



Parc  
naturel  
régional  
des Ballons  
des Vosges

Une autre vie s'invente ici

593

ARRIVÉE

23 SEP. 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
GÉRARDMER HAUTES VOSGES

2024-0126-AA

**Référent technique** : Sabrina Philipps

**Objet** : Avis du PNRBV sur le PLU arrêté  
de Gérardmer

**Copies** : Mairie de Gérardmer

Monsieur Stessy SPEISSMANN MOZAS  
Président de la Communauté de communes  
Gérardmer Hautes Vosges  
16 rue Charles de Gaulle  
88400 GERARDMER

Munster, le 4 septembre 2024

Monsieur le Président,

Par délibération 2024/054 du 26 juin 2024, vous avez arrêté le PLU de GERARDMER. Le projet de PLU nous a été notifié le 28 juin 2024. Le présent avis est issu de l'examen du projet de PLU par la commission urbanisme qui s'est réunie le 3 septembre 2024.

**Compatibilité directe entre la Charte du Parc et le PLU en l'absence de SCOT applicable.**

La commune de Gérardmer n'est pas couverte par un SCOT. Ainsi en application des articles L131-1 et L131-7 du Code de l'Urbanisme, la compatibilité du PLU est à établir directement entre celui-ci et la Charte du Parc.

L'examen du dossier d'enquête publique n'a relevé aucune contradiction majeure avec la Charte 2012-2027, ni aucun risque d'entrave à la mise en œuvre du projet de territoire. Le dossier comprend une analyse de la compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges qui synthétise bien les traductions réglementaires de ses orientations au sein des pièces réglementaires du PLU. L'analyse est complète et bien lisible. Les enjeux du Plan du Parc sur lequel s'appuie la commission pour l'analyse peut compléter et illustrer le propos. **La commission urbanisme recommande de faire référence au plan du parc dans le chapitre sur la compatibilité. (Recommandation 1)**

**Analyse du scénario de développement, de la consommation foncière et application du critère d'altitude**

La commune de Gérardmer a défini un scénario suivant la tendance de diminution démographique locale et régionale, sur la durée de son PLU. Malgré la baisse démographique visée (- 600 habitants), il est toutefois nécessaire de produire du logement pour répondre aux besoins générés par la baisse de la taille des ménages. La commune doit également faire face à la fuite des résidences principales vers les résidences secondaires, phénomène conséquent qui empêche une population nouvelle de se fixer. Les besoins de production de logements sont estimés à 407 logements, dont 275 au sein de nouvelles constructions. Les logements restants pourront être créés par la mobilisation de dents creuses ou des logements vacants.

La commission salue les choix de la commune en matière de réduction de zone constructible. Plus de 386 ha de zones équipées ont été classées en zone naturelle ou agricole. Cette réduction a été rendue possible par l'application d'un *critère d'altitude*. Au-delà de 700 mètres d'altitude, aucune nouvelle construction n'est admise. Cette disposition forte permet de dynamiser la densification du tissu urbain et de stopper le mitage paysager.

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster

03 89 77 90 20 • [www.parc-ballons-vosges.fr](http://www.parc-ballons-vosges.fr)

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

58

PARCS  
NATURELS  
RÉGIONAUX  
EN FRANCE

La commission urbanisme salue l'effort conséquent consenti par la commune en matière de consommation d'espace. La zone urbaine est resserrée autour du noyau central et aucune zone nouvelle ne sera ouverte à l'urbanisation, ce qui permet de résumer l'artificialisation des sols au comblement des dents creuses. En définissant une enveloppe constructible inférieure à l'enveloppe urbaine à densifier figurant sur le plan du Parc, le projet de PLU répond pleinement à l'enjeu prioritaire (P8) et dépasse son ambition.

#### ***Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation***

La commission urbanisme souligne avec satisfaction la prise en compte des remarques formulées lors de la dernière réunion des personnes publiques associées concernant l'instauration de l'obligation de recourir à un aménagement d'ensemble pour garantir la bonne atteinte des objectifs des OAP sectorielles. Cette mention a été inscrite dans les OAP et non dans le règlement. **La commission recommande de faire figurer également cette obligation au sein du règlement du PLU afin de compléter la règle pour une meilleure applicabilité. (Recommandation 2)**

#### ***Sur la prise en compte du patrimoine bâti***

La commune de Gérardmer est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable depuis 2015. Toutefois, le périmètre de la SPR n'englobe pas l'ensemble du ban communal. La commune a souhaité étendre les dispositifs de protection patrimoniale à 79 nouveaux éléments (fermes ou petit patrimoine local). La commission urbanisme salue l'important travail d'identification réalisé. La protection dont bénéficiera ce patrimoine à l'aide de l'article du L151-19 du code de l'urbanisme est essentielle et préviendra de leur destruction ou démolition. **La commission reconseil toutefois d'aller plus loin en instaurant des recommandations complémentaires pour encadrer davantage les interventions sur le bâti protégé, afin qu'elles soient plus respectueuses du patrimoine. (Recommandation 3)**

#### ***Sur la prise en compte des patrimoines naturels***

Le rapport de présentation comprend en annexe une demande de dérogation à l'inconstructibilité au titre de la loi Montagne depuis les rives naturelles 23 plans d'eau de la commune. La demande de dérogation a été analysée par la CDNPS et a reçu un avis favorable. L'ensemble des plans d'eau (lacs, étangs et mares) a été identifié et reporté au plan de règlement. **La commission urbanisme recommande d'instaurer une protection réglementaire pour ces plans d'eau au même titre que celles des zones humides (recours à l'article L151-23 du code de l'urbanisme) et ce, afin d'éviter les remblaiements. (Recommandation 4)**

#### ***Sur le développement de la station de ski***

Le domaine skiable est réparti en plusieurs secteurs de zones : un secteur ULH où le secteur de loisirs où l'hébergement est admis, il correspond au front de neige de la station, 2 secteurs de zones NH où la restauration est admise et un secteur NL de 383 ha qui correspond à l'ensemble du domaine de la station de ski alpin. Dans ce secteur, la commune admet 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée. Afin de limiter l'impact des ces nouvelles constructions, il conviendrait de préciser leur implantation, à localiser en priorité, à proximité du front de neige et d'éviter les zones sommitales les plus sensibles.

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster  
03 89 77 90 20 • [www.parc-ballons-vosges.fr](http://www.parc-ballons-vosges.fr)

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnie provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

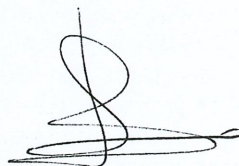
La commission urbanisme recommande de mettre en place des conditions réglementaires permettant de maîtriser l'évolution de la station pour assurer la qualité de son développement et le respect du site. (Recommandation 5)

Considérant cette analyse, je vous informe que le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges émet un avis favorable au projet de PLU de Gérardmer, assorti des 5 recommandations détaillées plus haut.

Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président



Laurent SEGUIN

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster  
03 89 77 90 20 • [www.parc-ballons-vosges.fr](http://www.parc-ballons-vosges.fr)

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnie provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

