



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GERARDMER

AVIS MRAE N°2024AGE65 ET REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B
Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. AVIS MRAE	4
3. REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	26
3.1 Généralités	26
3.2 Contexte et présentation générale du projet	26
3.3 Articulation avec les documents de planification de rang supérieur	27
3.4 Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement	27

1. PREAMBULE

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges par délibération du 26 juin 2024 a arrêté le projet de PLU de la commune de Gérardmer.

Le projet de PLU, a fait l'objet de nombreuses réunions techniques de réunions de présentation aux personnes publiques associées et d'une concertation soutenue avec les administrés.

Le dossier de PLU arrêté a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est.

L'avis MRAe n°2024AGE65 a été transmis à la communauté de communes le 02 octobre 2024. Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique comporte l'avis de la MRAe et la réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis.

2. AVIS MRAE

**Avis sur le projet de révision
du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gérardmer
porté par la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (88)**

n°MRAe 2024AGE65

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (88), compétente pour la révision du PLU de Gérardmer. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 5 juillet 2024. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 2 octobre 2024, en présence d'André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, de Christine Mesurolle et Yann Thiébaud, membres de l'IGEDD et membres de la MRAe, la MRAe a rendu la décision qui suit, dans laquelle les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Gérardmer est située dans le sud du département des Vosges (88) et fait partie de la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) compétente en matière d'urbanisme. Elle n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) mais est concernée par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'ancienne communauté de communes des Hautes Vosges² approuvé en 2022. Enfin, la commune est membre du Parc naturel régional (PNR) des Ballons des Vosges et identifiée comme commune de montagne au sens de la Loi Montagne³ où des règles spécifiques d'urbanisation s'appliquent.

La commune souhaite conforter son rôle de pôle principal touristique et économique des Hautes Vosges tout en limitant l'urbanisation constatée lors des dernières années. Ainsi, le projet de PLU prévoit de limiter la perte démographique à - 0,5 % par an soit un objectif de 7 205 habitants en 2035⁴ et estime un besoin de 407 logements dont 275 nouveaux afin de tenir compte du desserrement des ménages et de l'augmentation des résidences secondaires. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour l'habitat qui résulte de cet objectif est estimée à 7 ha. La commune entend également conforter les activités touristiques (développement d'un tourisme « 4 saisons ») en optimisant les secteurs existants (domaine skiable notamment) et en développant les capacités d'hébergement sur 2 ha, tout en préservant les milieux naturels, le paysage et la ressource en eau. Enfin, les activités économiques seront confortées et développées sur une surface de 0,9 ha. Ainsi, la consommation d'espaces totale prévisionnelle s'établit, selon le dossier, à 9,9 ha (7+2+0,9).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels ;
- la préservation des milieux naturels et agricoles ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique.

Au préalable, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, l'Ae rappelle la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de chaque commune membre de la communauté de communes, et donc de Gérardmer. Le dossier n'indique pas si une demande de dérogation a été déposée par la collectivité et l'Ae recommande de le faire et de le préciser.

Par ailleurs, l'Ae observe que de nombreux projets touristiques sont prévus à l'échelle de la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) notamment en termes d'augmentation des capacités d'hébergement (Xonrupt-Longemer, Granges-Aumontzey, Gérardmer) sans stratégie intercommunale déclinée dans les documents locaux d'urbanisme, alors que les enjeux en termes de ressources en eau, de changement climatique et de préservation des milieux naturels sont de plus en plus prégnants sur ce territoire fragile.

L'Ae recommande à la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges d'engager un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui encadrerait de manière stratégique et cohérente le développement de son territoire, notamment touristique, en tenant compte des ressources naturelles disponibles et de leurs limites.

² Et pour lequel la MRAe a émis [un avis le 13 mai 2022](#).

³ Les communes classées en zone de montagne sont régies par des règles spécifiques d'urbanisation : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-relative-developpement-protection-montagne-loi-montagne>

⁴ Selon l'INSEE le taux de variation annuel passe à - 1,1 % entre 2010 et 2015 et à - 0,9 % entre 2015 et 2021 contre - 0,1 % entre 1999 et 2010.

D'autre part, l'Ae regrette que le dossier ne présente pas un bilan complet du précédent PLU ainsi que les apports de la présente révision notamment en termes de limitation de la consommation d'espaces et de préservation des milieux naturels et du paysage alors qu'il s'agit, selon le dossier, des motifs ayant justifié la présente procédure de révision.

Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, si le projet de PLU s'inscrit, à horizon 2035, dans la trajectoire de réduction de consommation du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience (LCR⁵) puisqu'il réduit sa consommation de 69 % par rapport aux dix dernières années, l'Ae observe que les 9,9 ha de consommation d'espaces projetés, en 2035, ne sont pas justifiés et que des espaces indiqués comme « dents creuses » constituent en réalité des extensions à l'urbanisation ; de plus, l'Ae n'a pas pu vérifier ce qui fait partie des 7 ha d'extension projetée pour l'habitat, compte tenu de l'absence de détail du dossier quant aux surfaces des extensions d'urbanisation. Il n'est donc pas possible de mesurer ce qui relève de la densification d'espaces ou de l'extension à l'urbanisation⁶ et donc de la consommation réelle d'espaces qui en découle.

De plus, l'Ae estime que le besoin en nouveaux logements doit être davantage justifié et réduit dans la mesure où :

- les projections démographiques sont négatives ;
- le dossier ne justifie pas le besoin en nouveaux logements au vu de la décroissance démographique prévisionnelle et du desserrement des ménages estimé. De plus, ce besoin apparaît surestimé au vu du très faible taux de mobilisation des logements vacants (seulement 12 sur 558 logements vacants existants) et de l'absence de présentation des possibilités de mutation du bâti ;
- l'Ae ne comprend pas le raisonnement de la collectivité consistant à vouloir créer des logements en résidences principales pour compenser l'augmentation constatée des résidences secondaires (estimée à 495 supplémentaires à horizon 2035), puisqu'il s'agit d'un besoin de nature différente, d'autant plus que la demande en résidences principales est liée au seul desserrement des ménages puisque la population décroît. De plus, la baisse de la population devrait libérer des logements qui peuvent répondre au desserrement des ménages sans avoir à construire de nouveaux logements. Cela risque au final d'augmenter significativement le nombre de résidences secondaires au lieu de les contenir, car les nouveaux logements créés risquent de ne pas être occupés et devenir ainsi des logements vacants qui seront potentiellement attractifs pour devenir des résidences secondaires ; si la commune entend réguler les résidences secondaires, elle devrait le formuler explicitement ;
- ce raisonnement de la collectivité s'appuyant sur la construction de logements en résidences principales risquant ensuite, selon l'Ae, de devenir des résidences secondaires, empêche la compréhension d'une stratégie claire en matière d'hébergement touristique, alors que la commune affiche l'objectif de le développer. Il serait utile qu'elle précise :
 - le nombre de touristes qu'elle pourrait potentiellement accueillir, notamment en fonction de la ressource en eau disponible de plus en plus contrainte avec le changement climatique ;
 - leur répartition entre résidences secondaires, hôtels, campings, résidences touristiques...

5 L'Ae rappelle que :

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années (2011-2020) du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- les SCoTs devront se mettre en compatibilité à sa première révision avec le SRADDET Grand Est qui prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2024, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.

6 Pour la période 2021-2030, les espaces identifiés en dents creuses (espaces non bâtis encadrés par des terrains bâtis) n'entrent pas dans les calculs de consommation d'espaces. En revanche, les extensions à l'urbanisation (espaces délimités en limite de terrains bâtis) sont incluses dans les calculs de consommation d'espaces et doivent s'inscrire dans la trajectoire de réduction fixée par le SRADDET et la LCR.

- les dents creuses identifiées au sein des zones urbaines UV (centre-ville) semblent suffisantes pour créer des logements adaptés au parcours résidentiel des habitants (T1 à T3).

Ainsi, les zones urbaines pour l'habitat, notamment UN et UH, pourraient être réduites, ce qui préserverait davantage les sols, les milieux naturels et le paysage. L'Ae s'interroge d'ailleurs sur la constructibilité autorisée en zone UN du fait des enjeux paysagers et de ressource en eau sur ces secteurs. Il conviendrait de les reclasser en zone naturelle N où la constructibilité est davantage limitée.

Il en est de même concernant une zone UC liée à un projet de camping d'environ 3,5 ha situé sur des terrains non bâtis en bord ouest du lac, en périmètre de captage d'eau potable et dans la zone inconstructible des bords de lac de la Loi Montagne (sauf dérogation⁷) et que la Préfète de région, autorité en charge du cas par cas pour les projets, a soumis à étude d'impact⁸ par décision préfectorale du 4 août 2023.

Par ailleurs, les règles de constructibilité limitée des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL⁹) existants (Ngv, NC, NH, NLh) et de la zone naturelle N doivent être davantage encadrées en précisant à quelle échelle s'applique le cumul des occupations et utilisations du sol autorisées (unité foncière ?) et en y limitant davantage la constructibilité autorisée.

Enfin, plusieurs emplacements réservés¹⁰ sont inscrits dont certains en zone naturelle N ou agricole A pour la réalisation de parkings. L'Ae rappelle que ces derniers, dans la mesure où ils génèrent un changement de l'occupation du sol, doivent être inclus dans les calculs de consommation d'espaces.

Concernant la préservation de la ressource en eau, le dossier indique qu'en période estivale, l'eau du lac a été pompée à plusieurs reprises pour pallier le manque d'eau des sources captées du fait notamment de la forte fréquentation touristique (en 2003, 2015 et 2020). Il précise que la ressource en eau potable est suffisante sur la base d'une évolution démographique négative mais sans analyser les effets de l'augmentation des capacités d'accueil touristiques souhaitées (campings, hôtels, résidences secondaires¹¹...) ainsi que de l'ensemble des usages de l'eau en toutes périodes (piscines, spas...), les deux sujets pouvant générer des pointes de consommation d'eau significatives.

Le dossier indique que la ressource en eau est préservée, car les périmètres de protection des captages d'eau potable sont inscrits en zone agricole A et naturelle N et que les piscines sont interdites dans ces zones et limitées en zone urbaine. L'Ae relève que ceci est inexact puisque le PLU prévoit qu'une partie des périmètres de protection des captages est inscrite en zone UN et que les piscines, constituant des annexes au sens du règlement écrit du PLU, sont autorisées en zone A et N, et limitées à 70 m² en zone UN. L'Ae souligne que ces piscines consommeraient de l'espace et réduiraient la capacité de rechargement des nappes d'eau souterraines par les eaux pluviales et présenteraient un risque de pollution en cas de fuite.

Par ailleurs, l'Ae rappelle l'importance des aires d'alimentation des captages d'eau potable qui doivent être, dans la mesure du possible, préservées de l'artificialisation des sols afin de sécuriser l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADET).

7 La demande de dérogation figure en annexe du PLU.

8 <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/gerardmer-mme-michel-celine-a21980.html>

9 A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

10 Un emplacement réservé est une surface destinée à des projets précis d'intérêt général.

11 L'Ae rappelle que la Préfète de région, autorité en charge des cas par cas pour les projets, a soumis à étude impact à la suite d'un examen au cas par cas deux projets susceptibles d'impacter la ressource en eau :

- projet de ré-ouverture de camping par décision du 4 août 2023 : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/gerardmer-mme-michel-celine-a21980.html>
- projet de réhabilitation/extension d'un restaurant par décision du 21 mai 2024 : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/gerardmer-morlot-sas-a22590.html>.

Concernant le risque d'exposition au radon, l'Ae regrette que le règlement écrit ne renvoie pas vers les obligations constructives en la matière¹². Elle regrette également que le règlement ne prévoit pas de mesures pour protéger les personnes et les biens face au risque d'inondation par remontée de nappes d'eaux souterraines et/ou d'inondation de cave.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges, pour la révision du PLU de Gérardmer, de :

- **présenter un bilan complet du précédent PLU et des apports de la procédure de révision en termes de consommation d'espaces, de préservation des milieux naturels et du paysage ;**
- **distinguer ce qui relève de la densification ou de l'extension à l'urbanisation et mettre en cohérence le dossier sur les calculs de consommation d'espaces ;**
- **inclure les surfaces dédiées aux emplacements réservés dans les calculs de consommation d'espaces lorsque ces derniers génèrent un changement d'occupation des sols ;**
- **présenter sa stratégie en matière d'accueil de résidents touristiques, notamment au regard des contraintes liées à la ressource en eau potable, en précisant :**
 - **leurs effectifs selon les différentes formes d'hébergement (résidences secondaires, résidences touristiques, hôtels, campings...)** ;
 - **les besoins en résidences secondaires et la politique de leur implantation ;**
- **justifier et réduire le besoin en logements retenu afin de ne pas augmenter significativement le nombre de résidences secondaires et de logements vacants sur la commune, ainsi que la consommation d'espaces qui en découle ;**
- **augmenter le nombre de logements vacants remis sur le marché et présenter les possibilités de mutation du bâti ;**
- **réduire le potentiel de densification en priorisant les dents creuses identifiées en zones UV et en reclassant en zone naturelle N les autres dents creuses (zones UH), notamment celles situées en extension de l'urbanisation ;**
- **reclasser en zone naturelle N les secteurs UN les plus sensibles d'un point de vue paysager et de protection de la ressource en eau ;**
- **reclasser la zone UC en bord du lac pour le camping d'environ 3,5 ha en STECAL NC plus protecteur en matière environnementale ;**
- **préciser l'échelle applicable au cumul des surfaces de plancher autorisées (unité foncière/ensemble du secteur concerné) au sein des STECAL et de la zone N ;**
- **justifier l'autorisation des industries en zone naturelle forestière NF destinée à l'exploitation forestière et à la préservation des milieux forestiers, à défaut, ne pas les autoriser ; et classer les secteurs réservés aux installations existantes avec un zonage particulier limité à leur seule emprise (par exemple avec un secteur NFc pour la carrière existante) ;**
- **justifier d'une quantité suffisante en eau potable en se basant sur l'ensemble des usages existants et futurs en toutes périodes (spas, piscines, campings, hôtels et projets d'extension...) ainsi qu'en termes de développement des capacités d'accueil touristiques (augmentation des résidences secondaires et projets d'hébergements touristiques), et adapter le projet de PLU en conséquence, notamment en réduisant les prélèvements d'eau (règle n°11 du SRADDET) ;**
- **classer effectivement les périmètres de protection des captages d'eau potable en zone naturelle N ou agricole A ;**
- **ne pas autoriser les piscines dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau ;**

¹² <https://www.irsn.fr/savoir-comprendre/environnement/reglementation>

- *présenter les aires d'alimentation de captage de la commune et limiter, dans la mesure du possible, leur artificialisation afin de sécuriser l'alimentation en eau potable contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADET) ;*
- *créer une sous-catégorie d'annexe spécifique aux piscines avec des règles très limitatives en zone A, N et UN à défaut de pouvoir les interdire ;*
- *mentionner le risque d'exposition au radon dans le règlement écrit et renvoyer à la réglementation applicable en la matière ;*
- *prendre des mesures au sein du règlement permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes en cas de remontée de nappes d'eau souterraines.*

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET¹³ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est¹⁴ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹⁵, SRCAE¹⁶, SRCE¹⁷, SRIT¹⁸, SRI¹⁹, PRPGD²⁰).

Les autres documents de planification : SCoT²¹ (PLU(i)²² ou CC²³ à défaut de SCoT), PDU²⁴, PCAET²⁵, charte de PNR²⁶, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

13 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

14 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

15 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

16 Schéma régional climat air énergie.

17 Schéma régional de cohérence écologique.

18 Schéma régional des infrastructures et des transports.

19 Schéma régional de l'intermodalité.

20 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

21 Schéma de cohérence territoriale.

22 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

23 Carte communale.

24 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

25 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

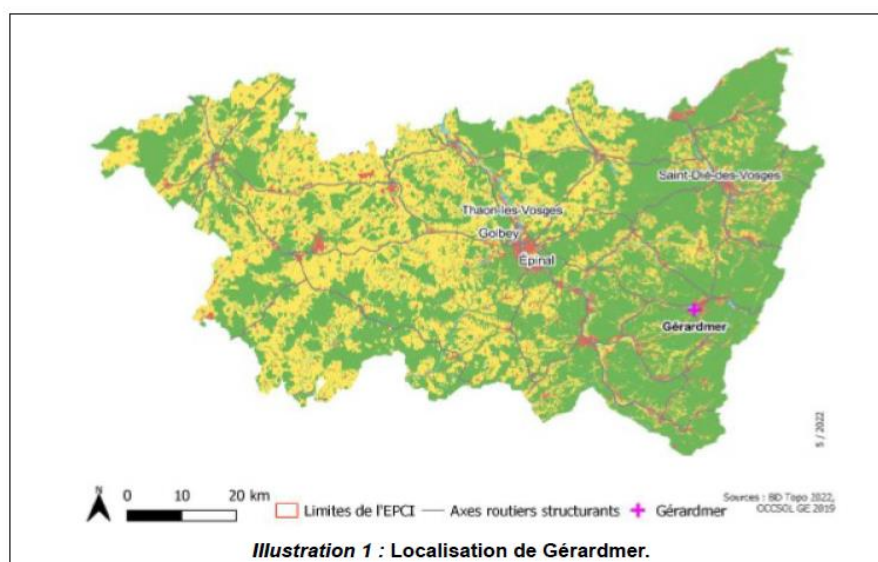
26 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Gérardmer est située dans le sud du département des Vosges (88) et fait partie de la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) compétente en matière d'urbanisme. Elle n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) mais est concernée par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'ancienne communauté de communes des Hautes Vosges²⁷ approuvé en 2022. Enfin, la commune est membre du Parc naturel régional (PNR) des Ballons des Vosges et identifiée comme commune de montagne au sens de la Loi Montagne²⁸ où des règles spécifiques d'urbanisation s'appliquent.



Selon l'observatoire des territoires, Gérardmer est composé à 12,5 % de surfaces artificialisées, 11,4 % de milieux agricoles, 74 % de milieux forestiers et semi-naturels, 2,1 % de surfaces en eau. La commune est concernée par des espaces remarquables et sensibles d'un point de vue environnemental (Sites Natura 2000²⁹, ZNIEFF de type 1³⁰, espaces naturels sensibles³¹, zones

27 Et pour lequel la MRAe a émis un avis le 13 mai 2022.

28 Les communes classées en zone de montagne sont régies par des règles spécifiques d'urbanisation : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-relative-developpement-protection-montagne-loi-montagne>

29 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

30 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

31 Zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent.

humides...) et paysager (2 sites inscrits³², 1 Site patrimonial remarquable (SPR³³)).

La dynamique démographique communale est négative depuis 1975 avec une accélération depuis 2010³⁴. En 2021, le taux de variation annuel est de -0,9 % et la commune compte 7 833 habitants. En revanche, la construction de logements augmente, notamment des résidences secondaires alors que le nombre de logements vacants augmente. En effet, si la commune a perdu près de 60 résidences principales entre 2015 et 2021, on dénombre 344 résidences secondaires et 89 logements vacants supplémentaires sur cette même période.

Enfin, la commune est concernée par différents risques : risque d'inondation (par débordement et remontée de nappes d'eau souterraines), risque d'exposition au radon, retrait et gonflement des argiles et risque sismique.

1.2. Le projet de territoire

La commune souhaite conforter son rôle de pôle principal touristique et économique des Hautes Vosges tout en limitant l'urbanisation des dernières années. Le projet de PLU prévoit de limiter la perte démographique à -0,5 % par an, soit un objectif de 7 205 habitants en 2035, et estime un besoin de 407 logements supplémentaires dont 275 nouveaux et prévoit une consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'habitat de 7 ha. Par ailleurs, la commune souhaite adapter la taille des nouveaux logements au parcours résidentiel des habitants en imposant des T1 à T3 notamment dans le centre-ville de Gérardmer.

Enfin, la commune a pour objectif de conforter les activités touristiques (développement d'un tourisme « 4 saisons »), en consommant 2 ha d'espaces naturels et agricoles, en optimisant les secteurs existants (domaine skiable notamment) et en développant les capacités d'hébergement, tout en préservant les milieux naturels, le paysage et la ressource en eau.

Les activités économiques seront confortées avec une consommation d'espaces estimée à 0,9 ha. Ainsi, la consommation d'espaces totale prévisionnelle (habitat, tourisme et économie) s'établit, selon le dossier, à 9,9 ha (7+2+0,9).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels ;
- la préservation des milieux naturels et agricoles ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique.

Au préalable, l'Ae observe que de nombreux projets touristiques sont prévus à l'échelle de la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) notamment en termes d'augmentation des capacités d'hébergement (Xonrupt-Longemer³⁵, Granges-Aumontzey³⁶, Gérardmer) sans stratégie intercommunale déclinée dans les documents locaux d'urbanisme, alors que les enjeux en termes de ressources en eau, de changement climatique et de préservation des milieux naturels sont de plus en plus prégnants sur ce territoire fragile.

L'Ae recommande à la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges d'engager un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui encadrerait de manière stratégique

32 Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

33 Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR) : les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Le classement en SPR donne à la Ville les outils pour protéger son patrimoine urbain et assurer son développement.

34 Selon l'INSEE le taux de variation annuel passe à -1,1 % entre 2010 et 2015 et à -0,9 % entre 2015 et 2021 contre -0,1 % entre 1999 et 2010.

35 Avis de l'Ae sur le projet d'élaboration du PLU : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023age80.pdf>

36 Avis de l'Ae sur une MECPLU pour des hébergements touristiques : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024age53.pdf>

et cohérente le développement de son territoire, notamment touristique, en tenant compte des ressources naturelles disponibles et de leurs limites.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Au préalable, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, l'Ae rappelle la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de chaque commune membre de la communauté de communes, et donc de Gérardmer. Le dossier n'indique pas si une demande de dérogation a été déposée par la collectivité et l'Ae recommande de le faire et de le préciser.

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

En l'absence de SCoT, le dossier présente logiquement la compatibilité directe du projet de PLU avec les documents qui lui sont supérieurs à savoir la charte du Parc naturel régional des Ballons des Vosges, les orientations fondamentales du Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse et des objectifs du Plan de gestion du risque d'inondation (PGRi) Rhin Meuse, des actions du Plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'ancienne communauté de communes des Hautes Vosges. Il conclut à la compatibilité du projet de PLU avec ces documents supérieurs.

L'Ae n'a pas de remarque particulière sur l'analyse de la compatibilité à l'exception des dispositions visant à assurer la protection de la ressource en eau relevant des objectifs du SDAGE ainsi que du plan d'actions du PCAET (voir point 3.3. ci-après).

Le dossier présente par ailleurs l'étude de dérogation vis-à-vis de la « Loi Montagne » pour permettre d'urbaniser les bords du lac dans la bande inconstructible de 300 m, notamment pour la nouvelle zone UC pour le camping d'environ 3,5 ha. L'Ae fait des observations sur ce sujet au point 3.1.3. ci-après.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Selon le dossier, le PLU de Gérardmer engendre la consommation de 9,9 ha d'espaces naturels et agricoles à horizon 2035 et s'inscrit dans la trajectoire de réduction fixée par le SRADDET et la loi Climat et Résilience (LCR³⁷) puisqu'il réduit sa consommation de 69 % par rapport aux dix dernières années. En effet, selon les données du site « [mon diagartificialisation](#) », la commune a consommé 30,6 ha entre 2011 et 2020 et doit s'inscrire dans une trajectoire maximale de consommation de 15,3 ha pour la période 2021-2030 (50 % de 30,6).

Si l'Ae n'a pas de remarque sur ce point, elle observe que les chiffres de consommation d'espaces indiqués dans le dossier ne sont pas justifiés et que des espaces indiqués comme « dents creuses » constituent en réalité des extensions à l'urbanisation que l'Ae n'a pas pu vérifier comme faisant partie des 7 ha d'extension projetée pour l'habitat, compte tenu de l'absence de détail du dossier quant à leur surface individuelle.

Il n'est donc pas possible de mesurer ce qui relève de la densification d'espaces ou de l'extension à l'urbanisation (voir point 3.1. ci après).

37 L'Ae rappelle que :

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années (2011-2020) du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- les SCoTs devront se mettre en compatibilité à sa première révision avec le SRADDET Grand Est qui prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2024, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.

Par ailleurs, le dossier analyse la compatibilité du PLU avec l'ensemble des règles du SRADDET et indique qu'il est compatible avec ce dernier. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point à l'exception de la prise en compte des règles n°10 et 11 relatives à la réduction des pollutions diffuses et des prélèvements d'eau (voir point 3.3. ci-après).

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

Au préalable, l'Ae regrette que le dossier ne présente pas un bilan complet du précédent PLU ainsi que les apports de la présente révision notamment en termes de limitation de la consommation d'espaces et de préservation des milieux naturels et du paysage alors que, selon le dossier, il s'agit des motifs ayant justifié la présente procédure de révision.

L'Ae recommande de présenter un bilan complet du précédent PLU et des apports de la procédure de révision en termes de consommation d'espaces, de préservation des milieux naturels et du paysage.

De plus, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants qui ont été correctement pris en compte dans le projet de PLU :

- la préservation des sites Natura 2000 (classement en zone naturelle N ou en secteur agricole Ap où la constructibilité est strictement limitée) et l'étude d'incidences sont présentées et concluent à l'absence d'impact ;
- la préservation des zones humides est assurée par une trame spécifique et des prescriptions au règlement écrit et graphique sont prévues. Les zones humides ont été identifiées à la suite d'une étude de terrain à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne ;
- la préservation des cours d'eau est assurée par un recul inconstructible au règlement écrit (entre 2 et 10 m selon la nature des constructions et le cours d'eau concerné) ;
- la prise en compte des continuités écologiques est inscrite dans une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » et des dispositions au règlement écrit préservent ces continuités (coefficient de surface de pleine terre, clôture perméables à la faune, intégration d'écrans végétalisés aux abords des constructions...);
- la prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau (identification des zones inondables au règlement graphique, renvoi au règlement du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi), absence de zones à urbaniser sur des terrains inondables), du risque d'exposition au retrait et gonflement des argiles et du risque sismique (dispositions informatives au règlement écrit) ;
- la prise en compte des nuisances sonores : la route départementale RD 417 concernée par des règles de recul et de protection est prise en compte ;
- la prise en compte des mobilités alternatives à la voiture est présentée (schéma cyclable au règlement graphique...);
- le résumé non technique est présenté.

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

Le dossier indique une consommation d'espaces de 9,9 ha dont 7 ha pour l'habitat, 0,9 ha pour les activités économiques et 2 ha pour les équipements. Toutefois, le dossier ne justifie pas le calcul de ces superficies et inclut dans les zones urbaines (UL, UH, UN, UC...) des « dents creuses » qui peuvent être considérées comme des extensions à l'urbanisation selon l'Ae. Il n'est donc pas possible de mesurer réellement la consommation d'espaces générée par le projet de PLU, qui pourrait être ainsi sous-estimée.

L'Ae rappelle que pour la période 2021-2030 :

- les espaces identifiés en dents creuses, à savoir les espaces non bâtis encadrés par des terrains bâtis, n'entrent effectivement pas dans les calculs de consommation d'espaces ;
- mais les extensions à l'urbanisation, à savoir les espaces délimités en limite de terrains bâtis, doivent être inclus dans les calculs de consommation d'espaces et doivent s'inscrire dans la trajectoire de réduction fixée par le SRADDET et la loi Climat et Résilience. Il en est de même concernant les nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et/ou les emplacements réservés situés sur des espaces naturels ou agricoles.

Ainsi, le dossier doit distinguer ce qui relève de la densification ou de l'extension à l'urbanisation et mettre en cohérence le dossier sur ce point.

L'Ae recommande de clarifier ce qui relève de la densification ou de l'extension à l'urbanisation et de mettre en cohérence le dossier sur les calculs de consommation d'espaces.

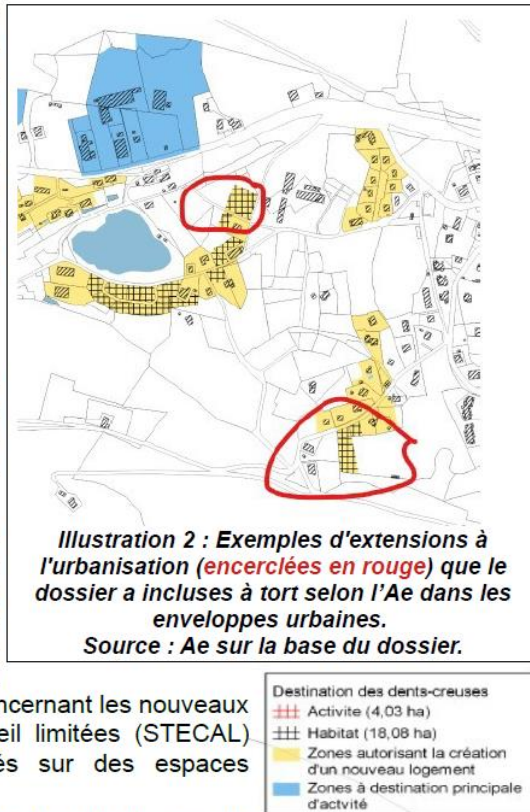
3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

L'Ae comprend, au vu du tableau ci-dessous, que le dossier prévoit un besoin total de 407 logements dont 275 afin de tenir compte du desserrement des ménages.

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

Illustration 3 : Estimation des besoins en logements.



L'Ae estime tout d'abord que le besoin en logements liés au desserrement des ménages doit être justifié dans la mesure où il paraît élevé. En effet, sur la base d'un desserrement des ménages avec un taux d'occupation de 1,8 personne par logement pour une population de 7 205 habitants en 2035 selon le dossier, cela conduit, selon l'Ae, à un besoin total d'environ 4 000 logements en 2035 pour 4 050 résidences principales existantes en 2021³⁸. Ainsi, aucun logement nouveau ne serait nécessaire pour tenir compte du desserrement des ménages. Bien au contraire, il y aurait potentiellement 50 logements vacants supplémentaires, voire résidences secondaires...

Par ailleurs, le dossier justifie en partie le besoin en nouveaux logements par « *la perte des résidences principales à destination des locations touristiques ou des résidences secondaires qui doit être compensée [...]. Chaque année, c'est la création de 45 résidences secondaires qui doit être compensée à l'échelle communale. Ainsi, les besoins liés à l'évolution des résidences secondaires sur la durée du PLU sont de 495 logements soit 45 logements par an* ».

L'Ae ne comprend pas le raisonnement de la collectivité consistant à vouloir créer des logements en résidences principales pour compenser l'augmentation constatée des résidences secondaires (estimée à 495 supplémentaires à horizon 2035), puisqu'il s'agit d'un besoin de nature différente, d'autant plus que la demande en résidences principales est liée au seul desserrement des ménages puisque la population décroît.

De plus, la baisse de la population devrait libérer des logements qui peuvent répondre au desserrement des ménages sans avoir à construire de nouveaux logements.

Cela risque au final d'augmenter significativement le nombre de résidences secondaires au lieu de les contenir, car les nouveaux logements créés risquent de ne pas être occupés et devenir ainsi des logements vacants qui seront potentiellement attractifs pour devenir des résidences secondaires ; si la commune entend réguler les résidences secondaires, elle devrait le formuler explicitement.

Ce raisonnement de la collectivité s'appuyant sur la construction de logements en résidences principales risquant ensuite, selon l'Ae, de devenir des résidences secondaires, empêche la compréhension d'une stratégie claire en matière d'hébergement touristique, alors que la commune affiche l'objectif de le développer. Il serait utile qu'elle précise :

- le nombre de touristes qu'elle pourrait potentiellement accueillir, notamment en fonction de la ressource en eau disponible de plus en plus contrainte avec le changement climatique ;
- leur répartition entre résidences secondaires, hôtels, campings, résidences touristiques...

Ainsi, selon l'Ae, le besoin en nouveaux logements doit être davantage justifié et réduit.

L'Ae recommande de :

- ***justifier le besoin de 275 nouveaux logements sur les 407 estimés, à la fois sur le desserrement des ménages et les résidences secondaires, et le réduire afin de ne pas augmenter significativement le nombre de résidences secondaires sur la commune ;***
- ***présenter sa stratégie en matière d'accueil de résidents touristiques, notamment au regard des contraintes liées à la ressource en eau potable, en précisant :***
 - ***leurs effectifs selon les différentes formes d'hébergement (résidences secondaires, résidences touristiques, hôtels, campings...)*** ;
 - ***les besoins en résidences secondaires et la politique de leur implantation.***

La remise sur le marché de logements vacants

Le dossier prévoit de ne remettre que 12 logements vacants sur le marché sur les

38 4 050 résidences principales en 2021 – (7 205 habitants / 1,8) = + 47 logements disponibles.

558 existants en 2021 (taux de vacance de 7,5 % du parc total de logements total en 2021 (INSEE), taux de vacance de 13,8 % si l'on ne compte que les résidences principales). Ce chiffre n'est par ailleurs ni justifié, ni explicite. **L'Ae rappelle qu'un taux de rotation naturelle du logement s'établit autour de 6 %³⁹ et que l'importance d'un parc vacant dégrade le cadre de vie et l'attractivité de la commune.**

L'Ae signale plusieurs guides pouvant aider la commune dans cette démarche :

- le guide « vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir » édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données) ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités.

Elle souligne également l'intérêt d'une démarche à l'échelle intercommunale pour la résorption de la vacance.

L'Ae recommande d'augmenter la part de logements vacants remis sur le marché.

Potential de production de logements en densification et renouvellement urbain (UA/UB...)

La définition de l'enveloppe urbaine est limitée à des zones tampons de 20 m autour des bâtiments en excluant les zones de moins de 10 constructions. De plus, les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager (+700 m d'altitude, proximité du lac, périmètres de captage d'eau potable) sont classés en zone UN où seules les extensions de constructions existantes sont autorisées ainsi que des annexes. Les autres secteurs sont classés en zones UV (centre-ville) et UH (secteur peu dense à basse altitude).

Le potentiel de densification des enveloppes urbaines est présenté et conclut à un potentiel brut de 241 dents creuses sur une superficie de 22,3 ha mais dont certaines ont été exclues pour les motifs suivants :

- situées en zone humide, inondable voire inconstructible du fait de la présence de cours d'eau et du lac ;
- situées à plus de 700 m d'altitude pour des motifs paysagers ;
- d'une superficie comprise entre 500 et 750 m² ;

soit un potentiel final de densification d'environ 7 ha pour environ 104 nouveaux logements après application d'un coefficient de 15 logements par hectare.

Si l'Ae n'a pas de remarque concernant l'exclusion des dents creuses situées sur des milieux sensibles d'un point de vue environnemental ou paysager, elle s'interroge sur l'exclusion des parcelles entre 500 et 750 m² sans explication alors que la commune souhaite la réalisation de petits logements plus adaptés au parcours résidentiel des habitants.

Par ailleurs, l'Ae relève que le besoin en logements étant largement surestimé (puisque la diminution de population compense les besoins liés au desserrement des ménages), les dents creuses identifiées en centre-ville (UV) et faisant l'objet d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ou de l'OAP « densification », pourraient suffire à créer des logements adaptés, le potentiel représentant environ 100 logements. Ainsi, les dents creuses ou les extensions à l'urbanisation notamment des zones UH pourraient être reclassées en zone naturelle N.

L'Ae souligne d'ailleurs positivement l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « densification » qui fixe un taux minimum de logements par secteur et les OAP sectorielles qui

39 Un taux de vacance permettant d'assurer une bonne rotation de l'occupation des logements est de l'ordre de 6 %. Au-delà, la vacance devient préoccupante. Son augmentation est préjudiciable au cadre de vie des habitants, car elle contribue à la dégradation de l'image de la commune et donc de son attractivité.

prévoient un minimum de 50 % de logements de type T1 à T3.

L'Ae recommande de :

- **justifier l'exclusion des « dents creuses » de moins de 750 m² ;**
- **densifier prioritairement les « dents creuses » identifiées en zones UV et reclasser en zone naturelle N les autres « dents creuses » (zones UH), notamment celles situées en extension de l'urbanisation.**

Le dossier indique par ailleurs que le recensement des possibilités de mutation du bâti n'a pas encore été réalisé. S'agissant d'une révision du PLU qui redéfinit la stratégie communale globale de développement et d'aménagement, l'Ae considère que ce recensement et son analyse constituent un élément important du dossier, qui devrait être préalable à la définition de besoins de nouvelles constructions, tout comme la remise sur le marché de logements vacants.

L'Ae recommande de présenter les possibilités de mutation du bâti.

Enfin, l'Ae s'interroge sur la constructibilité autorisée en zone UN dans la mesure où, si les nouvelles constructions sont interdites, ce n'est pas le cas des annexes qui sont admises dans la limite de 70 m² d'emprise au sol cumulé mais sans préciser à quelle échelle s'applique ce cumul (unité foncière ?). Au vu des enjeux paysagers et de la nécessité de préserver la ressource en eau sur ces secteurs (notamment le rechargement de la nappe d'eau souterraine alimentation les points de captage. Voir partie 3.3 ci-après), il conviendrait de les reclasser en zone naturelle (N) où la constructibilité est davantage limitée.

L'Ae recommande de reclasser en zone naturelle N les secteurs UN les plus sensibles d'un point de vue paysager et de protection de la ressource en eau.

3.1.2. Les activités économiques

La commune entend conforter les zones d'activités économiques existantes qui sont inscrites en zone UL. Toutefois, le dossier ne distingue pas ce qui relève de la densification des zones d'activités existantes de l'extension à l'urbanisation.

L'Ae réitère sa recommandation de distinguer ce qui relève de la densification des espaces ou des extensions à l'urbanisation.

Par ailleurs, la commune souhaite préserver les commerces en centre-ville par l'identification d'une trame spécifique au règlement graphique. L'Ae souligne positivement ce point.

3.1.3. Les équipements et les services (sport, culture, équipements publics liés au tourisme, loisirs, équipements pour la production d'énergies renouvelables...)

Gérardmer est une commune touristique qui propose de nombreuses activités (domaine skiable, activités nautiques, festivals, sentiers de randonnées/VTT...), comporte de nombreuses capacités d'hébergements (26 hôtels, 4 campings, autres hébergements type résidences...) et de nombreuses résidences secondaires (2 804 en 2021) soit 37,8 % du parc. Les équipements communaux sont inscrits en zone urbaine UL et ULh du PLU. Les équipements sportifs sont inscrits (domaine skiable, accrobranche...) en zone naturelle NL et les équipements liés aux campings sont classés en zone UC.

Si l'Ae n'a pas de remarque concernant les campings existants, ce n'est pas le cas d'une zone UC inscrite en bord ouest du lac et au sein de laquelle la Préfète de région a soumis à étude d'impact un projet de ré-ouverture de camping d'environ 3,5 ha⁴⁰ par décision du 4 août 2023. Cette zone n'étant pas bâtie, et au vu des enjeux de protection de la ressource en eau (voir point 3.3. ci-après), l'Ae s'interroge sur l'intérêt qu'il y aurait à plutôt la reclasser en Secteur de

40 <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/gerardmer-mme-michel-celine-a21980.html>

taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL⁴¹) NC plus limitatif en termes de constructibilité et dédié également aux campings. En effet, plusieurs STECAL sont prévus pour des équipements existants : Ngv destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage, NC destiné aux campings et NH destinés aux restaurations, hôtels et autres hébergements touristiques, NLh pour les hébergements de loisirs.

Enfin, plusieurs emplacements réservés (ER⁴²) sont également inscrits dont certains en zone naturelle N ou agricole A pour la réalisation de parkings ou d'un ouvrage pluvial (ER n°7, 10 et 11 notamment). **L'Ae rappelle que ces derniers, dans la mesure où ils génèrent un changement de l'occupation du sol, doivent être inclus dans les calculs de consommation.**

Concernant les équipements touristiques, l'Ae recommande de :

- **reclasser la zone UC en bord ouest du lac en Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL NC, plus protecteur en matière environnementale ;**
- **préciser l'échelle applicable au cumul des surfaces de plancher autorisées (unité foncière/ensemble du secteur concerné) au sein des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;**
- **inclure les surfaces dédiées aux emplacements réservés dans les calculs de consommation d'espaces lorsque ces derniers génèrent un changement d'occupation des sols.**

3.1.4. Les friches

Selon le dossier, la commune recense une seule friche à proximité de la déchetterie intercommunale d'une superficie de 0,47 ha. Le dossier ne précise pas la nature (industrielle ? commerciale ?...) ni l'occupation, ni le devenir de cette friche. Il ne présente pas non plus les différents sites pollués alors que plusieurs Secteurs d'information sur les sols (SIS⁴³) sont identifiés sur la commune.

L'Ae recommande à la collectivité de réfléchir au devenir des friches, notamment celles polluées, afin de prendre les mesures nécessaires le plus en amont possible (étude de pollution des sols et étude quantitative des risques sanitaires, définition des usages futurs projetés, mesures de gestion pour les rendre compatibles avec l'analyse des risques résiduels).

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et espaces naturels sensibles (ENS)

Gérardmer est concerné par 17 ENS, 12 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II, principalement des tourbières. Selon le dossier, le PLU protège ces zones par un classement en zone naturelle N ou agricole A où la constructibilité est limitée. L'Ae regrette que le dossier n'ait pas protégé ces milieux par un classement en secteur de zone Ap plus restrictif en termes de constructibilité. Par ailleurs une partie de ces milieux est identifiée par une trame zone humide au règlement graphique (voir paragraphe ci-après).

41 À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

42 Un emplacement réservé est une surface destinée à des projets précis d'intérêt général.

43 La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose :

- au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol ;
- au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.

Les secteurs d'information sur les sols sont ensuite créés par arrêté préfectoral.

L'Ae recommande de classer les espaces naturels sensibles (ENS) et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 en sous-secteur de zone Ap, où les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus limitées qu'en zone A.

Les espaces boisés

Le règlement écrit interdit les nouvelles constructions à moins de 30 m des limites de zones naturelles NF (milieux forestiers) et NL (domaines skiable, accrobranche...) à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

En revanche, elle observe que la zone NF (milieux forestiers) autorise les industries sans justification alors que ce secteur est destiné à l'exploitation forestière et à la préservation des milieux forestiers.

L'Ae recommande de justifier l'autorisation des industries en zone NF destinée à l'exploitation forestière et à la préservation des milieux forestiers ; à défaut, elle recommande de ne pas les autoriser.

Elle recommande de classer les secteurs réservés aux installations existantes avec un zonage particulier limité à leur seule emprise (par exemple avec un secteur NFc pour la carrière existante).

3.2.2. Les zones agricoles

La majorité des milieux agricoles sont inscrits en zone agricole constructible pour les besoins agricoles A, le reste des milieux agricoles est inscrit en secteur Ap et en zone naturelle N où la constructibilité est strictement limitée pour des motifs paysagers Ap ou environnementaux N. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Concernant les habitations isolées inscrites en zone A et N, seules les extensions des constructions existantes et de leurs annexes sont autorisées sous conditions. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point à l'exception de la réglementation liée aux piscines (voir point 3.3. ci-après).

Enfin, sont autorisés en zone A et en secteur Ap les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par construction et d'une seule construction par unité foncière.

L'Ae rappelle que les aménagements non liés à des besoins agricoles ou à des équipements publics d'intérêt collectif doivent être inscrits comme STECAL dans le PLU.

Elle recommande de ne pas autoriser en zones agricoles A et Ap, les abris pour animaux non liés aux besoins agricoles.

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Le dossier présente les sources d'eau potable, les périmètres de protection des captages ainsi que le besoin journalier moyen (1 900 m³/j) en 2020 avec un rendement du réseau de distribution de 82 %. Il indique que « selon les débits autorisés par les arrêtés préfectoraux, la marge de Gérardmer pour l'eau potable est de 106 500 m³/an. Une telle marge permettrait d'alimenter théoriquement 2 200 personnes supplémentaires », ce qui suffit selon le dossier au vu de la dynamique démographique négative. Le dossier précise également, qu'en période estivale, l'eau du lac a été pompée pour pallier le manque d'eau des sources à plusieurs reprises du fait notamment de la forte fréquentation touristique (en 2003, 2015 et 2020). Enfin, le dossier indique que la ressource en eau dans le PLU est préservée dans la mesure où :

- la ressource en eau potable est suffisante au vu de la dynamique démographique. Cependant, le dossier ne précise pas les données utilisées pour calculer le besoin journalier moyen. L'Ae relève que, dans une perspective de réchauffement climatique, le

besoin en eau potable devrait être estimé en toutes périodes en tenant compte de l'ensemble des usages liés à la ressource en eau (hébergements touristiques, SPA, piscines...) et notamment des projets de développement à venir (augmentation des résidences secondaires, projets d'hébergements touristiques⁴⁴...), les deux sujets pouvant générer des pointes de consommation, et qui auront un impact certain sur cette ressource fragile ;

- les périmètres de protection des captages d'eau potable sont classés en zone agricole (A) et naturelle (N) ; cette affirmation du dossier est erronée puisqu'une partie des périmètres de protection est classée en zone UN où la constructibilité est limitée aux extensions des constructions existantes et leur annexes. L'Ae s'interroge sur l'intérêt de reclasser certaines zones UN en zone naturelle N afin de limiter davantage l'imperméabilisation des sols sur les secteurs sensibles d'un point de vue de la ressource en eau (bords du lac, secteur de la Goutte du chat) (rechargement de la nappe souterraine par infiltration des eaux pluviales et risques de pollutions accidentelles (exemple : fuites de piscines) ;
- le règlement limite les piscines et les interdit en zones agricole A et naturelle N. Toutefois, l'Ae observe que si l'emprise au sol maximale des piscines est effectivement limitée à 25 m² dans les zones urbaines, sauf dans les zones UV (pas de limite), les piscines sont également autorisées dans les autres zones du PLU, y compris en zone A, N et UN, dans la mesure où les annexes sont autorisées et limitées en zone A et N, UN, ce qui inclut les piscines. Compte tenu de la tension sur la ressource en eau (sources et eau du Lac), une sous-catégorie d'annexe spécifique aux piscines devrait être créée afin de les limiter au maximum dans les zones A, N et UN, voire d'interdire les nouvelles piscines dans l'ensemble des zones du PLU.

Par ailleurs, l'Ae rappelle l'importance des aires d'alimentation des captages d'eau potable qui doivent être, dans la mesure du possible, préservées de l'artificialisation des sols afin de sécuriser l'alimentation en eau potable contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADET).

L'Ae recommande de :

- ***justifier d'une quantité suffisante en eau potable en ne se basant pas uniquement sur la dynamique démographique négative mais en incluant également l'ensemble des usages en eau en toutes périodes (spas, piscines, campings, hôtels et projets d'extension...) ainsi qu'en termes de développement des capacités d'accueil touristiques (augmentation des résidences secondaires et projets d'hébergements touristiques), et adapter le projet de PLU en conséquence, notamment en réduisant les prélèvements d'eau (règle n°11 du SRADET) ;***
- ***classer effectivement les périmètres de protection des captages d'eau potable en zone naturelle ou agricole ;***
- ***créer une sous-catégorie d'annexe spécifique aux piscines avec des règles très limitatives en zone A, N et UN ou interdire les nouvelles piscines dans l'ensemble des zones du PLU ;***
- ***présenter les aires d'alimentation de captage de la commune et limiter, dans la mesure du possible, leur artificialisation afin de sécuriser l'alimentation en eau potable en quantité (infiltration des eaux pluviales) et en qualité contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADET).***

44 L'Ae rappelle que la Préfète de région, autorité en charge des cas par cas pour les projets, a soumis à étude impact à la suite d'un examen au cas par cas deux projets susceptibles d'impacter la ressource en eau :

- projet de ré-ouverture de camping par décision du 4 août 2023 : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/gerardmer-mme-michel-celine-a21980.html>
- projet de réhabilitation/extension d'un restaurant par décision du 21 mai 2024 : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/gerardmer-morlot-sas-a22590.html>.

Le système d'assainissement (non collectif (ANC), collectif (AC), Station d'épuration des eaux usées (STEU), Assainissement des zones d'activités) :

Une partie du territoire est raccordée à la station d'épuration de Gérardmer. Cette station dispose d'une capacité suffisante pour absorber des eaux usées supplémentaires liées au projet de PLU⁴⁵.

Les zones d'activités bénéficient d'une station d'épuration privée. Une autre partie du territoire dispose d'assainissement individuel. Le schéma du réseau et le zonage d'assainissement sont joints au PLU. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les eaux pluviales

Le règlement écrit priorise l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, dans l'ensemble des zones du PLU, lorsque cela est possible techniquement. Des coefficients d'espaces à laisser en pleine terre sont prévus au règlement écrit pour permettre cette infiltration. Des ouvrages de stockage avec des rejets aux débits limités sont également prévus dans certains cas. L'Ae regrette que le règlement ne priorise pas des dispositifs de rétention naturel des eaux pluviales plutôt que des ouvrages de rétention classique.

L'Ae signale que le territoire communal comprend différents sites pollués (plusieurs Secteurs d'information sur les sols (SIS⁴⁶) sont identifiés sur la commune). Elle attire l'attention de la commune sur l'intérêt d'organiser la gestion des eaux pluviales sur ces sites en évitant leur infiltration sur ces secteurs pollués (report de l'infiltration vers des zones non polluées...).

L'Ae recommande de privilégier les dispositifs naturels de rétention des eaux pluviales par rapport aux ouvrages de rétention classique.

3.4. Les risques et nuisances

3.4.1. Les risques naturels

Le risque lié à l'exposition au radon

La commune est concernée par un risque fort d'exposition au radon sans que le règlement écrit ne renvoie vers les obligations en la matière.

L'Ae recommande de mentionner le risque d'exposition au radon dans le règlement écrit et de renvoyer à la réglementation applicable en la matière⁴⁷.

Le risque de remontée de nappes d'eaux souterraines

La commune est concernée par un risque de remontée de nappes et d'inondation de cave au niveau des zones urbanisées. Toutefois, le dossier ne prévoit pas de mesures pour protéger les personnes et les biens face à ce risque et ce sans justification.

L'Ae recommande de prendre des mesures au sein du règlement permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes en cas de remontée de nappes d'eau souterraines.

3.5. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'adaptation au changement climatique (CC)

L'Ae regrette que le dossier ne présente pas une analyse stratégique de la vulnérabilité du territoire face au changement climatique permettant de mobiliser des leviers afin notamment de gérer durablement la ressource en eau et de ne pas aggraver les risques naturels (par exemple : retrait et gonflement des argiles) dont l'amplification sera probable avec une augmentation des

45 La station de Gérardmer dispose d'une capacité nominale de 30 000 EH pour une entrée en charge en 2022 de 24 340 EH. Les équipements et la performance de la STEP sont conformes. Source : [portail de l'assainissement](#)

46 La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose :

- au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol ;
- au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.

Les secteurs d'information sur les sols sont ensuite créés par arrêté préfectoral.

47 <https://www.irsn.fr/savoir-comprendre/environnement/reglementation>

phénomènes climatiques violents ainsi que l'augmentation de leur fréquence (inondation, feu de forêt).

Pour ce faire, l'Ae signale l'existence d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>. Elle signale aussi l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>).

L'Ae recommande de s'y référer en vue de définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique.

Elle signale également notamment l'ouvrage du CEREMA [« la boussole de la résilience »](#) à destination des territoires ainsi que la démarche d'accompagnement de l'ADEME [« trajectoire d'adaptation au changement climatique des territoires »](#) (TACCT) et le centre de ressources du ministère de la Transition Écologique pour l'adaptation au changement climatique ([« https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/ »](#)).

La commune pourrait utilement prévoir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à l'adaptation au changement climatique pour identifier cette problématique de plus en plus prégnante avec les vulnérabilités potentielles du territoire et les dispositions prises en conséquence, et contribuer également à sensibiliser le grand public.

L'Ae recommande à la commune de compléter son projet de révision de PLU pour faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique.

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le dossier prend en compte le développement des énergies renouvelables avec un règlement favorisant le photovoltaïque sur toitures et façades, l'interdiction des éoliennes pour des motifs paysagers et une orientation bioclimatique des nouvelles constructions au sein des OAP sectorielles.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande la mise en place de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le projet de PLU préserve le paysage au travers de divers dispositifs :

- l'identification des éléments patrimoniaux, non protégés, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme avec l'interdiction de détruire ces éléments ;
- des prescriptions, au règlement écrit, d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'environnement pour l'ensemble des zones du PLU ;
- la mise en œuvre du Plan paysage de 2021 par la préservation des espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager ;
- le règlement écrit renvoie au règlement du Site patrimonial remarquable (SPR)⁴⁸
- le respect des servitudes concernant l'inscription du Lac de Gérardmer et de la Tourbière du Beillard comme sites inscrits.

L'Ae souligne positivement ces points.

48 Anciennement Aire de mise en valeur du Paysage (AVAP) transformé en SPR.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

L'Ae souligne positivement les indicateurs de suivi présentés qui sont pertinents et mesurables, et comprennent une fréquence d'actualisation, une source de donnée ainsi qu'une valeur de référence.

Néanmoins, elle regrette que le dossier ne prévoit pas de valeurs de résultats à atteindre afin de mesurer concrètement l'évolution du PLU dans le temps, ni les mesures qui sont prévues en cas de non atteinte des objectifs.

L'Ae recommande de prévoir des valeurs de résultats à atteindre, aux indicateurs de suivi du PLU, afin de mesurer concrètement l'évolution du PLU dans le temps, et des mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs.

METZ, le 2 octobre 2024
Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le président,

Jean-Philippe MORETAU

3. REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

3.1 Généralités

Dans son avis, la MRAE a formulé diverses recommandations qui sont reprises ci-après en gras. La structure du présent document reprend les thématiques abordées par la MRAe dans son avis détaillé.

Le maître d'ouvrage tient à préciser que l'avis de la MRAe ne remet pas fondamentalement en cause les orientations retenues dans le document d'urbanisme et formule diverses recommandations destinées à améliorer le PLU.

Pour preuve, l'autorité environnementale précise en page 12 de son avis que : « l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants qui ont été correctement pris en compte dans le projet de PLU :

- la préservation des sites Natura 2000 (classement en zone naturelle N ou en secteur agricole Ap où la constructibilité est strictement limitée) et l'étude d'incidences sont présentées et concluent à l'absence d'impact ;
- la préservation des zones humides est assurée par une trame spécifique et des prescriptions au règlement écrit et graphique sont prévues. Les zones humides ont été identifiées à la suite d'une étude de terrain à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne ;
- la préservation des cours d'eau est assurée par un recul inconstructible au règlement écrit (entre 2 et 10 m selon la nature des constructions et le cours d'eau concerné) ;
- la prise en compte des continuités écologiques est inscrite dans une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » et des dispositions au règlement écrit préservent ces continuités (coefficient de surface de pleine terre, clôture perméables à la faune, intégration d'écrans végétalisés aux abords des constructions...) ;
- la prise en compte du risque d'inondation par débordement de cours d'eau (identification des zones inondables au règlement graphique, renvoi au règlement du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), absence de zones à urbaniser sur des terrains inondables), du risque d'exposition au retrait et gonflement des argiles et du risque sismique (dispositions informatives au règlement écrit) ;
- la prise en compte des nuisances sonores : la route départementale RD 417 concernée par des règles de recul et de protection est prise en compte ;
- la prise en compte des mobilités alternatives à la voiture est présentée (schéma cyclable au règlement graphique...) ;
- le résumé non technique est présenté»

3.2 Contexte et présentation générale du projet

- **Avis MRAe**

« Au préalable, l'Ae observe que de nombreux projets touristiques sont prévus à l'échelle de la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) notamment en termes d'augmentation des capacités d'hébergement (Xonrupt-Longemer, Granges- Aumontzey, Gérardmer) sans stratégie intercommunale déclinée dans les documents locaux d'urbanisme, alors que les enjeux en termes de ressources en eau, de changement climatique et de préservation des milieux naturels sont de plus en plus prégnants sur ce territoire fragile. L'Ae recommande à la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges d'engager un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui encadrerait de manière stratégique »

Réponse :

La réalisation d'un PLUi est une décision politique de la compétence exclusive des élus. Celle-ci est envisagée à court terme. Dans l'attente de ce PLUi, la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges suit chaque procédure d'évolution des documents d'urbanisme de son territoire et y porte la politique communautaire. Il est donc erroné d'affirmer que la vision communautaire du territoire n'est pas traduite dans les PLU. De plus, les communes membres de la communauté de communes disposeront à court terme de documents communaux récents intégrant la trajectoire du zéro artificialisation nette et la préservation de la biodiversité.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'en page 2 de l'avis MRAe, celle-ci indique que : « Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document... » La communauté de communes estime que l'avis de l'autorité environnementale relatif à l'élaboration d'un PLUi porte bien sur l'opportunité du document d'urbanisme communal. Cet avis est donc hors de propos.

3.3 Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

- **Avis MRAe**

« Au préalable, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, l'Ae rappelle la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de chaque commune membre de la communauté de communes, et donc de Gérardmer. Le dossier n'indique pas si une demande de dérogation a été déposée par la collectivité et l'Ae recommande de le faire et de le préciser. »

Réponse :

Une demande de dérogation a bien été présentée et analysée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie les 30 juillet 2024 et 11 septembre 2024. L'avis de la CDPENAF figure dans le dossier d'enquête publique.

3.4 Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de présenter un bilan complet du précédent PLU et des apports de la procédure de révision en termes de consommation d'espaces, de préservation des milieux naturels et du paysage. »

Réponse :

Le contenu du rapport de présentation est régi par les articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme. Il n'y est nulle part fait référence à la réalisation d'un bilan par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Pour autant, le rapport de présentation du PLU de Gérardmer traite dans la partie 5 du chapitre 4, des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement avec le PLU en vigueur – scénario 0. Ce chapitre analyse l'évolution probable de l'état initial de l'environnement en l'absence de la mise en œuvre du projet de PLU et donc avec le maintien du PLU en vigueur en fonction des enjeux identifiés sur le territoire.

Pour rappel, la consommation foncière est fortement réduite par rapport à la décennie précédente mais aussi par rapport au document d'urbanisme existant (de l'ordre de - 390 ha environ).

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de clarifier ce qui relève de la densification ou de l'extension à l'urbanisation et de mettre en cohérence le dossier sur les calculs de consommation d'espaces. »

Réponse :

Le rapport de présentation comporte dans la partie 7 du chapitre 1 et dans la partie 6 du chapitre 4, les explications relatives à la consommation foncière et aux objectifs de réduction. Les exemples fournis par la MRAe concernent des zones UH qui sont bien localisées en extension. La CDPENAF dans son avis du 18 septembre 2024 a par ailleurs émis un avis défavorable à ces extensions. En conséquence, les secteurs mentionnés seront reclassés en zone non constructible et la réduction foncière du nouveau PLU sera recalculée.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de :

- justifier le besoin de 275 nouveaux logements sur les 407 estimés, à la fois sur le desserrement des ménages et les résidences secondaires, et le réduire afin de ne pas augmenter significativement le nombre de résidences secondaires sur la commune ;
- présenter sa stratégie en matière d'accueil de résidents touristiques, notamment au regard des contraintes liées à la ressource en eau potable, en précisant :
 - leurs effectifs selon les différentes formes d'hébergement (résidences secondaires, résidences touristiques, hôtels, campings...) ;
 - les besoins en résidences secondaires et la politique de leur implantation. »

Réponse :

Pour rappel, les services de l'Etat dans leur avis daté du 30 septembre 2024 indiquent que « les orientations du PADD sont conformes aux enjeux du territoire de Gérardmer. En effet la commune a globalement réussi à allier ses objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et son paysage de moyenne montagne, tout en permettant un développement urbain, économique et touristique recentrée sur l'enveloppe bâtie.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des logements en détail.

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

Justifications du calcul des besoins en logements :

La dynamique démographique de Gérardmer est négative et cela depuis un demi-siècle. Les dynamiques démographiques récentes confirment toujours cette perte de population subie par la commune. Entre 2009 et 2019, la commune de Gérardmer a perd environ 1 habitant sur 100 chaque année. Cette perte de population est l'addition de plusieurs facteurs :

- Vieillessement de la population
- Baisse de la natalité
- Difficulté pour les habitants de Gérardmer de se loger sur place à cause des prix très élevés de l'immobilier. Ce prix est poussé à la hausse par la forte demande liée aux logements de tourisme (résidences secondaires, location...)

En prenant en compte la dynamique démographique et foncière actuelle mais également la volonté d'affirmer Gérardmer en tant que pôle principal des Hautes-Vosges, les élus de ville ont décidé de mettre en place un scénario cohérent et réaliste.

La mise en place d'un scénario démographique s'est basée sur plusieurs hypothèses démographiques présentées dans le diagnostic territorial (cf. Rapport de présentation tome 1). À partir de ces scénarios construits en prenant en compte différentes dynamiques soit de la commune soit d'autres échelles (départementale, régionale), les élus ont décidé de choisir une dynamique de - 0,5 % par an. Cette évolution démographique se base sur l'évolution démographique de la ville de Gérardmer entre 1999 et 2019.

A : Évolution démographique

Avec une population légale de 7 807 habitants au 1^{er} janvier 2019 et une évolution démographique projetée de -0,5 % par an, la population estimée au 1^{er} janvier 2035 serait de 7 205 habitants soit 602 habitants de moins (entre les dernières données INSEE et l'échéance du PLU soit 16 ans).

B : Évolution de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages à Gérardmer en 2019 est de 1,88. Comme sur l'ensemble du territoire national et cela à toutes les échelles, la taille des ménages subi un phénomène de diminution qui va se poursuivre dans les prochaines années.

Différents scénarios liés à l'évolution de la taille des ménages ont été présentés (cf. Tome 1 du Rapport de Présentation). Gérardmer étant un milieu urbain au sein duquel la taille des ménages est déjà faible, il est attendu un ralentissement de cette diminution durant les prochaines années.

Les élus sur la projection polynomiale d'ordre 2 montrant un ralentissement de la taille des ménages. Cette taille est estimée à 1,78 à échéance du PLU.

C : Besoins liés à l'évolution démographique

La population de Gérardmer est projetée à la baisse durant les 11 prochaines années avec comme premier objectif de limiter la perte de population subie par la commune depuis plusieurs décennies.

Les besoins démographiques sont calculés à partir de la formule suivante :

(Évolution démographique / taille des ménages)

Soit - 602 / 1,78

Ainsi les besoins liés à l'évolution démographique sont de - 338 entre les données INSEE du 1^{er} janvier 2019 et l'échéance du PLU au 1^{er} janvier 2035, soit 16 ans.

En rapportant ces données à la temporalité du PLU, soit 11 ans, les besoins démographiques sont de - 231 soit -21 logements par an.

D : Besoins liés au desserrement des ménages

Comme vu précédemment, la taille des ménages est projetée à la baisse. Avec moins de personnes vivant dans un même ménage, la commune nécessitera plus de logements pour loger la même population.

Les besoins liés à ce phénomène sont calculés à partir de la formule suivante :

(Population actuelle / taille des ménages projetée à l'issue du PLU) - nombre de résidences principales actuelles

Soit (7807 / 1,78) - 3989

Les besoins de logements liés au desserrement des ménages sont de 397 logements sur 16 ans. Ainsi les besoins sur la durée du PLU soit 11 ans sont de 275 logements soit 25 logements par an.

E : Besoins démographiques

Les besoins démographiques sont l'addition des besoins liés à l'évolution démographique et des besoins liés au desserrement des ménages :

Soit C + D

Les besoins démographiques annuels sur la durée du PLU sont donc de -21 + 25 soit 4 logements par an pour répondre à l'évolution démographique et au desserrement des ménages, soit un total de 44 logements sur la durée du PLU

F : Évolution du parc de résidences secondaires

La commune de Gérardmer est très touchée par l'utilisation des logements pour de la location saisonnière ou comme résidences secondaires (cf. Tome 1 du Rapport de Présentation). Chaque année de nombreuses résidences principales sont transformées en résidences secondaires ou en location. Ce phénomène réduit fortement les possibilités de logements pour les géromois ou pour des personnes désirant trouver une résidence principale sur le territoire.

La perte des résidences principales à destination des locations touristiques ou des résidences secondaires doit être compensée pour permettre aux géromois de trouver un logement sur la commune ou aux actifs de venir s'y installer.

Chaque année, c'est la création de 45 résidences secondaires qui doit être compensée à l'échelle communale.

Ainsi, les besoins liés à l'évolution des résidences secondaires sur la durée du PLU sont de 495 logements soit 45 logements par an.

G : Utilisation du parc existant

L'utilisation du parc existant est la création de nouveaux logements à partir des logements vacants ou autres transformations d'usages pouvant créer des logements (exemple d'un local d'activité transformé en plusieurs appartements).

L'objectif est faire diminuer le taux de vacance de la commune tout en créant des logements sans utiliser d'ENAF. Ainsi, la commune a pour objectif de créer chaque année 12 logements à partir du bâti existant.

Sur la durée du PLU l'utilisation du parc permettra la création de 132 logements.

H : Besoins liés au fonctionnement du parc existant

Les besoins liés au fonctionnement du parc existant sont calculés à partir de la formule suivante :

F+G

Soit 495 + (-132)

Les besoins liés au fonctionnement du parc sur la durée du PLU sont donc de 363 logements soit 33 logements par an.

Synthèse

Les besoins en logements de Gérardmer pour les 11 prochaines années sont donc constitués de :

- 44 logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages et à l'évolution démographique attendue
- 363 logements pour répondre au fonctionnement du parc existant
- 407 logements nécessaires pour les 11 prochaines années

Parmi ces besoins, 137 logements seront créés à partir du bâti existant de la commune soit plus de 1 logement sur 3. Uniquement 275 logements devront être créés durant les 11 prochaines années à Gérardmer.

En ce qui concerne la ressource en eau, le tableau ci-dessous synthétise des prélèvements autorisés selon les arrêtés préfectoraux et les prélèvements effectués par la commune lors de l'année 2020.

Eaux souterraines concernées	Débit maximal autorisé au prélèvement	Prélèvement 2020	Marge
Sources du nord	70m ³ /h par groupe d'ouvrages soit 210 m ³ /heure et 5040m ³ /jour	1900 m ³ /jour en moyenne	12 840m ³ / jour
Puits de la Goutte du Chat	140 m ³ /heure et 2 500m ³ /jour		
Lac	300m ³ /heure soit 7200m ³ /jour		

Prélèvements annuels	800 000 m3/an tous ouvrages confondus	693 500m3/an	106 500m3/an
----------------------	---------------------------------------	--------------	--------------

Selon les débits autorisés par les arrêtés préfectoraux, la marge de Gérardmer pour l'eau potable est de 106 500 m3/an. Une telle marge permettrait d'alimenter théoriquement 2 200 personnes supplémentaires.

En période estivale, les deux premières ressources sont presque à sec et les pompages d'eau dans le lac, ressource de secours, sont de plus en plus fréquents.

Le PLU de Gérardmer vise cependant à limiter la baisse de la population permanente, (7 205 habitants en 2035 contre 7 807 habitants en 2019). Les besoins en eau sont donc amenés à baisser dans les prochaines années d'environ 60 m3/j (600 personnes en moins, 100 l/j/pers).

Le PLU ne contribuera donc pas à augmenter la pression sur la ressource en eau. Conformément à la demande des services de l'Etat, ces données seront remises à jour.

De plus, la CCGHV a lancé une étude sur la gestion de la ressource en eau, celle-ci débutera début 2025. À l'issue des phases de diagnostic, la CCGHV travaillera sur les usages de l'eau y compris les aspects touristiques.

- **Avis MRAe**

« L'Ae rappelle qu'un taux de rotation naturelle du logement s'établit autour de 6 % et que l'importance d'un parc vacant dégrade le cadre de vie et l'attractivité de la commune. L'Ae signale plusieurs guides pouvant aider la commune dans cette démarche :

- le guide « vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir » édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données) ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités.

Elle souligne également l'intérêt d'une démarche à l'échelle intercommunale pour la résorption de la vacance.

L'Ae recommande d'augmenter la part de logements vacants remis sur le marché. »

Réponse :

Ces guides ont été utilisés. L'objectif du PLU est de faire diminuer le taux de vacance de la commune tout en créant des logements sans utiliser d'ENAF. Ainsi, la commune a pour objectif de créer chaque année 12 logements à partir du bâti existant. Le respect de cet objectif permettra d'atteindre un taux de vacance de l'ordre de 6,5 à l'horizon 2035.

Pour mémoire, en 2019, l'INSEE a recensé 549 logements vacants sur le territoire communal, soit un taux de vacance de 7,5 %. Ce taux apparaît modéré au regard de la moyenne départementale qui s'établit quant-à-elle à 11,3 %. Gérardmer regroupe 62 % des logements vacants de la CCGHV. Pour une commune du type de Gérardmer, un taux de vacance situé entre 6 et 8 % est considéré comme normal et permet un bon fonctionnement du parc de logements. Aucun effort supplémentaire en termes de logement vacant ne sera donc réalisé.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de :

- justifier l'exclusion des « dents creuses » de moins de 750 m² ;
- densifier prioritairement les « dents creuses » identifiées en zones UV et reclasser en zone naturelle N les autres « dents creuses » (zones UH), notamment celles situées en extension de l'urbanisation...

L'Ae recommande de reclasser en zone naturelle N les secteurs UN les plus sensibles d'un point de vue paysager et de protection de la ressource en eau ».

Réponse :

La taille minimale de 750 m2 a été validée lors d'une réunion technique qui s'est tenue à la DDT le 28 février 2022.

Conformément à l'avis de la CDPENAF mentionné précédemment, certaines zones d'extension urbaine seront reclassées en zone non constructible.

- **Avis MRAe**

« Enfin, plusieurs emplacements réservés sont également inscrits dont certains en zone naturelle N ou agricole A pour la réalisation de parkings ou d'un ouvrage pluvial (ER n°7, 10 et 11 notamment). L'Ae rappelle que ces derniers, dans la mesure où ils génèrent un changement de l'occupation du sol, doivent être inclus dans les calculs de consommation.

Concernant les équipements touristiques, l'Ae recommande de :

- reclasser la zone UC en bord ouest du lac en Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL NC, plus protecteur en matière environnementale ;
- préciser l'échelle applicable au cumul des surfaces de plancher autorisées (unité foncière/ensemble du secteur concerné) au sein des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- inclure les surfaces dédiées aux emplacements réservés dans les calculs de consommation d'espaces lorsque ces derniers génèrent un changement d'occupation des sols. »

Réponse :

Le calcul de la consommation d'espace sera réactualisé en fonction des emplacements réservés.

Le reclassement de la zone UC sera étudié et les élus consultés à ce sujet.

Des précisions seront apportées au cumul des surfaces de plancher autorisées.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande à la collectivité de réfléchir au devenir des friches, notamment celles polluées, afin de prendre les mesures nécessaires le plus en amont possible (étude de pollution des sols et étude quantitative des risques sanitaires, définition des usages futurs projetés, mesures de gestion pour les rendre compatibles avec l'analyse des risques résiduels). »

Réponse :

Le secteur de la déchetterie a été identifiée comme friche dans le cadre du diagnostic. Pour autant il ne s'agit pas d'une friche et le rapport de présentation sera revu sur ce point.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de classer les espaces naturels sensibles (ENS) et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 en sous-secteur de zone Ap, où les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus limitées qu'en zone A. »

Réponse :

Cette recommandation sera soumise à l'avis de la Chambre d'Agriculture. Cette dernière a en effet réalisé le diagnostic agricole et validé globalement le zonage A. Créer des zones Ap supplémentaires limiterait le développement de l'agriculture. Cette dernière contribue en effet à maintenir les espaces ouverts à Gérardmer.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de justifier l'autorisation des industries en zone NF destinée à l'exploitation forestière et à la préservation des milieux forestiers ; à défaut, elle recommande de ne pas les autoriser.

Elle recommande de classer les secteurs réservés aux installations existantes avec un zonage particulier limité à leur seule emprise (par exemple avec un secteur NfC pour la carrière existante). »

Réponse :

La seule carrière toujours en activité actuellement à Gérardmer a été autorisée par arrêté préfectoral n°787/97 du 20 février 1997 et se localise en zone Nf. Conformément à l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme, la parcelle concernée apparaît comme protégée en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. En conséquence y sont autorisées les industries.

Conformément à l'avis de la CDPENAF, le règlement sera remanié sur ce point.

- **Avis MRAe**

« L'Ae rappelle que les aménagements non liés à des besoins agricoles ou à des équipements publics d'intérêt collectif doivent être inscrits comme STECAL dans le PLU.

Elle recommande de ne pas autoriser en zones agricoles A et Ap, les abris pour animaux non liés aux besoins agricoles. »

Réponse :

L'autorisation des abris pour animaux a été instaurée à la demande de la Chambre d'Agriculture et validé par la CDPENAF. Aucune modification ne sera donc apportée au règlement.

- **Avis MRAe**

« Par ailleurs, l'Ae rappelle l'importance des aires d'alimentation des captages d'eau potable qui doivent être, dans la mesure du possible, préservées de l'artificialisation des sols afin de sécuriser l'alimentation en eau potable contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADDET).

L'Ae recommande de :

- justifier d'une quantité suffisante en eau potable en ne se basant pas uniquement sur la dynamique démographique négative mais en incluant également l'ensemble des usages en eau en toutes périodes (spas, piscines, campings, hôtels et projets d'extension...) ainsi qu'en termes de développement des capacités d'accueil touristiques (augmentation des résidences secondaires et projets d'hébergements touristiques), et adapter le projet de PLU en conséquence, notamment en réduisant les prélèvements d'eau (règle n°11 du SRADDET) ;
- classer effectivement les périmètres de protection des captages d'eau potable en zone naturelle ou agricole ;
- créer une sous-catégorie d'annexe spécifique aux piscines avec des règles très limitatives en zone A, N et UN ou interdire les nouvelles piscines dans l'ensemble des zones du PLU ;
- présenter les aires d'alimentation de captage de la commune et limiter, dans la mesure du possible, leur artificialisation afin de sécuriser l'alimentation en eau potable en quantité (infiltration des eaux pluviales) et en qualité contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADDET).»

Réponse :

- La CCGHV a lancé une étude sur la gestion de la ressource en eau, celle-ci débutera début 2025. À l'issue des phases de diagnostic, la CCGHV travaillera sur les usages de l'eau y compris les aspects touristiques.
- Il est possible de classer les périmètres de protection de captages d'eau potables identifiées sur la carte des SUP en zone naturelle ou agricole. Cela sera corrigé.
- Concernant les piscines, une réflexion a été menée pendant la procédure de révision du PLU, les interdire inciterait les personnes à installer des bains bouillonnant qui sont d'avantage consommateur d'eau.

Le PLU de Gérardmer en réduisant les zones constructibles de près de 400 ha au profit de zones A ou N contribuent bien évidemment à la protection de la ressource en eau. Rappelons également que près de 90 % du territoire communal sont classés en zone naturelle.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de mentionner le risque d'exposition au radon dans le règlement écrit et de renvoyer à la réglementation applicable en la matière. L'Ae recommande de prendre des mesures au sein du règlement permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes en cas de remontée de nappes d'eau souterraines. »

Réponse :

Les règles relatives au radon seront intégrées dans le règlement du PLU.

Les zones inondables par débordement de cours d'eau et de remontée de nappe ont été cartographiées et classées en fonction de leur risque. Ce risque est donc déjà pris en compte.

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande à la commune de compléter son projet de révision de PLU pour faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande la mise en place de la démarche Éviter- Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental. »

Réponse :

Le projet de PLU encourage l'infiltration des eaux pluviales, ce qui participe à limiter les effets du changement climatique : limitation des ruissellements en cas d'orage, maintien de l'alimentation des nappes et donc des cours d'eau en période d'étiage. Le projet préserve également les zones humides et les massifs forestiers du territoire qui constituent d'importants puits à carbone (stockage du CO2 par la végétation), au rôle crucial pour la régulation du climat. Il préserve également le réseau de haies qui joue un rôle primordial dans l'atténuation des effets du changement climatique au sein des espaces agricoles (brise-vent, ombrage, maintien des sols, régulation hydrique des sols, support de biodiversité...).

Le règlement du PLU ne constitue pas un frein à l'exploitation des ressources renouvelables. Par contre, il n'est pas du ressort du PLU d'analyser les incidences environnementales d'éventuels projets d'énergies renouvelables (centrale solaire au sol ou parc éolien par exemple). En effet, ces projets nécessitent une autorisation préfectorale accompagnée d'une étude d'impact spécifique (les permis de construire sont de plus délivrés par l'Etat).

- **Avis MRAe**

« L'Ae recommande de prévoir des valeurs de résultats à atteindre, aux indicateurs de suivi du PLU, afin de mesurer concrètement l'évolution du PLU dans le temps, et des mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs. »

Réponse :

Il apparait délicat d'utiliser des valeurs de résultats à atteindre pour le PLU pour les raisons suivantes :

- Le maître d'ouvrage ne maîtrise pas les données chiffrées des indicateurs de suivi dans la mesure où il ne dispose notamment pas de la maîtrise foncière. Il est ainsi impossible de fixer une valeur cible pour le comblement des dents creuses par exemple. Ce comblement est en effet dépendant du rythme des constructions dans les dents creuses qui appartiennent à des propriétaires privés. Même si le PLU incite au comblement des dents creuses, il est impossible d'affirmer que ce comblement sera réalisé dans un laps de temps donné.

- Dans le même ordre d'idée, la préservation des éléments contribuant aux continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, éléments ponctuels, linéaires) et notamment la préservation des zones humides ne peut être associée à une valeur de résultat. En effet, même si les zones humides sont

aujourd'hui largement protégées, leur devenir est étroitement dépendant de la volonté des propriétaires et des conditions climatiques. Le PLU a ainsi uniquement défini une valeur de référence qui correspond à la surface des zones humides aujourd'hui recensées.

Néanmoins, ces éléments seront retravaillés avec les élus afin de fixer éventuellement des valeurs de résultats.