



*Document arrêté*



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Pièce n°2

Arrêté par délibération du  
Conseil Communautaire : 26/06/2024

Approuvé par délibération du  
Conseil Communautaire :

# Sommaire

<b>DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE I : L'AMBITION ET LES FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL</b>	<b>7</b>
<b>1.CONFORTER GÉRARDMER EN TANT QUE PRINCIPAL PÔLE DES HAUTES-VOSGES</b>	<b>8</b>
<b>2. VEILLER AU BIEN-ÊTRE DE LA POPULATION EN LUI ASSURANT UN AVENIR AGRÉABLE</b>	<b>9</b>
<b>PARTIE II : LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>10</b>
<b>1. POLITIQUE DE L'HABITAT</b>	<b>11</b>
1.1. ASSURER UNE PRODUCTION REALISTE DE NOUVEAUX LOGEMENTS AFIN DE CONTRENER LA CHUTE DEMOGRAPHIQUE ET LES IMPORTANTES MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENTS	11
1.2. STOPPER LE MITAGE ET REDENSIFIER LES ESPACES URBANISÉS	13
1.3. ASSURER UNE DIVERSITÉ SUFFISANTE DE L'HABITAT	13
1.4. AUGMENTER LA PART DE LOGEMENT SOCIAUX	14
1.5. APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS DES SÉNIORS	14
1.6 ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER KLEBER	14
<b>2. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE</b>	<b>16</b>
2.1. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES EXISTANTES	16
2.2. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT	17
2.3. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LA CENTRALITÉ URBAINE	17
2.4. POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX PROJETS ÉCONOMIQUES	17
2.5. MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE	17
2.6. PÉRENNISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES	18
<b>3. LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>20</b>
3.1. PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE COMMUNAL	20
3.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	21
3.3 PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU	23
3.4. PROTÉGER LA POPULATION DES RISQUES	25
<b>4. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS</b>	<b>26</b>
4.1. ADÉQUATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN AVEC LES RÉSEAUX PUBLICS EXISTANTS	26
4.2. MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DU RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES POUR FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET LES LOISIRS	27
4.3 LE RÉSEAU NUMÉRIQUE	27
4.4 ACCOMPAGNER LE RÉAMÉNAGEMENT DE L'HÔPITAL	27
<b>PARTIE III : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b>	<b>29</b>

***DEFINITION DU PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES***

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a défini les conditions d'application et les limites du PADD. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce la prise en compte du paysage dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et impose également la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif du développement durable est notamment expliqué dans l'article L.110-1 du code de l'environnement. Selon cet article, « l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Le Plan Local d'Urbanisme de Gérardmer est l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD de Gérardmer constitue un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, (qui eux sont opposables), constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en œuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet créant les règles de droit qui s'imposent.

Le PADD est la véritable pierre angulaire du PLU, pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier. Il présente les grandes orientations d'aménagement portées par le PLU et traduit à cet égard le caractère global de ce document tout en déclinant les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, illustrant ainsi le caractère opérationnel du document d'urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée

comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le P.A.D.D. doit ainsi définir les orientations générales en respectant :

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;
- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (SCOT, directives territoriales, PLH, PDU...).

Le PADD prend en compte non seulement les problématiques relatives à l'urbanisme, mais également celles relatives à l'habitat, l'économie, les déplacements, le paysage et l'environnement, dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de développement de la commune.

Tous les autres éléments du PLU doivent être en cohérence, avec ses orientations et objectifs, dans le cadre d'une appréciation globale.

Enfin le PADD fixe la limite essentielle entre la révision et la modification du PLU : lorsqu'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD, le PLU doit être mis en révision.

#### **Articles de références :**

##### Article L.101-1 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

##### Article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

***PARTIE I : L'AMBITION ET LES  
FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL***

Les orientations générales retenues dans le PADD sont issues du diagnostic réalisé en 2022, de divers débats entre les élus, personnes ressources locales, personnes publiques associées et des investigations de terrain.

## 1. CONFORTER GÉRARDMER EN TANT QUE PRINCIPAL PÔLE DES HAUTES-VOSGES

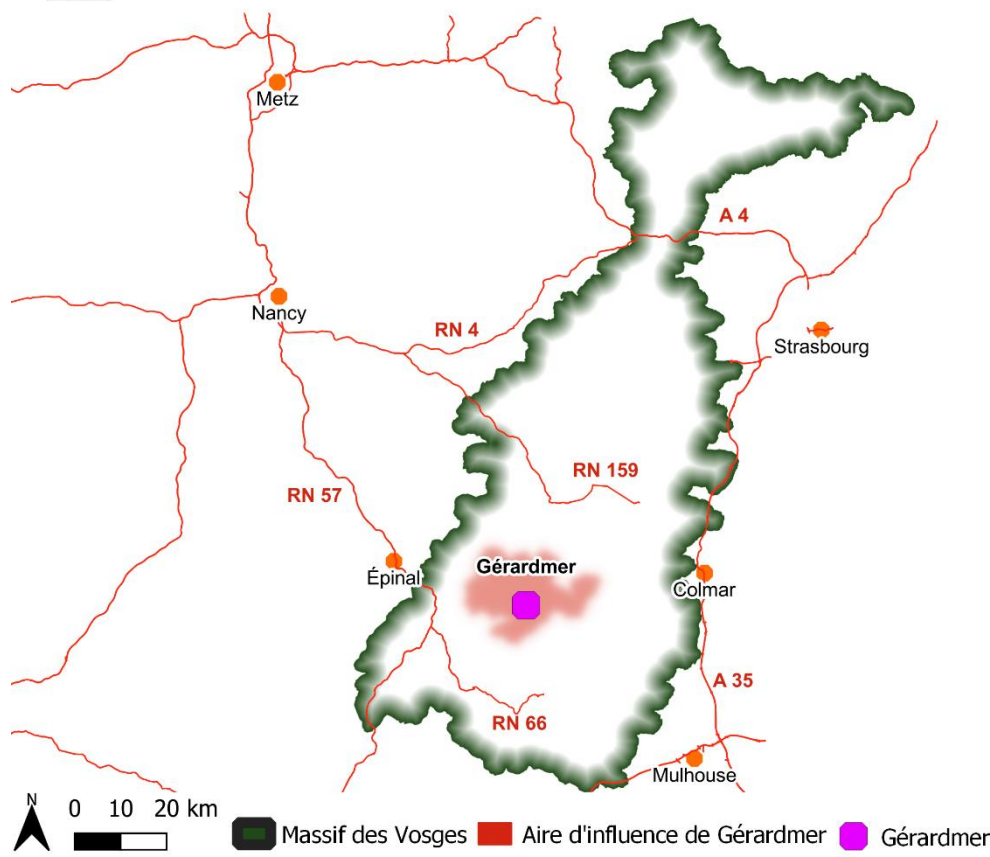
Le projet de développement et d'aménagement durables de la commune de Gérardmer ne se veut pas un projet autocentré, mais au contraire un projet qui s'inscrit bien dans une logique d'organisation et de fonctionnement territoriale plus large :

En effet, Gérardmer constitue actuellement le principal pôle économique et touristique identitaire du massif vosgien et souhaite le demeurer. Possédant une aire d'attractivité allant bien au-delà de ses simples limites communales, Gérardmer souhaite répondre aux besoins de développement exprimés par ses habitants tout en prenant en compte les besoins en matière de services, d'équipements, de déplacements et d'activités économiques des communes comprises dans son aire d'influence.

La réponse à ces besoins et le développement de Gérardmer ne doit, bien entendu, pas se faire au détriment du cadre naturel, paysager, écologique et patrimonial. Ce cadre exceptionnel contribue à la renommée et à l'attractivité de la commune bénéficiant d'une image de commune de montagne par excellence.



### GERARDMER DANS SON ENVIRONNEMENT SUPRA-COMMUNAL



Le contexte de la politique nationale d'aménagement du territoire se fonde sur la polarisation de l'espace et privilégie par conséquent le développement des polarités urbaines et des centralités. Gérardmer étant le principal pôle des Hautes-Vosges et la 5<sup>ème</sup> commune la plus peuplée du massif, constitue une des principales polarités de son territoire. De plus Gérardmer propose un nombre important d'emplois et de services à la population, confortant ainsi son rôle de pôle majeur du massif des Vosges.

La ville de Gérardmer est donc identifiée comme étant une polarité dans l'actuel Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le PLU se doit donc de répondre aux objectifs du SRADDET, notamment à la règle n°21 « Renforcer les polarités de l'armature urbaine ».

Gérardmer constitue également une station touristique de moyenne montagne et héberge une importante biodiversité dans un cadre paysager remarquable. Pour protéger ses atouts naturels, paysagers et environnementaux, la commune de Gérardmer n'aspire en aucune façon à un développement urbain important et souhaite mettre un terme à l'urbanisation rapide et désordonnée qu'elle a subi durant les 50 dernières années. Pour cela aucune extension résidentielle en dehors des enveloppes urbaines actuelles ne sera réalisée. Le développement des équipements et des services à la population sera également réalisé majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver les espaces actuellement non artificialisés.

Cette orientation forte portée par les élus répond par ailleurs aux exigences de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite loi « Montagne ». Cette loi a institué un régime particulier destiné à assurer la protection des zones de montagne et à encadrer leur développement. Les dispositions particulières aux zones de montagne sont prévues par les articles L. 122-2 à L. 122-25 du code de l'urbanisme. Le ban communal de Gérardmer est concerné par ces dispositions qui conduisent à limiter l'urbanisation dans certains secteurs à savoir les hameaux et les rives du lac.

## **2. VEILLER AU BIEN-ÊTRE DE LA POPULATION EN LUI ASSURANT UN AVENIR AGRÉABLE**

Le projet communal attachera autant d'importance à sa dimension qualitative qu'à sa dimension quantitative, cette dernière étant toutefois restreinte.

En effet, il a l'ambition :

- D'être durable ;
- D'assurer le bien-être des habitants de la commune, en maintenant un cadre de vie de qualité ;
- De maintenir un niveau d'équipements et de services suffisant à destination de sa population tout comme à destination des populations de son aire d'influence.

Ainsi la municipalité de Gérardmer mettra en œuvre sa stratégie de développement et d'aménagement en portant une attention particulière aux enjeux spécifiques :

- Préservation du paysage de montagne remarquable en renforçant sa vocation naturelle et en limitant le mitage urbain par une définition de la zone constructible stricte ;
- Préservation du paysage urbain en règlementant l'aspect extérieur des constructions et en protégeant les éléments architecturaux ponctuels ;
- Promotion d'un urbanisme durable, en privilégiant une approche environnementale de l'urbanisation des principaux secteurs à enjeux ;
- Recherche d'un équilibre social optimal en répondant notamment à la demande de la population âgée tout comme aux demandes de travailleurs saisonniers ;
- Présentation et valorisation de la biodiversité et des corridors écologiques.

***PARTIE II : LES POLITIQUES  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT***

## 1. POLITIQUE DE L'HABITAT



Bâtiment passif rue de Bretagne (source : Toit Vosgien)

### 1.1. ASSURER UNE PRODUCTION REALISTE DE NOUVEAUX LOGEMENTS AFIN DE CONTRER LA CHUTE DEMOGRAPHIQUE ET LES IMPORTANTES MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENTS

Gérardmer dispose d'un cadre naturel et paysager de qualité à l'origine d'une attractivité certaine. Néanmoins, cette attractivité ne se traduit pas par une dynamique démographique positive et cela essentiellement pour deux raisons :

- Le prix du foncier élevé qui empêche l'installation de nouvelles populations au sein de la commune ;
- La forte dynamique des résidences secondaires sur le territoire. Gérardmer étant une importante destination touristique, les résidences secondaires sont par conséquent très prisées. Les nouvelles constructions sont pour la majorité destinées à héberger des touristes et de nombreuses résidences principales se transforment en résidences secondaires.

Le scénario de développement démographique retenu par les élus est estimé à l'horizon 2035. Ce scénario est basé sur les paramètres suivants :

- **1) Évolution démographique** : L'évolution démographique de Gérardmer est négative et cela depuis 1975. Durant la dernière décennie (2008-2019), la population de Gérardmer perd environ 1 habitant sur 100 chaque année. L'objectif de la municipalité est de contrer cette perte démographique. Pour cela, les élus estiment pouvoir limiter la perte de population à - 0,5 % par an (il est de - 1% par an entre 2013 et 2019). - 0,5 % par an correspond à l'évolution démographique qu'a connu Gérardmer entre 1999 et 2019. Cette nouvelle évolution démographique tout à fait réaliste est également proche du scénario INSEE pour le département des Vosges (- 0,66 % par an). En appliquant ce scénario à Gérardmer, la population communale sera de 7 205 habitants en 2035.

- **2) Taille des ménages** : Une projection basée sur un courbe polynomiale intégrant les données depuis 1999 met en avant une diminution de la taille des ménages mais à un rythme moins soutenu qu'actuellement à l'horizon 2035. La taille des ménages à cet horizon sera de 1,8 pour Gérardmer.
- **3) Résidences secondaires** : La commune connaît une explosion du nombre des résidences secondaires ce qui réduit sa capacité à accueillir une population permanente et participe à la tension du marché immobilier. Entre 2008 et 2019, environ 56 nouvelles résidences secondaires sont construites chaque année. La gestion du parc de résidences secondaires est toutefois complexe car le document d'urbanisme peut difficilement la régler. La commune souhaite toutefois ralentir la progression des résidences secondaires. Ainsi l'objectif du PADD est de limiter la création des nouvelles résidences secondaires à 45 par an, soit une réduction de pratiquement 20 % par rapport à la dernière décennie.
- **4) Réutilisation du parc existant de logement** : Le nombre de logements vacants à Gérardmer est surestimé par rapport aux chiffres de l'INSEE. En effet, de nombreux logements déclarés vacants, sont utilisés pour de la location saisonnière. La remise sur le marché d'un nombre important de logements vacants s'avère être complexe. L'utilisation du parc existant inclut également les changements d'usage ou la mutation des espaces urbanisés. La municipalité s'est fixée comme objectif la création de 12 logements par an au sein du parc existant.

En fonction des paramètres précédents, les besoins en logements ont été calculés entre 2019 (dernières données INSEE) et 2035 (horizon du PLU), soit sur une période de 16 ans. Ces données ont été rapportés (au prorata des années) à la durée effective du PLU soit entre 2024 et 2035 (11 ans).

Besoins de logements	11 ans	Par an
<b>1 Besoins démographiques</b>	<b>44</b>	<b>4</b>
1.1 dont liés à l'évolution démographique	-231	-21
1.2 dont liés au desserrement des ménages	275	25
<b>2. Besoins liés au fonctionnement du parc existant</b>	<b>363</b>	<b>33</b>
2.1 dont évolution du parc de résidences secondaires	495	45
2.2 dont utilisation du parc existant	-132	-12
<b>Besoin total de logements</b>	<b>407</b>	<b>37</b>

Compte tenu de ces critères qui tiennent compte du phénomène de décohabitation (en 2035, pour loger le même nombre de personnes qu'actuellement, des logements supplémentaires sont nécessaires) et surtout pour répondre au fonctionnement du parc, 407 nouveaux logements sont nécessaires sur une durée de 11 ans. Parmi ces 407 logements, 275 devront être des constructions nouvelles.

Le projet prévoit de répondre à 32 % des besoins en logements en utilisant le parc existant (remise sur le marché de logements vacants, réhabilitations, changements d'usage, transformation des espaces déjà urbanisés, densification du bâti).

Le dimensionnement du PLU permet ainsi de répondre aux politiques actuelles de densification des espaces urbains tout comme de revalorisation et de redynamisation des centralités urbaines.

## **1.2. STOPPER LE MITAGE ET REDENSIFIER LES ESPACES URBANISÉS**

Le projet se veut en accord avec les politiques actuelles de sobriété foncière et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune souhaite ainsi mettre un terme au mitage ayant déstructuré l'urbanisation de Gérardmer durant les 50 dernières années. Pour répondre à ce défi, les nouveaux logements seront situés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de la ville. La densification de l'enveloppe urbaine actuelle ne devra pas se faire au détriment des verts qui participent à la qualité de vie au sein de la ville.

Dans la mesure où les nouveaux logements sont recentrés dans l'enveloppe urbaine, il est nécessaire d'améliorer les déplacements au sein de la commune et faciliter les modes actifs. Le développement urbain tentaculaire observé au cours des dernières décennies, a entraîné, outre un mitage et une dégradation de certaines unités paysagères, un éloignement des habitants des centralités urbaines (services, équipements, commerces). On compte ainsi 12 Km entre les deux logements les plus éloignés.

Pour pouvoir répondre au mieux à cet enjeu majeur, le PLU doit également limiter le développement urbain des hameaux. Il n'existe aucune définition règlement de ce terme et les élus ont élaboré une définition adaptée au contexte communal. Cette définition a fait l'objet d'un travail préparatoire avec les services de l'État et prend en compte la jurisprudence.

Pour Gérardmer, un hameau est un ensemble de bâtiments agglomérés :

- isolés et distincts de la ville
- comportant 10 logements minimum,
- regroupés c'est-à-dire situés à moins de 40 m les uns des autres,
- être situés à une altitude inférieure à 700 mètres.

Si ces quatre critères sont réunis, le groupe de construction est qualifié de hameau et pourra donc être zoné en zone urbaine U (sous réserve des zones humides, des risques, des réseaux publics et des sensibilités paysagères notamment). Cette définition ne s'applique pas à l'entité urbaine principale c'est-à-dire à l'enveloppe urbaine de la ville de Gérardmer qui s'étend ponctuellement au-delà de 700 m.

Dans le cas contraire, les constructions seront considérées comme des constructions isolées qui seront classées en zone agricole (A) ou naturelle (N).

La densification des espaces urbanisés ne peut pas être seulement quantitative mais elle se doit également être qualitative. Pour cela, l'urbanisation de tous les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine de Gérardmer supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup> sera gérée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour permettre une densification suffisante de ces espaces, une densité brute minimale de 15 logements par hectare sera imposée à l'échelle de la commune. Il faut noter que cette densité ne constitue qu'une moyenne et pourra être plus élevée sur certaines zones à enjeux.

## **1.3. ASSURER UNE DIVERSITÉ SUFFISANTE DE L'HABITAT**

L'offre de logements est peu diversifiée puisque 6 logements sur 10 sont des grands ou très grands logements (T4 ou plus). La commune présente un réel déficit d'attractivité en direction des populations jeunes pour lesquels les grands logements ne sont pas adaptés.

Les élus souhaitent faciliter l'installation des jeunes malgré le prix élevé du foncier. Pour cela, le PLU proposera une offre de petits et moyens logements (T3 ou moins) plus importante. De plus, ce type de logement n'améliore pas seulement l'offre de logements à destination des populations jeunes mais participe également au maintien à domicile des personnes âgées. En effet, le maintien à domicile des populations âgées est plus aisé dans des petits logements adaptés (douche, ascenseur, main courante, barres d'appui...). Une telle offre de logement est totalement adaptée à Gérardmer puisque la population municipale est caractérisée par un fort vieillissement. En effet, 38 % de la population est âgé de 60 ans ou plus à Gérardmer contre 31 % à l'échelle départementale et 15 % de la population municipale à 75 ans ou plus contre 11 % à l'échelle départementale.

La municipalité souhaite diversifier la typologie de son habitat en suscitant la production de logement de petite taille (T1 à T3).

Pour cela, le projet communal impose la mise en place d'un taux minimum de 50 % de logements de type T1 à T3 dans les zones soumises à une OAP sectorielle.

#### **1.4. AUGMENTER LA PART DE LOGEMENT SOCIAUX**

La diversification des logements passe également par une amélioration de l'offre locative notamment de l'offre locative sociale. Le renforcement de cette offre permet également d'améliorer l'attractivité de la commune à destination des jeunes et plus généralement de l'ensemble des actifs désirant travailler à Gérardmer.

En améliorant l'offre de logements sociaux sur un territoire comme Gérardmer où le prix du foncier est un frein à l'installation de jeunes ménages, la commune souhaite également agir sur l'attractivité de la ville.

Enfin, l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux assure la création de résidences principales à Gérardmer. La mise en place d'un taux minimum de logements sociaux représente un outil efficace assurant la création de résidences principales au détriment des résidences secondaires.

Pour atteindre cet objectifs la commune imposera :

- un taux minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au sein des zones soumises à des OAP
- un taux minimum de 30 % de logements locatifs sociaux pour la construction de tout bâtiment de plus de 3 logements en dehors des zones soumises à une OAP

#### **1.5. APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS DES SÉNIORS**

La commune facilitera la création de logements adaptés et d'hébergements en faveur des personnes âgées. En effet, la population municipale est caractérisée par une forte présence de personnes âgées qui se traduit par un indice de jeunesse très faible. L'indice de jeunesse à Gérardmer est de 0,55. On comptabilise donc 55 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse de l'agglomération du département est lui de 0,71 avec 71 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

Ces personnes âgées se voient souvent contraintes de quitter leur logement devenu inadapté et intégrer des structures spécialisées. Compte tenu du cadre de vie de qualité, les personnes âgées souhaitent toutefois rester à Gérardmer. Bien que différentes structures existent déjà à Gérardmer (environ 180 places), les élus souhaitent améliorer cette offre de logement spécifique.

Deux nouvelles résidences séniors seront créées et compléteront l'offre à destination des personnes âgées non-dépendantes constituée par le foyer logement Le Vinot (42 places).

#### **1.6 ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER KLEBER**

La municipalité souhaite accompagner le renouvellement du quartier Kléber amorcé par les bailleurs sociaux.

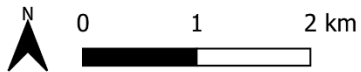
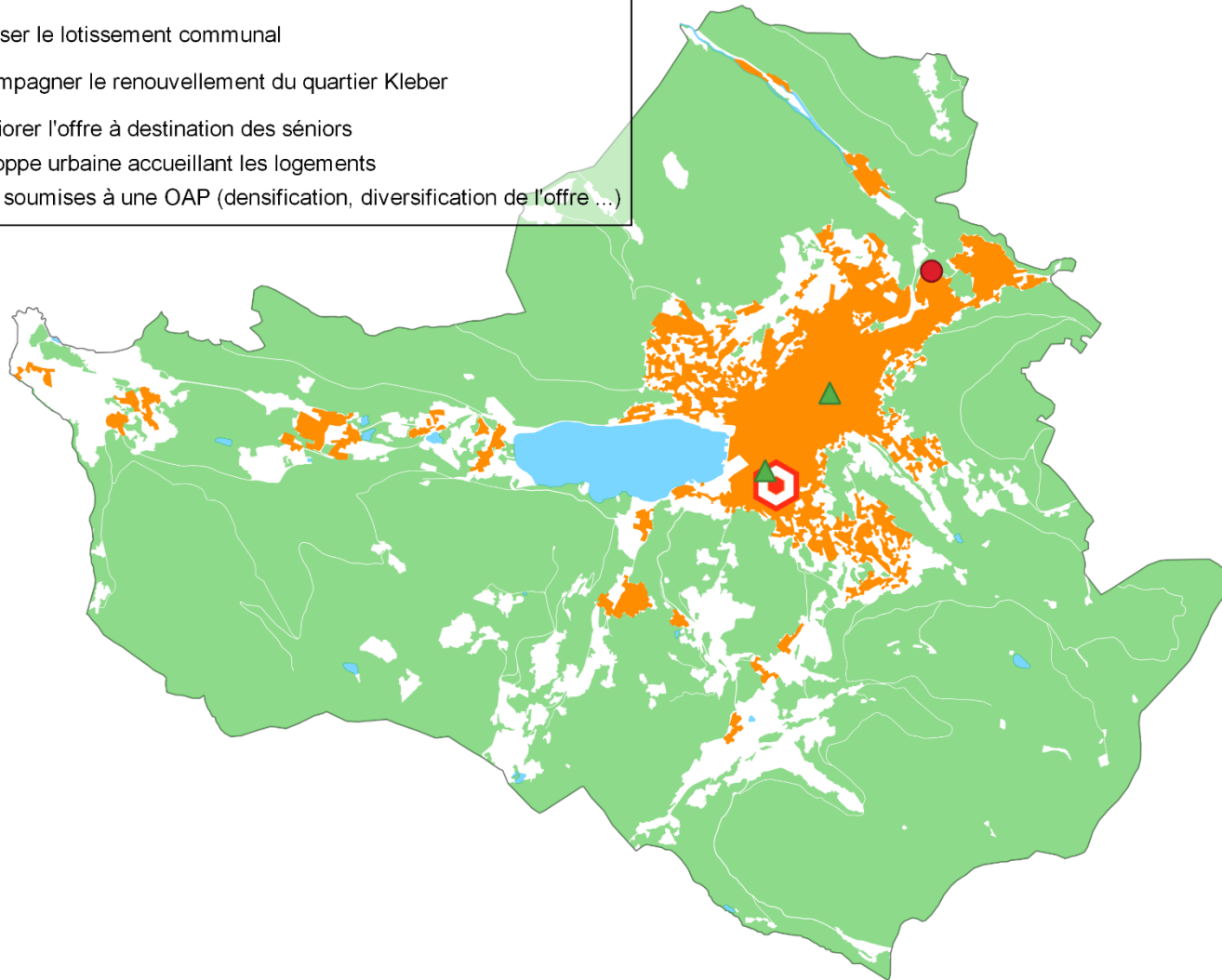
Pour faciliter la transformation de ce quartier et donc améliorer l'image de la ville, les élus souhaitent faciliter l'intervention des bailleurs sociaux, notamment en adaptant le règlement de la zone concernée.

Le quartier Kléber central bénéficie d'accès aisés avec les lieux de vie et de services de la ville de Gérardmer mais le règlement actuel du PLU comporte des prescriptions qui freinent les projets portés par les bailleurs sociaux.



## POLITIQUE DE L'HABITAT A GERARDMER

- Finaliser le lotissement communal
- ⬡ Accompagner le renouvellement du quartier Kleber
- ▲ Améliorer l'offre à destination des séniors
- Enveloppe urbaine accueillant les logements
- Zones soumises à une OAP (densification, diversification de l'offre ...)



■ Zones naturelles  Zones agricoles majoritaires

Sources : BD Topo 2022, OCSGE 2019, IAD

2 / 2023

## 2. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE



Magasin Garnier Thiebaut à Gérardmer

Gérardmer représente le pôle économique majeur du massif vosgien et concentre en 2019, 70 % des emplois la communauté de communes des Gérardmer hautes Vosges. L'industrie et notamment l'industrie textile constitue l'activité historique. Bien que ce secteur d'activité ait fortement décliné durant les dernières décennies, il n'en reste pas moins important pour l'économie locale. Aujourd'hui, les emplois industriels représentent encore 20 % des emplois de la commune, contre seulement 12 % à l'échelle nationale. L'économie communale ne se base pas seulement sur l'industrie, mais prend également appui sur l'attractivité et le rayonnement touristique de Gérardmer qui s'étendent au-delà des frontières nationales (Belgique, Pays-Bas...). Les loisirs et le cadre naturel proposés par Gérardmer en font la principale destination touristique des Vosges en été comme en hiver.

A partir de ces constats et des enjeux qui en découlent la commune de Gérardmer a fixé sa stratégie de développement économique et touristique sur la durée du PLU. Elle se décline par orientations développées ci-dessous.

### 2.1. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES EXISTANTES

500 entreprises sont installées à Gérardmer et forment le moteur économique de la ville et des Hautes-Vosges. Pour assurer leur pérennité dans le temps notamment en autorisant le développement et l'extension des activités. Pour permettre le développement des activités existantes à Gérardmer aucun coefficient d'occupation des surfaces sera mis en place à Gérardmer. A noter que les projets actuels de entreprises géromaises se situent tous dans l'enveloppe urbaine.

## **2.2. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT**

La commune dispose de nombreux commerces et autres activités économiques au sein du tissu urbain ancien. Afin de renforcer les centralités urbaines existantes mais également de limiter les déplacements, l'installation des activités économiques sera possible au centre-ville.

Pour cela, le règlement du PLU dans ces zones, autorisera les activités économiques si elles sont compatibles en termes de nuisance avec la proximité de l'habitat. Cette disposition contribuera à la lutte contre la vacance en permettant le changement de destination de certaines constructions.

## **2.3. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LA CENTRALITÉ URBAINE**

L'activité commerciale, notamment les commerces situés en centre-ville permettent de « faire vivre » la ville et participent à l'image de territoire dynamique de Gérardmer. Ainsi, pour protéger l'image de Gérardmer et les commerces de proximité, les élus souhaitent pérenniser ces activités en protégeant les locaux d'activités dans les axes commerciaux majeurs du centre-ville.

Le PLU interdira tout changement d'usage pour les commerces existant au rez-de-chaussée des principaux axes commerciaux du centre-ville.

## **2.4. POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX PROJETS ÉCONOMIQUES**

La commune ne souhaite pas seulement conserver les entreprises et les commerces présents au sein du centre-ville. Dans le but de poursuivre son développement économique, la commune souhaite mettre à disposition un foncier suffisant pour permettre l'installation de nouveaux projets économiques sur le territoire géromois.

Ce foncier localisé en extensif sera exclusivement dédié aux activités économiques ne pouvant pas s'installer dans le tissu urbain actuel et aux commerces de taille importante. Ainsi le développement de nouvelles zones économiques ne se fera pas au détriment du dynamisme du centre-ville mais en complément de ce dernier.

## **2.5. MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE**

L'agriculture façonne le paysage par le biais de ses différentes pratiques et forge ainsi l'identité du territoire. Cela est d'autant plus vrai à Gérardmer, en zone de moyenne montagne où elle est garante du maintien et de l'ouverture des paysages. L'activité agricole joue un rôle social, économique et environnemental. Elle constitue donc un enjeu crucial dans l'aménagement et le développement du territoire.

Le maintien de l'activité agricole passe par :

- la prise en compte dans le futur zonage des projets de constructions de nouveaux bâtiments agricoles,
- la protection des îlots agricoles existants et du maintien de leurs accès,
- l'autorisation systématique des activités annexes liées à l'activité agricole et apportant un revenu complémentaire.
- Le choix des nouvelles zones constructibles afin d'éviter tout conflit d'usage sur les voiries qui servent d'accès aux forêts ou au parcellaire agricole.

Pour autant l'implantation des bâtiments agricoles ne sera pas autorisée sur l'ensemble des zones agricoles exploitées afin de limiter le phénomène de mitage et préserver les paysages. Il est alors prévu d'appliquer une règle similaire à celle des autres constructions qui sont strictement cantonnées dans les enveloppes urbaines existantes et dans les hameaux. Ainsi la zone agricole A sera inconstructible et ce

même pour les exploitations agricoles. Seuls les projets identifiés au cours des études du PLU bénéficieront d'un zonage A autorisant les nouvelles constructions agricoles sous réserve des risques et des zones humides bien entendu. Des bâtiments agricoles existants pour lesquels des changements de destination sont autorisés seront également identifiés.

Les espaces forestiers qui contribuent à l'équilibre du territoire et qui occupent plus de 75% du ban communal seront préservés par un classement en zone naturelle et forestière N. Le règlement de cette zone N sera particulièrement restrictif en termes de constructions autorisées.

## **2.6. PÉRENNISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES**

L'activité touristique constitue un des principaux atouts de Gérardmer. Gérardmer est la destination de vacances la plus importante du Massif de Vosges et plus largement de la région Grand-Est. La commune propose un cadre unique dans le massif vosgien avec des activités et des loisirs 4 « saisons ». En effet, grâce à la station de ski et au lac, la ville peut accueillir des touristes durant toute l'année.

Dans un contexte de changement climatique accéléré, il est indispensable de diversifier et adapter ces activités de loisirs. Les activités touristiques existantes bénéficieront d'un classement adapté et spécifique qui s'étendra également aux projets en cours. Ces projets se situent notamment sur le domaine skiable gérômien. Sur ce secteur 2 nouveaux téléskis verront le jour sur le haut du domaine ainsi qu'un aménagement « 4 saisons » sur le front de neige et sur le tremplin à ski. Les téléskis sur le secteur de La Mauselaine seront également rénovés.

Le développement du tourisme à Gérardmer passe également par l'amélioration de l'offre touristique estivale. Cela comprend notamment le développement de la capacité d'accueil durant l'été par l'agrandissement du camping situé au bord du lac de Gérardmer.









Le projet de création d'une nouvelle résidence hôtelière permettra d'améliorer l'accueil des touristes. De plus cette nouvelle résidence hôtelière verra le jour au sein d'un bâtiment existant et ne contribuera pas à augmenter la consommation foncière. Ainsi bâti actuel est utilisé, réaménagé et mis en valeur tout en protégeant les paysages et les espaces naturels de la commune.

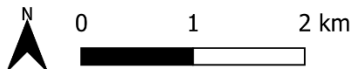
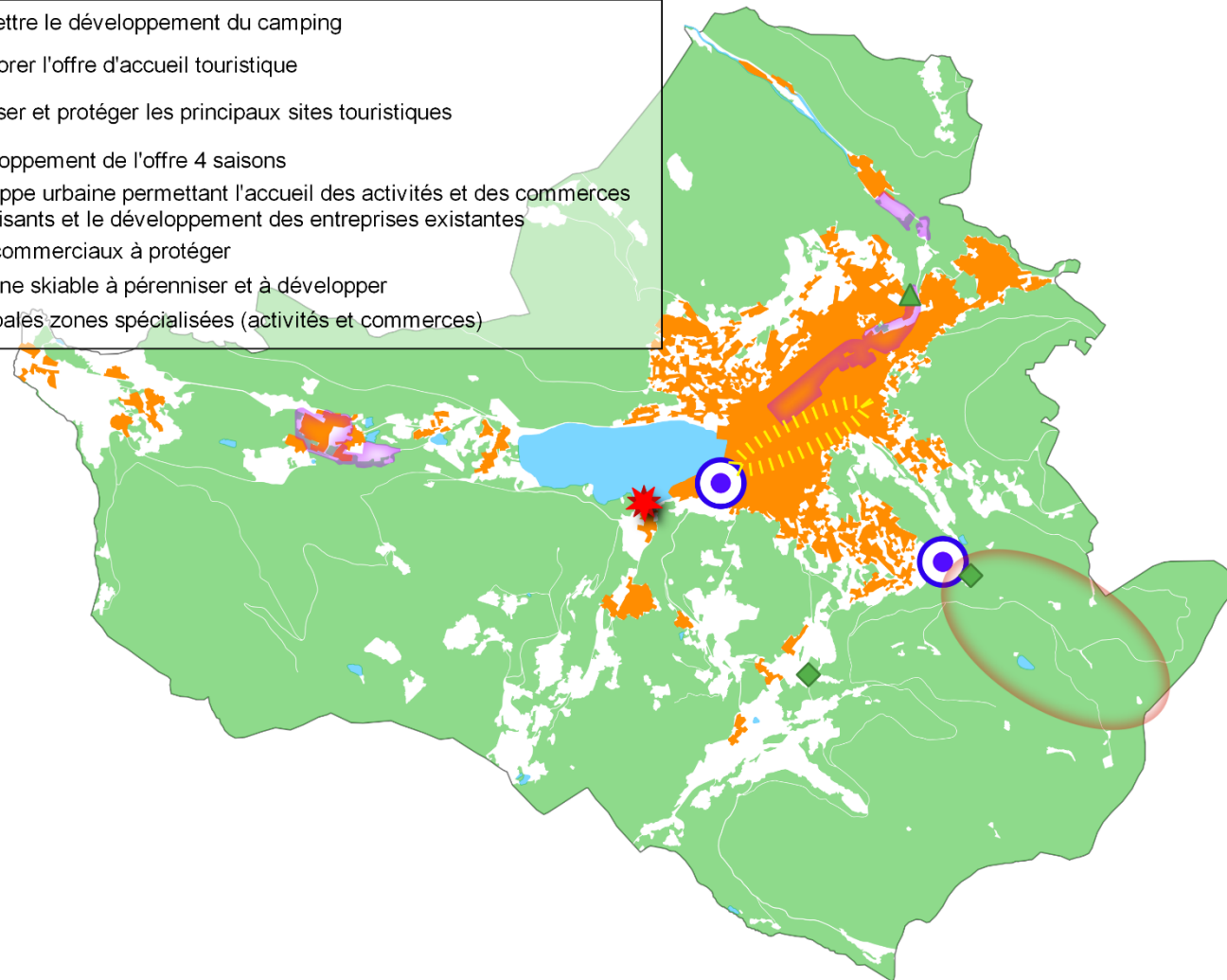
Gérardmer accueille également de nombreux événements d'importance régionale (Fête des Jonquilles) voire internationale (festival international du film fantastique). La stratégie touristique doit donc s'inscrire dans une démarche globale incluant tous les aspects du tourisme gérômien. Cette démarche sera accompagnée par des mesures valorisant la pratique touristique (déplacements actifs, parcours touristiques ...).

La pérennisation du tourisme passe également par la protection du cadre naturel et du patrimoine bâti recherchés par les touristes se rendant à Gérardmer. Ainsi, ces éléments seront protégés par des outils adaptés.



## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE A GERARDMER

-  Permettre le développement du camping
-  Améliorer l'offre d'accueil touristique
-  Valoriser et protéger les principaux sites touristiques
-  Développement de l'offre 4 saisons
-  Enveloppe urbaine permettant l'accueil des activités et des commerces non nuisants et le développement des entreprises existantes
-  Axes commerciaux à protéger
-  Domaine skiable à pérenniser et à développer
-  Principales zones spécialisées (activités et commerces)



 Zones naturelles  Zones agricoles majoritaires

Sources : BD Topo 2022, OCSGE 2019, IAD

5 / 2023

### 3. LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



La Xetté

Gérardmer est une commune dont les caractéristiques paysagères et naturelles contribuent à la qualité de vie de ses habitants et à son attractivité.

Le projet de développement démographique élaboré par les élus ne bouleversera pas les enveloppes urbaines existantes. Les élus souhaitent faire du PLU un outil de développement urbain mais aussi un outil de préservation de l'environnement et du paysage.

#### 3.1. PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE COMMUNAL

Gérardmer est caractérisé par un paysage riche et diversifié constituant une véritable « carte de visite ». Ces paysages et les loisirs qu'ils permettent sont les principaux atouts de la commune et méritent d'être préservés.

La protection du paysage de Gérardmer passe notamment par :

- Un arrêt du mitage empêchant le développement tentaculaire de Gérardmer. En effet, les coteaux de Gérardmer sont soumis à la vue depuis une grande partie du territoire ; il est donc nécessaire de les préserver de l'urbanisation. Ainsi grâce à la nouvelle définition de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation sera fortement réduite sur ces coteaux. L'arrêt de celle-ci sur ces secteurs permettra également la valorisation des axes de ruissellements et des tourbières. Les entrées de villes seront également préservées par la limitation de l'étalement urbain. Un développement urbain exclusivement localisé dans l'enveloppe urbaine aura un impact minimal sur les paysages et la biodiversité locale.  
Cet arrêt du mitage entrainera également une préservation stricte des zones agricoles.
- Le passé industriel et les éléments de patrimoine qui l'accompagnent constituent également une richesse et participent à forger l'identité de la ville. La préservation de ce patrimoine est partiellement prise en compte dans le cadre du SPR. Néanmoins, les éléments non protégés par ce document seront protégés dans le cadre du PLU.
- Le territoire de Gérardmer est un territoire de montagne caractérisé par de nombreuses forêts. Le paysage manque ainsi de paysages « ouverts ». Même si le PLU ne constitue pas le meilleur outil pour limiter la fermeture des paysages, les clairières existantes seront classées A permettant ainsi de pérenniser l'activité agricole et maintenir ces espaces ouverts. de pérenniser l'exploitation agricole.

- Le lac de Gérardmer constitue également un atout touristique et écologique majeur du territoire et un élément identitaire fort de la ville. La protection du paysage autour du lac de Gérardmer mais également autour des plans d'eau de la commune sera assurée par une interdiction de construire sur un périmètre de 300 mètres autour des berges naturelles. Cette interdiction, instituée par la loi dite « Montagne » sera adaptée aux caractéristiques locales dans la mesure où une partie des berges pourtant naturelle est occupée par des constructions en forte densité et divers équipements touristiques.

Ces orientations sont conformes au plan de paysage.




### **3.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES**

Les élus souhaitent par le biais de leur PLU, préserver les fonctionnalités écologiques en limitant les effets d'emprise et de coupure. Pour cela, les principes suivants seront mis en œuvre :



- Le diagnostic du territoire a permis de réaliser une carte des valeurs écologiques. Les secteurs classés en valeur écologique forte à très forte bénéficieront d'un classement inconstructible en zone naturelle et forestière N. Ces secteurs correspondent également au réservoir de biodiversité forestier et des milieux aquatiques.  
Il en va de même pour les sites Natura 2000, ZNIEFF de type I et ZNIEFF de type 2 identifiés sur le territoire.
- Aucune zone constructible n'interférera avec les axes de déplacement locaux des milieux forestiers, des milieux ouverts et des milieux aquatiques. Les réservoirs de biodiversité précédents classés N sont traversés par les axes de déplacement des milieux forestiers. La pérennité de ces axes de déplacement identifiés localement sera donc assurée.
- Les éléments de biodiversité ordinaire qui sont représentés par des arbres isolés mais aussi quelques haies, seront repérés et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zones d'ilots verts et les ripisylves seront également protégées et définies en zone N naturelle et forestière voire protégée par des outils plus forts.
- Pour assurer les continuités écologiques de la trame bleue, les abords de part et d'autre des berges de cours d'eau à l'air libre seront interdits à l'urbanisation sauf dans le centre-ville.
- Pour protéger et améliorer le maintien de la biodiversité sur le territoire, certains milieux comme l'Anse de Kattendycke et les berges et prairies humides de Ramberchamp doivent être restaurées. Pour remplir cet objectif, l'ensemble des zones humides du territoire sera protégé de toute urbanisation. Ces zones humides ont été identifiées comme des éléments de valeur écologique forte à très forte dans le diagnostic du PLU.

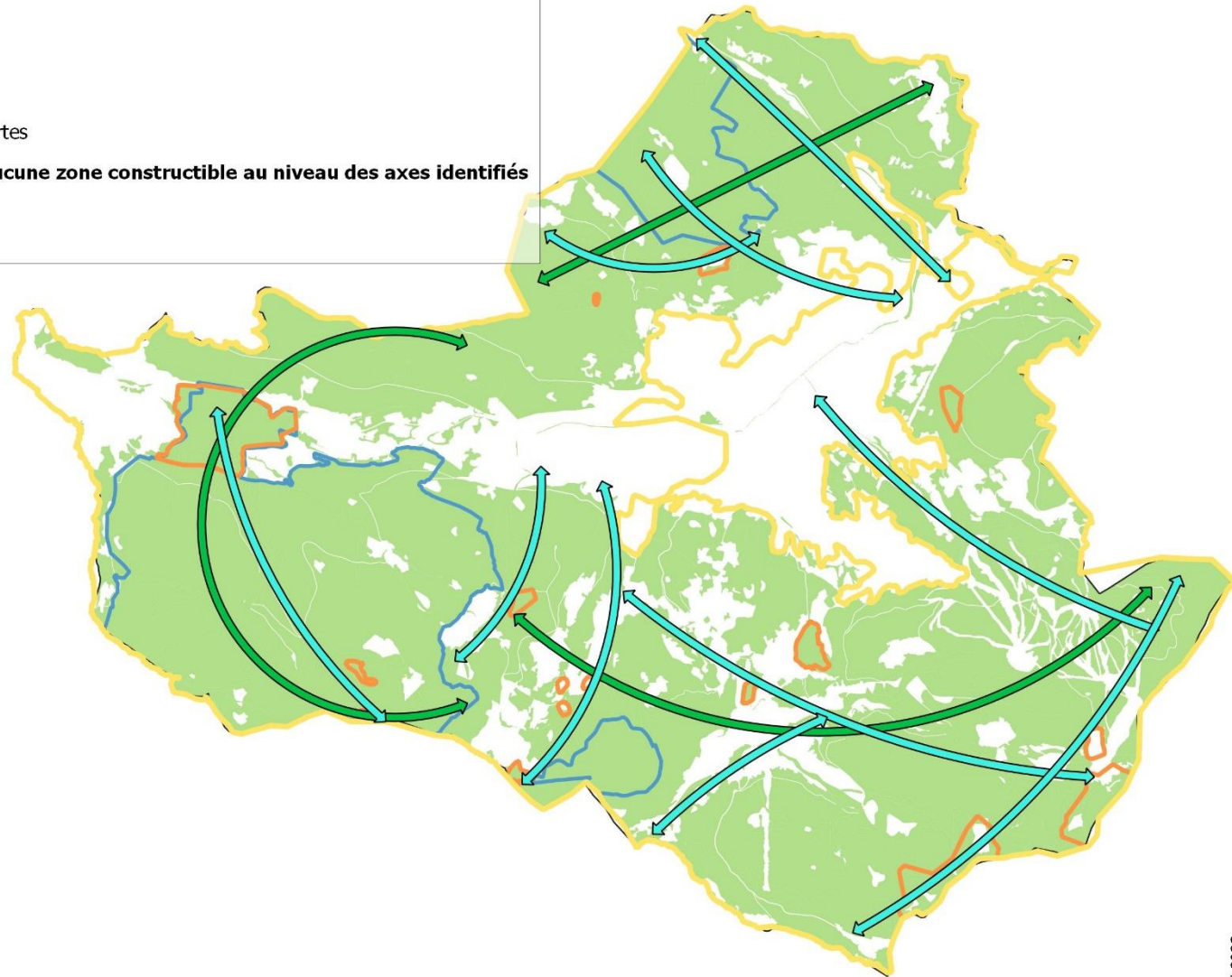
## PATRIMOINE NATUREL ET CORRIDORS ECOLOGIQUES

**Patrimoine naturel : zones classées inconstructibles en zone naturelle N ou A**

-  Natura 2000
-  ZNIEFF Type 1
-  ZNIEFF Type 2
-  Valeurs écologiques fortes et très fortes

**Axes de déplacements à protéger : aucune zone constructible au niveau des axes identifiés**

-  Trame Verte
-  Trame Bleue






### **3.3 PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU**

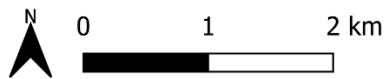
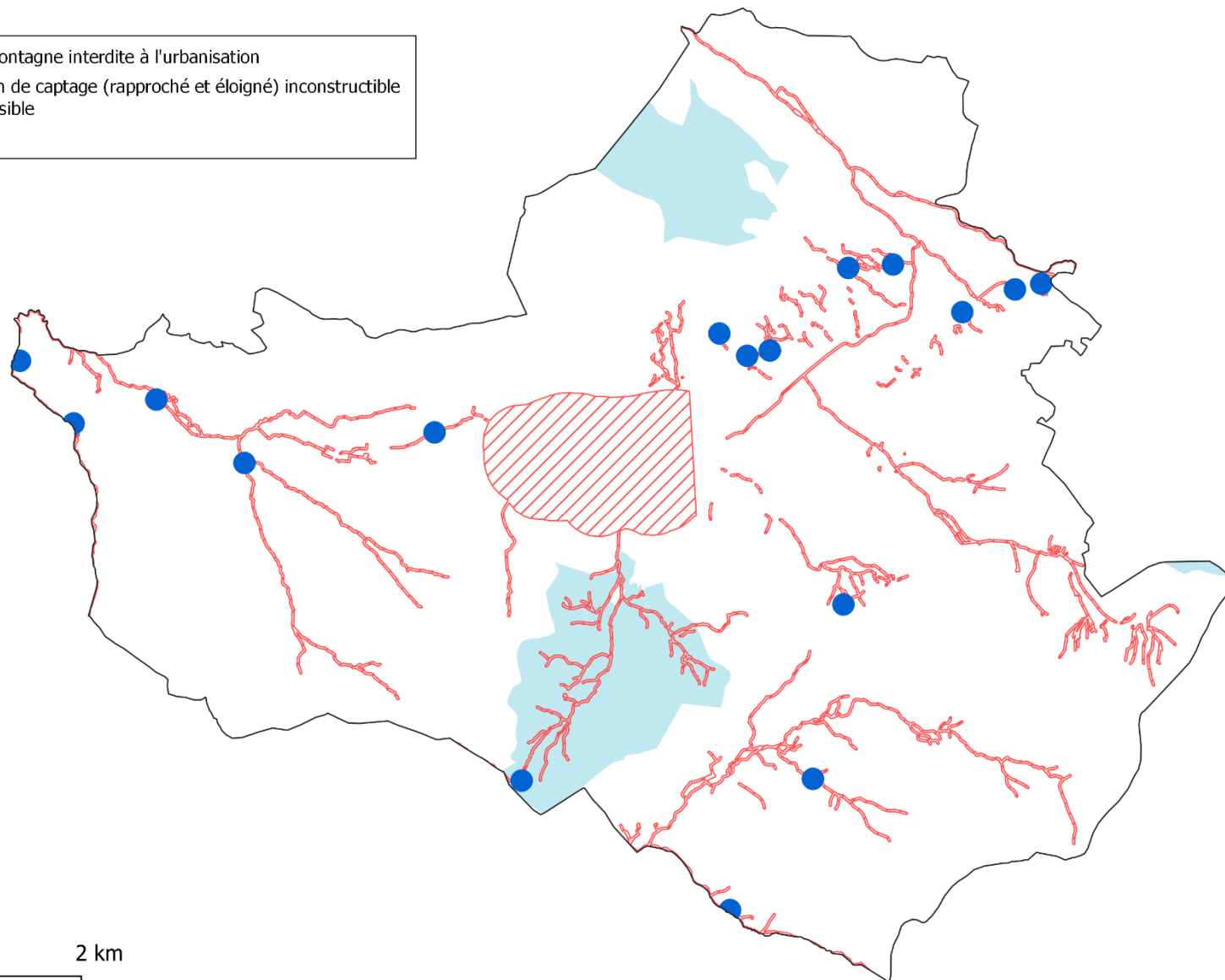
La commune de Gérardmer souhaite protéger sa ressource en eau. Outre la totale adéquation entre la capacité de la ressource en eau et la nouvelle population attendue, la politique de sensibilisation aux économies d'eau sera poursuivie. Le PLU mettra en œuvre les orientations suivantes :

- Les piscines sont à l'origine d'une importante consommation d'eau et leur vidange impacte la qualité des eaux superficielles et souterraines. Pour limiter leur expansion, celles-ci seront règlementées de façon stricte (limitation de l'emprise et/ ou interdiction dans les zones N ou A).
- Comme dit précédemment, les abords des cours d'eau seront interdits à l'urbanisation limitant ainsi la dégradation et la pollution de l'eau à Gérardmer. Le même principe est appliqué au lac et aux plans d'eau de moindre importance à hauteur de 300 m.
- Les périmètres de protection de captage seront dans la mesure du possible rendus inconstructibles.
- Interdire les constructions principales nouvelles à destination de logement au-delà de 700 m d'altitude (Cf. le chapitre relatif à la définition du hameau et de l'enveloppe urbaine) permettra de protéger les parties apicales des bassins versants de toute pollution des eaux.
- Le projet prendra également en compte le Plan Grand Lacs



## PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

-  Zone d'exclusion Loi Montagne interdite à l'urbanisation
-  Périmètre de protection de captage (rapproché et éloigné) inconstructible dans la mesure du possible
-  Mares à protéger



Sources : BD Topo 2022, IAD

2 / 2023

### **3.4. PROTÉGER LA POPULATION DES RISQUES**

Gérardmer est concernée par de nombreux risques à la fois naturels et technologiques que la municipalité entend rappeler dans son document d'urbanisme grâce aux orientations suivantes :

#### **Risques naturels :**

- Aléa retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est concernée par un aléa de retrait/gonflement des argiles faible à moyen. Seuls quelques secteurs sont concernés par un aléa moyen. Ce risque n'est pas discriminant dans le choix des zones constructibles puisque l'essentiel de l'agglomération de Gérardmer est concerné par un aléa faible. Ce risque sera néanmoins rappelé dans les dispositions générales du règlement. Les prescriptions de la loi ELAN seront rappelées dans le règlement du PLU.

- Risque sismique :

La commune est classée en zone 3 de sismicité modérée. Comme précédemment, ce risque et les dispositions à adopter en termes de constructions seront rappelés dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

- Risque radon :

La commune est classée en catégorie 3 de radon (fort). Comme précédemment, ce risque et les dispositions à adopter en termes de constructions seront rappelés dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

- Risque mouvement de terrain :

Le ban communal abrite de nombreuses carrières fermées aujourd'hui. Ces ouvrages peuvent présenter un risque d'effondrement et un risque de tassement différentiel. Ils seront localisés sur les plans de zonage et rendu inconstructibles.

- Risque inondation :

La commune de Gérardmer est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation et par un Atlas des Zones Inondables concernant la rivière la Vologne. Le risque de débordement du lac et de la Jamagne existe également. Ce risque et les règles à respecter seront rappelés dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

- Risque de ruissellement :

Des axes de ruissellements existent sur le territoire, notamment sur les coteaux. Ces axes seront localisés sur les plans et rendus inconstructibles.

- Risque de chablis :

Une bande de 30 m depuis les lisières forestières sera rendue inconstructible pour limiter le risque de chablis. Le chablis désigne l'ensemble formé du système racinaire d'un arbre et de la partie de substrat arrachée lors de sa chute. Gérardmer étant en zone de montagne, les arbres sont régulièrement soumis au vent et à la neige, les fragilisant. Le Règlement du PLU définira précisément la lisière forestière.

#### **Risques technologiques :**

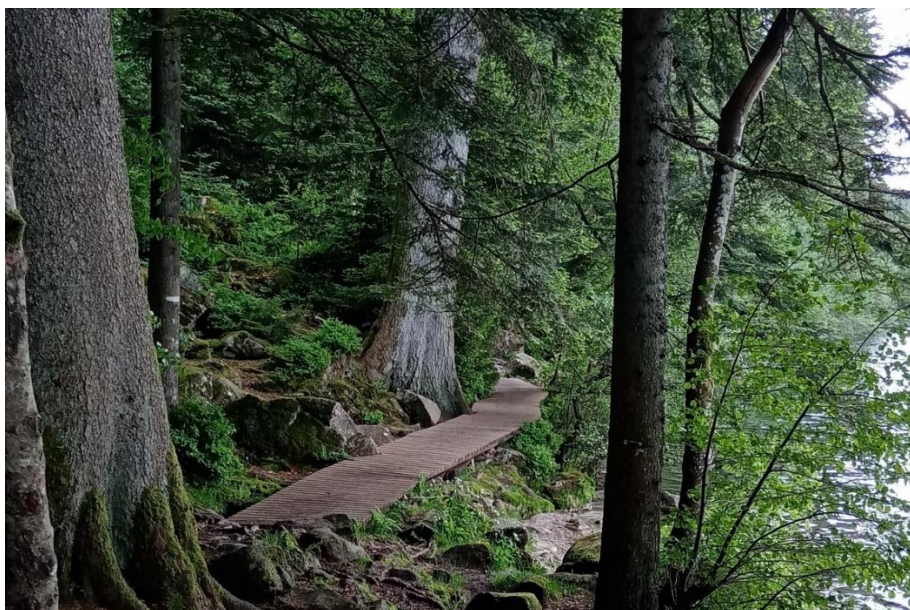
- Risque transport dangereux :

Une canalisation de gaz naturel se situe au Nord-Est de Gérardmer. La présence de cette canalisation génère des contraintes réglementaires pour les constructions à proximité ; celles-ci seront rappelées dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

- Pollution des sols :

Sur Gérardmer, nous retrouvons 119 sites Basias et 3 sites BASOL/SIS. Ces sites potentiellement pollués peuvent limiter l'urbanisation des terrains. Ce risque et les règles à respecter seront rappelés dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

## 4. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS



Aménagements permettant de faire le tour du lac

### 4.1. ADÉQUATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN AVEC LES RÉSEAUX PUBLICS EXISTANTS

La commune dispose actuellement de réseaux publics d'eau et d'assainissement correctement dimensionnés pour l'accueil d'une nouvelle population.

Gérardmer dispose de plusieurs ressources en eaux potables, situées sur la commune même, regroupées en trois ensembles : Sources du Nord, Puits de la Goutte du Chat et prise d'eau du Lac. Ces ressources ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, instituant des périmètres de protections. Bien que le prélèvement maximal autorisé soit de 800 000 m<sup>3</sup>/an, pour une consommation de 693 500 m<sup>3</sup>/an en 2020, soit une marge de 106 500 m<sup>3</sup>/an (environ 2 200 habitants supplémentaires), la ressource en eau peut être parfois manquante (2020 et 2022). Ainsi, l'urbanisation et l'accueil de l'urbanisation et l'accueil de nouvelle population ne pourra s'envisager qu'à partir d'une étude démontrant qu'il existe une réelle adéquation entre la ressource disponible, notamment en période de basses eaux, et les besoins notamment en période de pointe

On notera que la prise d'eau du Lac était prévue comme ressource de secours. Cependant la commune a pompé l'eau du lac en été 2022 suite à une sécheresse remarquable. En raison du réchauffement climatique, la commune devra anticiper l'augmentation de la fréquence d'utilisation de cette ressource en période estivale (équipements, analyses, protocoles...). Il est ainsi prévu que le lac devienne la ressource principale en eau potable de la commune. Les installations de pompage et de traitement de l'eau seront adaptées.

La commune de Gérardmer est desservie par un réseau d'assainissement séparatif destiné à récupérer les eaux usées des bâtiments (logements, commerces, activités...). Les eaux usées collectées sont traitées, avec celles de Xonrupt, par la station d'épuration de Gérardmer, situé au Nord-Est sur la berge de la Vologne. Il s'agit d'une station à boues activées à aération prolongée dimensionnée pour 30 000 équivalents-habitants (EH). La station reçoit actuellement une charge maximale de 25 000 EH en période estivale, soit une marge théorique de 5 000 EH environ.

Il sera systématiquement vérifié que les nouvelles zones urbaines soient raccordables aux réseaux publics sans coûts excessifs pour la collectivité. Pour cela les constructions principales nouvelles à destination de logement sont interdites au-delà d'une altitude de 700 m (Cf. la définition des hameaux et des enveloppes urbaines). Cette distance de 700 m limite les déneigements pour les multiples voiries communales au-delà

de cette altitude (plus de 20 Km de route sont localisés au-delà de 700 m). De plus, une étude a été menée sur les eaux pluviales (BE Jacquel et Chatillion, 2015), les choix d'urbanisation se feront en fonction également de cette étude.

Pour permettre une meilleure gestion des déchets à l'échelle communale comme intercommunale, l'actuelle déchetterie sera rénovée et agrandie.

#### **4.2. MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DU RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES POUR FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET LES LOISIRS**

Gérardmer dispose d'un réseau de cheminements doux très dense et desservant l'ensemble du territoire. Ce réseau de cheminement doux, utilisé à la fois pour les déplacements quotidiens et pour les activités de loisirs représente un atout majeur pour Gérardmer. Ces infrastructures permettent les déplacements actifs au sein de la commune, les limites à ces déplacements étant engendrées par la topographie et par un manque de signalétique.

Le maintien et la mise en valeur de ce réseau constituent un objectif communal. Ce dernier se traduira au niveau du PLU par le repérage des cheminements sur les plans de zonages afin d'inciter à la préservation de leur continuité. Des emplacements réservés au bénéfice de la commune pourront également être créés afin d'assurer la continuité de certains itinéraires. La signalétique du réseau sera également améliorée.

Les cheminements doux constitueront un des critères pour définir les futures zones constructibles. En effet, en plus du critère classique des réseaux et de l'accessibilité en général, il sera veillé à ce que les zones constructibles (pour de l'habitat mais aussi pour les zones d'activités économiques) soient facilement desservies par des cheminements doux existants ou à créer. Ces cheminements doux seront alors intégrés dans les différentes zones d'OAP.

La commune souhaite également développer son réseau cyclable afin de porter son linéaire à 25 km. Le réseau cyclable :

- Devra irriguer l'ensemble de la zone urbaine du fond de la vallée ;
- Comportera deux boucles : le tour du lac et le tour de Gérardmer sur des itinéraires sécurisés ;
- Empruntera le boulevard d'Alsace qui sera aménagé ;
- Assurera les liaisons vers les itinéraires extérieurs ;
- Bénéficiera de stationnements dédiés à proximité des principaux pôles de la ville.

#### **4.3 LE RÉSEAU NUMÉRIQUE**

Les enjeux en termes de réseau numérique sont relativement réduits par rapport au PLU.

Gérardmer est en effet bien desservie en termes de connexions numériques (internet et téléphonie). La très grande partie du territoire communal est desservie par la 4G et cela par plusieurs opérateurs. Le déploiement de la 5G est déjà engagé se poursuit pour les années à venir.

Le déploiement de la fibre est achevé. L'ensemble de la population est éligible à une connexion Très Haut Débit (> 30 MBIT/s). L'enjeu pour les prochaines années est d'améliorer la connexion des zones d'activités. Les nouvelles zones dédiées au développement économique devront toutes être desservies par une connexion minimum de 1 GBIT/s.

#### **4.4 ACCOMPAGNER LE RÉAMÉNAGEMENT DE L'HÔPITAL**

La commune souhaite accompagner le réaménagement de l'hôpital de Gérardmer. Durant les prochaines années, l'offre médicale va évoluer à Gérardmer et cela passe notamment par une rénovation complète de l'hôpital de Gérardmer.

Cette rénovation contribuera à l'attractivité communale mais aussi à l'attractivité des communes comprises dans l'aire d'influence de Gérardmer.

Le PLU accompagnera cette rénovation par un zonage et un règlement adaptés.



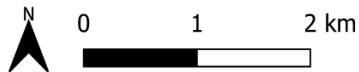
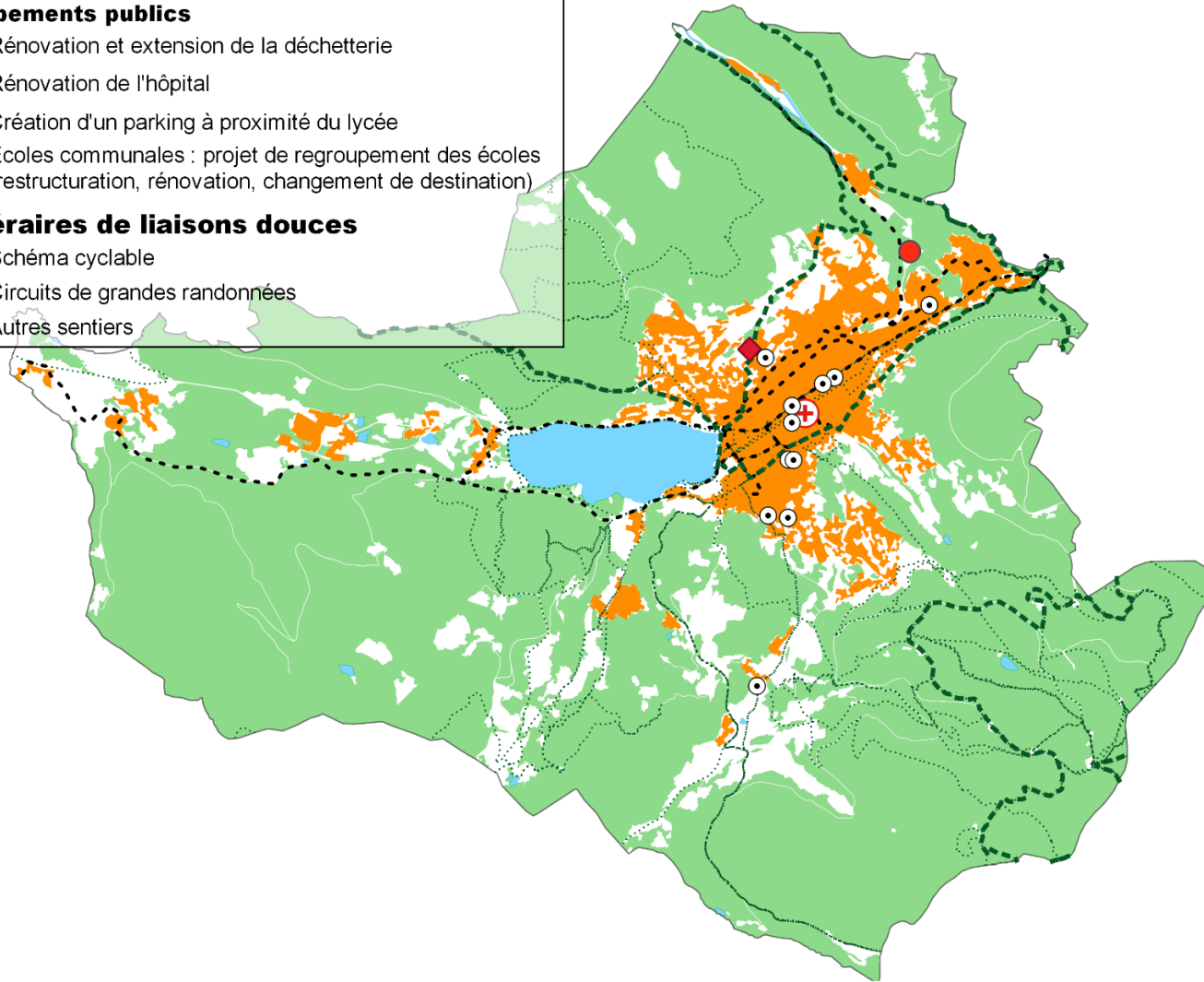
## EQUIPEMENTS, RESEAUX ET TRANSPORTS A GERARDMER

### Equipements publics

- Rénovation et extension de la déchetterie
- ⊕ Rénovation de l'hôpital
- ◆ Création d'un parking à proximité du lycée
- ⊙ Ecoles communales : projet de regroupement des écoles (restructuration, rénovation, changement de destination)

### Itinéraires de liaisons douces

- - - Schéma cyclable
- - - Circuits de grandes randonnées
- ⋯⋯⋯ Autres sentiers



■ Zones naturelles □ Zones agricoles majoritaires ■ Zone urbaine

Sources : BD Topo 2022, OCSGE 2019, CEREMA, IAD

2 / 2023

***PARTIE III : OBJECTIFS CHIFFRES DE  
MODERATION DE LA CONSOMMATION  
D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE  
L'ETALEMENT URBAIN***

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

- ➔ S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements, en conformité avec les dynamiques démographiques récentes de la commune. La production de logements envisagée sur la période du PLU sera de l'ordre de 275 logements neufs.
- ➔ Favoriser l'optimisation du terrain constructible, notamment au sein de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite répondre à l'ensemble de ses besoins résidentiels et économiques uniquement en densifiant l'enveloppe urbaine actuelle. Aucune rétention foncière ne sera appliquée. Pour permettre la densification du bâti, les secteurs importants sont soumis à une OAP sectorielle ou thématique.
- ➔ Favoriser la réduction de la consommation d'espace et l'optimisation du terrain constructible pour l'habitat
  - Imposer une densité moyenne sur les secteurs soumis à une OAP sectorielle ou thématique « densification » : densité moyenne brute de 15 logements / ha. Soit un objectif chiffré d'augmentation de la densité de 47 % par rapport à la densité de logements créés pendant la période 2011-2020.
  - Consommer uniquement les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle avant de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Uniquement 7 ha d'ENAF consommés pour le développement de l'habitat soit 0,63 ha par an contre 2,7 ha par an durant les 10 dernières années, soit une réduction de 77 % du rythme de consommation à destination de l'habitat
  - La création de nouveaux équipements publics consommera 2 ha d'ENAF soit 0,18 ha par an contre 0,09 ha par an durant les 10 dernières années, soit une augmentation de la consommation de 100 % à destination des équipements publics
- ➔ Les activités économiques et touristiques pourront consommer 0,9 ha d'ENAF durant les 11 prochaines années soit un rythme de 0,08 ha par an contre 0,09 ha par an durant les 10 dernières années soit une réduction de 11 % du rythme de la consommation d'ENAF à destination des activités économiques.

**Le PLU de Gérardmer engendre la consommation de 9,9 ha d'ENAF durant les 11 prochaines années. Le rythme annuel de consommation d'ENAF est donc de 0,9 ha par an contre 2,9 ha par an durant les 10 dernières années. La réduction du rythme de consommation d'ENAF est donc de 69 %.**

**Le PLU est également compatible avec la loi Climat & Résilience en ne dépassant pas l'enveloppe de 19,75 ha d'ENAF autorisée par la loi.**

	Période de référence					
	[2011	2020]	[2021	2030]	[2031	2040]
Consommation d'ENAF/ Réduction de 50 % imposée	30,6 ha		15,8 ha		7,9 ha 3,95 ha	
Surface consommée et projetée			[2021	2024]	[2021	2035]
			3,3 ha		9,9 ha	