

ANNEXES

Destinations et sous destinations issues du guide de la modernisation du contenu du PLU d'avril 2017.

5 destinations	20 sous-destinations	Typologie
Habitation	<i>Logements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soient les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gîtes.
	<i>Hébergements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).
	<i>Restauration</i>	Les constructions destinées à la restauration ouvertes à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	<i>Commerce de gros</i>	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	<i>Hébergement hôtelier</i>	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
	<i>Autre hébergement touristique</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	<i>Cinéma</i>	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire, ...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
	Etablissements de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases, ...).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	Bureau	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Définitions

Constructions principales : une construction principale est un bâtiment de plus de 40 m² d'emprise au sol ou le premier bâtiment édifié sur une unité foncière. Chaque premier bâtiment construit sur un lot nu issu de division est considéré comme une construction principale.

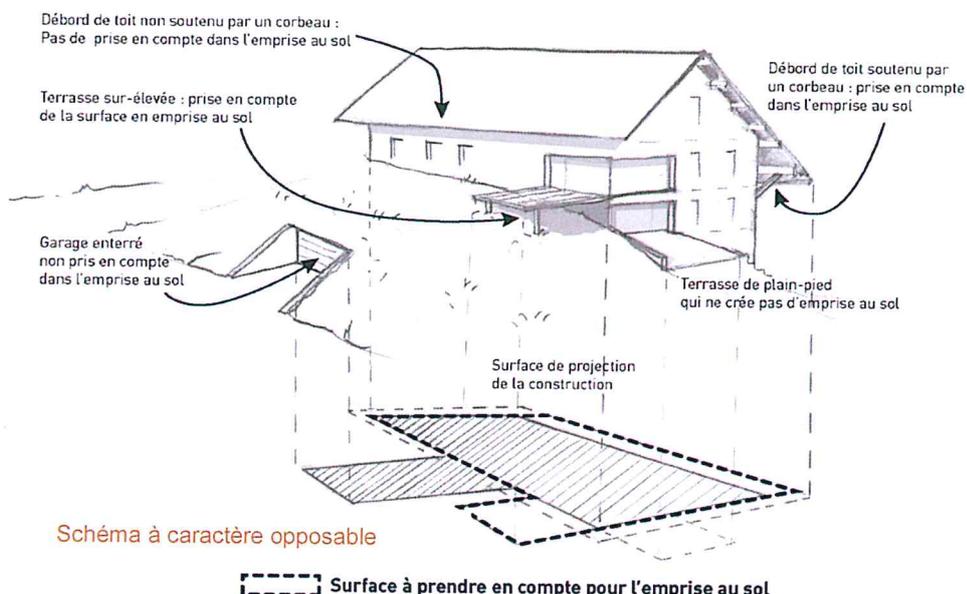
Annexes : une annexe est séparée de la construction principale, elle a une son emprise au sol qui ne peut excéder :

- 50 m² en zones UV, UB, UE et UH
- 40 m² en zones UL, UC, NG, NL, NH, IAU et A.

Elle n'est considérée comme annexe que si elle est construite sur une unité foncière qui comporte déjà une construction principale. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne peut pas être supérieure à la moitié de l'emprise au sol cumulée des constructions principales sur une même unité foncière.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ouvrages et les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises, les balcons, les « casquettes, les brises soleils horizontaux sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus (par des poteaux, des suspentes ou des corbeaux/encorbellements). Les terrasses surélevées dont l'altitude est supérieure à 60 cm par rapport au point le plus haut du terrain naturel comptent dans l'emprise en sol. Les surfaces enterrées qui ne présentent pas de volume extérieur au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux ne créent pas d'emprise au sol (ex : garage enterré).



Habitations légères démontables : constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Tous types d'hébergements légers démontables (les yourtes, les tipis, les roulottes, les tiny houses, etc.) y seront rattachés.

Locaux accessoires : quelle que soit sa destination, un bâtiment est considéré comme un local accessoire à la construction principale s'il est accolé à cette dernière et si sa surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Cette règle n'a pour objet que de définir la destination d'une construction. La notion de « construction principale » s'applique ici aux seules constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol.

Alignement : l'alignement est défini par la limite entre l'emprise publique ou privée de la voie ouverte à la circulation automobile et l'unité foncière, terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projeté.

Hauteur des constructions : sauf précision particulière apportée dans le règlement, la hauteur est mesurée par projection verticale en tout point de la construction. Les égouts de toitures sont pris en compte dans l'évaluation de la hauteur dans l'évaluation de la hauteur maximum des gouttières (y compris lucarnes et chien-assis).

Limites de l'agglomération : ces limites sont définies par la localisation des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

La production de logements sociaux

La production de logements sociaux imposés par le PLU de GÉRARDMER dans le cadre d'une opération immobilière peut être assurée de plusieurs manières :

- La construction directe par un bailleur social public de logement.
- La vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à un bailleur social public.
- Le conventionnement de logements en intermédiation locative ; dans ce cas, une convention sera établie entre le propriétaire et l'Anah sur la base d'un conventionnement sans travaux, et un contrat d'intermédiation locative sera conclu entre le propriétaire et une structure agréée. Le contrat en intermédiation peut revêtir deux formes : la location : sous-location type Solibail ou le mandat de gestion.
- Le conventionnement sans travaux avec l'Anah ; la convention est établie entre le propriétaire et l'Anah ; le conventionnement impose un plafond de loyer et un plafond de revenus du locataire (règles habituelles du conventionnement).
- Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession établis suivant la procédure du PSLA (prêt social location accession).

Les dispositions particulières concernant l'entretien des piscines

Les rejets de vidange doivent être dirigés après traitement vers le réseau pluvial ou infiltrés sur le terrain (puits perdu).

Les résidus de filtres, et les trop-pleins après traitement doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées.

Une autorisation préfectorale préalable est nécessaire pour les piscines alimentées sur source.

Les piscines alimentées par le réseau d'eau de la ville doivent être équipées d'un disconnecteur ou d'une alimentation par surverse.

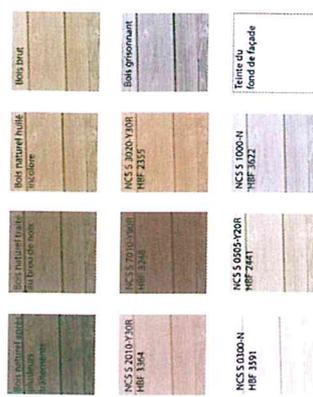
Nuancier de Gérardmer

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

CHOISIR ET COMPOSER LES TEINTES



Les teintes des sousassements des murets et des modénatures



Les teintes des bardages, des dessous de toit, des huisseries et des volets roulants



Les teintes des fonds de façade

Le bardage (bois, fibro-ciment, tôle, ...) peut être peint de la même couleur que celle de l'enduit.

des constructions récentes



Les teintes des volets (sauf volets roulants)



Les teintes des ferronneries (garde-corps, balcon, grille de clôture, ...)

Les teintes des rives de toit (rives, chainaux, zinguerie, tôles de cheminées)

Parce que le paysage et le patrimoine de Gérardmer contribuent au cadre de vie remarquable et à la renommée touristique locale, ils méritent d'être respectés. La coloration des façades joue un rôle important dans l'aspect visuel du paysage, qu'il soit urbain ou naturel. Ainsi, le choix de la couleur ne doit pas seulement être l'expression d'un goût individuel, mais il procède bien d'une logique d'ensemble, pour le bien commun.

Ayant pour objectif de maîtriser l'impact visuel du bâti et son évolution dans le paysage, ce nuancier s'adresse à tous les porteurs de projet, de construction neuve ou de ravalement pour les aider dans leurs choix de couleurs. Pour toutes les constructions présentes sur Gérardmer, la palette de teintes proposée favorise la mise en valeur de leur architecture et de leurs éléments constitutifs ainsi que leur bonne intégration paysagère.

Pour les constructions antérieures à 1960, des nuanciers spécifiques proposent une palette de teintes plus adaptée aux différentes typologies de patrimoine (ferme, villa, demeure urbaine, cité ouvrière...). Plutôt que l'usage de ce nuancier général, adapté à tous les types de bâtis et plus particulièrement aux constructions contemporaines, il est recommandé de se reporter au nuancier de la typologie de bâti concerné.



Pour mettre en valeur l'architecture de la construction, le projet coloré doit avoir du sens. La couleur souligne les éléments qui composent la façade : les menuiseries, les volets, les portes, les garde-corps, les dessous de toit, etc.



Comprendrepour bien ravalement

Le bardage, en bois, en tôle, en fibre-ciment ou autres matériaux alténués, généralement, l'impact visuel des grandes surfaces, enduits et claires. Ainsi, il est plutôt foncé lorsqu'il recouvre partiellement la façade (pignon, extension, partie en renforcement...) Il est plutôt clair lorsqu'il couvre la totalité de la façade ou lorsque la construction est petite.

Le dessous de toit est généralement blanc, ou en bois naturel. Les chéneaux et gouttières préfèrent les couleurs naturelles des matériaux ou des couleurs chaudes et sombres.

Le fond de façade donne le ton de la construction. Plus l'enduit est lisse, meilleure sera sa tenue dans le temps. Plus l'enduit est texturé, plus les salissures s'y accrocheront.

Les volets sont les éléments qui animent le plus l'édifice. Ils peuvent revêtir des couleurs vives, à condition que l'ensemble des couleurs qui composent la façade (enduits, bardage, sous-bassement, ferronneries, etc.) ne recroissent pas en concurrence les uns par rapport aux autres.

Toutes les menuiseries présentent des chasses de même couleur, y compris lorsque les fenêtres sont différentes ou ont été changées partiellement.

Les sous-bassements enduits, en retrait ou en surplomb, peuvent être teintés d'une couleur plus sombre que le fond de façade.

Les teintes des lasure de bois, nommées chêne clair, chêne doré, pin d'oregon ou chataignier, apparaissent orange et de forte intensité, en rupture avec les teintes rabattues des constructions plus anciennes.

Le gris coloré permet d'aposer une grande variété de couleurs répondant aux envies, tout en atténuant l'impact visuel de la couleur dans l'environnement.



Les bardages et les lasure de maisons en bois s'accrochent davantage dans l'environnement lorsqu'ils prennent les couleurs claires du bois naturel ou les couleurs soutenues proches des toitures présentes.

Les combinaisons de couleurs pour une façade sont multiples, à condition d'éviter les couleurs de forte intensité. Les couleurs claires ou naturelles permettent de s'insérer harmonieusement dans un ensemble bâti.

Gérardmer présente une urbanisation bien visible sur le territoire. Toutes les constructions participent au paysage. Par leur nature et leurs matériaux, elles contribuent à le qualifier, ou à l'altérer. L'évolution qualitative et l'unité du paysage peuvent être obtenues grâce à la continuité des teintes. Le nuancier propose une gamme étendue de couleurs, pour s'adapter aux envies et aux architectures variées tout en présentant la même clarté, pour assurer l'harmonie du bâti avec son environnement.



Etudes et nuancier réalisés par ICI&LA, architectes-urbanistes, et Vanessa VARVENNE, étude et valorisation du patrimoine. Photographies, schémas et croquis réalisés par ICI&LA et Vanessa VARVENNE, sauf mentions contraires - Juillet 2011

Nuancier de Gérardmer