



Commune de GRANGES-AUMONTZEY (88)

RÉVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

ESTERR
ESpace & TERRitoires
urbanisme
aménagement
paysage

Version débattue en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire

--	--

SOMMAIRE

Introduction	3
1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU PADD.....	3
1.2. DEFINITION ET CONTENU D'UN PADD	3
1.3. LE PADD, UN PROJET	3
1.4. LE PADD SE CONSTRUIT EN PLUSIEURS PHASES	4
1.5. CONCLUSION.....	4
Orientation générale n° 1.....	6
MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE.....	6
Orientation générale n° 2.....	7
CONFORTER LE CADRE DE VIE	7
Orientation générale n° 3.....	9
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE.....	9
Orientation générale n° 4.....	11
PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES.....	11

INTRODUCTION

La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune de GRANGES-AUMONTZEY et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de développement communal cohérent à l'échelle de son ban communal et prenant en considération le grand territoire dans lequel il s'inscrit. Cette réflexion est ainsi garante d'un développement et aménagement du territoire à court, moyen et long termes.

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU PADD

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement du territoire, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune de GRANGES-AUMONTZEY sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la commune devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

1.2. DEFINITION ET CONTENU D'UN PADD

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans l'Article L.151-5 du Code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021) :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- ↘ **1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
- ↘ **2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

1.3. LE PADD, UN PROJET

Le PADD, traitant de la globalité du territoire, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement du territoire : il requiert une approche globale et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. Il s'agit d'aboutir à un projet collectif. Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il est nécessaire de concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du PADD ne peut se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme, qui auparavant était réglementaire (post-loi Urbanisme et Habitat de 2003), doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail. Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

1.4. LE PADD SE CONSTRUIT EN PLUSIEURS PHASES

■ Phase 1 : Traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du PLU) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses du territoire concernant l'ensemble de ses composantes territoriales (population, habitat, économie, environnement, réseaux, mobilités, risques, nuisances, paysages, ...) sert de base de dialogue et de fixation de problématiques sur l'espace urbain.

■ Phase 2 : Finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du PADD permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

1.5. CONCLUSION

Le PADD se conçoit comme une action globale et négociée pour assurer un développement et un aménagement durables articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat de 2003, le PADD n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du projet urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire.

Le PADD garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil Municipal et en conseil Communautaire sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- Il est la clef de voûte du PLU : les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques ou le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions ou opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagements des entrées de ville en application de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

La commune de GRANGES-AUMONTZEY, afin de maîtriser son développement à la fois urbain et environnemental, doit déterminer et formaliser ses objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la formalisation des intentions de la municipalité pour les années à venir. Il définit ses priorités de développement à court et moyen terme.

La commune souhaite ainsi mener des actions dans les domaines suivants :

■ **Orientation générale n° 1** | Maintenir un équilibre démographique

■ **Orientation générale n° 2** | Conforter le cadre de vie

■ **Orientation générale n° 3** | Accompagner le développement du tissu économique

■ **Orientation générale n° 4** | Permettre un développement raisonné et respectueux de l'environnement et des ressources

ORIENTATION GENERALE N° 1

MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE

Contexte et constats

2 590 habitants en 2021 selon l'INSEE.

Une évolution de la démographie négative due à un solde naturel négatif et un solde des entrées/sorties nul.

Une taille des ménages en baisse mais qui reste plus élevée qu'à l'échelle nationale.

Une population qui vieillit.

Un taux de vacance de logements en baisse ces dernières années mais qui reste important.

La présence de logements dégradés.

Une commune soumise à une pression foncière touristique.

Une surreprésentation des grands logements.

Enjeux

- Prendre en compte et adapter le territoire au vieillissement de la population.
- Maintenir la population en âge de travailler sur le territoire.
- Considérer les phénomènes de décohabitation et de baisse de la taille des ménages dans le projet.
- Adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques et des modes de vie.
- Encourager la mobilisation des biens immobiliers vacants et des dents creuses.

■ 1/ Articuler l'ambition démographique et la production de logements avec les dynamiques actuelles

Orientations & Moyens

- Inverser la courbe démographique et assurer le **maintien de la population actuelle**.
- Produire **32 logements** pour répondre au desserrement des ménages.
- Considérer la hausse de la part des logements temporaires et des résidences secondaires dans l'offre de logements à proposer.
- Poursuivre la baisse du taux de vacance des logements en considérant la part de logements en mauvais état.
- Créer **20 logements** en réponse aux besoins de renouvellement du parc.
- Développer de nouveaux logements en priorisant la densification des espaces déjà bâtis et la reconversion des bâtiments existants.
- Assurer un développement respectueux de l'environnement.

■ 2/ Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins de chacun

Orientations & Moyens

- Encourager le développement de logements de taille moyenne (T3/T4) et en location pour attirer les jeunes ménages.
- Réfléchir au développement de logements avec lieux de vie partagés pour les seniors en s'appuyant sur la présence de l'EHPAD.
- Proposer une offre en logements adaptée aux actifs du territoire.

ORIENTATION GENERALE N° 2

CONFORTER LE CADRE DE VIE

Contexte et constats

Une commune nouvelle dont les entités originelles demeurent en discontinuité.

Une commune à proximité de pôles facilement accessibles.

Un ban communal très étendu organisé autour d'un axe viaire structurant.

Une morphologie urbaine diffuse.

Une diversité architecturale des constructions.

Des équipements publics récents et adaptés à la place de la commune dans son territoire.

70% des actifs qui travaillent dans une autre commune.

Des déplacements domicile-travail très largement motorisés.

Des foyers de 2 voitures ou plus en augmentation.

Une desserte en transports en commun limitée.

Enjeux

- Tenir compte de l'organisation de la commune dans la spatialisation du projet.
- Accompagner la densification du tissu bâti.
- Tenir compte de l'importance des trajets automobiles et mener une réflexion sur des leurs alternatives.
- Conforter les équipements et répondre aux besoins éventuels, en lien avec l'offre des territoires voisins.
- Tenir compte des flux domicile-travail.
- Considérer les besoins des actifs et leur mode de vie dans l'aménagement du territoire de la commune.

■ 1/ Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la commune

Orientations & Moyens

- Tenir compte de la structure urbaine de la commune nouvelle.
- Maintenir une harmonie architecturale dans les différents secteurs du territoire.
- Conserver les caractéristiques des centres des entités originelles de la commune.
- Préserver les fermes traditionnelles et le patrimoine industriel.
- Adapter les prescriptions aux secteurs de cités en tenant compte des enjeux liés à la réhabilitation énergétique des habitations.
- Articuler préservation du patrimoine et enjeux environnementaux.
- Veiller aux prescriptions encadrant la volumétrie des constructions.
- Maintenir une harmonie dans les coloris des façades.
- Poursuivre les mesures de mise en valeur du centre-bourg de Granges en lien avec les travaux menés avec le CAUE.
- Mener des actions de mise en valeur des entrées de ville.
- Préserver le paysage en limitant les constructions sur les points les plus hauts et les plus éloignés des centres.
- Maintenir les points de vue remarquables, notamment depuis les centres vers les reliefs et le grand paysage.

■ 2/ Maintenir le niveau d'équipements et de services

Orientations & Moyens

- Garantir une offre en équipements permettant de répondre au plus grand nombre.
- Tenir compte de la capacité des équipements dans le projet communal.
- Faciliter le développement de la vie associative et des manifestations culturelles pour encourager l'arrivée de nouveaux habitants.
- Répondre aux besoins en développement des équipements, notamment sportifs.
- Adapter les prescriptions du règlement littéral à l'architecture des équipements.
- Considérer les réseaux et leur capacité dans le projet communal.
- Encourager l'enfouissement des réseaux pour préserver le cadre de vie et le paysage.
- Permettre la création d'un lieu de production de repas pour le portage à domicile et les écoles.

■ 3/ Accompagner toutes les mobilités

Orientations & Moyens

- S'appuyer sur le projet de Voie Verte Bruyères – Gérardmer pour le développement des mobilités douces.
- Développer les mobilités douces en lien avec les travaux d'aménagement du centre bourg.
- Connecter Granges et Aumontzey par des liaisons douces.
- Maintenir les sentiers de loisirs.
- Assurer des déplacements doux sécurisés, notamment vers les équipements et les commerces.
- Intégrer les déplacements doux à chaque secteur de projet.
- Favoriser tous les projets de développement des transports en commun (lignes régulières et transport à la demande).
- Considérer la vitesse automobile et favoriser tous les aménagements qui pourraient contribuer à la réduire.
- Réfléchir à la mutualisation des aires de stationnement avec les communes voisines grâce à la mise en place de navettes.
- Tenir compte du projet d'aménagement d'une aire de stationnement multifonctionnelle.

ORIENTATION GENERALE N° 3

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

Contexte et constats

Des Zones d'Activités Économiques et des activités diffuses.

Des activités agricoles diversifiées.

Des activités touristiques inscrites dans l'aire d'attraction de Gérardmer.

Une offre en hébergements importante.

Enjeux

- Pérenniser les activités et répondre aux besoins liés.
- Maintenir l'activité agricole et répondre aux besoins des exploitants.
- Considérer les dynamiques touristiques dans le projet dans une logique de complémentarité avec les territoires voisins.

■ 1/ Répondre aux besoins des activités endogènes et exogènes

Orientations & Moyens

- Permettre et encourager l'accueil de nouvelles entreprises.
- Prioriser la densification des zones d'activités économique.
- Favoriser la reconversion de friches pour l'accueil de nouvelles activités.
- Répondre aux besoins de développement des activités existantes.
- Maintenir les commerces de proximité et la multifonctionnalité de la trame urbaine.
- Tenir compte des projets économiques des territoires voisins pour s'inscrire dans une logique de complémentarité.
- S'appuyer sur les schémas et plans d'action intercommunaux (ex : Projet de Territoire) pour accompagner le développement économique.
- Veiller à l'aspect et à l'architecture des bâtiments d'activité.
- Encourager le développement de lieux adaptés au télétravail et au coworking, notamment en lien avec les bâtiments publics.
- Permettre le développement de capacités d'accueil répondant aux besoins spécifiques de certaines professions (artisan d'art...).

■ 2/ Soutenir l'activité agricole

Orientations & Moyens

- Maintenir l'activité agricole.
- Répondre aux besoins liés à la diversification de l'activité agricole.
- Accompagner le développement de l'agrivoltaïsme.
- Limiter l'étalement urbain pour protéger l'agriculture.
- Préserver les terres mécanisables.
- Tenir compte des dessertes et des mobilités agricoles dans la spatialisation du projet.
- Veiller à l'avancée de la forêt sur les espaces agricoles en réfléchissant aux espaces qui pourraient être à nouveau exploiter, en tenant compte de la biodiversité, la ressource en eau, le relief...
- Soutenir la sylviculture et répondre à ses besoins.

■ 3/ Considérer les dynamiques touristiques

Orientations & Moyens

- Tenir compte des projets et des dynamiques du grand territoire portés par l'activité touristique du massif et de Gérardmer.
- Considérer les mutations touristiques récentes : tourisme de proximité, constructions légères à vocation touristique, développement de la location entre particulier et des activités liées (conciergerie).
- Assurer un développement cohérent des activités touristiques permettant la préservation des enjeux environnementaux et tenant compte des risques, des accès et des ressources.

ORIENTATION GENERALE N° 4

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES

Contexte et constats

Deux sites NATURA 2000 et un site ZNIEFF de Type I recensés.

Un territoire fortement boisé et marqué par le relief.

Un Plan de Prévention du Risque inondations lié à la Vologne.

Enjeux

- Préserver de l'urbanisation les milieux naturels, forestiers et agricoles remarquables du territoire.
- Préserver et valoriser les milieux boisés.
- Favoriser un développement urbain en cohérence avec la protection des milieux et de la biodiversité.
- Préserver, restaurer et renforcer les corridors écologiques du territoire.
- Tenir compte des risques et des contraintes qui s'appliquent sur le territoire.

■ 1/ Protéger l'environnement, le milieu naturel et la biodiversité

Orientations & Moyens

- Protéger le couvert forestier constitutif de la Trame Verte tout en maintenant son accessibilité.
- Préserver les zones humides.
- Protéger la Trame Noire et limiter la pollution lumineuse.
- Préserver le réseau hydrographique de la Trame Bleue et ses richesses.
- Adapter les prescriptions à la catégorisation des cours d'eau.
- Préserver les ripisylves.
- Développer des îlots de fraîcheur et accroître la place de l'arbre en ville.
- Protéger les espaces ouverts, leur biodiversité et leur rôle dans la structuration du paysage.

■ 2/ Tendre vers la sobriété énergétique et préserver les ressources

Orientations & Moyens

- Permettre et encourager la rénovation thermique des bâtiments, isolation thermique comprise.
- Mettre en place des prescriptions permettant une libre implantation des constructions selon l'ensoleillement.
- Permettre et encourager le développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables privés et des constructions économes en énergie.
- Aménager les espaces verts en tenant compte de leur gestion (entretien, déchets verts, arrosage...).
- Encourager le maintien de la trame brune dans les aménagements paysagers.
- Veiller à l'adéquation entre développement et ressource en eau.
- Encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Encadrer l'implantation de centrales photovoltaïques au sol dans une logique de préservation du foncier, notamment agricole.

■ 3/ Limiter l'exposition aux risques

Orientations & Moyens

- Considérer le changement climatique dans le projet.
- Tenir compte des risques dans la localisation des nouveaux logements.
- Considérer l'aléa inondation.
- Prendre en compte le risque feu de forêt.
- Tenir compte de la possible pollution des sols dans sur les anciens sites industriels.

■ 4/ Contribuer à la sobriété foncière

Orientations & Moyens

- Densifier le tissu urbain actuel avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.
- S'engager sur une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en réduisant de 50% la consommation de ces espaces par rapport à la période 2011-2021.

88 - GRANGES AUMONTZEY PLU

PADD - Orientations Générales

LEGENDE

— Limite du territoire

OG1 - Maintenir un équilibre démographique

Inverser la courbe démographique et assurer le maintien de la population

OG2 - Conforter le cadre de vie

Conservier les caractéristiques des centres

Mettre en valeur les entrées de ville

Développer les liaisons douces

OG3 - Accompagner le développement du tissu économique

Maintenir les commerces de proximité

Répondre aux besoins des activités existantes

Prioriser la reconversion de friches

Maintenir l'activité agricole

Répondre aux besoins des activités touristiques

OG4 - Permettre un développement raisonné et respectueux de l'environnement et des ressources

Protéger le couvert forestier

Préserver le réseau hydrographique et considérer l'aléa inondation

Echelle : 0 1km

Source : Géoportail / IGN

