

Plan Local d' Urbanisme

Mairie de Liézey Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges

département des Vosges

Réunion publique n°2

le 14 novembre 2023



Bureau d'études **Éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com

FloraGIS

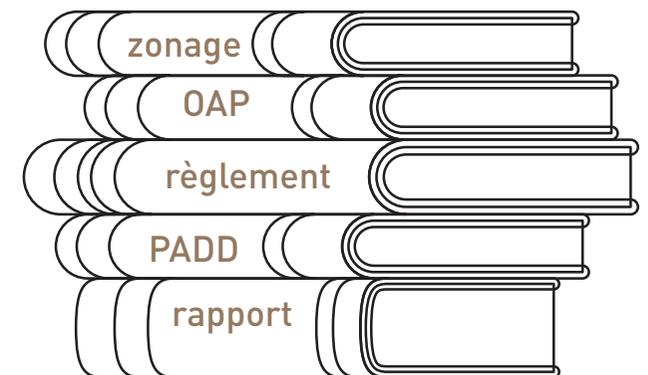
Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
12 rue du maréchal Leclerc
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tél. +33 (0)3 87 21 09 15
floragisorange.fr - <http://floragis.com>



Le déroulement de la présentation

- 
1. La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
 2. Les outils réglementaires du PLU
 - ✗ L'Orientation d'aménagement et de programmation
 - ✗ Le document de zonage et le règlement écrit
 3. La prochaine étape : la phase administrative
 4. Questions – réponses

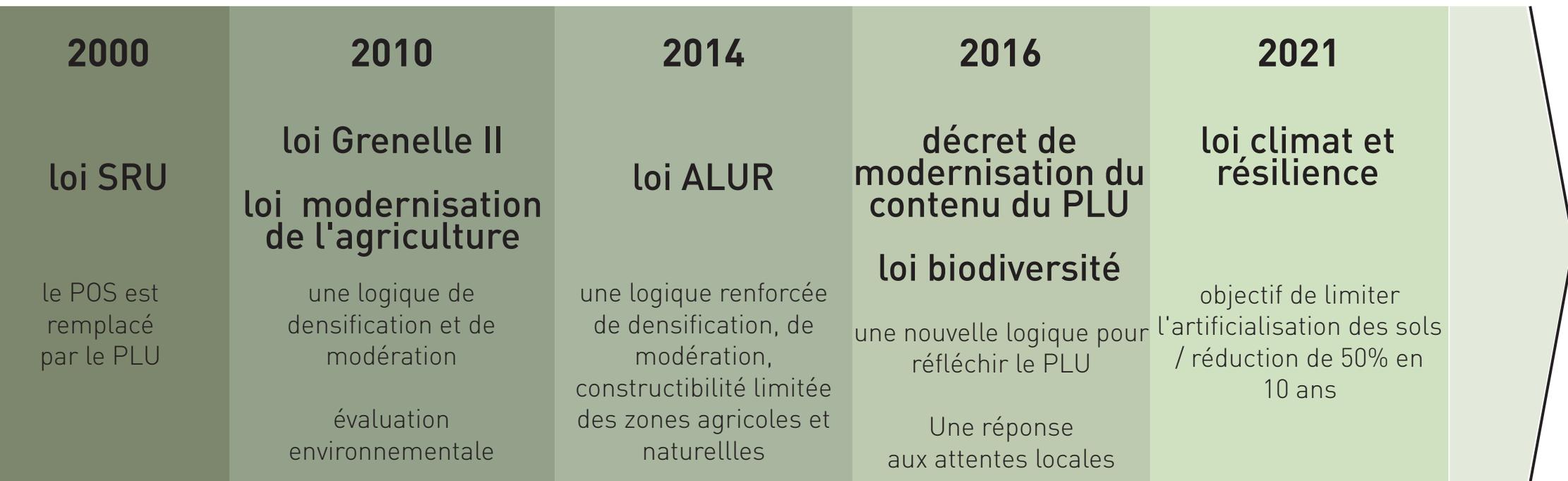
1. la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Le PLU : Qu'est ce que c'est ?

- ✘ Un **document d'urbanisme réglementaire** qui fixe les règles pour organiser et maîtriser l'utilisation et l'occupation des sols de chaque terrain du territoire de Liézey.
- ✘ L'expression du **projet global et durable** de la commune pour les 10 ans à venir.
- ✘ Un projet **concerté et co-constitue** avec les différents acteurs du PLU pour **répondre à l'intérêt général et non à la somme des intérêts particuliers de chaque habitant**.
- ✘ Un document **révisable** sans durée de validité dans le temps.

Une nouvelle approche depuis 2010 à la recherche d'un développement plus durable pour le territoire



L'avancée de la procédure

DCM de prescription du PLU : 10 décembre 2021



phase 1 /

Volet diagnostic - rapport de présentation



phase 2 /

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débat du PADD : 29 juin 2022 / réunion publique n°1 : 22 septembre 2022



phase 3 /

pièces réglementaires : document de zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation

avancée du projet →



phase 4 /

phase administrative :

- réunion avec les services
- arrêt du PLU / consultation des services (3 mois)
- enquête publique (1 mois + 1 mois de rapport)
- approbation du PLU

Le PLU : un enchainement de plusieurs pièces

RAPPORT DE PRESENTATION

volet 1

Enjeux

PADD
pièce centrale
du PLU

TRADUCTION :
Choix de la règle la
mieux adaptée

ZONAGE

Règlement graphique

REGLEMENT ECRIT

OAP

RAPPORT DE
PRESENTATION

Volet 2

Justification de
l'ensemble des règles
et des choix
communaux

Justifications de l'application des
orientations dans
le zonage,
le règlement écrit,
les OAP

Le PADD

Débat en conseil municipal et en conseil communautaire

Une orientation principale : Conforter l'image authentique de Liézey en préservant sa typicité de petit village de moyenne montagne vosgienne :

.... déclinée sous la forme de plusieurs sous-orientations :

- ✘ Offrir des conditions adaptées pour accueillir de nouveaux habitants à Liézey.
- ✘ Préserver l'authenticité du territoire et son caractère affirmé de moyenne montagne au travers de projets urbains de qualité.
- ✘ Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation, d'image positive et attractive d'un territoire de moyenne montagne vosgienne.
- ✘ Inscrire la préservation de l'environnement, de la ressource en eau et de la biodiversité locale dans les décisions d'aménagement.
- ✘ Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et accueillir de nouveaux projets.

2.

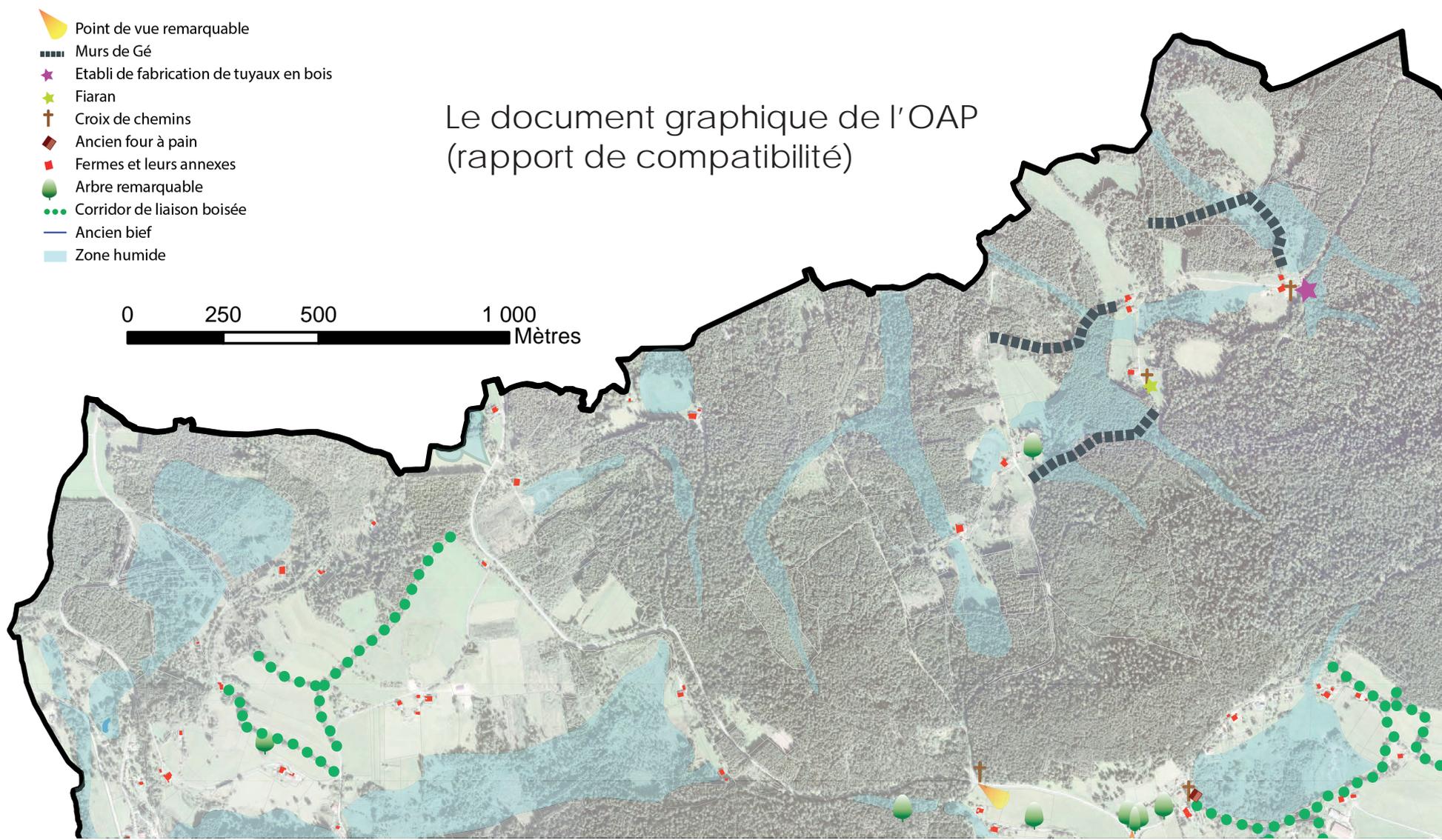
les outils réglementaires du PLU

l'orientation d'aménagement et de programmation

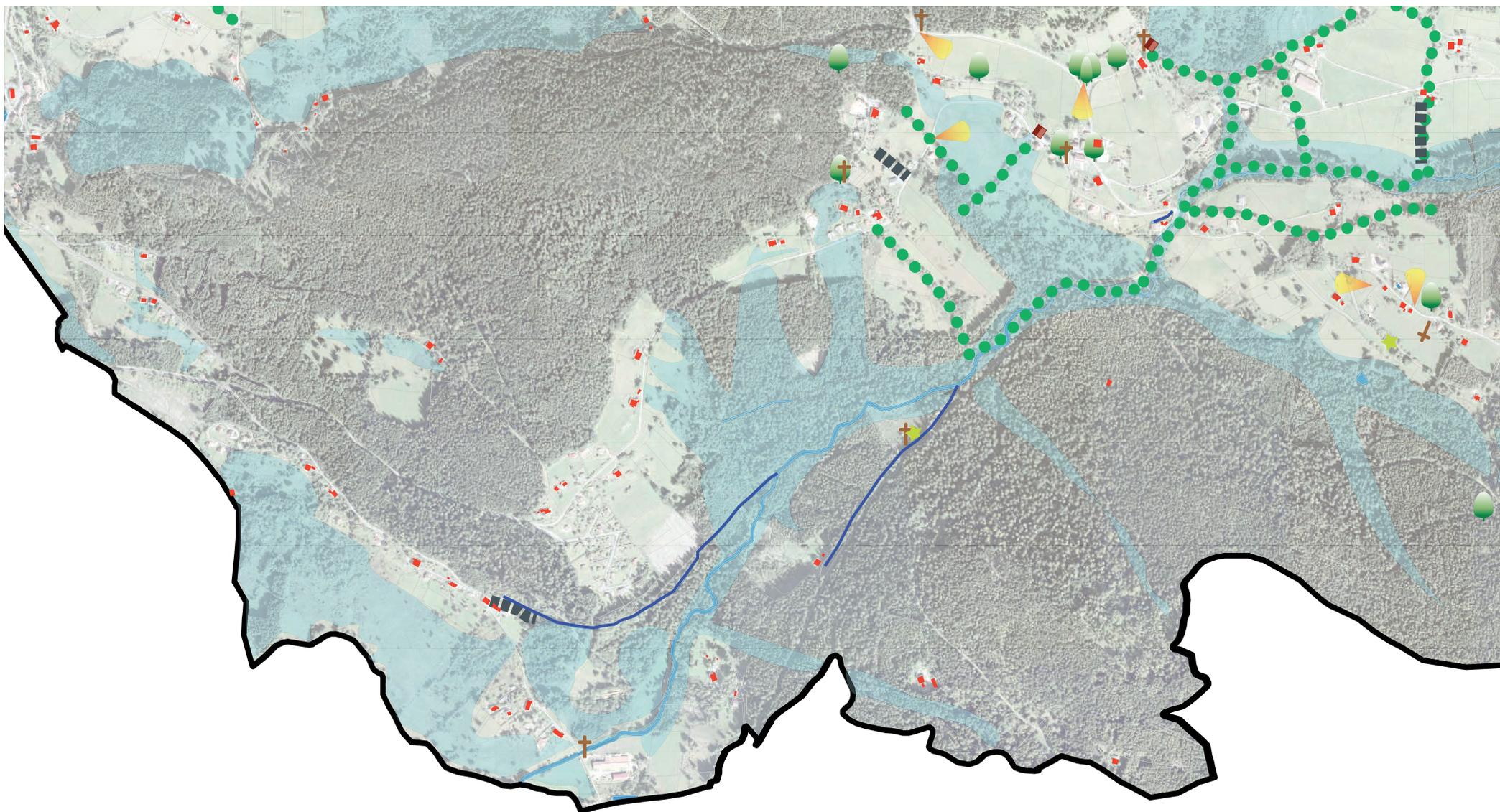
Une OAP patrimoniale

Une OAP patrimoniale à l'échelle du ban communal qui conforte l'ambition d'un PLU qui préserve le patrimoine naturel et bâti.

Un document graphique dont les éléments sont également reportés sur le document de zonage.

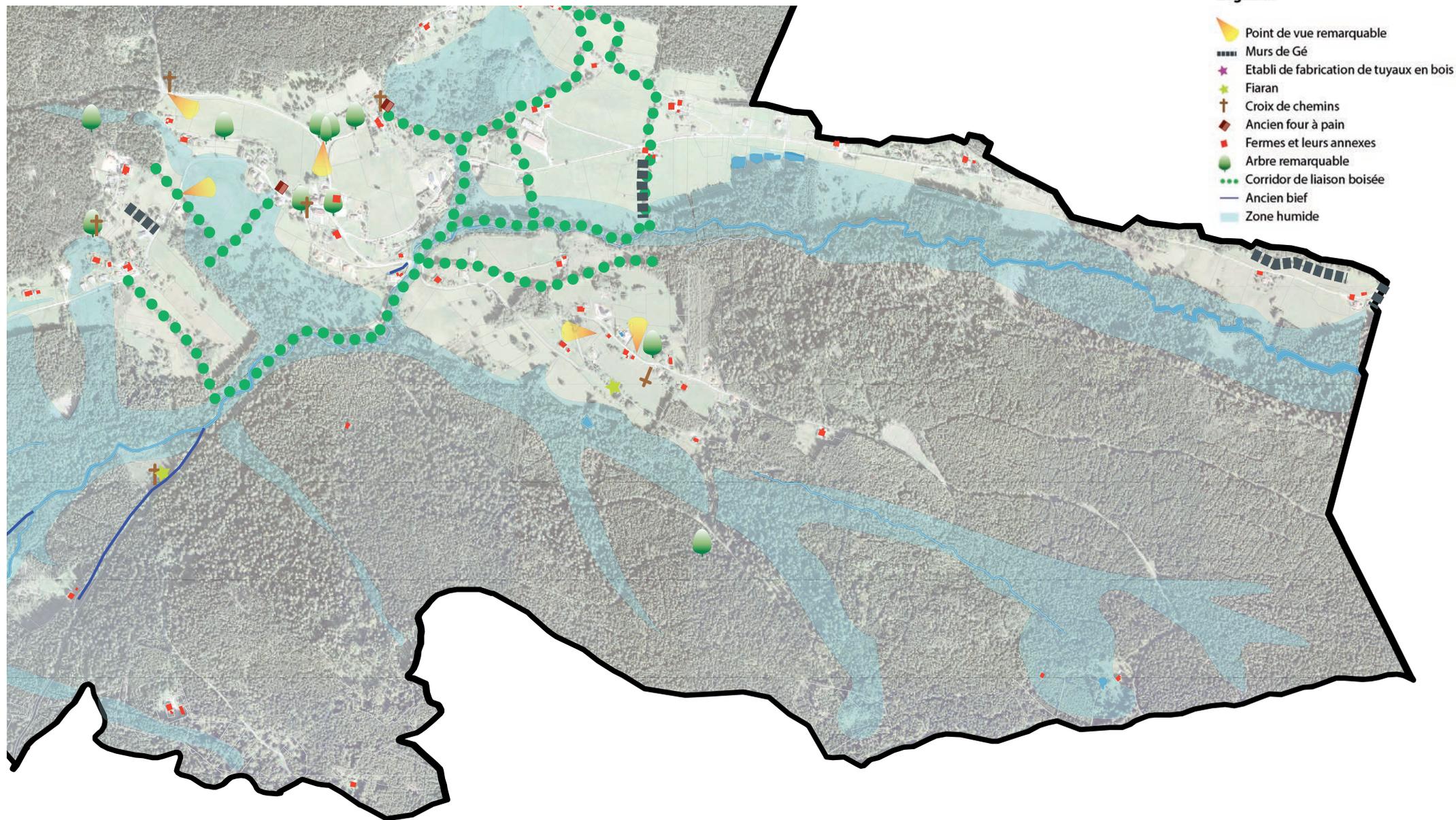


Une OAP patrimoniale



Le document graphique de l'OAP (rapport de compatibilité)

Une OAP patrimoniale



Une OAP patrimoniale

Des orientations qui s'appliquent notamment aux éléments du document graphique dans un rapport de compatibilité :

- Des orientations paysagères pour les aménagements et les nouvelles constructions : Préserver les points de vue remarquable et le paysage ouvert.
- Des orientations architecturales pour les nouvelles constructions : éviter l'artificialisation, s'appuyer sur les caractéristiques locales, s'intégrer dans la pente.

Une OAP patrimoniale

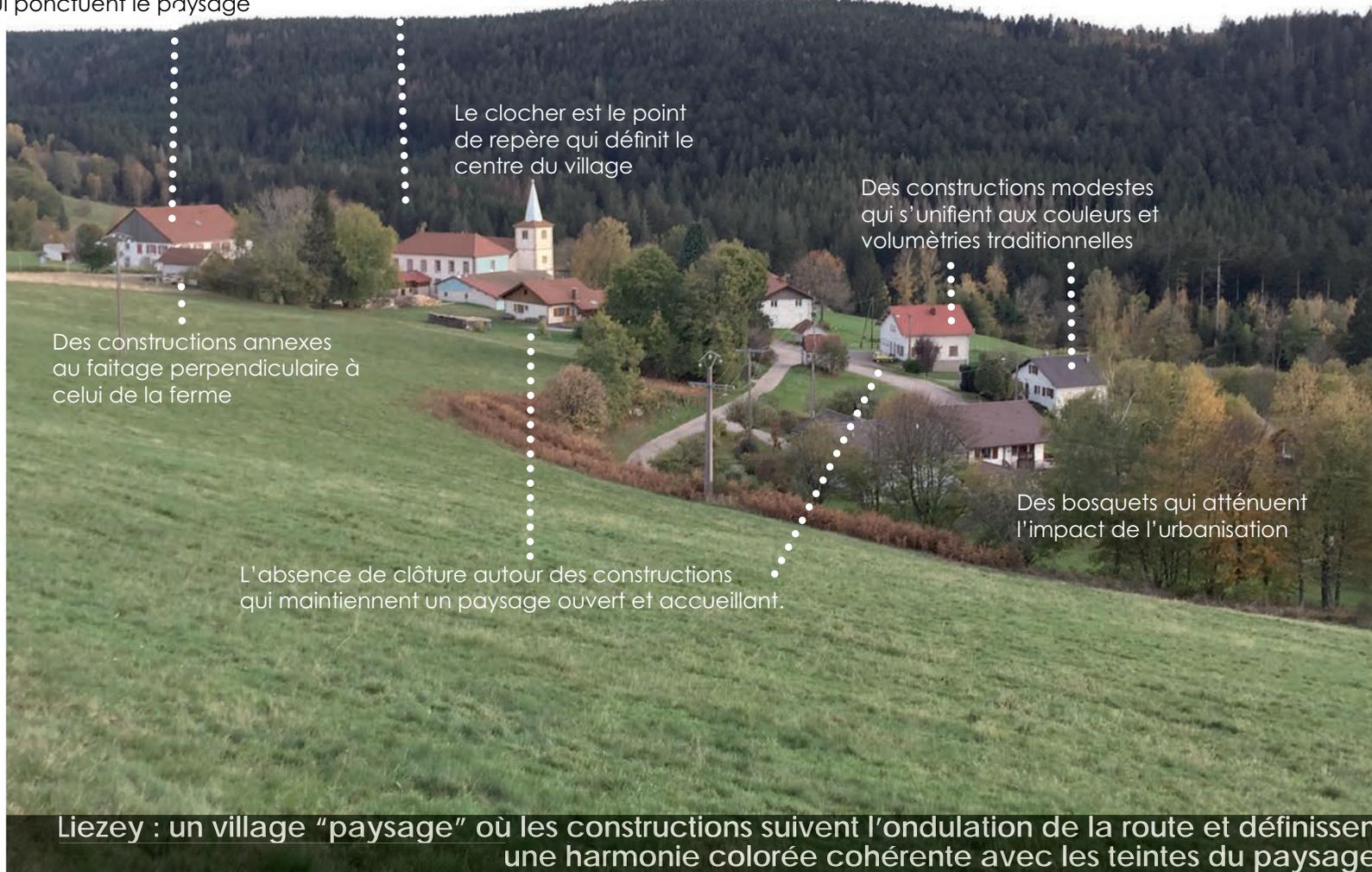
- Des orientations architecturales pour les nouveaux bâtiments agricoles : se fondre dans le paysage naturel.
- Des orientations pour la valorisation du petit patrimoine local.
- Des orientations pour la valorisation de la trame verte et bleue communale : préservation des milieux à enjeux, valorisation des éléments végétaux et paysagers repérés.
- Des orientations architecturales pour les constructions anciennes : conserver les volumétries caractéristiques, conserver les éléments architecturaux repérés, mettre en oeuvre des matériaux appropriés.

Une OAP patrimoniale

contexte
paysager

Toitures à 2 ou 4 pans, en terre cuite- ou approchant-, volumes simples, absence de couleurs vives en façade et implantations ancrées dans la pente sont les principales caractéristiques perçues des constructions dans le grand paysage

Quelques gros volumes de fermes qui ponctuent le paysage



Vue vers le village depuis la Croix Delon

Une OAP patrimoniale

contexte patrimonial

La ferme «bloc» des hautes-Vosges granitiques : une construction massive et autonome qui s'insère dans la pente de son environnement agricole



Une extension réalisée en cohérence avec le volume et les matériaux initiaux

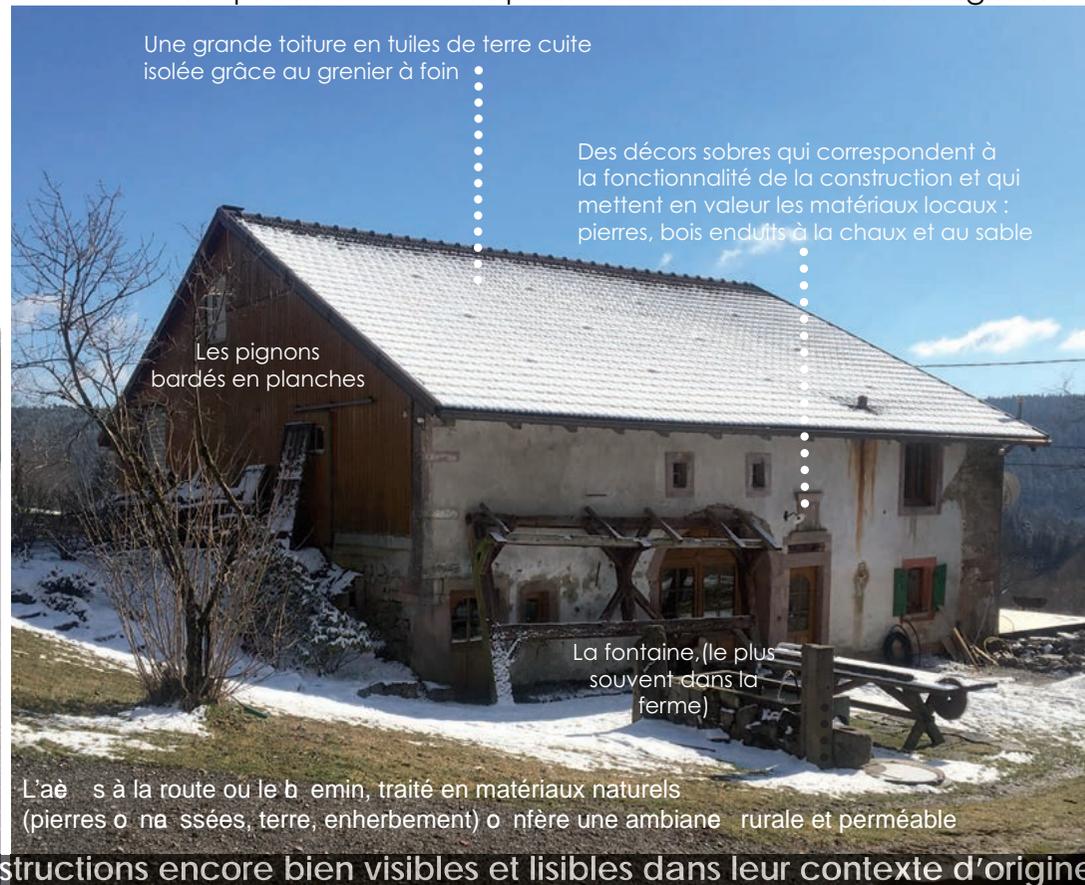
Un environnement arboré qui participe à la qualité de la construction

Tas de bois, potager, verger, jardin mellifère,...l'accompagnement végétal des constructions se justifie par son utilité alimentaire ou énergétique

Paysage maintenu ouvert : clôtures transparentes

L'architecture vernaculaire de Liézey : des constructions encore bien visibles et lisibles dans leur contexte d'origine

Ferme à Pinéfaing



Une grande toiture en tuiles de terre cuite isolée grâce au grenier à foin

Des décors sobres qui correspondent à la fonctionnalité de la construction et qui mettent en valeur les matériaux locaux : pierres, bois enduits à la chaux et au sable

Les pignons bardés en planches

La fontaine, (le plus souvent dans la ferme)

L'aè s à la route ou le b. emin, traité en matériaux naturels (pierres o na ssées, terre, enherbement) o nfère une ambiance rurale et perméable

Ferme à Blanchefontaine

Une OAP patrimoniale

Orientations architecturales pour les nouvelles constructions : S'appuyer sur les caractéristiques locales

Réinterpréter la typologie du bâti vernaculaire du village pour les nouvelles constructions :

Le volume de la ferme peut servir de modèle à l'habitat individuel, en tant que réinterprétation des formes traditionnelles. L'architecture locale propose un modèle de construction à la fois sobre et compact, adapté au paysage des hautes-vosges et à la fois mixte bois-pierre, répondant aux enjeux environnementaux.

S'inspirer de cet habitat traditionnel pour organiser les nouvelles constructions d'habitat individuel suppose de composer la volumétrie avec la taille de l'habitat : Les grands volumes peuvent se développer en plan carré sous une grande toiture à deux pans égaux. Les volumes plus restreints peuvent s'inspirer du hangar et présenter un plan rectangulaire. Les façades peuvent être mixtes, à la fois enduites et bardées de planches posées à la verticale, comme dans les appentis. **Dans tous les cas, les volumétries doivent rester simples pour les nouvelles constructions comme pour les rénovations/extensions et se lire dans une cohérence avec le bâti existant :**

Le bâti traditionnel rural est sobre : il convient de laisser cette lisibilité qui tient en grande partie dans la simplicité de la volumétrie des constructions (pas de lucarnes, chiens assis...pas de style architectural importé).



Les volumes élémentaires qui caractérisent le paysage



Exemple d'une habitation inspirée par le hangar traditionnel qui accompagne la ferme



@Luron-Bagard - La Chapelle-devant-Bruyères



Maison, route du Grand Liézey @Noël architecte - Liézey

Photos références données en exemple : des maisons individuelles qui réinterprètent la typologie locale et qui s'insèrent en cohérence avec le paysage. Ces exemples prouvent que l'architecture contemporaine peut trouver sa place dans un village soucieux de préserver son patrimoine.

Une OAP patrimoniale

Orientations pour la valorisation du petit patrimoine local

Préserver les éléments de petit patrimoine locaux situés sur la carte des OAP :

- ★ Etabli de fabrication de tuyaux en bois
- ★ Fiaran
- † Croix de chemins
- ◆ Ancien four à pain

Et pour les édifices, les murs et les biefs :

- Dégager les abords,
- Entretien annuel (fauchage, suppression des racines...)
- Nettoyages des pierres (tous les 5-10 ans)

Pour les petites constructions :

- Rénovation selon les matériaux de construction (cf § orientations architecturales pour les constructions anciennes)



Ancien four à pain dans le village



Fiaran et Croix du Maire, à la voie du Ceneur, bien dégagés et mis en valeur



Croix Délon



Croix en fer forgé au Beillard



Etabli de taille de tuyaux en bois

Pour une transmission fidèle du Petit-patrimoine aux générations futures

Témoin du passé, le petit patrimoine reflète le savoir-faire des générations qui nous ont précédées. Par leur mode d'adaptation au site, par l'expression de leurs croyances, leurs rites et leurs usages, ces éléments confortent l'identité locale. Qu'il soit agricole, religieux ou relatif à l'artisanat, aux us et coutumes, le petit patrimoine est une richesse pour la mémoire locale. Chaque projet qui serait en contact avec ces éléments (murs, calvaire, fiaran...) veillera à les préserver et à les mettre en valeur. Aussi, la préservation du contexte paysager dans lequel il s'insère est tout aussi important que la préservation du patrimoine en lui-même.

Une OAP patrimoniale

Orientations pour la valorisation du petit patrimoine local

Préserver les éléments de petit patrimoine locaux situés sur la carte des OAP :

■■■■ Murs de Gé

— Ancien bief

- Dégager les abords,
- Entretien annuel (fauchage, suppression des racines...)
- Nettoyage des pierres (tous les 5-10 ans)

La préservation : être attentif aux désordres pour ne pas en arriver à l'effondrement

La préservation du patrimoine demande une attention et un entretien régulier.

Si l'environnement végétal est particulièrement adapté au patrimoine de Liezey, il n'en demeure pas moins "à risque " pour sa durabilité : végétation envahissante, soulèvement par système racinaire, infiltration d'eau, gel/dégel..etc, peuvent entraîner des désordres importants qui amèneront l'élément de patrimoine à basculer, fissurer, s'effondrer...etc.

Aussi, le remède à ces maux est l'attention. L'entretien constitue le premier remède : réalisé annuellement, il permet de vérifier le bon état des ouvrages, de les dégager de la végétation envahissante.

Le nettoyage peut être nécessaire, tout les 5 à 10 ans : il vise à remettre en éclat la pierre et conserver l'authenticité de l'élément de patrimoine.

La restauration, remède ultime, ne devrait pas être nécessaire si l'entretien courant est mené régulièrement.



Une OAP patrimoniale

**Orientation pour la valorisation de la trame verte et bleue communale :
préservation des milieux à enjeux**



Vue depuis le Hautré sur le cordon rivulaire de la Cleuriette, les prés bordés de passées communales plantées d'arbres et de haies

Une OAP patrimoniale

Orientations architecturales pour les constructions anciennes : conserver les volumétries caractéristiques



Ferme, route de Pinéfaing



Ferme chemin du Page



Très bel exemple d'une ferme restaurée à la Béotte

Les édifices présentant un ou plusieurs intérêts patrimoniaux peuvent être en bon état de conservation mais ont parfois subi une «modernisation dommageable» pour l'intérêt patrimonial (pose volets roulants, façade décrépie, nouveaux percements dénaturant la composition originelle, couleurs inappropriées, tuiles béton, extension discordante, baie bouchée, etc...) ou peuvent être en mauvais état de conservation mais présentent un beau potentiel de valorisation.

Dans les deux cas, leur état n'est pas irrémédiable. Leur remise en état proche de leur architecture originelle est à viser pour valoriser encore davantage les beaux ouvrages d'architecture qu'ils comportent. Leur recensement dans l'OAP vise à limiter davantage les éléments dénaturant, à trouver les matériaux concordant en cas d'adaptation au besoin de confort actuel, et, dans la mesure du possible à leur restituer leur constitution initiale.

Valoriser et préserver les anciennes fermes
repérées sur la carte des OAP :

■ Fermes et leurs annexes

- Maintenir la volumétrie traditionnelle
- Utiliser les matériaux traditionnels dans les rénovations
- Valoriser les éléments constitutifs des façades et conserver les éléments typiques existants
- Concevoir la transformation dans une logique d'intervention minimale (économie de matériaux et limiter la pression sur les ressources).
- Penser la rénovation thermique de façon globale et en lien avec la constitution de la ferme.

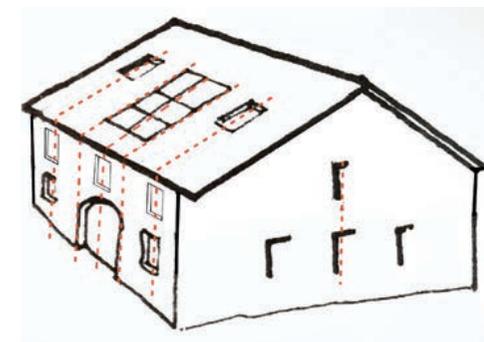
Parce que l'habitat traditionnel présente des logiques bioclimatiques et une adaptation au paysage local, les bâtiments remarquables de la commune (repérés en rouge) méritent une préservation au plus près de leur caractéristiques. Pour autant, l'évolution et l'adaptation de l'édifice doit être rendue possible dans le respect des spécificités vernaculaires et architecturales. Pour cela, on veillera à suivre les principes architecturaux suivants :

Volumétrie :

Le maintien de la volumétrie doit être privilégié : l'adjonction de volumes privilégiera les exemples des "fontaines" ou des "gerbières". En cas d'extension pour des fonctions d'atelier ou de garage, celle-ci peut se faire perpendiculairement au volume de la ferme, en bardage de planches pour marquer une fonction différente.

Composition des façades :

Les modifications de l'organisation des façades doivent être évitées : les ouvertures respectent les compositions d'origine. En cas de nouvelles ouvertures ou d'installation de panneaux solaires, l'organisation s'aligne avec les ouvertures existantes (cf : schéma ci-contre) ou remplace la surface de bardage en pignon.



Alignement des baies et des panneaux solaires selon la composition existante. Le remplacement ou la pose ajourée du bardage du pignon se prête à l'ouverture de baies, pour apporter plus de lumière à des volumes qui seraient ouverts en partie intérieure

Une OAP patrimoniale

**Orientations architecturales pour les constructions anciennes :
mettre en oeuvre des matériaux appropriés**



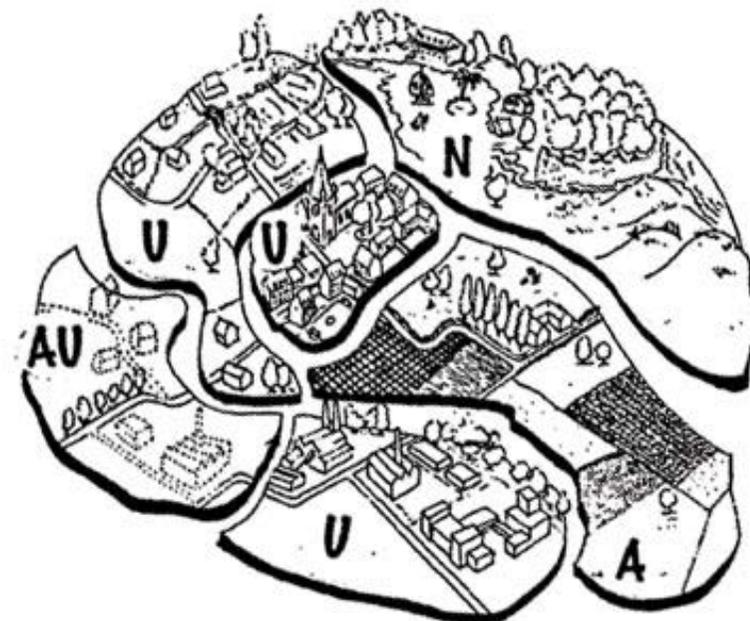
Très bel exemple d'une ferme restaurée à la Béotte

le document de zonage et le règlement écrit

Le document de zonage

Le territoire communal est divisé en **quatre grandes zones** identifiées par des lettres :

- Zones urbaines U
- Zones à urbaniser AU
- Zones agricoles A
- Zones naturelles et forestières N



Elles sont le reflet des vocations actuelles ou ambitionnées pour l'avenir de chaque terrain. Chaque zone et secteur se réfèrent à un règlement écrit.

Le document de zonage est établi sur la base du fond cadastral. Le découpage des zones peut suivre le découpage parcellaire, mais cela n'est pas obligatoire.

Le règlement écrit du PLU

Le règlement écrit du PLU détermine :

- les dispositions générales applicables pour l'ensemble du territoire communal,
- une réglementation spécifique pour chacune des zones et secteurs définis sur le document de zonage.

Un règlement « à la carte » :

- avec **plus de souplesse** dans sa rédaction en se **recentrant sur les règles fondamentales**, nécessaires et adaptées au territoire.
- qui incite à s'interroger sur le bien-fondé de chaque règle pour **ne retenir que les articles pertinents**.

5 destinations

à interdire,
autoriser,
autoriser sous conditions



Habitations



Commerces et
activités de services



Équipements d'intérêt
collectif et services
publics



Exploitation agricole
et forestière



Autres activités des
secteurs secondaires
et tertiaires

Le règlement répond à 3 grandes questions

Destinations des constructions usages des sols et nature d'activités

Où puis je construire ?



- constructions interdites
- constructions autorisées

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

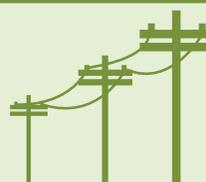
Comment j'insère ma construction dans son environnement ?



- volumétrie des constructions
- implantation des constructions
- aspects extérieurs
- traitement des abords
- stationnement

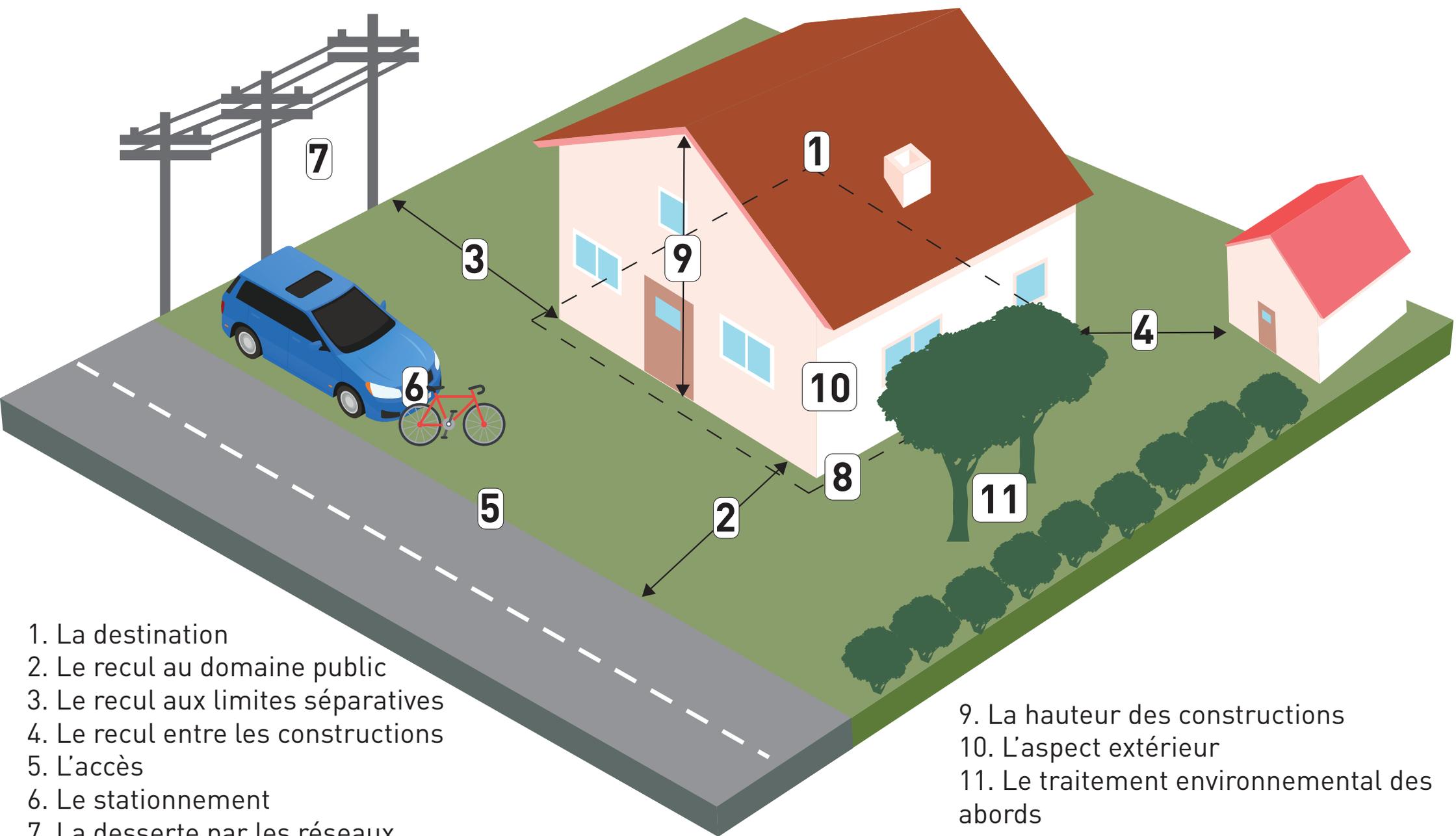
Equipements et réseaux

Comment je m'y raccorde ?



- desserte par les voies
- desserte par les réseaux
- communications électroniques

Les règles écrites peuvent concerner :



1. La destination
2. Le recul au domaine public
3. Le recul aux limites séparatives
4. Le recul entre les constructions
5. L'accès
6. Le stationnement
7. La desserte par les réseaux
8. L'emprise au sol

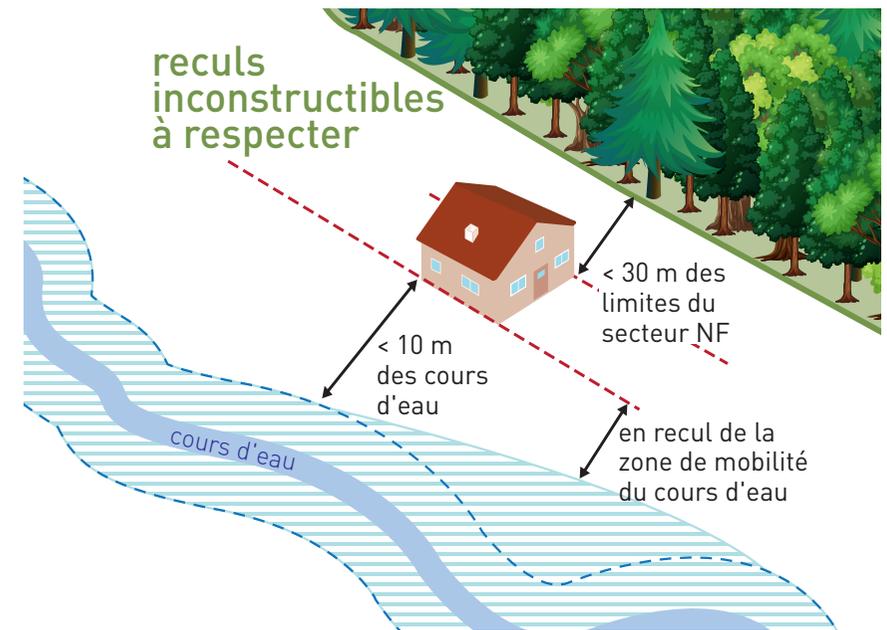
9. La hauteur des constructions
10. L'aspect extérieur
11. Le traitement environnemental des abords

Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire

- Un encadrement des mouvements de terrains induits par la construction et pour l'aménagement des abords de manière à mieux encadrer les constructions en pente.
- Une attention particulière à la gestion de l'alimentation en eau potable dans un contexte de sécheresse récurrente et de pénurie de la ressource : encadrement très strict des piscines.
- Une meilleure gestion des eaux pluviales avec la prévision d'un volume d'infiltration à la parcelle pour toute nouvelle construction prenant en compte l'accès et le stationnement, des règles concernant la perméabilité des sols.
- Une réglementation en faveur des énergies renouvelables et des processus d'économie d'énergie tout en respectant le patrimoine local.

Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire

- Des normes pour encadrer le stationnement afin de maintenir leur perméabilité.
- Des règles de recul inconstructible :
 - 10 m des crêtes des berges des cours d'eau
 - 30 m du secteur NF (forêt)
- Une interdiction de destruction des éléments remarquable et paysagers reportés sur le document de zonage.
- Une inconstructibilité des zones humides dont le tracé est reporté sur le document de zonage.



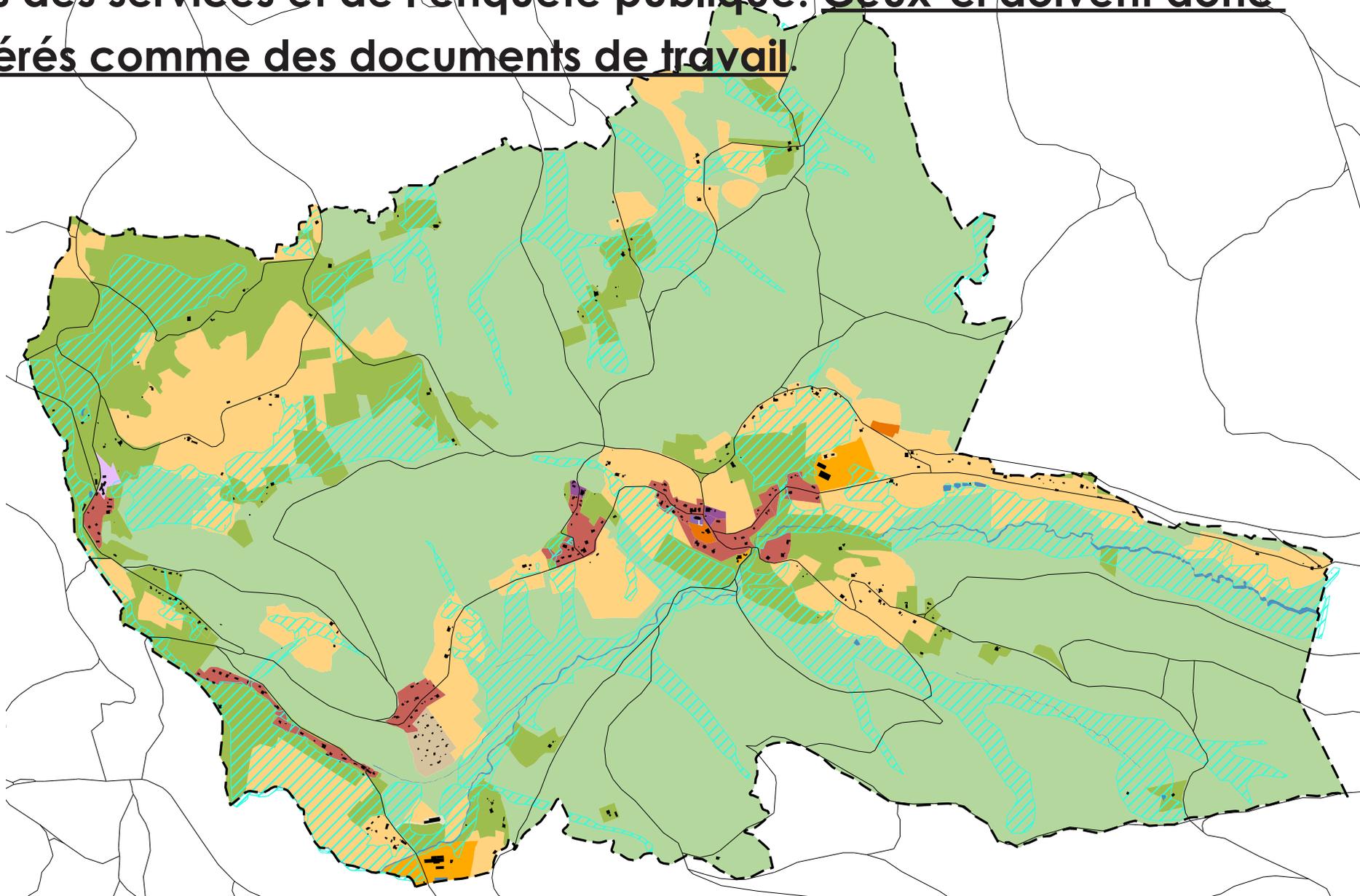
Le document de zonage

Une finesse du trait qui fait traduire la sobriété dans un contexte de résilience et de transition :

- Un projet recentré sur l'enveloppe urbaine des hameaux pour répondre au besoin en logements.
- Loi Climat et Résilience : Un objectif de réduire de moitié la consommation sur les espaces NAF sur la période 2021-2031 sur la base de la consommation de la décennie précédente.
- Une préservation de la ressource en eau : inconstructibilité des zones humides, ne retenir en zone urbaine que les constructions correctement desservies en eau potable.
- Un projet de PLU qui s'inscrit dans une démarche itérative d'« éviter, réduire, compenser » les effets notables sur l'environnement.

Le document de zonage

Le document de zonage (et ses extraits) sont très susceptibles d'évoluer suite à l'avis des services et de l'enquête publique. Ceux-ci doivent donc être considérés comme des documents de travail.

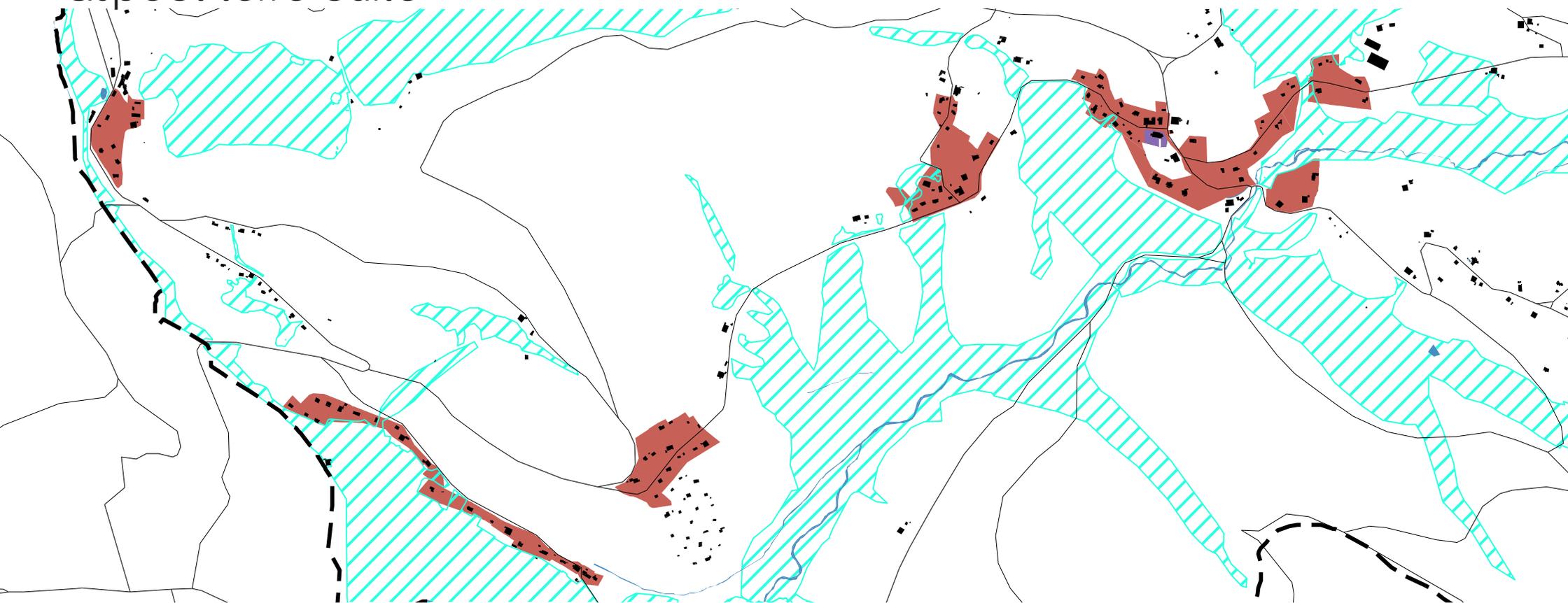


La zone urbaine UA

La zone UA regroupe les hameaux principaux aux fonctions mixtes : habitat, équipements, économie.

Emprise au sol des constructions : coefficient de 20% et 150m² max.

Aspect extérieur : toiture 2 pans sur au moins 70% de la surface, couleur aspect terre cuite

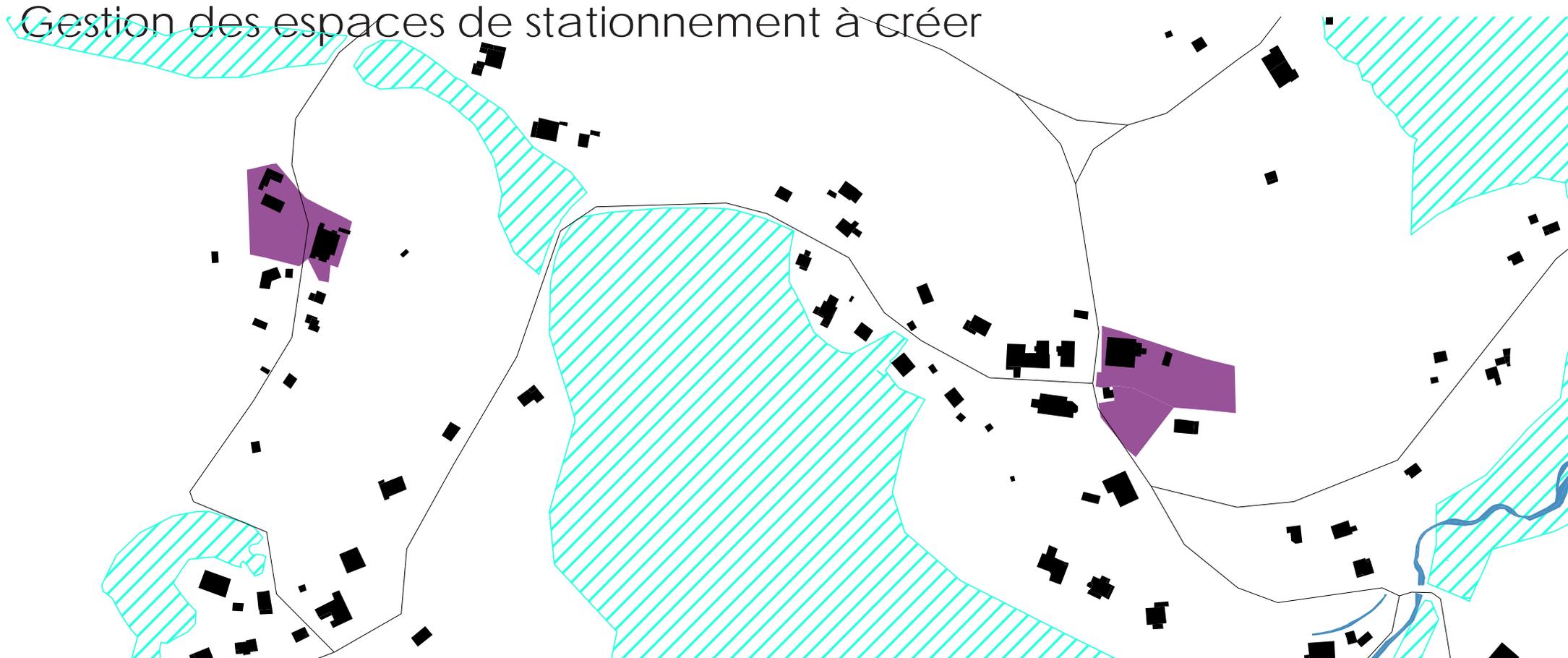


La zone urbaine UT

La zone UT regroupe les deux activités touristiques pour leur permettre d'évoluer sur leur site existant : L'auberge de Liézey et L'auberge Le Relais des Bucherons.

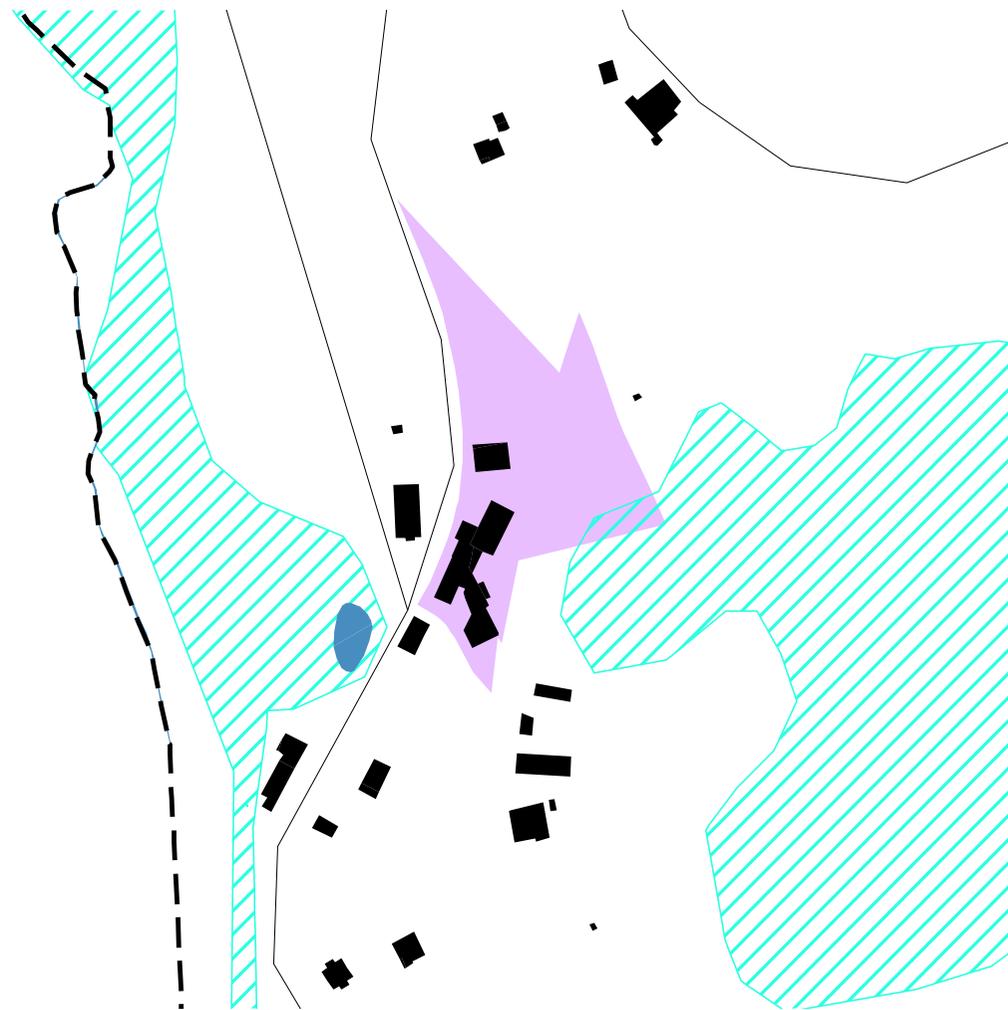
Emprise au sol limitée à 300m²

Gestion des espaces de stationnement à créer



La zone urbaine UY

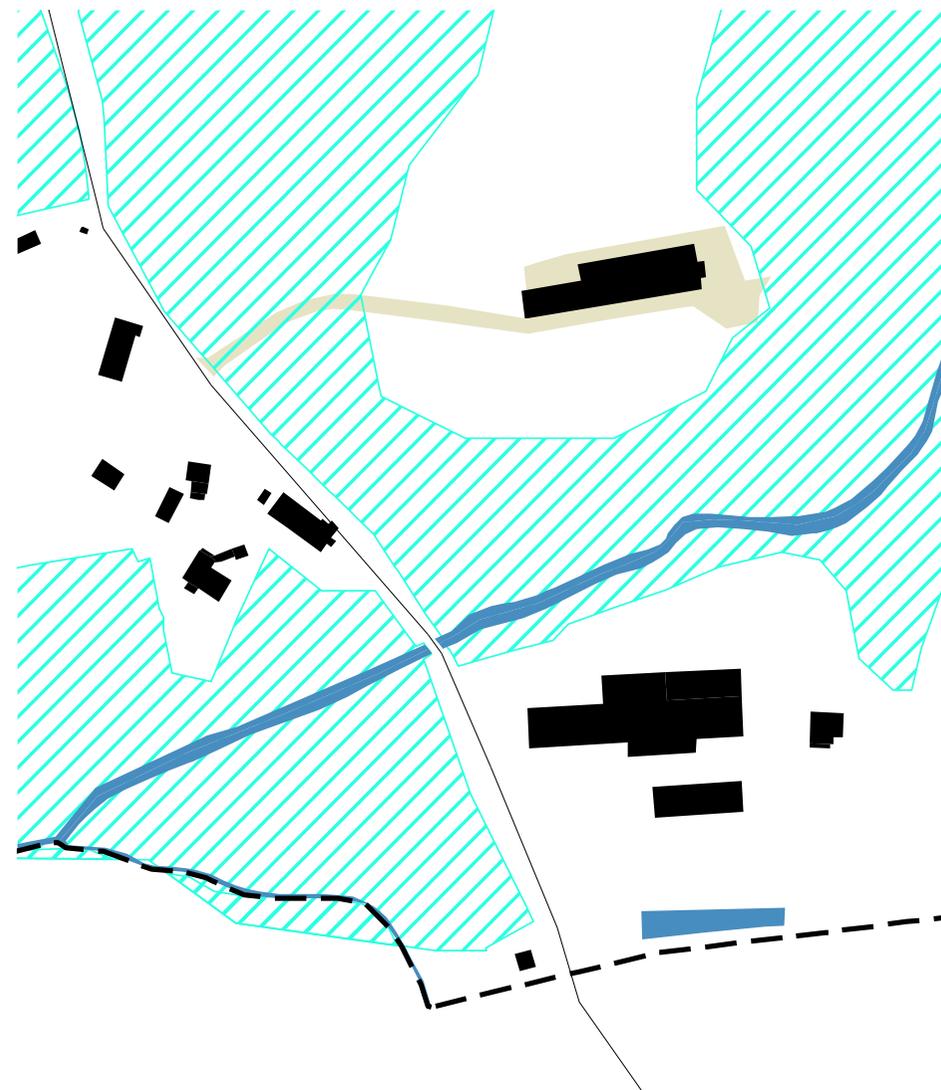
La zone UY est calibrée sur l'entreprise présentant une forte empreinte au hameau La Racine. Son périmètre est suffisamment étendu pour lui permettre d'évoluer sur son site de production.



La zone à urbaniser 2AU

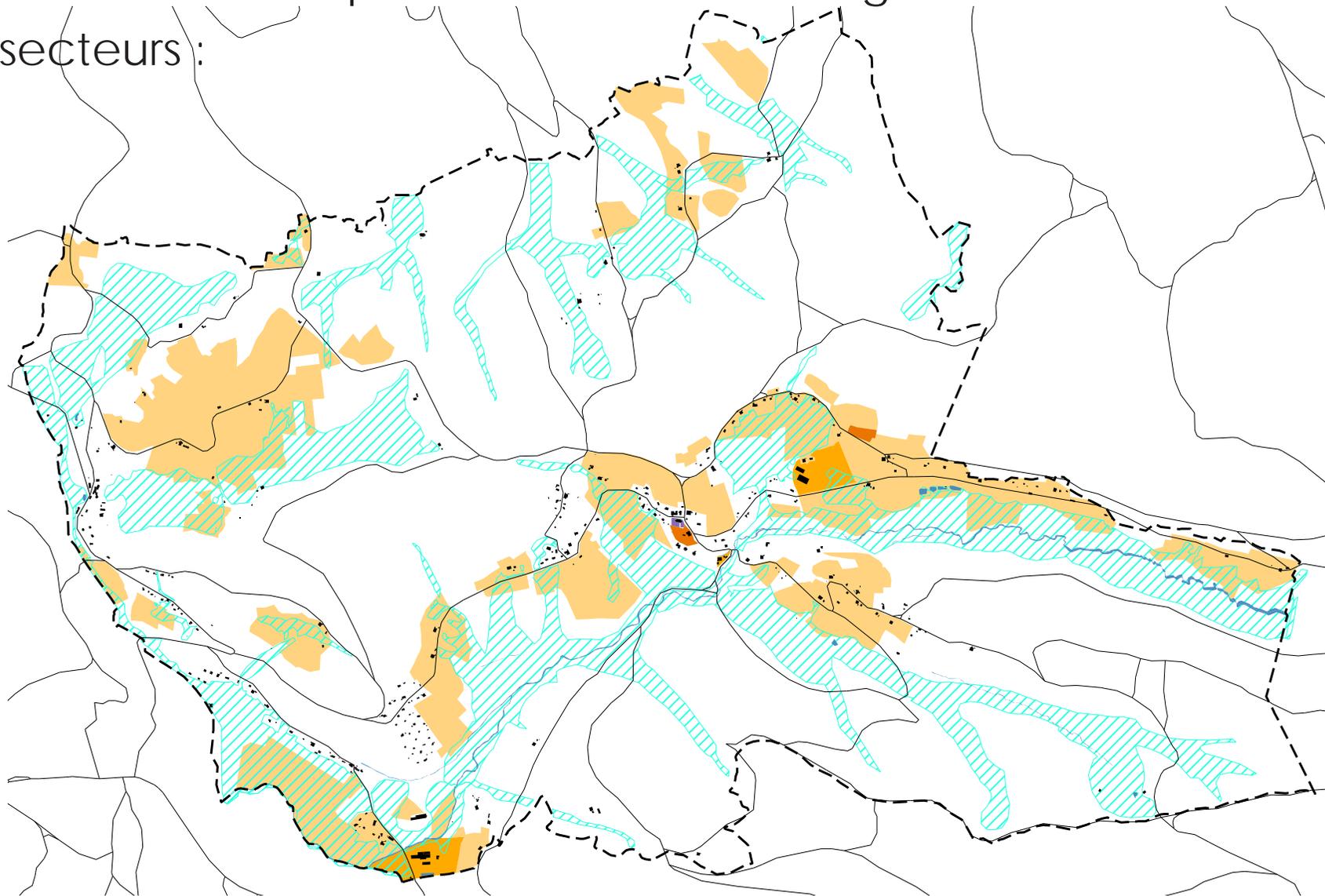
Cette zone correspond à l'emprise foncière des anciens Blanchissements au Beillard.

La zone à urbaniser est dénommée 2AU car elle est envisagée pour une urbanisation sur le long terme et « Y » car elle sera destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.



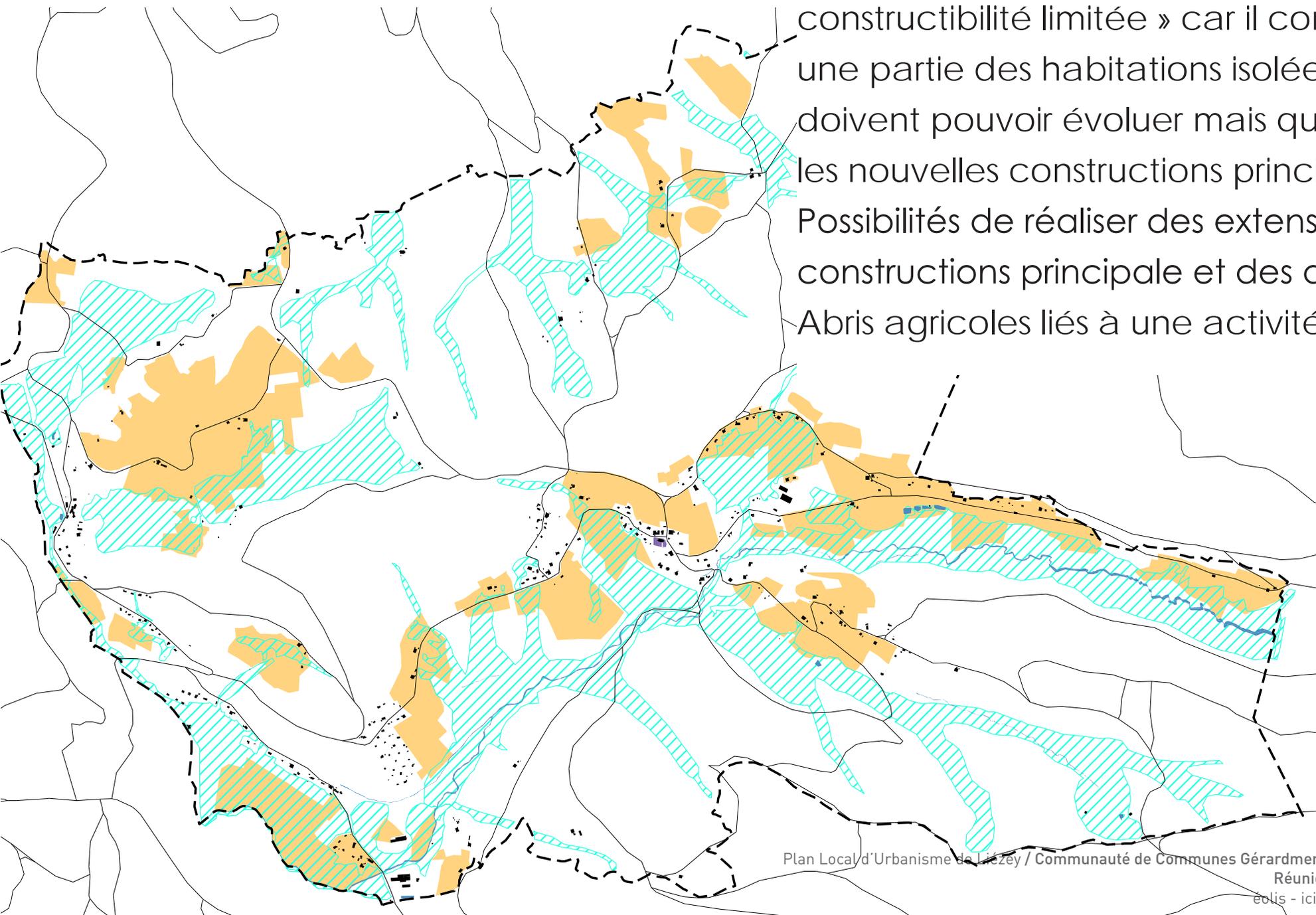
La zone agricole A

La zone agricole regroupe l'ensemble des terrains bâtis et non bâtis pour lesquels il convient de préserver la vocation agricole. Elle se divise en plusieurs secteurs :



La zone agricole A

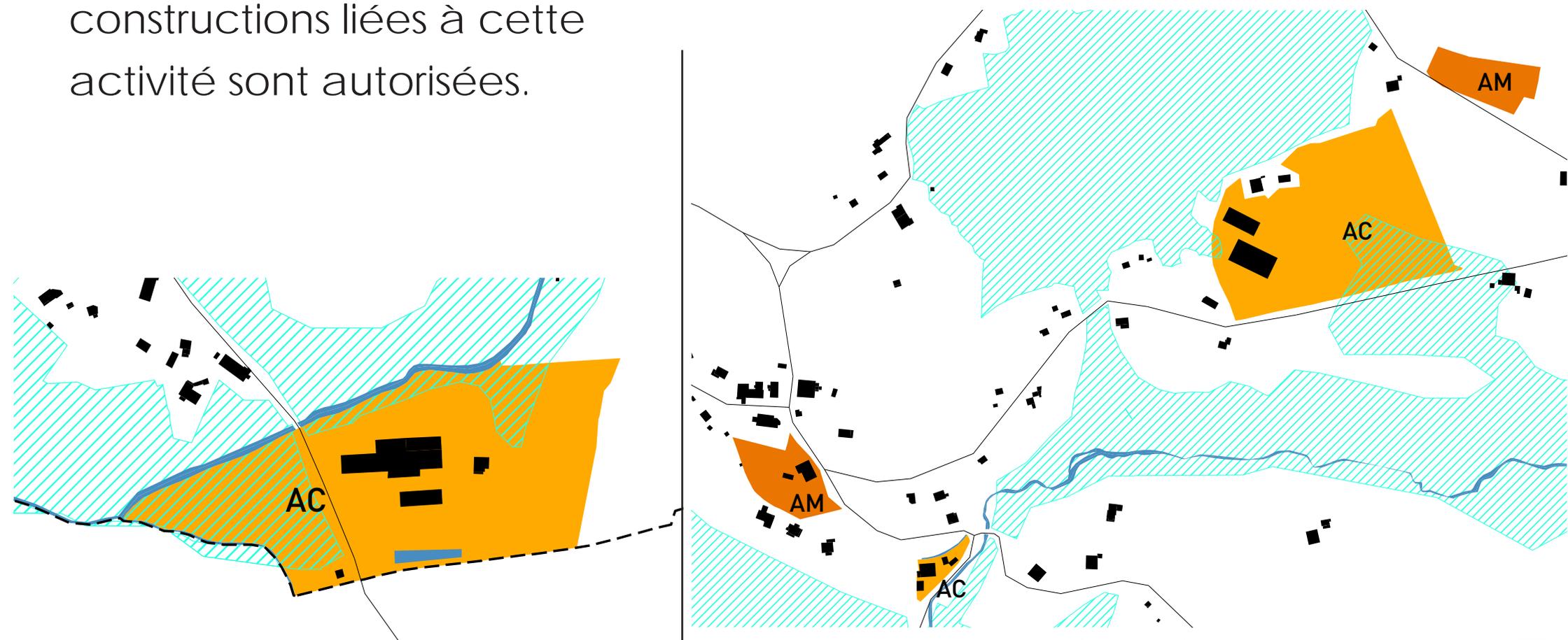
A qui regroupe les espaces à vocation agricole. Ce secteur est dit « à constructibilité limitée » car il comprend une partie des habitations isolées qui doivent pouvoir évoluer mais qui interdit les nouvelles constructions principales. Possibilités de réaliser des extensions à la construction principale et des annexes. Abris agricoles liés à une activité agricole.



La zone agricole A

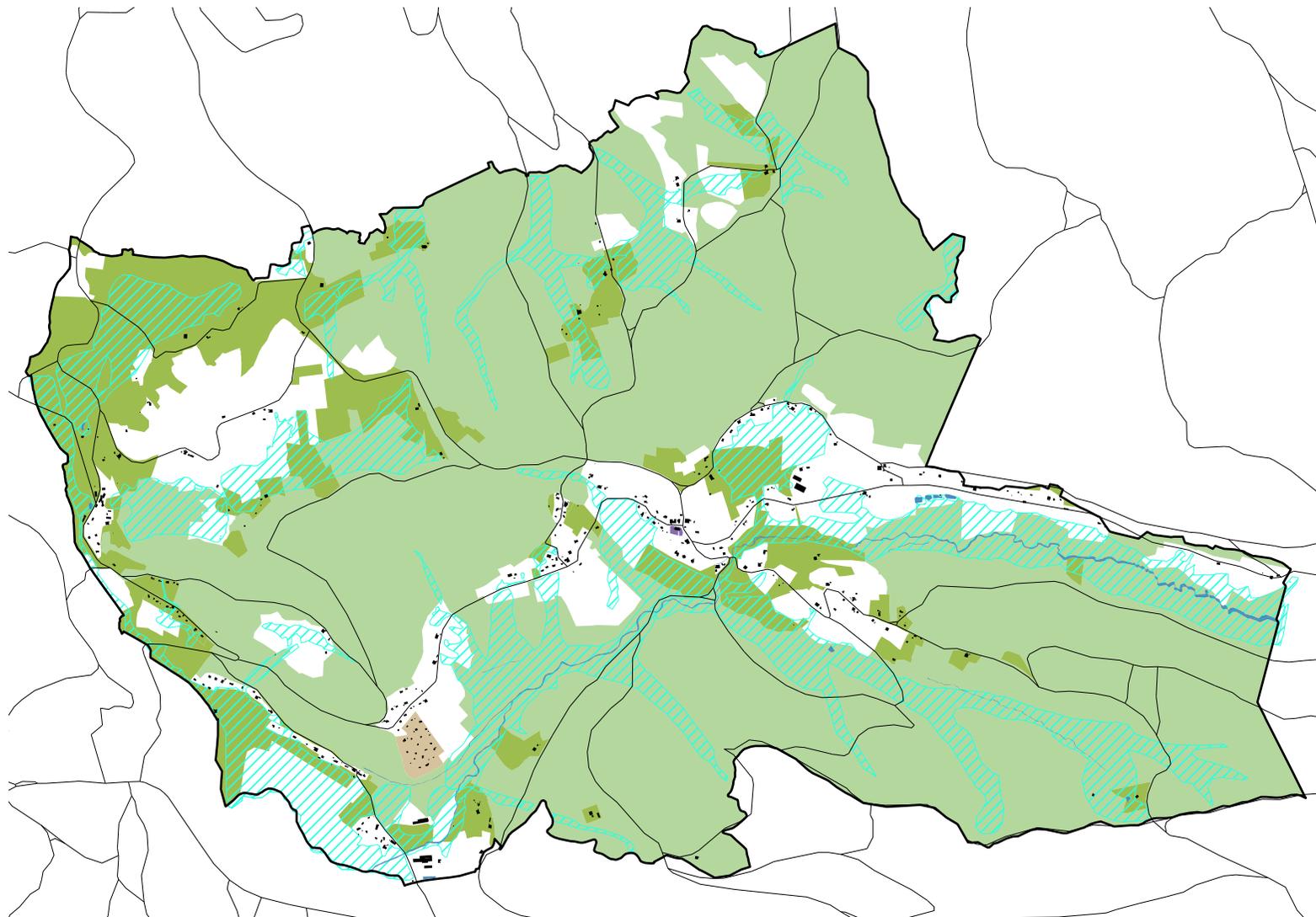
AC calibré sur les différents sites d'exploitation agricole et dans lesquels seules les constructions liées à cette activité sont autorisées.

AM calibré sur les activités de maraichage et dans lequel seules les constructions liées à cette activité sont autorisées.



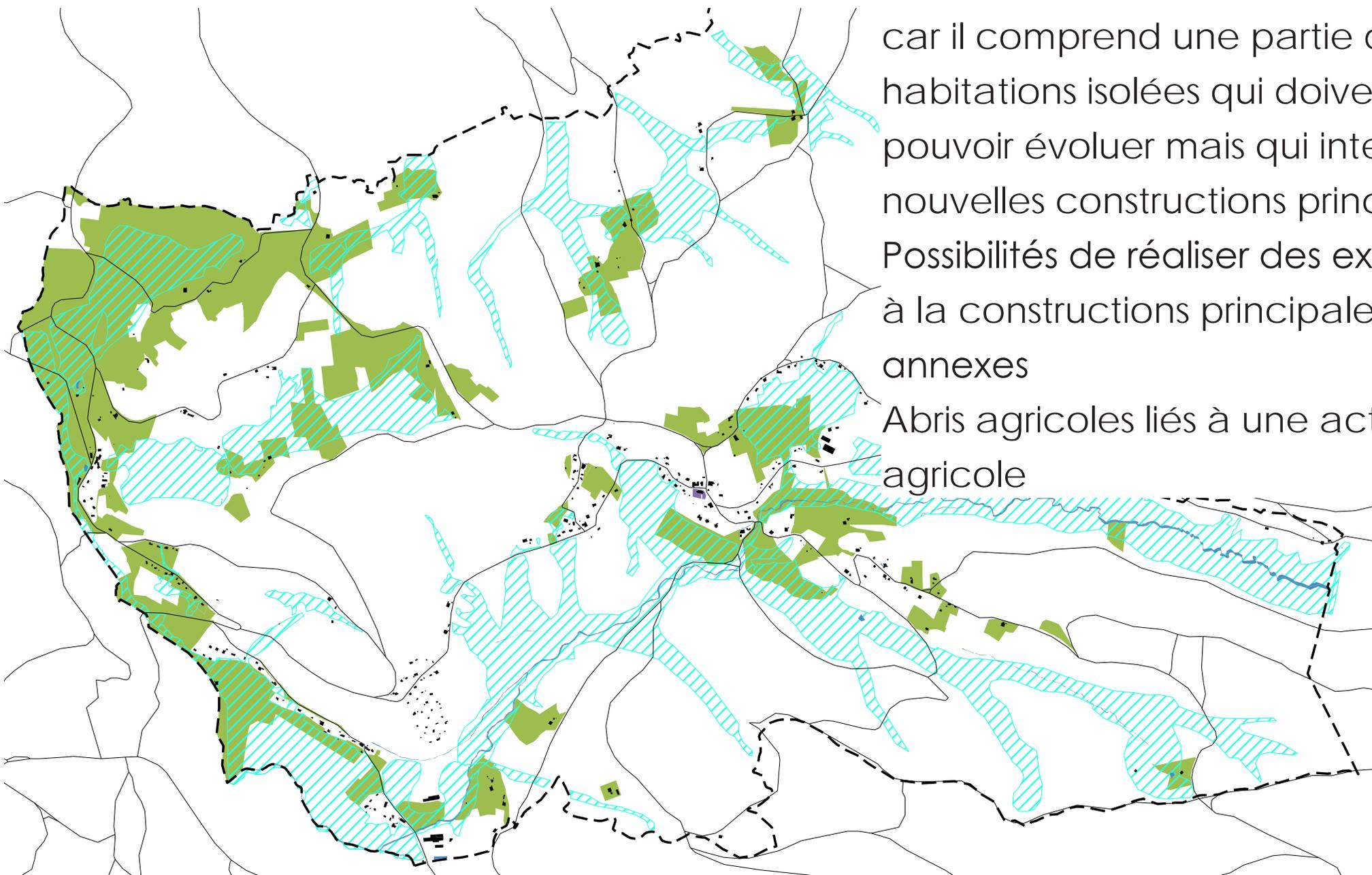
La zone naturelle et forestière N

La zone naturelle et forestière regroupe l'ensemble des terrains bâtis et non bâtis reconnus pour leur valeur paysagère et environnementale qu'il convient de préserver. Elle se divise en plusieurs secteurs :



La zone naturelle et forestière N

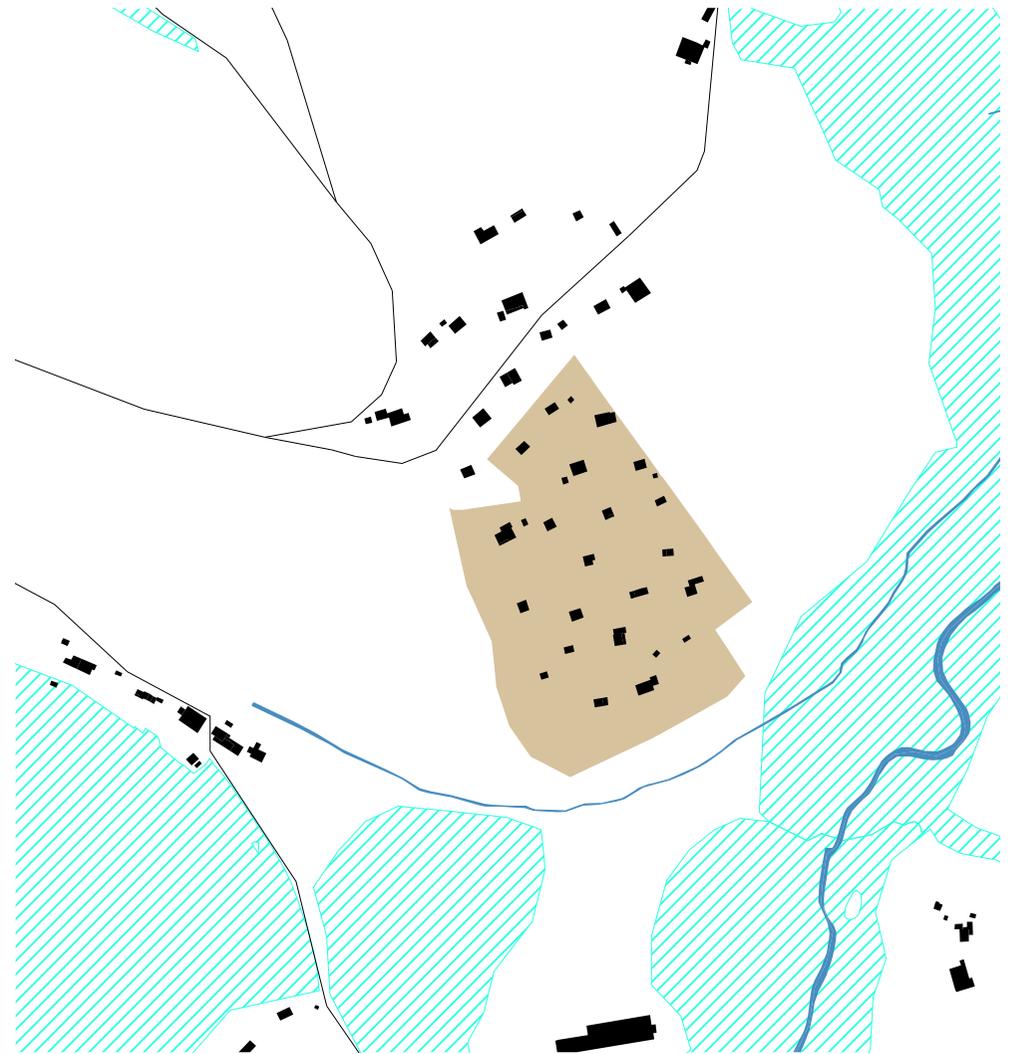
N qui regroupe les espaces ouverts reconnus pour leur vocation environnementale. Ce secteur est dit « à constructibilité limitée » car il comprend une partie des habitations isolées qui doivent pouvoir évoluer mais qui interdit les nouvelles constructions principales. Possibilités de réaliser des extensions à la constructions principale et des annexes
Abris agricoles liés à une activité agricole



La zone naturelle et forestière N

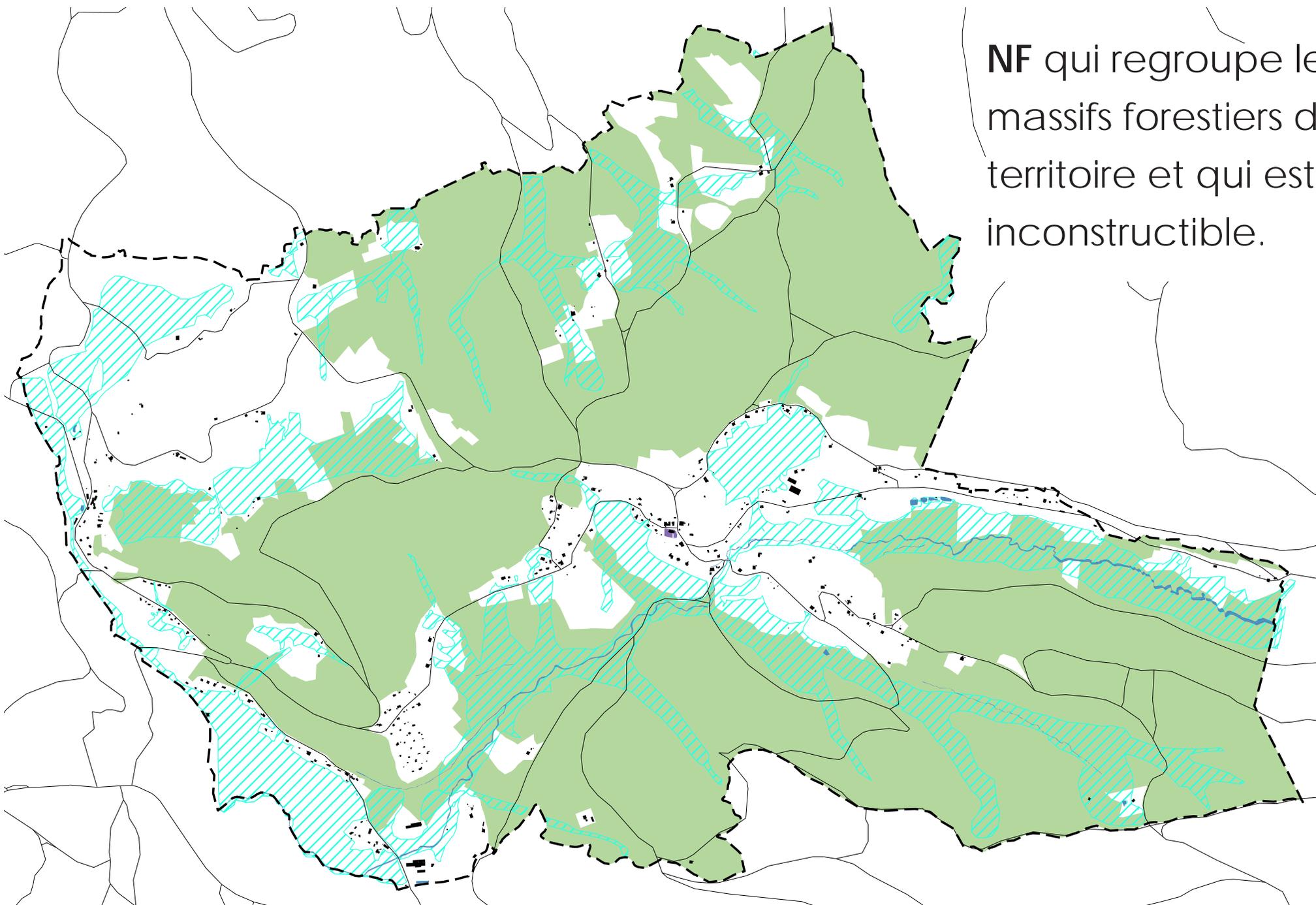
NB qui correspond au lotissement Le Bannerot dont les constructions sont alimentées sur source. Des règles particulières sont définies pour permettre aux constructions d'évoluer et de construire des annexes mais qui interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Emprise au sol des constructions : coefficient de 20% et 150m² max.



La zone naturelle et forestière N

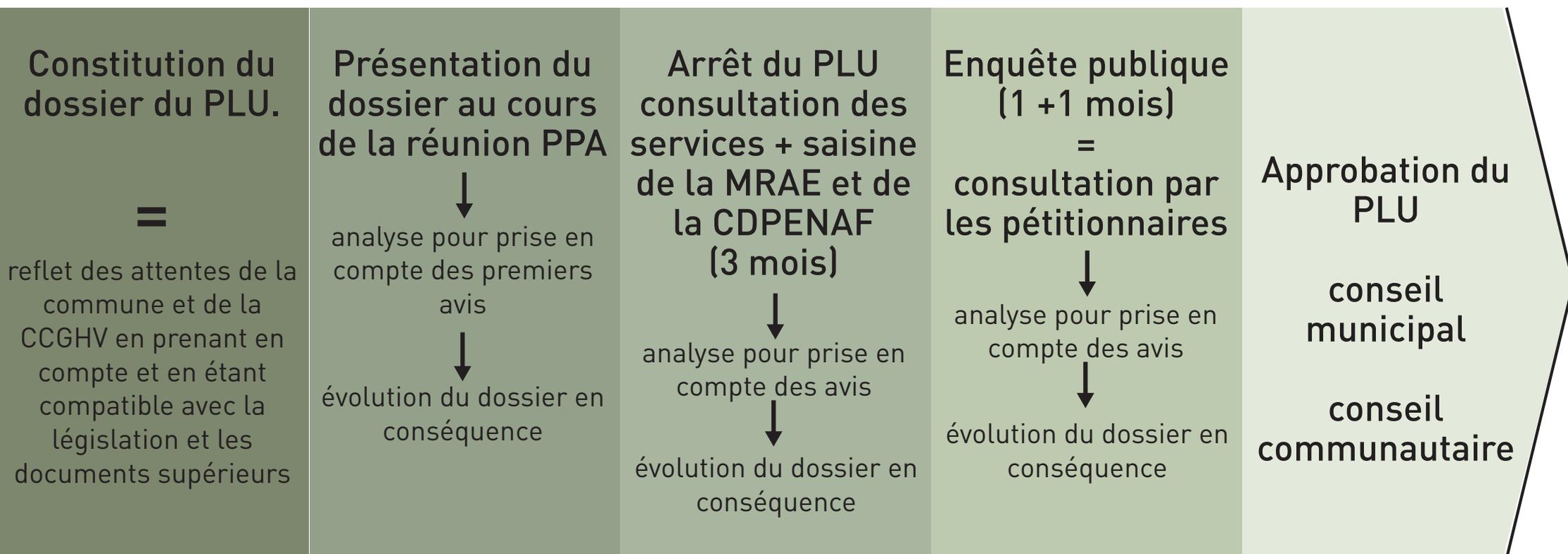
NF qui regroupe les massifs forestiers du territoire et qui est inconstructible.



3.

la prochaine
étape : la phase
administrative

La phase administrative



Merci de votre attention



et ce temps d'échange

Réunion publique n°2
le 14 novembre 2023
/ PLU Liézey (88)



Bureau d'études Éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietta.at@gmail.com
www.icietta-urba.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographique
12 rue du maréchal Leclerc
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tel. : +33 (0)3 87 21 09 15
floragis@orange.fr - <http://floragis.com>