

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du **29 OCT. 2009**
Le Maire

Le Maire,
Frédéric DUBOUIS



Le Maire,


Docteur Frédéric DUBOUIS

PRÉFECTURE DES VOSGES
D.R.C.L.E. 1

Reçu le 08 DEC. 2009

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

■ Commune de PLOMBIÈRES-les-Bains

Conclusions du diagnostic socio-économique

LA DEMOGRAPHIE

- Une population en baisse depuis 1936. Baisse démographique de 8,7% entre 1990 et 1999 mais progression de 1,8% entre 1999 et 2005.
- Une augmentation du nombre de ménages entre 1999 et 2005 (+ 6,2%).
- Des ménages qui deviennent de plus en plus petits (64% des ménages sont composés de 2 personnes ou moins).
- Une population vieillissante.

LE LOGEMENT

- Une diminution du nombre de logements de 1990 à 1999 (- 4,4%) mais hausse de 14,2% entre 1999 et 2005.
- Un parc de logements constitué en 2005 de seulement 61% de résidences principales.
- Une proportion de résidences secondaires en forte augmentation qui représentent 17% du parc de logements en 1999 et 28% en 2005.
- Une vacance qui se résorbe puisque le taux passe de 17% en 1999 à 11% en 2005.
- Un important parc de logements anciens : 73% de logements construits avant 1949.
- Un rythme de constructions moyen annuel de 6 logements.

ECONOMIE et ACTIVITES

- Un taux de chômage sensiblement identique au taux de chômage du bassin d'emploi de Remiremont.
- Une activité agricole prospère sur la commune. On dénombre 37 exploitations agricoles en 2007.
- Une activité commerciale et artisanale dynamique : 14 artisans, 27 commerces, 20 établissements commerciaux de service et entreprises.
- Une activité touristique, liée au thermalisme et à son patrimoine, en plein essor avec une stabilisation des cures thermales médicalisées, après la forte baisse des années 1985-1995 et une valorisation de l'offre « remise en forme/balnéothérapie » depuis l'ouverture de Calodaé en 1997 (4^{ème} centre de France, en terme de fréquentation).

LES EQUIPEMENTS

- Une commune bien équipée dans sa strate de population avec entre autres un collège neuf, une école primaire et maternelle neuves, une piscine, un cinéma, un théâtre, un club hippique, un terrain de football, un club de gymnastique, un club de tir, ...

Conclusions du diagnostic paysager et urbain

LE SITE

- Une commune bien desservie avec notamment l'amélioration de la desserte de la commune par la RN57 et la réalisation du giratoire aux Granges-de-Plombières permettant de gérer les flux routiers de la RD63 (Epinal) et la RD26 (Remiremont).
- Une urbanisation implantée en fond de vallée étroite, encaissée et profonde, pour la ville et sur les plateaux pour Granges-de-Plombières et Ruaux.
- Un réseau hydrographique présent, qui marque le territoire.

LE GRAND PAYSAGE

- Une progression de la forêt, notamment dans le fond de vallée où s'implante le bâti.
- Des paysages diversifiés : le paysage du plateau est très différent de celui de la vallée de l'Augronne.
- Des versants pentus qui offrent de belles vues panoramiques.
- Un plateau marqué par de vastes espaces agricoles et forestiers.

LA STRUCTURE BATIE

- Ville thermale et touristique au patrimoine historique et urbain remarquable.
- Un ban communal formé par un centre-bourg implanté en fond de vallée, le village de Ruaux groupé autour de l'église et de nombreux hameaux et écarts dispersés sur le plateau.
- Une agglomération marquée de toute part par la topographie du lieu.
- La ville ancienne forme un ensemble architectural de grande qualité.
- Un bâti dans le centre de Plombières, d'une très grande richesse patrimoniale mais dont l'état n'est pas toujours en adéquation avec la valeur historique.

PHILOSOPHIE DE VILLE

Commune de PLOMBIERES-les-Bains

Plombières-les-Bains, 1^{ère} station thermale des Vosges, est une commune à vocation touristique au sens large. Du fait de son positionnement géographique intéressant (11 kilomètres de Remiremont et des vallées) et de sa desserte par une 4 voies et une gare TGV proche, il est fondamental de développer son attractivité et d'offrir de nouvelles dispositions urbaines.

Riche en équipement public (théâtre, cinéma, piscine, tennis, gymnase, écoles maternelles, primaires, collège, club hippique, milieu associatif et sportif de haut niveau, couverture médicale, commerces, etc, ...), la commune de Plombières-les-Bains souhaite assurer son développement pour les 15 années à venir par un accueil de nouveaux habitants (+10% en 15 ans) tout en confortant les Plombinois actuels dans leur cadre de vie.

Les élus plombinois ont décidé de baser l'ossature de leur stratégie d'aménagement et de développement communal à moyen terme sur un double principe :

LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE L'AUTHEENTICITE DU CENTRE BOURG TOUT EN REDYNAMISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Deux principes secondaires découlent des principes fondateurs :

**OFFRIR AUX PLOMBINOIS UNE QUALITE DU CADRE DE VIE ET
DES EQUIPEMENTS DIVERSIFIES DE VIE QUOTIDIENNE**

**PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

N.B. Ce document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » doit « définir 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 ». Son contenu est très ouvert et peut contenir des prescriptions écrites comme des plans ou croquis.

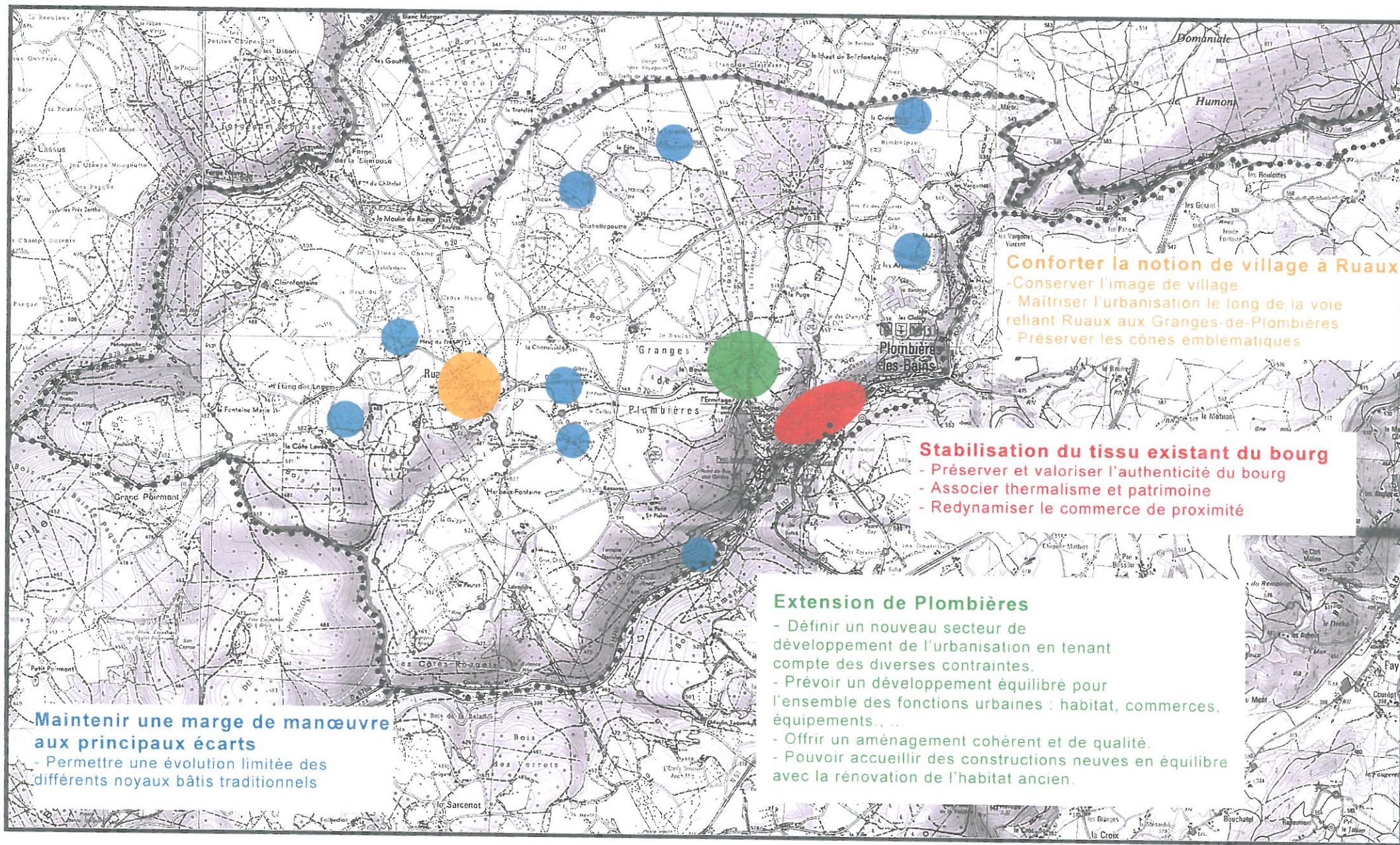
Afin de formaliser ce P.A.D.D., il a été retenu une partie rédactionnelle avec les grandes orientations, la manière de les atteindre et les actions employées et une partie cartographique. Les cartes n'ont pas de légende : elles illustrent sous forme schématique les grandes orientations énoncées dans les tableaux.

LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE L'AUTHENTICITE DU CENTRE BOURG TOUT EN DYNAMISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Stabilisation du tissu existant du bourg - Préserver et valoriser l'authenticité du bourg - Renforcer la valeur touristique et patrimoniale de la ville - Associer thermalisme et patrimoine dans une perspective de développement touristique - Stabiliser voire redynamiser le commerce de proximité	Proposer un règlement axé sur la qualité du bâti. Améliorer la mise en cohérence P.L.U./Z.P.P.A.U.P.. Préserver les vues emblématiques. Protéger et valoriser le tissu urbain. Poursuivre l'opération de restauration du patrimoine (2005-2007) englobant le ravalement des façades, la restauration du petit patrimoine et la rénovation des toitures en laves de grès. Revalorisation des 2 parcs (parc Impérial et parc Tivoli). Création de la maison de la Géothermie. Réaménagements d'équipements existants et structurants du centre bourg (Espace Berlioz, ...). Réhabilitation des passages. Aide de la Communauté de Communes des Trois Rivières pour la rénovation des façades et du petit patrimoine. Evoluer vers un secteur piétonnier dans le centre historique.
Extension de Plombières - Définir un nouveau secteur de développement de l'urbanisation en tenant compte des diverses contraintes (occupation des sols, insertion urbaine et paysagère, topographie, servitudes, ...) - Nécessité de développer des secteurs permettant des conditions aisées d'urbanisation (accessibilité, topographie, coût de viabilisation raisonnable). - Prévoir un développement équilibré pour l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, ...	Créer un centre à ce nouveau Plombières avec place et commerces autour desquels s'organisent les futures zones d'habitat. Offrir un aménagement cohérent et de qualité en privilégiant une desserte interne écologique et l'éventualité d'une desserte externe par transports en commun. Ouvrir à l'urbanisation des zones de surface relativement importante pour l'habitat, les activités, les commerces et les équipements dans le secteur des Granges-de-Plombières. Pouvoir accueillir des constructions neuves en équilibre avec la rénovation de l'habitat ancien, sans négliger l'intégration de petits habitats collectifs. Favoriser, promouvoir un habitat H.Q.E..

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Maintenir une marge de manœuvre aux principaux écarts	Prévoir quelques zones d'extension à vocation résidentielle dans certains hameaux afin de permettre une évolution limitée des différents noyaux bâtis traditionnels.
Conforter la notion de village à Ruaux	Conserver l'image de village en limitant fortement la constructibilité sur son secteur Sud-Ouest par rapport au P.O.S. en vigueur. Maîtriser l'urbanisation le long de la voie reliant Ruaux aux Granges-de-Plombières afin d'éviter l'étirement linéaire et l'étalement de constructions dans le grand paysage. Préserver les cônes de vue emblématiques sur Ruaux.
Maintenir une stabilité démographique	Pouvoir accueillir une population nouvelle en veillant à un développement harmonieux de la commune et à une offre de type de logements adaptés au parcours de vie des populations.
Programmer et maîtriser l'extension de l'espace urbanisé	Offrir un développement résidentiel. Proposer aux futurs habitants des choix d'implantation en fonction des conditions de vie et des spécificités du territoire. Proposer une offre différenciée sur l'ensemble du ban communal. Hiérarchiser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation des différents secteurs. Eviter l'étalement urbain. Assurer des connexions entre les différents quartiers.

AUTHENTICITE DU CENTRE BOURG ET DEVELOPPEMENT URBAIN



LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Lutter contre l'enfermement des vallées et ouverture des paysages ayant subi l'enrésinement	Rénovation pastorale du vallon de l'Ermitage (zone boisée en résineux devenant pâture pour ovins) : en cours. Levée d'une partie des espaces boisés classés permettant les défrichements. Dégager le versant « Aux Oiseaux » afin d'aérer le paysage et de trouver le pendant des jardins en terrasses. Favoriser l'ouverture de la vallée de la Semouse et celle de l'Augronne.
Disposer d'un système de réseau et de gestion des déchets efficace et respectueux de l'environnement	Réseaux aériens à enterrer sur le centre-bourg. Mettre en œuvre l'assainissement des eaux usées via des dispositifs adaptés. Fermeture de la décharge communale et prévoir sa réhabilitation. Etude en cours concernant le zonage d'assainissement collectif et début des travaux d'assainissement collectif en 2008.
Protection de la forêt	Combiner fonction de production et de loisirs. Protéger certains boisements. Levée d'une partie des espaces boisés classés permettant les défrichements.
Eviter la progression de l'habitat dans des secteurs naturels (mis à part les choix évoqués dans le premier principe)	Mettre en place les outils réglementaires du P.L.U. (suppression des extensions diffuses actuellement prévues en zone NB dans le P.O.S. en vigueur). Définir un zonage sous forme de pastillage afin de « reconnaître » et permettre l'évolution des constructions existantes.

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Préserver les hameaux ou écarts	Respecter la notion de hameau caractéristique sur le ban communal et dans la Vôge afin d'éviter un mitage du paysage. Protéger la qualité environnementale en évitant la prolifération anarchique des constructions disséminées.
Valoriser les cours d'eau	Restauration des berges de l'Augronne et de la Semouse.
Pérennisation de l'activité agricole	Garantir la gestion des espaces ouverts au travers la vitalité du monde agricole et son rôle dans l'entretien des paysages.

PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Lutter contre l'enfermement
des vallées

Pérennisation de l'activité agricole
Garantir la gestion des espaces ouverts au
travers la vitalité du monde agricole et
son rôle dans l'entretien des paysages.

Eviter la progression de l'habitat dans des secteurs naturels

- Définir un zonage sous forme de pastillage.
- Protéger la qualité environnementale en évitant la prolifération anarchique des constructions disséminées.

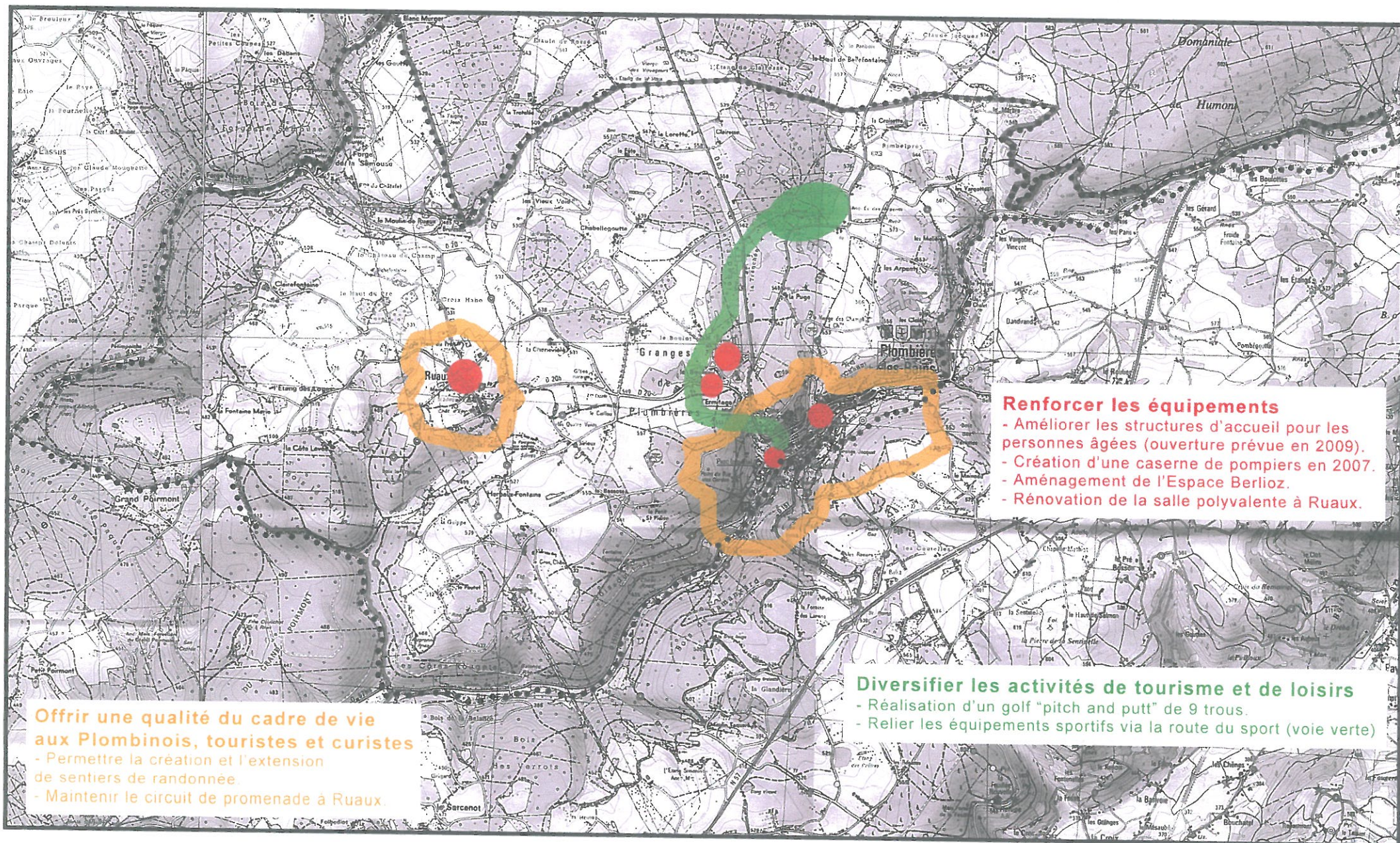
Protection de la forêt

- Combiner fonction de production et de loisirs.
- Protéger certains boisements.
- Levée d'une partie des espaces boisés classés permettant les défrichements.

**OFFRIR AUX PLOMBINOIS UNE QUALITE DU CADRE DE VIE ET
DES EQUIPEMENTS DIVERSIFIES DE VIE QUOTIDIENNE**

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Renforcer les équipements	Améliorer les structures d'accueil pour les personnes âgées avec la création d'une nouvelle maison de retraite (ouverture prévue en 2009). Création d'une caserne de pompiers en 2007. Regrouper l'ensemble des équipements futurs au Tarpenet. Aménagement de l'Espace Berlioz. Développement des transports urbains et la liaison Plombières-Remiremont (en particulier, dans le cadre de l'arrivée du TGV). Réalisation d'extension de réseaux (eau, assainissement, voirie). Amélioration de l'éclairage public et de la défense incendie. Restructuration et transfert de la bibliothèque en 2007. Rénovation de la salle polyvalente à Ruaux.
Diversifier les activités de tourisme et de loisirs	Réhabilitation des équipements existants (terrain de sports, court de tennis) Réalisation d'un golf « pitch et putt » de 9 trous. Relier les équipements sportifs via la route du sport (voie verte).
Offrir une qualité du cadre de vie aux Plombinois, touristes et curistes	Permettre la création et l'extension de sentiers de randonnée s'inscrivant dans le circuit pédestre des Vosges Méridionales. Poursuivre l'aménagement des Jardins en Terrasses et assurer leur entretien. Maintenir le circuit de promenade à Ruaux. Remise en état à l'identique du Coteau de la Vierge. Lutter contre les nuisances sonores et visuelles afin de valoriser l'aspect « relaxation » de la commune.

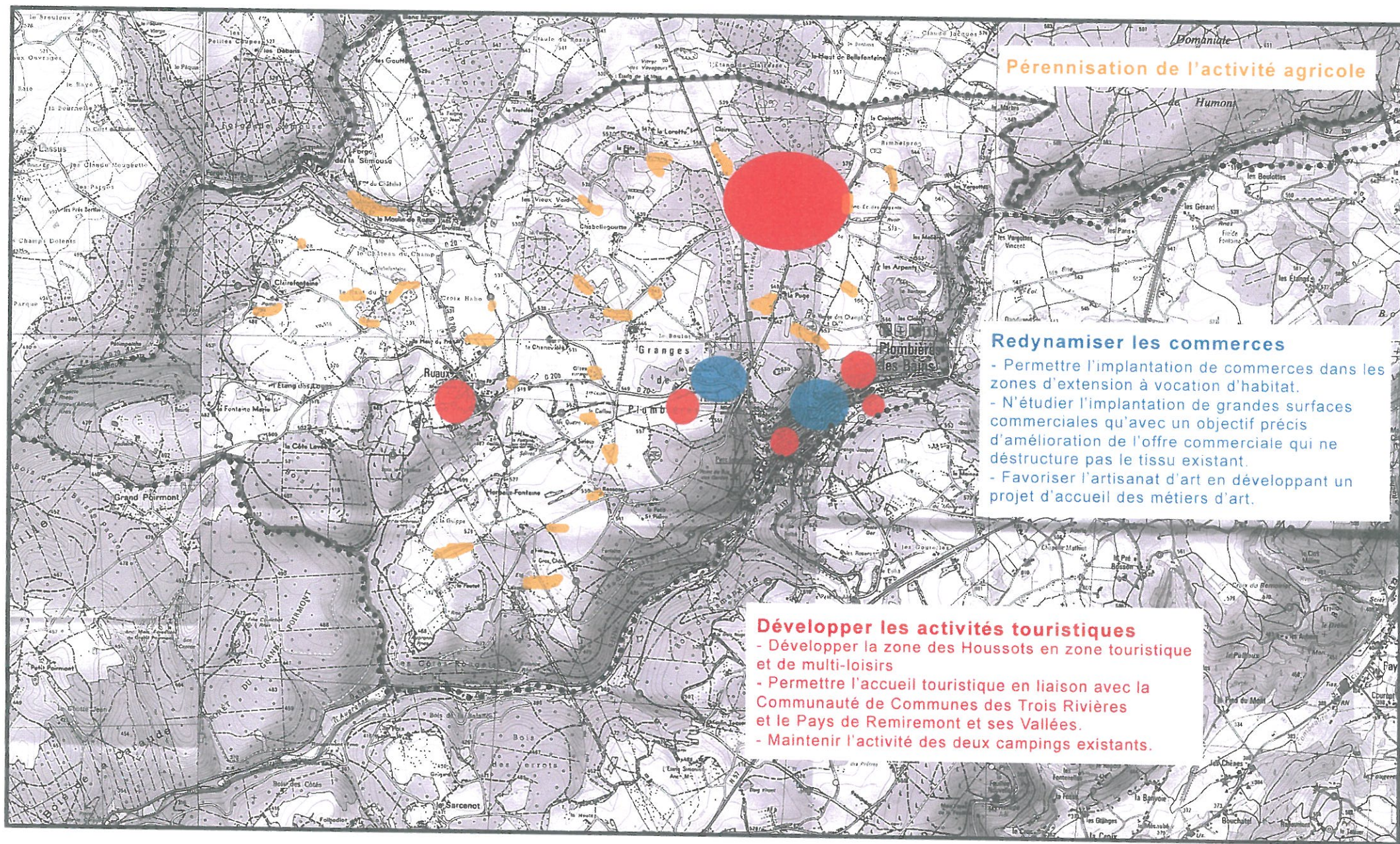
RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS



PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Redynamiser les commerces et conforter l'artisanat	Permettre l'implantation de commerces dans les zones d'extension à vocation d'habitat. N'étudier l'implantation de grandes surfaces commerciales qu'avec un objectif précis d'amélioration de l'offre commerciale qui ne déstructure pas le tissu existant. Favoriser l'artisanat d'art en développant un projet d'accueil des métiers d'art. Maintenir et développer l'artisanat et les commerces de moyenne surface.
Pérennisation de l'activité agricole	Renforcer le dynamisme de l'agriculture pour la vitalité économique et pour l'attractivité et la qualité des paysages et du cadre de vie.
Développer les activités touristiques	Mise en œuvre d'un plan de développement de la zone touristique des Houssots (cf Annexe). Permettre l'accueil touristique en liaison avec la Communauté de Communes des Trois Rivières et le Pays de Remiremont et ses Vallées. Maintenir l'activité des deux campings existants (Granges-de Plombières et Ruaux) avec un classement spécifique au plan de zonage. Obtenir le label « Ville d'Art et d'Histoire » en partenariat avec un autre territoire (Luxeuil les Bains par exemple).
Développer les activités économiques	Permettre l'implantation d'activités liées au thermalisme, à l'exploitation de l'eau, nécessaires à la vie et au développement de la commune. Se spécialiser dans l'accueil des « séniors » en raison des potentialités de la commune.

DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES



ANNEXES

Le secteur des HOUSSOTS

Cette zone est particulière à plus d'un titre :

- réserve foncière de 92 hectares en propriété communale d'un seul tenant ;
- situation exceptionnelle sur le plateau des Granges de Plombières en terrain quasiment plat ;
- zone particulièrement bien desservie par la route de Xertigny et la route d'Hadol ;
- présence de deux étangs.

Son historique mérite d'être rappelé :

- exploitation forestière jusqu'aux années 1980 ;
- projet de golf 9 trous (avec possibilité de 18 trous) en 1989, réalisé partiellement de 1991 à 1994. En raison des incertitudes sur son avenir et des problèmes financiers rencontrés, les élus issus de l'élection municipale de 1995 décident de geler la réalisation définitive (le défrichement, le terrassement, le drainage et l'arrosage ont été effectués pour un montant de 1,5 millions d'euros mais il manque 0,7 million d'euros pour terminer les travaux, somme que la commune ne peut assumer à cette époque).
- un projet d'embouteillage est alors initié, projet qui aboutit à un arrêté préfectoral en 2003, autorisant l'embouteillage en eau de source des deux forages présents sur le site (forages réalisés en 1992 pour l'arrosage du golf). Depuis 4 ans, tous les embouteilleurs de France et de Navarre ont été contactés. Le résultat de ces contacts est, pour l'heure, négatif avec une justification identique à chaque rencontre : débit insuffisant (12 m³/heure) pour l'installation d'une usine d'embouteillage (besoin minimal de 30 m³/heure).

POSITION DES ELUS EN 2008 :

Devant les problèmes rencontrés sur cette zone depuis 20 ans, devant la nécessité de développer le tourisme sur les Vosges Méridionales, pôle majeur de l'attractivité touristique du département des Vosges (1^{ère} station thermale des Vosges, station verte, centre de remise en santé Calodaé – 4^{ème} en France en terme de fréquentation – casino, 1^{er} marché de Noël des Vosges, etc, ...), devant la carence d'équipement d'accueil pour personnes âgées (dépendantes ou non, désorientés ou non), devant la demande d'investisseur dans les domaines exposés supra, les élus ont pris la décision de classer en zone 2AUL, cette zone exceptionnelle destinée au développement touristique et économique de la commune mais plus globalement du territoire de la Communauté de Communes des Trois Rivières et, de façon encore plus large, au pays de Remiremont et de ses vallées.

S'agissant d'un projet d'envergure, sa réalisation est fondamentale pour le développement de la commune dans des secteurs d'intervention parfaitement en phase avec le positionnement hautement touristique de Plombières-les-Bains, le tout en parfaite cohérence avec le schéma de développement touristique présenté en décembre 2007 par le CDT / Conseil Général des Vosges. Ce projet s'intégrera dans une démarche dynamique, logique et prospective.

Dès le moment où l'avant-projet d'aménagement et d'urbanisation sera finalisé, l'évaluation des impacts ainsi que les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement pourront être rédigées dans le rapport de présentation, selon l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

En effet, cet avant-projet permettra d'apprécier l'impact sur le site au regard de différentes thématiques : paysage, qualité architecturale, nuisances, traitement des eaux pluviales et des eaux usées, impact sur les zones humides, la faune, la flore, la forêt, ...

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme sera également complété par des orientations d'aménagement afin de garantir l'organisation future du secteur des Houssots.

L'orientation affichée dans le P.A.D.D., à savoir l'ambition affichée de « développer une offre touristique et de loisirs propre à soutenir la vocation thermale et touristique de Plombières-les-Bains » permettra, le moment venu et en fonction de la progression des études des projets, d'ouvrir ces secteurs par le biais de simple(s) modification (s) du P.L.U., procédure n'exigeant que 3 ou 4 mois de délai.