirecourt



Le projet défendu dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU « Activité de maraichage » vise à permettre l'installation d'une activité de maraichage orienté en bio (création de la société au 1^{er} avril 2021) en lieu et place d'une ancienne activité horticole qui a cessé son activité le 30 juin 2020. Le porteur de projet est locataire de ce terrain sous la forme d'un bail de 9 ans, signé au début de l'année 2021. Les anciens bâtiments horticoles (serre et bâtiment) seront repris par le maraicher. Mais, celui-ci a de nouveaux projets pour le développement de son site de production avec l'installation dans l'immédiat de deux serres tunnels. Et à terme, deux autres structures seront également implantées, ainsi qu'un cabanon qui permettra d'accueillir les clients et un atelier pour la transformation des légumes.

Les légumes bio produits sur ce site seront proposés en vente directe ou en pré-commande via le site internet de l'exploitation. D'autres circuits courts – comme la distribution via une AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne) – pourront également être envisagés si l'activité prospère.

Situé en cœur de ville, le site est actuellement correctement desservi par les réseaux. En outre, le porteur de projet souhaite avoir la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur le cabanon pour assurer son autonomie. Des travaux sont actuellement engagés pour la création d'un espace de stationnement pour les futurs clients en dehors du domaine public.

L'installation de cette activité de maraichage permettra de conserver un îlot agricole en cœur de ville comme cela est le cas depuis l'approbation du PLU en 2013 par le biais de l'ancienne activité horticole ; et de maintenir une logique d'agriculture urbaine à proximité des futurs potentiels clients dans une logique de promotion des circuits courts. Au vu de sa situation géographique en cœur de ville, son accès sera aisé et rapide, idéalement placé avenue de Chamiec et non loin de l'avenue Victor Hugo, dans laquelle est installée une jardinerie.

Ce site de projet - localisé sur les parcelles AB305 et 307 – est actuellement classé en zone 1AU dans le PLU. Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à une urbanisation future pour de l'habitat, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation. Le règlement écrit de la zone 1AU interdit les constructions destinées



site d'implantation de la future activité de maraîchage (vue depuis l'avenue de Chamiec) - ©éolis 2021



site d'implantation de la future activité de maraîchage et serre du fleuriste sur la droite (vue depuis l'avenue de Chamiec) - ©éolis 2021



serre du fleuriste donnant sur l'avenue de Chamiec et arrêt de bus TER Grand Est - ©éolis 2021

à l'activité agricole dans cette zone, ce qui explique la nécessité de reprendre le document d'urbanisme de manière à l'adapter à ce nouveau projet agricole.

Extrait du règlement du PLU :

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions destinées

- à l'industrie.
- à l'hébergement hôtelier
- à l'activité agricole.

2 Les installations classées.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions.
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction.
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 Les antennes relais.

Ainsi, la reprise du PLU consiste à créer un nouveau secteur AM (reprise du document de zonage et du règlement écrit) en lieu et place de cette zone 1AU dans le but d'y autoriser les constructions, extensions, transformations, ainsi que leurs annexes à condition d'être strictement liées à une activité de maraîchage. Ce site est considéré comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans le PLU. Le règlement écrit doit ainsi 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. En ce sens, le règlement de la zone AM prévoit les dispositions spécifiques suivantes que le porteur de projet se devra de respecter :

- les constructions nouvelles devront être édifiées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5 m car le site de projet est desservi par la RD166 sur laquelle porte un arrêté d'alignement.
- les constructions nouvelles s'implantent en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- les serres tunnels ne dépassent pas une emprise cumulée de 2500 m² et une hauteur hors tout de 5 m .
- les autres constructions liées à l'activité de maraîchage aient une emprise maximale de 300 m² et une hauteur maximale de 4.5 m à l'égout de toiture.

Pour les autres règles, le projet se référera aux prescriptions édictées pour l'ensemble de la zone agricole. Rappelons également que le site de projet couvre une surface de 1.21 ha et qu'il est ceinturé de toute part par des habitations ou par l'avenue de Chamiec. Cette configuration constitue une contrainte complémentaire pour le développement de ce secteur. Précisons également que les arbres de haute tige (concentrés sur une surface d'environ 4500 m²) seront conservés.

Enfin, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU « Activité de maraîchage » répond à l'intérêt général du territoire en ce sens qu'il permettra de développer une nouvelle activité économique qui n'est pas encore proposée à MIRECOURT. Les maraîchers le plus proches proposant les mêmes prestations se situent sur les communes d'Estrennes et de Madecourt à une quinzaine de minutes au sud de Mirecourt. Ce projet va également permettre de maintenir une activité agricole sur ce site suite à la cessation de

l'activité horticole en juin 2020. En outre, tout comme la précédente, le maraîchage n'est pas source de nuisances pour son environnement immédiat et pour les habitations proches du fait de son orientation en bio, et de fait de l'absence de traitement des productions. En outre, sa localisation en cœur de MIRECOURT lui assure un accès facile et rapide. Enfin, le développement des circuits-courts répond aux attentes de nombreux Français pour le « manger mieux » et au local.

3.-

Articulation des différents projets 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 la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU au « Activité de maraîchage » doit être compatible avec :

- ✕ Le SCOT des Vosges Centrales / en attente d'approbation du document.
- ✕ Le SRADDET de la Région Grand Est.

1.- La compatibilité du projet avec le SCOT des Vosges Centrales

La Communauté de Communes Mirecourt Dompaire a intégré le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, ce qui a induit de réviser ce document qui a été approuvé le 29 avril 2019 concernant l'intégration du secteur de Dompaire, mais pas celui de Mirecourt. Une nouvelle révision est actuellement en cours de finalisation de la phase d'enquête publique pour intégrer ces dernières communes. Même si ce document n'est pas encore en vigueur, la compatibilité avec le SCOT est établie sur la base du document existant et elle sera mise à jour suite son approbation et tenant compte des spécificités du secteur de MIRECOURT.

Le tableau ci-après démontre que le projet est bien compatible avec le SCOT des Vosges Centrales révisé :

Partie 1 : Les objectifs thématiques en faveur du renforcement de l'armature territoriale

Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	Le projet concerne l'installation d'une activité de maraîchage en cœur de ville et en remplacement d'une ancienne activité horticole, sans conséquence en matière de consommation sur les espaces et n'engendrant pas d'étalement urbain.
---	---

Habitat

Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Répondre au besoin en logements</u>	Le projet concerne l'installation d'une activité de maraîchage en lieu et place d'une zone initialement destinée à de l'habitat. Comme le montre nombre des communes du SCOT, le potentiel offert pour de l'habitat dans les PLU est souvent surévalué par rapport aux besoins locaux. Partant de ce principe, le développement de cette activité contribue indirectement à réajuster le PLU sur les besoins locaux en matière d'accueil de population.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Contenir et réduire la vacance</u>	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension</u>	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension</u>	Le projet s'inscrit dans une ancienne zone à urbaniser en densification.
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <u>Diversifier le parc de logements</u>	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <u>Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages</u>	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : <u>Favoriser des projets de qualité et énergiquement performants /</u> <u>Recherche des formes urbaines économes en foncier et en énergie /</u> <u>Qualité et performance énergétique du bâti existant</u>	Le projet ne concerne pas cette thématique.

Développement économique

Zones d'activités économiques : Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches / Offre en extension sur les ZAE prioritaires / Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant / Economie circulaire	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Tourisme	Le projet ne concerne pas cette thématique.

Commerce et artisanat

Activités commerciales et artisanales commerciales : Activités artisanales non commerciales accueillant du public ou non : Localisations préférentielles	Le projet ne concerne pas cette thématique.
	Le projet ne concerne pas cette thématique.

Mobilités

Desserte et accessibilité à grande échelle Offre en transports collectifs Modes actifs et mobilités alternatives Articulation urbanisme et mobilités	Le projet ne concerne pas cette thématique.
---	---

Services et numérique

Grands équipements Équipements et services de proximité Infrastructures numériques	Le projet ne concerne pas cette thématique.
--	---

Partie 2 : Les objectifs thématiques en faveur de la protection et de la valorisation des ressources

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Espaces naturels et trame verte et bleue : Protéger les réservoirs de biodiversité	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000 ou d'une zone humide remarquable du SDAGE. Le projet n'intersecte pas avec la ZNIEFF de type II.
Espaces naturels et trame verte et bleue : Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général	<p>Le projet se localise en cœur de ville. Il n'aura pas d'impact sur les corridors écologiques définis par le SRCE et repris par le SRADDET.</p> <p>Il est également éloigné des zones inondables du Madon, des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire communal et des grands massifs forestiers.</p> <p>Les arbres de haute tige présents sur le site seront conservés.</p> <p>La reprise de l'ancienne activité horticole par une activité de maraîchage bio permet de conserver un îlot agricole en cœur de ville (bail de location signé en 2021 pour 9 ans).</p>
Espaces naturels et trame verte et bleue : Protéger les milieux aquatiques et humides	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'une zone humide remarquable du SDAGE. Le site est éloigné de la zone inondable du Madon. Il n'est pas non plus traversé par un écoulement d'eau.

Agriculture et sylviculture : <u>Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions</u>	Le projet vise à installer une activité de maraîchage bio en cœur de ville et qui prévoit de faire de la vente directe sur le site de production. Il remplace une ancienne activité horticole. Les concurrents directs les plus proches qui proposent le même type de prestations se localisent à une quinzaine de minutes au sud de MIRECOURT.
Agriculture et sylviculture : <u>Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles</u>	Le projet n'aura pas d'impact sur les espaces forestiers.
Système vert	

Paysages et patrimoine architectural

Paysages et patrimoines emblématiques : <u>Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires</u>	Le projet ne concerne pas des paysages emblématiques et identitaires.
Paysages et patrimoines emblématiques : <u>Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville</u>	Le projet ne concerne pas cette thématique.

EnR&R et ressources énergétiques

Mobilisation du potentiel en EnR&R	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Intégration des EnR&R	Le projet ne concerne pas cette thématique.

Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux

Prévention des risques naturels : <u>Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement</u>	Le territoire communal est concerné par ce risque. Mais le site de projet est éloigné de la zone inondable du Madon.
Prévention des risques naturels : <u>Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain</u>	Le risque sismique est identifié dans le dossier. Le territoire est concerné par la présence de plusieurs mouvements de terrain, éloignés du site de projet.
Prévention des risques technologiques et industriels :	Le territoire est concerné par ce type de risques, mais sans conséquences pour le développement de l'activité maraîchère.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants</u>	Plusieurs sites pollués sont recensés sur le territoire, mais sans conséquences pour le développement de l'activité maraîchère.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Mieux protéger les habitants contre le bruit</u>	Le projet ne sera pas sources de nuisances pour son voisinage.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air</u>	Le projet ne sera pas sources de pollutions pour son voisinage car l'activité est orientée en bio.

Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Réduire la pollution lumineuse liée à l'éclairage public</u>	Le projet ne devrait pas accentuer la pollution lumineuse liée à l'éclairage public.
Préservation de la ressource en eau : <u>Protéger les ressources en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable</u>	Le site n'est pas traversé par un ruisseau. Il est éloigné des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Le SDAGE n'identifie pas de zones humides remarquables à MIRECOURT. Le projet reprend le site d'une ancienne activité horticole et ne devrait pas générer une surconsommation par rapport à l'activité précédente. Des dispositions existent dans le PLU pour favoriser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle de projet.
Préservation de la ressource en eau : <u>Prévoir un développement en lien avec les capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales</u>	Des dispositions réglementaires visent à assurer un raccordement au réseau d'assainissement ou un assainissement individuel quand le premier est trop éloigné d'une part, et d'autre part, une gestion des eaux pluviales sur la parcelle de projet.

2.- La compatibilité du projet avec le SRADDET de la Région Grand Est

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 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 SRADDET intègre l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Lorraine tel quel sans y apporter de modification.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs.

Le tableau ci-après démontre que le projet est bien compatible avec les règles du SRADDET 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 ne devrait pas avoir d'incidences sur 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 projet se localise en cœur de ville. Il n'aura pas d'impact sur les corridors écologiques définis par le SRCE et repris par le SRADDET.</p> <p>Il est également éloigné des zones inondables du Madon, des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire communal et des grands massifs forestiers.</p> <p>Les arbres de haute tige présents sur le site seront conservés.</p> <p>La reprise de l'ancienne activité horticole par une activité de maraîchage bio permet de conserver un îlot agricole en cœur de ville (bail de location signé en 2021 pour 9 ans).</p>
<p>Préserver les zones humides</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par la présence d'une zone humide remarquable du SDAGE.</p> <p>Comme le site de projet se localise en zone urbaine, il n'a pas été requis de procéder à une étude vérifiant la présence ou non de zone humide sur le site.</p>
<p>Réduire les pollutions diffuses</p>	<p>Le projet ne devrait pas avoir des effets notables sur les pollutions diffuses d'autant que le projet agricole est orienté en bio.</p>
<p>Réduire les prélèvements d'eau</p>	<p>Le projet agricole ne prélèvera pas plus que l'activité horticole précédente.</p>

Gestion des espaces et urbanisme

<p>Sobriété foncière</p>	<p>Ce projet permet de pérenniser un îlot agricole en lieu et place d'une activité qui a cessé son activité, et ne générera donc pas de consommation complémentaire sur les espaces.</p>
<p>Optimiser le potentiel foncier mobilisable</p>	<p>Le projet ne concerne pas cette thématique.</p>
<p>Développer l'agriculture urbaine et périurbaine</p>	<p>Le projet permettra de pérenniser un îlot agricole en cœur de ville par le biais de l'installation d'une activité de maraîchage bio avec une optique de développer une distribution en vente directe et en circuit court.</p>
<p>Préserver les zones d'expansion des crues</p>	<p>Le projet est éloigné de la zone de crue du Madon.</p>
<p>Décliner localement l'armature urbaine</p> <p>Renforcer les polarités de l'armature urbaine</p>	<p>Le projet n'aura pas de conséquence sur ces polarités car ils concernent l'installation d'une nouvelle activité agricole.</p>

Optimiser la production de logements	Le projet ne concerne pas cette thématique.
Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes Développer la nature en ville	Le projet contribuera à la vitalité du centre de MIRECOURT en proposant des légumes bio à la vente directe sur le site. Les arbres présents sur le site seront conservés
Limiter l'imperméabilisation des sols	Le projet vise dans un premier temps à installer des serres, celui-ci n'aura pas d'impact sur l'imperméabilisation des sols.

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 ne concerne pas ces thématiques.
---	--

En conclusion, le projet défendu dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur qui s'appliquent sur le territoire communal de MIRECOURT.

4.-

Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



1.- Les incidences du projet sur les réservoirs de biodiversité, les paysages et sur le site Natura 2000 le plus proche

Rappelons que le territoire communal de MIRECOURT n'est pas couvert par un site Natura 2000. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation (ZSC) FR4100177 « Gites à chiroptères de la Colline Inspirée – Érablières, pelouses, église et château de Vandelévillle » qui se scinde en 13 entités distinctes dont la plus proche se localise à environ 8 km à vol d'oiseau au nord du site de projet (commune de Blémerey (54)). En revanche, le territoire communal est uniquement couvert par la ZNIEFF de type II « Vergers de Mirecourt » dont le périmètre est éloigné du site de projet. En outre, ce dernier n'est pas réputé comme un axe privilégié pour la faune locale et il n'abrite pas de flore particulièrement remarquable.

Enfin, le projet aura peu d'impact en matière paysagère car les installations envisagées ne dépasseront pas une hauteur de 5 m, ce qui inférieure aux autres constructions dans ce secteur. En outre, le porteur de projet s'est engagé à conserver les arbres de haute tige présents sur le site.

Par conséquent, au vu de la nature du projet et de son éloignement du site Natura 2000 le plus proche, celui-ci n'aura pas d'incidences sur ce dernier.

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

Le projet défendu dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne le site d'une ancienne activité horticole installée au cœur de la ville de MIRECOURT et qui est reprise par une activité de maraichage bio.

Par conséquent, ce projet aura une incidence nulle en matière de consommation sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le porteur de projet s'engage à conserver les arbres de haute tige présents sur le site.

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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de MIRECOURT « activité de maraîchage ».

* **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 autour des grandes orientations suivantes :

- ✗ Le développement urbain : ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ; mixité des modes d'habitat.
- ✗ La préservation du patrimoine et du cadre de vie : mise en valeur du patrimoine urbain ; préservation du patrimoine naturel.
- ✗ Le dynamisme économique : développement des zones d'activités (conforter les zones d'activités existantes ou en devenir, maintenir les emplois, recentrer les activités et sécuriser les zones) ; maintenir et conforter l'activité commerciale du centre-ville (requalification du centre-ville de MIRECOURT, valorisation des circulations piétonnes, enseignes et publicités) ; développer l'attractivité touristique.
- ✗ Les liaisons entre quartiers et la circulation : la circulation à différentes échelles ; créer des jonctions et unité d'ensemble.
- ✗ L'environnement.

Rappelons que la procédure retenue est une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU puisque le projet remet en cause le PADD. En effet, le PLU détermine que le site retenu est une zone à urbaniser qui se destine à accueillir de l'habitat et le document d'urbanisme y interdit les activités agricoles.

* **Le document de zonage** : Celui-ci est repris pour reclasser :

- ✗ reclasser une zone 1AU en une zone AM destinée à accueillir des activités de maraîchage.

* **les Orientations Particulières d'Aménagement** : L'OAP est reprise pour « sortir » le site de projet qui perd sa vocation initiale d'accueil pour de l'habitat au profit d'une activité de maraîchage suite à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

* **Le règlement écrit** : Celui-ci est repris pour :

- ✕ compléter le règlement de la zone agricole par un nouveau secteur AM spécifiquement destiné à accueillir des activités de maraîchage.

* **Les annexes au PLU** :

- ✕ La dernière version de la carte et de la liste des servitudes d'utilité publique est jointe au dossier de modification.

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le document de zonage

Les pages 28 et 29 présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version actualisée.

b. le règlement écrit de la zone A

A noter que les éléments repris dans le règlement écrit du PLU figurent en orange dans le texte suivant.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Elle comprend :

- le secteur A.e concerné par des zones potentiellement humides.
- **le secteur AM destiné à accueillir une activité de maraîchage.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées en zone A :

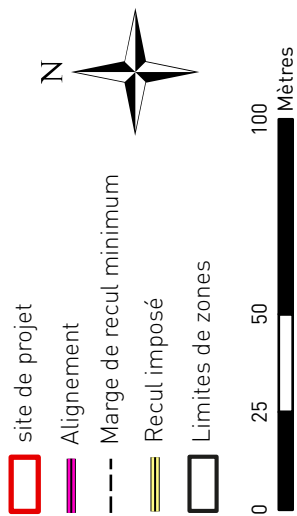
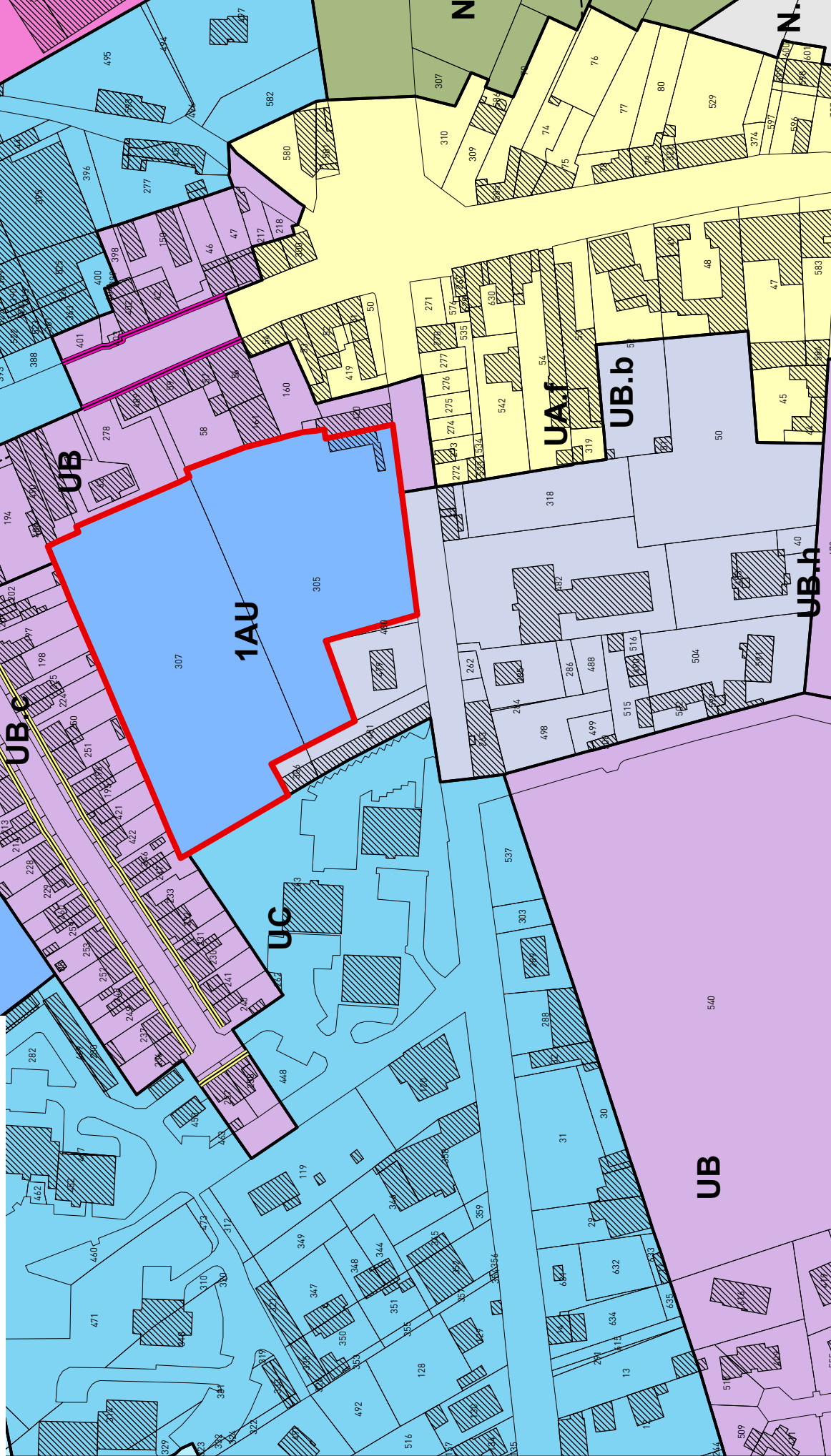
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas d'exploitation agricole.

Secteur Ae:

Seuls sont autorisés dans le secteur Ae les installations et les équipements nécessaires à l'exercice de services publics.

Zonage en vigueur du PLU

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mirecourt



Zonage actualisé du PLU

Déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Mirecourt

 site de projet

 Alignement

 Marge de recul minimum

 Recul imposé

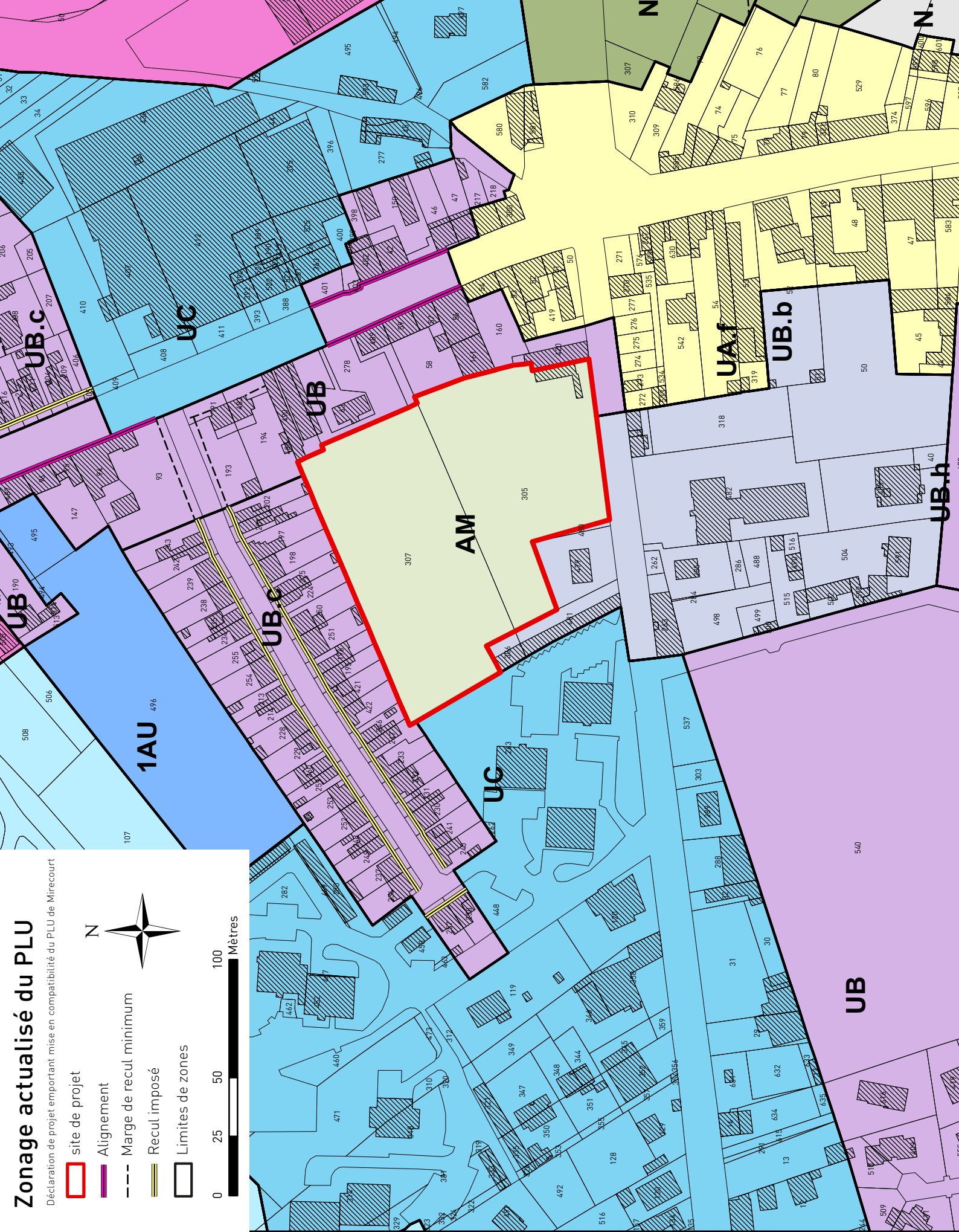
 Limites de zones



N



0 25 50 100 Mètres



Secteur AM :

Seuls sont autorisés dans le secteur AM :

- Les constructions, extensions, transformations, ainsi que leurs annexes, à la condition d'être strictement liées à une activité de maraîchage.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès direct des riverains à la voie de contournement de MIRECOURT est interdit.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable.

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation applicable.

2-ASSAINISSEMENT

I. Eaux usées

Lorsque le réseau n'existe pas à proximité, l'assainissement individuel ou groupé est obligatoire dans les limites de la réglementation applicable.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à

la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées au minimum à 15 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Dans le secteur AM, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum de cet alignement.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter, en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau et à 30 mètres des limites cadastrales des forêts à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE A9 -EMPRISE AU SOL

Pour la zone A, à l'exception du secteur AM :

Pas de prescription.

Pour le secteur AM :

Les serres tunnels auront une emprise au sol maximale ne pouvant pas dépasser 2500 m².

Les constructions liées à l'activité de maraichage auront une emprise au sol maximale ne pouvant pas dépasser 300 m².

ARTICLE A10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à vocation agricole – **hors activité de maraichage** - est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des serres tunnels est limitée à 5 m hors tout.

La hauteur des bâtiments à vocation de maraichage est limitée à 4.5 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE A11 -ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

Les matériaux réfléchissants sont interdits (hors panneaux photovoltaïques).

Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

ARTICLE A12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13-ESPACES LIBRES. PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

~~Pas de prescription:~~

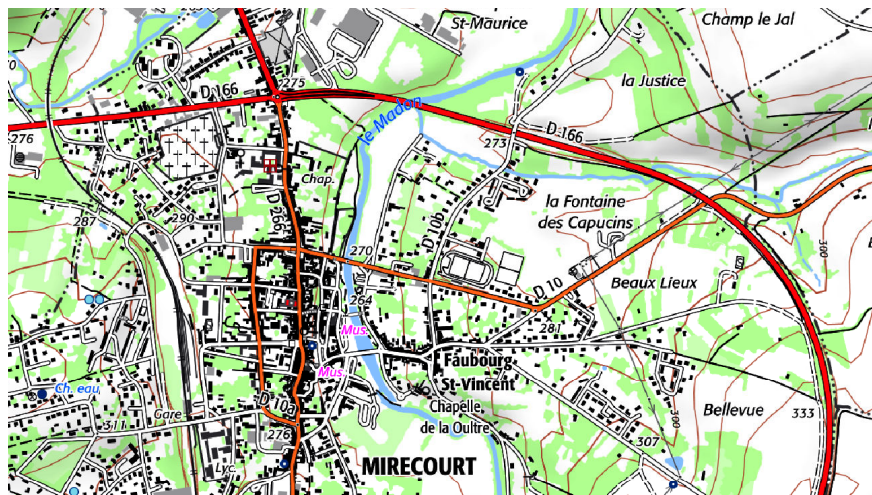
Dans le secteur AM, les arbres de haute tige doivent être conservés, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et que les arbres présentent un bon état sanitaire.

SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

c. l'OAP pour supprimer la référence à l'ancienne zone 1AU



/ Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
de MIRECOURT (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