

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Réunion publique*

*02 mai 2024*

# ORDRE DU JOUR

- PRESENTATION DE LA DÉMARCHE ET PRINCIPES DU PLU
- PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT
- PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- DIMENSIONNEMENT DU PLU



# DEFINITION DU PLU

- PLU = Plan Local d'Urbanisme
- Ce document remplacera le PLU existant à son approbation finale
- En attendant l'approbation du nouveau PLU, c'est l'ancien document qui s'applique
- Un sursis à statuer peut être formulé. Le maire peut surseoir à statuer sur une demande de permis en se fondant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en cours d'élaboration. Un sursis à statuer ne peut être opposé à une demande de permis de construire que lorsque l'état d'avancement des travaux d'élaboration du nouveau PLU permet de préciser la portée exacte des modifications projetées. Le sursis à statuer ne s'applique pas sur les CU, les permis dans le cadre d'un PA ou DP de division et sur les terrains bénéficiant d'un CU avant la date de débat du PADD.
- Les objectifs, le contenu, les modalités d'élaboration, de révision et de suivi du PLU sont définis dans le cadre du code de l'urbanisme (Livre I – Titre IV).

# CONTENU DU PLU



➤ Un plan de zonage à l'échelle du parcellaire et un règlement

➤ les diverses zones sont :

➔ U : couvre le village ancien et les zones d'extensions récentes de la ville.

➔ A : affectée aux activités agricoles.

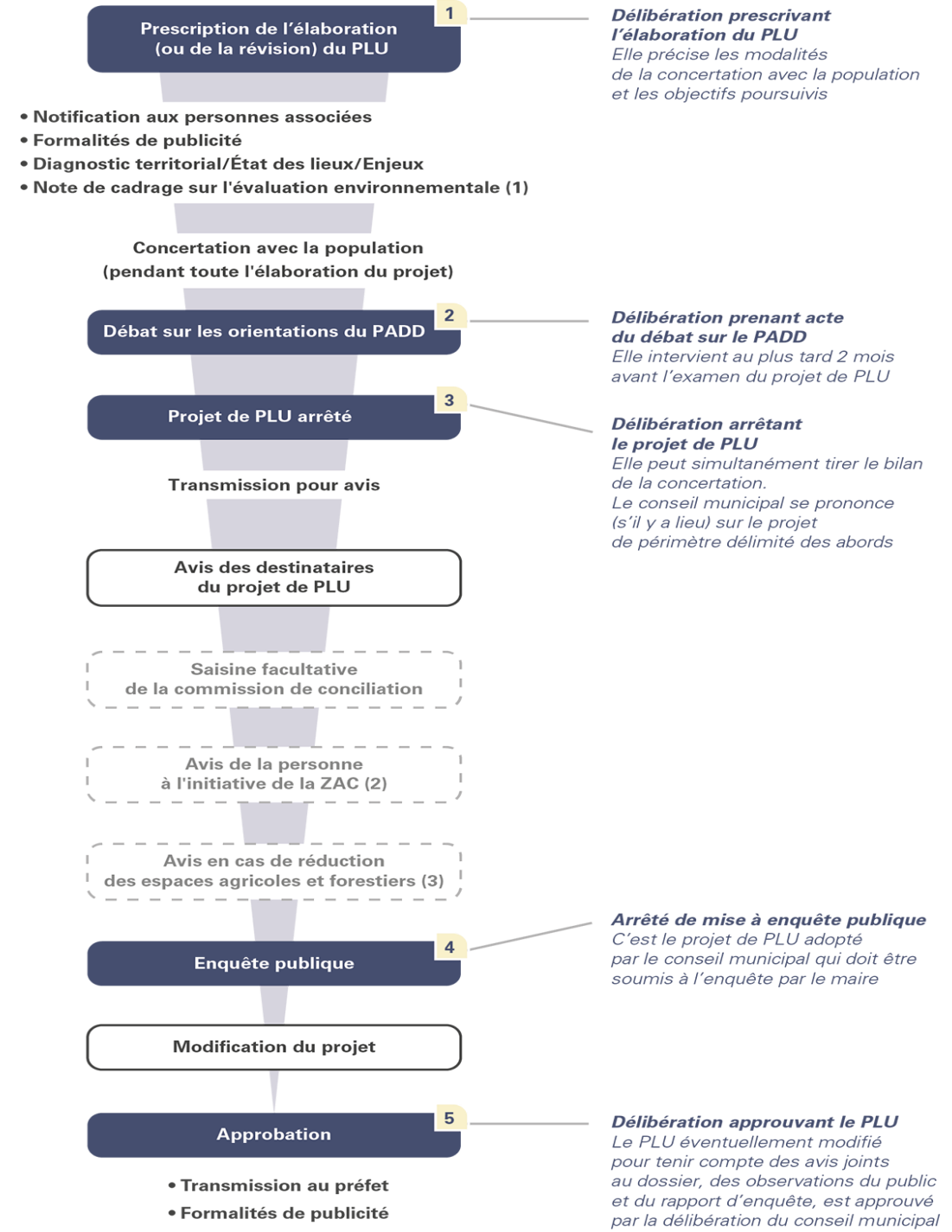
➔ N : zone naturelle.



# LES ETAPES DU PLU

26 juin 2024 →

Janvier 2025 →



# LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

- ✓ Mise à disposition d'un registre de concertation à l'accueil de la mairie
- ✓ Mise à disposition des études produites sur le site internet de la commune
- ✓ Ateliers thématiques
- ✓ Réunion avec les professionnels
- ✓ Réunion avec les habitants en décembre 2023



The screenshot shows the website for the 'VILLE de GERARDMER'. The header is dark blue with the city logo and name. A search bar and language flags are on the right. A navigation menu includes: MA MAIRIE, ÉTAT-CIVIL, SOLIDARITÉ, URBANISME, JEUNESSE, SÉNIORS, SPORT, ASSOCIATIONS, PRATIQUE, TOURISME, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES. Below the menu, it says 'Vous êtes ici: Accueil > Urbanisme > PLU > Révision en cours du PLU'. The main content area features an image of architectural plans and a blue box with the text: 'Révision du PLU Plan Local d'Urbanisme' and 'URBANISME'. Below this, there are two columns of text: 'Dores et déjà, un registre de concertation est mis à disposition du public en mairie de Gérardmer...' and 'Par délibération du 02 juillet 2021, le Conseil Municipal de la ville de Gérardmer a décidé d'une révision générale de son PLU. Quelles sont les étapes d'un tel projet ?'. At the bottom, there is a section titled 'Actualités'.

# LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

- ✓ Réunion publique du 5 juillet 2023
- ✓ Sondage pour les éléments remarquables du paysage
- ✓ Permanences pour présenter et discuter du zonage et du règlement (décembre 2023)
- ✓ Réunion publique pour présenter les pièces opposables



## SONDAGE ELEMENTS REMARQUABLES

La commune de Gérardmer a décidé de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de mieux prendre en compte la biodiversité, le paysage et les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière. L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet de repérer des éléments de paysage remarquable à protéger.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration... »



RÈGLEMENT ÉCRIT



# L'ARMATURE RÉGLEMENTAIRE

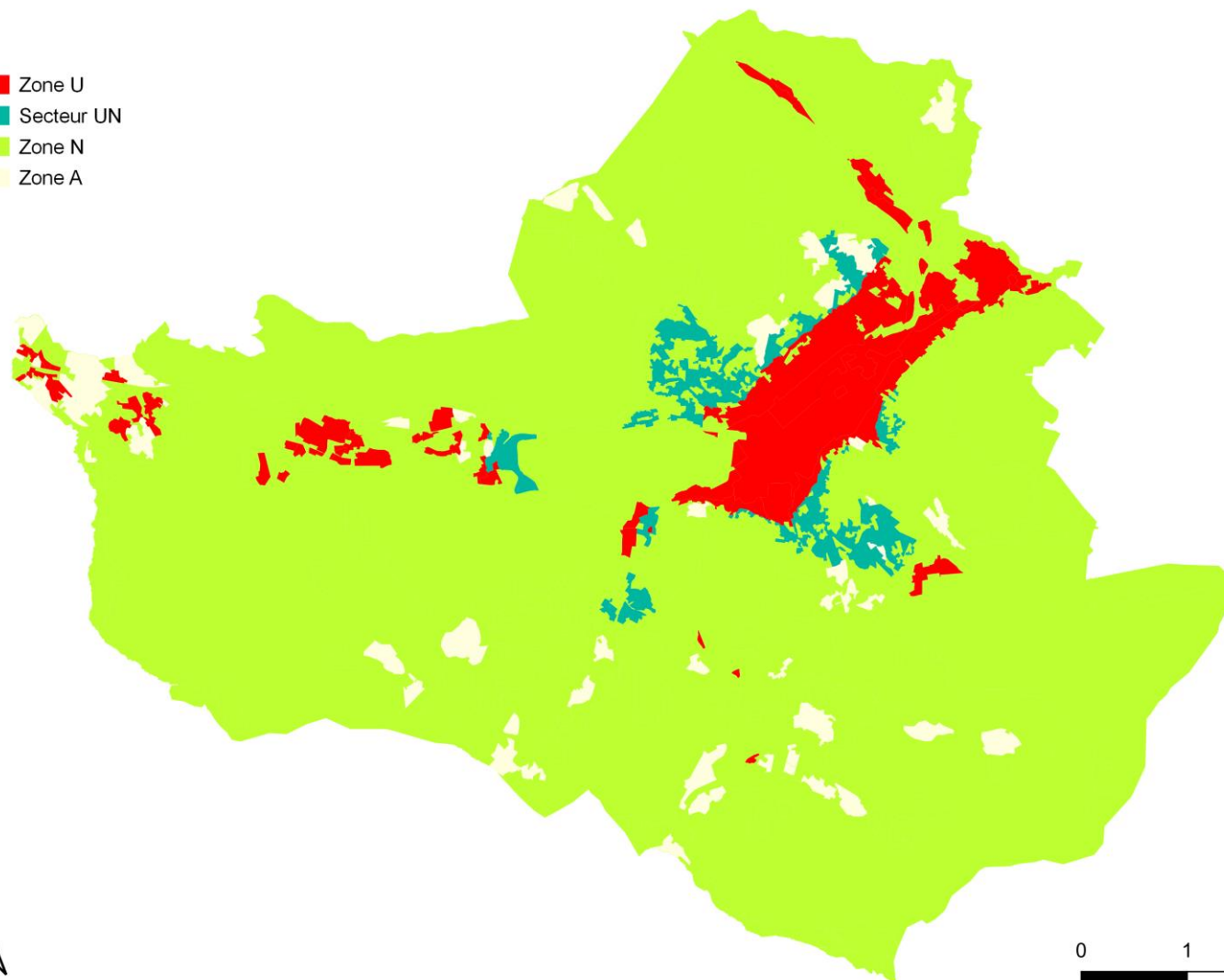
**UNE ZONE  
URBAINE  
U**

**UN SECTEUR  
A PROTÉGER AU  
DESSUS DE 700 M  
UN**

**UNE ZONE  
AGRICOLE  
A**

**UNE ZONE  
NATURELLE  
N**

 Zone U  
 Secteur UN  
 Zone N  
 Zone A





# L'ARMATURE RÉGLEMENTAIRE

**UNE ZONE  
URBAINE  
U**

**ZONE UV → Zone urbanisée de la ville**

**Secteur UV1 : Ville densément construite avec des constructions hautes**

**Secteur UV2 : Extensions du centre ancien vers la partie basse des coteaux**

**Secteur UV3 : Quartier Kleber en mutation**

**UN SECTEUR  
A PROTÉGER AU  
DESSUS DE 700 M  
UN**

**ZONE UH → Zone urbanisée de faible densité située en-dessous de 700m d'altitude**

**ZONE UE → Zone urbanisée destinée aux activités économiques**

**ZONE UL → Zone urbanisée destinée aux espaces de loisirs**

**Secteur ULh : Secteur où l'hébergement touristique et les hôtels sont autorisés**

**ZONE UC → Zone urbanisée destinée aux loisirs réservée aux campings**

**UNE ZONE  
AGRICOLE  
A**

**ZONE UN → Zone partiellement urbanisée située au-dessus de 700m d'altitude**

**UNE ZONE  
NATURELLE  
N**

**ZONE A → Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**

**Secteur Ap : Secteur à vocation paysagère où toutes les constructions agricoles sont interdites**



# L'ARMATURE RÉGLEMENTAIRE

**UNE ZONE  
URBAINE  
U**

**UN SECTEUR  
A PROTÉGER AU  
DESSUS DE 700 M  
UN**

**UNE ZONE  
AGRICOLE  
A**

**UNE ZONE  
NATURELLE  
N**

**ZONE N → Zone naturelle ou forestière**

**Secteur NL : Secteur où les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés**

**Secteur NLh : Secteur où les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés ainsi  
l'hébergement de loisirs**

**Secteur Nh : Secteur réservé à l'hébergement et à la restauration**

**Secteur Ngv : Secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage**

**Secteur Nc: Secteur réservé à l'exploitation d'un camping**

**Secteur Nf: Secteur concerné par la forêt**

# LE RÈGLEMENT ÉCRIT

**Tableau des destinations et sous-destinations**

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

**Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Volumétrie et implantations des constructions**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Stationnement**

**Desserte par les voies publiques ou privées**

**Desserte par les réseaux**

# RÈGLEMENT GRAPHIQUE

# LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

**8 plans différents :**

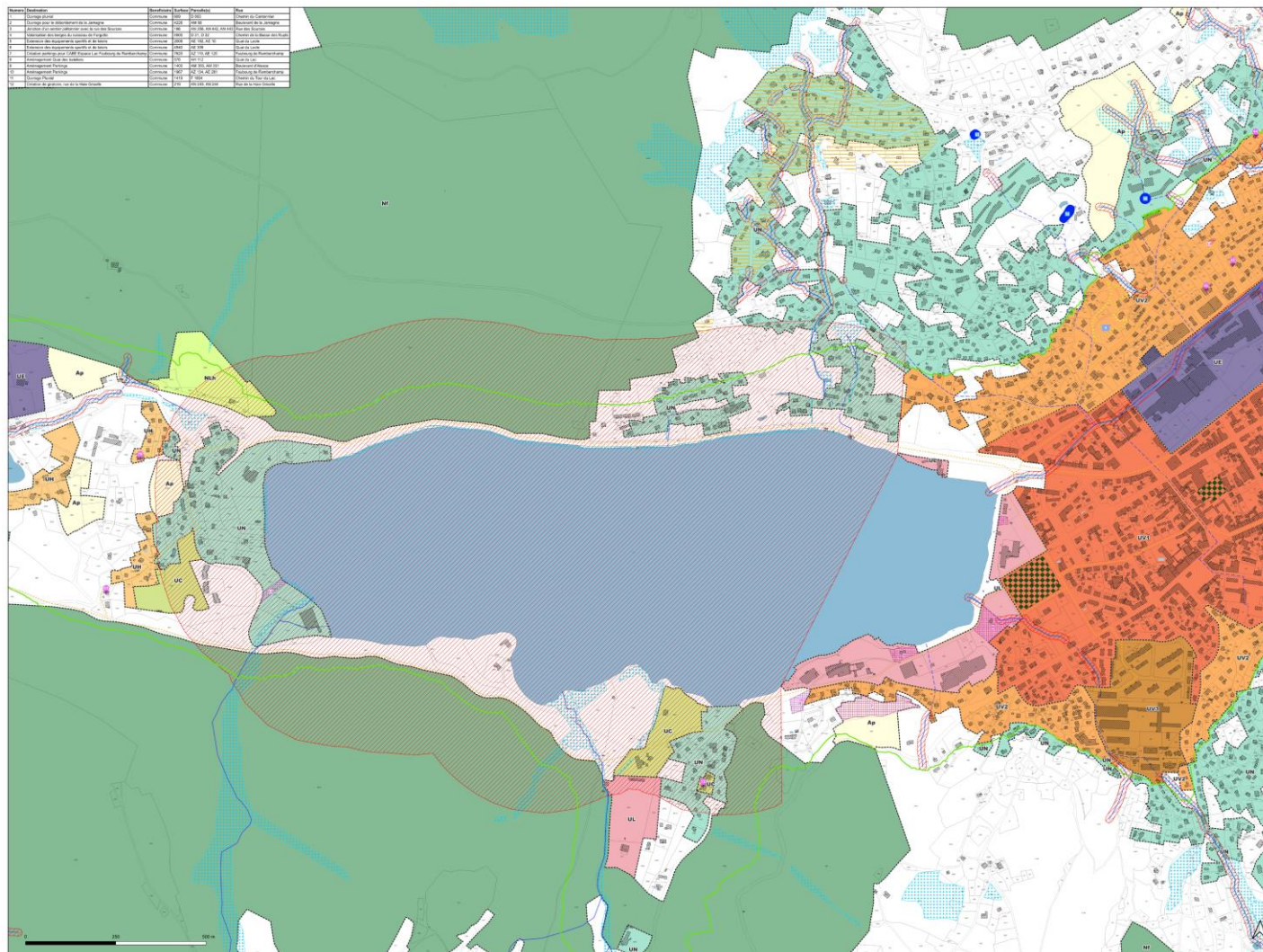
**Dont 5 zooms au 1/2000<sup>ème</sup> :**

- Centre-ville
- Lac
- Est
- Ouest
- Sud

**Dont 3 plans d'ensemble au 1/5000<sup>ème</sup> :**

- Nord
- Sud
- Ouest

**Consultation des documents sur le site de la commune et sur le Géoportail de l'Urbanisme à partir de l'approbation**



# LA LÉGENDE

## Descriptions des zones

### ZONES URBAINES

#### UV : Zone urbaine couvrant les secteurs urbanisés anciens et récents de la ville

UV1 : Secteur de la zone UV correspondant à la ville ancienne

UV2 : Secteur de la zone UV correspondant aux extensions plus récentes

UV3 : Secteur de la zone UV correspondant au quartier Kleber

#### UN : Zone partiellement urbanisée au-delà du centre-bourg à une altitude supérieure à 700 m

#### UH : Zone urbanisée de façon diffuse

#### UE : Zone urbanisée destinée aux activités économiques

#### UL : Zone urbanisée à vocation de loisirs

ULh : Secteur de la zone UL où sont autorisés les hôtels et les autres hébergements touristiques

#### UC : Zone urbaine réservée aux campings

### ZONES AGRICOLES

#### A : Zone couvrant les terres favorables à l'activité agricole

Ap : Secteur de la zone A au sein duquel sont interdites les constructions agricoles pour des raisons paysagères

### ZONES NATURELLES

#### N : Zone naturelle ou forestière

Nf : Secteur de la zone N couvrant la forêt soumise au régime forestier

NL : Secteur de la zone N réservé aux loisirs

NLh : Secteur de la zone N réservé aux loisirs et pouvant accueillir des logements touristiques


Nc : Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de la zone N réservé à un camping


Nh : Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de la zone N réservé à l'hébergement et à la restauration


Ngv : Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de la zone N réservé à l'hébergement et à la restauration

## Prescriptions et informations


### Protections


 Eléments de patrimoine à protéger


 Espace vert remarquable


 Espace boisé classé


### Risques ou zones protégées

 Zone non constructible (loi montagne, DDT)


 Zones inondables

 Zones humides (source : Etude Wacogne)


 Cours d'eau non-busés


 Cours d'eau busés


 Mares

 Zones inondables (source : Commune)


PPRI de la Vologne


 Zone bleue B1 : zone d'autorisation avec prescriptions spécifiques


 Zone bleue B2 : zone d'autorisation avec prescriptions spécifiques


 Zone rouge R : zone d'interdiction


### Autres informations


 Secteur soumis à OAP

 Schéma cyclable : circuits à créer ou à préserver (source : CEREMA)

 Limite des 700 m d'altitude (source : IGN)

 Emplacements réservés

 Lotissement des Xettes

 Changement de destination autorisé

# DIMENSIONNEMENT DU PLU





# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET RÉSIDENTIEL

**Objectif : 275 logements neufs à créer**

**Dents-creuses : 16,5 ha** identifiés permettant la création **247** logements avec une densité de 15 logements par hectare

**Zone Uoap : 1,9 ha** de zone soumise à OAP permettant la création de **28** logements (création de 50 % de petits logements, 30 % de logements sociaux)

**Total : 275** nouveaux logements sur **18,4** ha

**Règlement de la zone UV et UH :**

**30 %** de la surface plancher pour des logements sociaux pour tout programme de **4 logements ou plus**

**Développement économique :**

**4 ha** de disponibles pour le développement des entreprises existantes et/ou pour l'accueil de nouvelles activités

Classement spécifique pour les infrastructures de tourisme (camping, pistes de ski, hébergement...),

**Consommation d'ENAF :**

Projet compatible avec la loi Climat & Résilience en réduisant de minimum 50 % la consommation d'ENAF par rapport aux 10 années précédant la promulgation de la loi

Réduction de la surface constructible du PLU de 51 % en passant de 765 ha à 375 ha

MERCI DE VOTRE ATTENTION