

**ENQUETE PUBLIQUE relative
au projet de modification
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Gérardmer (88)**



Du 27 Novembre au 30 Décembre 2021

Commissaire enquêteur : Adeline COLIN,

Décision du Tribunal Administratif de Nancy n° E 210000 71/54,

Arrêté de M le Maire Stessy SPEISSMANN du 8 Novembre 2021.

Partie 1 : Rapport d'enquête

Partie 1 : RAPPORT D'ENQUETE

1 - INTRODUCTION	4
1-1 Objet de l'enquête	4
1-2 Cadre juridique.....	4
2 - PRESENTATION DES MODIFICATIONS SOUHAITEES.....	5
2-1 Préserver les zones humides.....	5
2-2 Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)	5
2-3 Mieux adapter les règles du PLU au contexte local	6
2-4 Les enjeux des éléments du projet	9
2-4-1 Point n°1 : Préserver les zones humides.....	9
2-4-2 – Point n°2 : Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)	9
2-4-3 – Point n°3 : Mieux adapter les règles du PLU au contexte local	10
3 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE	10
3-1 Désignation du commissaire enquêteur	10
3-2 Avis de l'autorité environnementale	10
3-3 Organisation de l'enquête.....	11
3-4 Publicité de l'enquête	12
3-5 Composition du dossier d'enquête	16
3-6 Enquête électronique.....	17
3-7 Déroulement de l'enquête.....	18
3-7-1 Permanences.....	18
3-7-2 Participation du public.....	18
3-7-3 Clôture de l'enquête	19
4 - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	20
4-1 Procès-verbal de synthèse des observations (annexe 4).....	20
4-2 Réponses du maître d'ouvrage (annexe 5)	20

5- ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	21
5-1 Observations des personnes publiques associées (PPA)	21
5-2 Avis de la MRAe (annexe 2).....	22
5.3 Observations du public.....	22
5-3-1 Commentaires du commissaire enquêteur sur :	37
A/L'organisation de l'enquête.....	37
B/ Les demandes de modification du zonage	38
C/ Les articles du règlement (proposés à la modification ou non)	39
D/ Les contestations de classement en zone humide	55
ANNEXES.....	56

1 - INTRODUCTION

1-1 Objet de l'enquête

La commune de Gérardmer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 5 octobre 2012, annulé par le Tribunal Administratif de Nancy le 3 novembre 2014, puis ré-approuvé le 18 juin 2015 sans en modifier le contenu.

À la suite de la délibération du conseil municipal de Gérardmer en date du 15 janvier 2021, la commune souhaite modifier son plan local d'urbanisme pour la première fois depuis son approbation.

Les modifications proposées dans le dossier soumis à la présente enquête ont pour objectifs :

- ✓ d'intégrer la cartographie des zones humides élaborée dans le cadre de la réalisation d'un inventaire des zones humides et l'élaboration d'un plan d'actions menés à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne. Une délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 approuve la cartographie des zones humides identifiées.
- ✓ de reprendre les pièces réglementaires du PLU pour mieux les adapter au contexte local, d'une part ;
- ✓ et pour que ces documents soient en cohérence avec le règlement des Sites Patrimoniaux Remarquables, d'autre part.

Il est à noter la différence entre REVISION et MODIFICATION du PLU :

- la procédure de modification est choisie quand les changements concernent uniquement les règlements, et pas le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

-la procédure de révision est obligatoire si les orientations inscrites au PADD (et donc l'économie générale du projet de ville) sont remises en cause : par exemple pour un projet qui touche des secteurs sensibles (espace boisé classé, zone agricole, naturelle et forestière...) ou qui comporte de graves risques de nuisances.

L'enquête publique porte donc sur les incidences que pourraient avoir sur l'environnement les modifications du PLU proposées.

1-2 Cadre juridique

L'enquête s'est déroulée en référence aux textes réglementaires suivants :

- ✓ les articles L.123-1 à 18 et R. 123-1 à 27 du code de l'environnement relatif à l'enquête publique
- ✓ le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à 48 – Modification du PLU
- ✓ l'ordonnance de la Présidente du tribunal administratif de Nancy N° E21000071/54 en date du 22 octobre 2021 me désignant commissaire enquêteur (annexe 1)
- ✓ l'arrêté municipal de M le Maire de Gérardmer en date du 8 novembre 2021 de mise à l'enquête publique du projet de modification du PLU (annexe 2).

2 - PRESENTATION DES MODIFICATIONS SOUHAITEES

La modification du PLU de la commune de Gérardmer est requise sur 3 points distincts :

1. rajouter dans le PLU les zones humides recensées sur le territoire communal ;
2. reprendre les pièces réglementaires du PLU pour que ces documents soient en cohérence avec le règlement des Sites Patrimoniaux Remarquables, d'une part ;
3. et reprendre les pièces réglementaires du PLU pour mieux les adapter au contexte local, d'autre part ;

NB : dans la notice de présentation du projet, les points 2 et 3 sont regroupés ; j'ai souhaité les distinguer car la diversité des articles proposés à la modification en lien avec le point 3 me semble être un sujet à part entière.

2-1 Préserver les zones humides

Une étude réalisée par le cabinet WACOGNE a été engagée en 2018 à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne regroupant les communes des Arrentès-de-Corcieux, de Barbey-Seroux, de Champdray, de Granges-Autmontzey, de GÉRARDMER (commune en charge de la coordination du projet), de Liézey et de Xonrupt-Longemer.

Cette étude vise à procéder au recensement des zones humides présentes sur ces différents territoires avec cartographie géoréférencée à l'appui d'une part, et d'autre part, à élaborer un plan d'actions à l'échelle du bassin versant, avec un rendu par commune. Cette étude distingue les zones humides présentes dans les secteurs à enjeux d'urbanisation et ceux qui en sont extérieur. Les premières conduisent à une inconstructibilité des terrains impactés.

→ Cette étude identifie 55 zones humides présentes dans les zones à enjeux d'urbanisation à GÉRARDMER et 9 autres zones humides localisées en dehors de ces espaces à enjeux.

Une délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2021 approuve la cartographie des zones humides identifiées. **Il est donc proposé de modifier le plan en y intégrant ces emplacements.**

En complément, le **règlement du PLU propose d'interdire**, dans tous les secteurs :

- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

La modification du règlement concerne tous les secteurs sauf NG et, de ce fait, l'ensemble des articles 1 – « Occupations et utilisations du sol interdites » (sauf 1NG) et le chapitre dispositions générales.

2-2 Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Un règlement opposable aux projets et un plan de l'aire délimitant les différents secteurs et les constructions protégées réglementent le SPR en complément des règles du PLU. Le PLU, approuvé en

2015, intégrait des protections au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont, depuis l'approbation du SPR, protégés par cet outil plus adapté.

En conséquence, la Modification du PLU supprime les repérages des éléments patrimoniaux dans les secteurs du SPR. A l'inverse, afin d'harmoniser les clôtures et les soutènements des remblais et déblais sur l'ensemble de la commune, les zones du PLU (couvertes ou non par le SPR) sont complétées, afin que toute la commune puisse établir des continuités visuelles cohérentes sur ces ouvrages, qui sont souhaités discrètes ou plus douces avec le relief des terrains.

Il est donc proposé de modifier le plan en supprimant les éléments remarquables du patrimoine (ERP) dans le périmètre du SPR et de supprimer des articles 1 du règlement des zones UV, UC, UL, UE, 1AU, NL la mention concernant l'interdiction de travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme car il ne figure plus d'éléments remarquables du patrimoine dans ces différentes zones suite à la suppression des entités couvertes par le périmètre du SPR.

2-3 Mieux adapter les règles du PLU au contexte local

Pour bien comprendre pourquoi la municipalité a souhaité proposer ces diverses modifications visant à mieux adapter les règles du PLU au contexte local, il est important de rappeler l'historique du projet :

Rappel du contexte :

L'urbanisme est un sujet sensible sur la commune de Gérardmer.

La genèse du PLU a été chaotique avec une première version approuvée en 2012, puis annulée par le tribunal Administratif en 2014 et ayant été de nouveau approuvée en 2015 à la suite d'une seconde enquête publique sur la base du même dossier qu'en 2012.

Les nombreuses publications présentées dans la partie « 3-4 Publicité de l'enquête » de ce présent rapport viennent également attester de cette situation de tension autour du sujet de l'urbanisme.

La municipalité a donc choisi de solliciter l'avis de la population sur ce dossier sensible.

Résumé de la concertation :

Lors de la phase de CONCERTATION des habitants, 380 réponses ont été reçues suite à la distribution des questionnaires de recueil des avis : il en est ressorti un besoin de clarifier, voir durcir certaines règles du PLU.

Pour poursuivre le travail d'élaboration du nouveau règlement, la municipalité a décidé de créer des ateliers thématiques intégrant des citoyens tirés au sort en complément des membres de la commission urbanisme composée d'élus et de membres des services municipaux. Un compte-rendu des ateliers a été formalisé par le bureau d'études Eolis ; ce document de 24 pages rappelle les objectifs de l'atelier, les participants et fait un bilan des échanges. Il indique également que cette phase de concertation permettra d'alimenter la procédure de REVISION initiée par la municipalité courant 2021.

A noter que 2 membres de l'association Gérardmer Patrimoine Nature faisaient partie des « experts » sollicités par la municipalité et ayant participé à l'atelier du 6 juillet 2021 ; 16 personnes parmi les 50 habitants tirés au sort ont également répondu à l'invitation à participer à cette modification.

Les sujets de discussions mis en évidence lors des ateliers sont la « volonté de trouver une ville 'belle et harmonieuse' » ; des idées générales sur les modifications du PLU sont ressorties des échanges ; à noter que les points n°1 et 2 présentés précédemment (zones humides et SPR) ne sont pas évoqués dans le compte-rendu de l'atelier de concertation : ils n'ont probablement pas alimentés le débat.

Synoptique du projet de MODIFICATION :

Déroulement de la procédure	Echéances	Commentaires	ETAPE
Délibération de prescription de la modification n°1 du PLU	15 janvier 21		REFLEXION SUR LE PROJET
Distribution de questionnaires aux habitants	Février 2021	Phase de CONCERTATION de la population	
Délibération d'approbation de la cartographie des zones humides	26 mars 2021		
Réunion publique d'informations ; présentation des résultats des 380 questionnaires recueillis	3 juillet 2021	Phase d'INFORMATION	
Ateliers de réflexion sur les modifications du PLU	6 juillet 2021	PARTICIPATION du public	
Rédaction demande cas par cas et transmission du dossier à la MRAe	26 juillet 2021		PROJET FINALISÉ
Dispense d'évaluation environnementale par la MRAe	6 septembre 2021	2 juillet 2021 : délibération du CM pour la procédure de REVISION	
Notification du dossier aux personnes publiques associées	23 juil.21 (DDT) ; 30 juil.21 (Parc Naturel des Ballons des Vosges) ; 2 août 21 (Chambre d'Agriculture) ; 6 sept.21 (Conseil Départemental)	AVIS des personnes publiques associées	
Désignation d'un commissaire-enquêteur	22 octobre 2021		
Arrêté d'ouverture d'enquête publique	8 novembre 2021		
Enquête publique (30 jours minimum)	Du 27 Novembre au 30 Décembre 2021	AVIS du public	

De mon point de vue, la concertation a été réelle et effective

- **vu le nombre de répondants à l'enquête émise par la municipalité,**
- **vu la réalisation d'une réunion publique,**
- **vu les nombreuses publications sur le sujet**
- **et vu le compte-rendu des ateliers thématiques.**

Présentation des modifications :

Cette phase de PARTICIPATION du public a permis de conforter les modifications présentées par la commission urbanisme et élaborées :

- suite au recueil des questionnaires 'grand public'
- et sur la base de l'historique des dossiers sensibles traités par les élus et les membres du services de l'urbanisme.

Le dossier rédigé par le bureau d'études Eolis et intitulé « notice explicative » présente le détail des modifications proposées en pages 14 à 19, sur la base du règlement du PLU proposé à la modification (dossier de 119 pages).

Les sujets soumis à une proposition d'évolution peuvent être résumé ainsi :

- ✓ Chapitre dispositions générales, préciser la règle relative au nombre de place de stationnement pour **limiter les stationnements gênants sur la voie publique** ;
- ✓ Article 1NG qui vise à **préserver les zones naturelles** de la même façon que ce qui est proposée pour les zones humides (remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu, le drainage, les imperméabilisations, les constructions et les stockages) ;
- ✓ Article 1 Occupations et utilisations interdites propose d'interdire « **l'habitat léger démontable** » dans tous les secteurs, dans l'attente d'une réflexion globale sur ce type d'habitation, sachant que cette réflexion aura lieu au moment de la révision du PLU prescrite le 2 juillet 2021 ;
- ✓ Et **d'interdire la reconstruction à l'identique après sinistre** pour les bâtiments qui ne respectent pas les règles actuelles du PLU, à l'exception des édifices exceptionnels et les édifices à préserver qui sont identifiés dans le SPR ;
- ✓ Article 2 Occupations et utilisations du sol propose de contraindre les promoteurs à **dédier une part des logements à la location non touristique** : dans les zones UB, UH et 1AU, obligation de dédier 20% de la surface de plancher au logement locatif social dès 3 logements ou 300m² de surface de plancher ; en zone UV, le seuil reste à 5 logements et 400m² ; correction de l'article 2NG car les piscines font partie des annexes. ;
- ✓ Article 3 Accès et voirie propose
 - d'augmenter de 3 à 4m la largeur d'accès en zones UV, UB, UH, UL, 1AU, NL et NH pour **faciliter l'intervention des secours** ;
 - d'imposer une place de retournement suffisante pour que les **véhicules de service puissent faire demi-tour** en zones UB, UH, UL, UE, 1AU et NH ;
- ✓ Article 4 Desserte par les réseaux propose de **doubler le volume d'eau d'infiltration et de stockage** en proposant une nouvelle formule de calcul à toutes les zones du PLU ; la municipalité souhaite également préciser que le **traitement des eaux usées** est soit par raccordement au réseau, soit par un système non collectif conforme aux normes en vigueur ;
- ✓ Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques souhaite revoir les distances d'implantation dans différentes zones pour raisons de **sécurité routière** (en bordure de route départementale par exemple), **pour faciliter le déneigement** en centre-ville ou pour apporter des précisions mettant en **difficulté l'instruction des dossiers** ;
- ✓ Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives propose d'augmenter la distance d'implantation le long des cours d'eau pour **préserver les éco-systèmes et sécuriser les habitations du risque d'inondations** dans toutes les zones ; en zone UB, afin de **limiter la proximité entre voisins** (et les nuisances), les constructions à limite seront interdites ;
- ✓ Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété propose d'éloigner les constructions afin de **limiter la densification du bâti et les nuisances entre riverains** ;
- ✓ Article 9 Emprise au sol veut **limiter l'artificialisation des sols** avec des proportions différentes selon les zones ;
- ✓ Article 10 Hauteur des constructions vise à encadrer le **gabarit des constructions** principales ;
- ✓ Article 11 Aspect extérieur propose d'**homogénéiser les constructions afin d'améliorer la qualité paysagère** avec la référence à un nuancier de couleur pour les façades, bardages, volets et toiture ; des règles pour les clôtures sont proposées pour les constructions non concernées par le SPR ; des précisions sont apportées sur les murs de soutènement, pour en **améliorer l'esthétique et la sécurité** ;
- ✓ Article 12 Stationnement des véhicules fait référence au chapitre dispositions générales ;

- ✓ **Article 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés** apporte des ajustements pour une meilleure **cohérence avec le code civil** concernant l'interdiction des arbres de plus de 7m en zone urbanisée ; pour limiter l'artificialisation des sols et préserver leur qualité de régulation des eaux de pluie, il est également proposé de supprimer la limite de surface pour imposer un coefficient de végétalisation permettant ainsi de **limiter l'artificialisation des sols et agir sur la biodiversité et sur la régulation des eaux de pluie** ; une nouvelle règle est proposée pour les murs de soutien afin **d'améliorer l'intégration paysagère** des constructions.
- ✓ 2 nouveaux articles sont ajoutés :
 - **Article 15 Performance énergétique et environnementale** de manière à imposer que les toitures terrasses soient végétalisées, ce qui est favorable à **l'intégration paysagère, mais surtout à la régulation des eaux pluviales.**
 - **Article 16 Réseau de communication électronique** pour que les nouveaux projets anticipent le déploiement de la fibre optique sur le territoire.

2-4 Les enjeux des éléments du projet

Les enjeux identifiés sont de :

2-4-1 Point n°1 : Préserver les zones humides

- **Respecter la réglementation** : le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (Art. L.211-1 du code de l'environnement). A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durable des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations ;
- **Réguler les débits** en jouant un rôle dans la stabilisation et la protection des sols : la végétation, adaptée à ce type de milieu fixe les berges, les rivages. Elle participe à la protection des terres contre l'érosion et freine la vitesse du courant lors de crues ;
- **Participer au maintien du paysage** typique de la vallée avec la préservation d'une biodiversité caractéristique ; et de ce fait, **participer à l'attractivité touristique** de la commune de Gérardmer et du massif des Vosges plus globalement ;
- **Soutenir les activités** en favorisant la production des matières premières utilisées par exemple pour la construction (bois, roseaux...), l'artisanat (vannerie, poterie...) ou le chauffage (bois de feu, tourbe), mais également les activités agricoles et l'élevage ;
- **Préserver l'approvisionnement en eau** : grâce à leurs fonctions hydrologiques, les milieux humides permettent d'alimenter en eau des nappes phréatiques et des cours d'eau ; grâce aux fonctions d'épuration, elles permettent d'améliorer la qualité de l'eau.

2-4-2 – Point n°2 : Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

- **Respecter la réglementation** : suite à une évolution réglementaire de 2016, les AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) ont été transformée en SPR (Site Patrimonial Remarquable) ; la réglementation des SPR fait l'objet de dispositions dédiées au titre des servitudes d'utilité publique. La commune souhaite donc mettre en conformité son PLU avec cette nouvelle dénomination.

2-4-3 – Point n°3 : Mieux adapter les règles du PLU au contexte local

La commune souhaite apporter des précisions afin de **clarifier des situations de tensions** vécues par les habitants et soulevées lors du recueil des questionnaires 'grand public' et sur la base de l'historique des dossiers sensibles traités par les élus et les membres du service de l'urbanisme.

Ils sont mis en évidence dans les suggestions de modifications présentées précédemment et peuvent être résumé ainsi :

- ✓ limiter les stationnements gênants sur la voie publique ;
- ✓ préserver les zones naturelles ;
- ✓ dédier une part des logements à la location non touristique ;
- ✓ faciliter l'intervention des secours et des véhicules de service ;
- ✓ mieux gérer les eau d'infiltration et de stockage ;
- ✓ améliorer la sécurité routière ;
- ✓ faciliter le déneigement en centre-ville ;
- ✓ préserver les éco-systèmes et sécuriser les habitations du risque d'inondations ;
- ✓ limiter la densification du bâti et les nuisances entre riverains ;
- ✓ limiter l'artificialisation des sols ;
- ✓ homogénéiser les constructions afin d'améliorer la qualité paysagère ;
- ✓ améliorer la cohérence réglementaire
- ✓ agir sur la biodiversité et sur la régulation des eaux de pluie.

3 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE

3-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par son ordonnance n° E21000071/54 du 22 octobre 2021, Mme Corinne LEDAMOISEL, Présidente du Tribunal Administratif de Nancy, m'a désignée commissaire enquêteur (voir annexe 1).

3-2 Avis de l'autorité environnementale



La mairie de Gérardmer a effectué une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) Grand Est en date du 26 juillet 2021.

La MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Gérardmer à évaluation environnementale.

Cette décision (n° MRAe 2021DKGE203), datée du 6 septembre 2021, est annexée au présent rapport (annexe 3).

3-3 Organisation de l'enquête

➤ Avec le service de l'urbanisme de la mairie de Gérardmer

Au cours d'un premier Rendez-vous à la mairie de Gérardmer le 5 novembre 2021, j'ai rencontré Mme ADAM, Responsable du Service Urbanisme, pour organiser l'enquête. Nous avons ainsi pu convenir des dates de l'enquête et des délais à respecter pour les différentes obligations légales (parution annonces officielles, publicité, ...). Nous avons également évoqué l'historique de la commune, les contraintes et difficultés actuelles, la participation mise en place pour recueillir les suggestions de la populations...

Il a donc été convenu que l'enquête se déroulerait du **samedi 27 novembre au jeudi 30 décembre 2021 à 12h00, soit pendant 34 jours.**

Compte-tenu de la forte proportion de résidences secondaires sur la commune, il a été choisi de caler la période de l'enquête sur les vacances de fin d'année afin de laisser la possibilité aux saisonniers de s'exprimer également.

➤ Avec les élus (maire et adjoint en charge de l'urbanisme) et le bureau d'étude en charge du dossier

Le mardi 23 novembre 2021, je me suis rendue à la mairie de Gérardmer pour coter et parapher le registre d'enquête et pour échanger sur le projet soumis à l'enquête avec M Speissmann, maire de la commune, M Imbert, adjoint en charge de l'urbanisme, Mme Todesco du bureau d'étude EOLIS en charge du dossier et Mme Adam du service de l'urbanisme. Nous sommes revenus plus largement sur l'historique de l'urbanisme avec la transition entre le POS (Plan d'Occupation des Sols) et la création du PLU en 2012, son annulation par le Tribunal Administratif en novembre 2014 et son approbation finale en juin 2015, suite à une seconde enquête publique ; l'élaboration du dossier a également été abordée, ainsi que les tensions que suscitent l'urbanisme sur la commune.

➤ Autres contacts jugés nécessaires au cours de l'enquête

Dans le cadre de la compréhension du dossier et de la recherche d'arguments nécessaires à la prise de position, j'ai contacté également :

- La DDT afin de clarifier certains aspects techniques du dossier (échange téléphonique avec Mme Royer en date du 6 janvier 22) ;
- Le capitaine de la caserne des pompiers de Gérardmer M Erbischoff afin de recueillir son point de vue sur l'élargissement des accès proposé aux articles 3 « accès et voirie » (échange téléphonique en date du 17/12/21) ;
- Le service de l'Office Nationale des Forêts en charge de la commune de Gérardmer afin d'avoir leur point de vue sur la règle de recul des lisières de forêts laissée à 15m dans le règlement du PLU (pas de modifications sur ce point, mais des questions des habitants) ; suite à une sollicitation par mail du 29/12/21, j'ai reçu un courrier en réponse de la part de M J-Y. BOITTE, chef du service forêt en date du 07/01/22 ;
- Le service Agriculture et Forêt du Conseil Départemental des Vosges pour récupérer une copie de l'arrêté préfectoral de réglementation des boisements sur la commune par mail en date du 11/01/22 ;
- La Chambre d'Agriculture des Vosges afin d'échanger sur les éventuelles incidences des modifications suite à la réponse du service environnement de la DDETSPP (Direction

départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations) au recueil des avis des par mail en date du 11/01/22 et par téléphone le 12.01.22.

3-4 Publicité de l'enquête

Les formalités de communication que l'enquête ont été les suivantes :

- publication dans la presse, rubrique annonces légales :
 - dans Vosges Matin, éditions du 10 et du 30 novembre 2021
 - dans Le Paysan Vosgien, éditions du 12 novembre et du 3 décembre 2021.
- affichage de l'arrêté municipal sur le panneau communal situé dans le hall de la mairie de Gérardmer
- affichage sur un panneau mobile posé à proximité de l'entrée principale et indiquant l'intitulé de l'enquête, ainsi que les dates et lieux des permanences (gros caractère sur fond jaune) ;
- publication sur le site internet de la mairie (<https://www.mairie-gerardmer.fr/>) de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, puis du dossier pendant la période définie pour l'enquête.

Les publications permettent donc de répondre à l'exigence réglementaire décrite dans l'article R123-11 du code de l'environnement.

Plusieurs articles relatifs à la procédure de modification du PLU de Gérardmer, d'une manière générale, et à l'enquête publique, plus particulièrement, ont également été publiés dans la presse locale et sur les réseaux sociaux au cours de l'année 2021 :

Janvier 2021 :



Concertation publique : modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Communiqué de la Ville de Gérardmer

26 jan, 2021 | La Rédaction | À la Une, Gérardmer | 3

<https://gerardmerinfo.fr/2021/01/concertation-publique-modification-plan-local-durbanisme-plu/>



25 JANVIER 2021 | LA RÉDACTION

Gérardmer - Concertation publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

« Dans un second temps, une enquête publique sera réalisée conformément à la réglementation. Les habitants pourront à nouveau s'exprimer cette fois-ci sur le projet des modifications du PLU qui sera proposé suite aux différentes remarques. » <https://remiremontvallees.com/2021/01/25/gerardmer-concertation-publique-pour-la-modification-du-plan-local-durbanisme-plu/>

Février 2021 – L'association Gérardmer Patrimoine Nature publie un livret sur la problématique de l'urbanisme sur la commune de Gérardmer avec



distribution papier dans les boîtes aux lettres des habitants ; le document est accessible sur : https://3e8bb158-10a7-4074-b755-5d08e98c03f8.filesusr.com/ugd/a9ff8b_40d477f9c30c4a388191e43f941c7b27.pdf

14 février 2021 :



✦ Modification du Plan local d'urbanisme : le formulaire disponible

Par Vosges Matin - 14 fevr. 2021 à 19:56 - Temps de lecture: 1 min



<https://www.vosgesmatin.fr/politique/2021/02/14/modification-du-plan-local-d-urbanisme-le-formulaire-disponible>

ETE 2021 : Dans la gazette municipale publiée courant de l'été 2021 et également distribuée aux habitants en version papier, la procédure de modification du PLU fait l'objet d'un article d'une page. Le document est également accessible sur le site internet de la mairie : <https://www.mairie-gerardmer.fr/>



3 Juillet 2021 : article dans lequel la procédure de MODIFICATION concernée par la présente enquête est également abordée.



Gérardmer : un pas de plus vers la révision du plan local d'urbanisme

Les élus du conseil municipal ont voté ce vendredi soir l'unanimité la prescription de la révision du PLU. Une formalité quasiment même si le sujet de l'urbanisme suscite toujours autant de crispation voire de tension dans la Perle des Vosges.

Par Philippe CUNY - 03 juil. 2021 à 05:01 | mis à jour le 03 juil. 2021 à 08:31 - Temps de lecture: 3 min



<https://www.vosgesmatin.fr/politique/2021/07/03/gerardmer-un-pas-de-plus-vers-la-revision-du-plan-local-d-urbanisme>



8 JUILLET 2021 | LA RÉDACTION

Gérardmer - Plan local d'urbanisme : la réunion publique d'information en vidéo

<https://remiremontvallees.com/2021/07/08/gerardmer-plan-local-durbanisme-la-reunion-publique-dinformation-en-vidéo/>

AUTOMNE 2021 :

Dans la gazette municipale Gérardmer Grandeur Nature, un article d'une page est publié sur les résultats des modalités de participation du public dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Tiré à 5500 exemplaires - Impression : Socosprint à Epinal - Dépôt légal Automne 2021

NB : à noter que cet article n'indique pas explicitement que l'enquête publique relative au projet de modification se tiendra aux dates définies.



PARTICIPATION CITOYENNE
POUR LES MODIFICATIONS
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

[file:///C:/Users/adeco/Downloads/BM_111_automne_2021_site_internet_1%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/adeco/Downloads/BM_111_automne_2021_site_internet_1%20(1).pdf)

27 novembre 2021 :



Urbanisme à Gérardmer : les minorités s'inquiètent et s'impatientent

« On ne peut pas continuer ainsi à laisser la situation se dégrader sans rien faire », estiment les représentants des minorités municipales, considérant qu'il faut « très vite envoyer des signaux forts pour indiquer qu'à Gérardmer, l'aménagement urbanistique s'inscrit dans une vision à long terme dont les élus sont bien décidés à faire respecter les orientations ».

Par **Philippe CUNY** - 27 nov. 2021 à 16:30 | mis à jour le 28 nov. 2021 à 09:41 - Temps de lecture : 3 min



<https://www.vosgesmatin.fr/economie/2021/11/27/urbanisme-a-gerardmer-les-minorites-s-inquietent-et-s-impatientent>

Nb : à noter que cet article évoque le sujet de l'urbanisme mais n'indique pas que l'enquête publique relative au projet de modification est ouverte.

28 Novembre 2021 :



Modification du PLU : L'enquête publique est ouverte

Tous les détails de l'opération

28 nov. 2021 | La Rédaction | A la Une: Gérardmer, Urbanisme | 6

<https://gerardmerinfo.fr/2021/11/plu-bientot-enquete-publique/>

Courant novembre et décembre, le compte Facebook de l'association Gérardmer Patrimoine Nature (GPN) a fait l'objet de diverses publications :

 **Gérardmer Patrimoine Nature**
2 déc. 2021 · 🌐

Réunion d'échanges mardi 7 décembre à 18 h à la Maison de la Montagne.

4 semaines, c'est le temps qu'il nous reste pour faire part au commissaire enquêteur de toutes nos réflexions sur les propositions de modification du PLU. C'est très court. Nous sommes sollicités de manière individuelle pour répo... [See more](#)

 **Gérardmer Patrimoine Nature**
24 déc. 2021 · 🌐

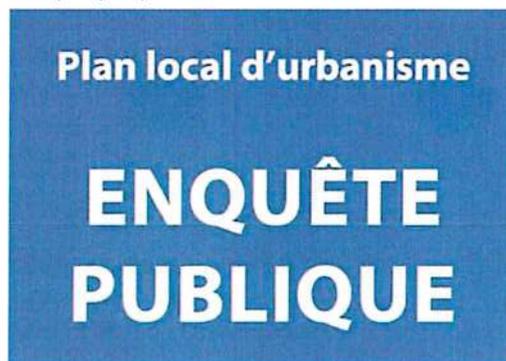
PLUS QUE 6 JOURS ! On vous aide pour l'enquête, plus d'excuse possible. [See more](#)



 **Gérardmer Patrimoine Nature**
27 nov. 2021 · 🌐

Vous voulez agir pour l'avenir de Gérardmer ? C'est le moment !

L'enquête publique concernant la modification du PL... [See more](#)



 **Gérardmer Patrimoine Nature**
19 déc. 2021 · 🌐

Nos premières observations quant aux propositions de modification de PLU soumises à l'Enquête publique sont disponibles sur l'édition du 19 décembre 2021, en form... [See more](#)



Les nombreux articles dans la presse locale et sur les réseaux sociaux, ainsi que les affichages sur les lieux de l'enquête ont largement contribué à la bonne information du public. Cette bonne information du public est également confirmée par une forte participation (voir la partie 3-7-2 « Participation du public » du présent rapport).

3-5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête contient :

1. l'arrêté de M le maire en date du 8 novembre 2021 prescrivant l'enquête (annexe 2) ;
2. le **projet de règlement du PLU** établi sur la base du règlement initial validée en 2015 et dont les propositions de modification sont mises en évidence en orange ; ce règlement est composé de 16 articles par zone et de 11 zones différentes, soit un total de 176 articles en plus des dispositions générales. Un nombre conséquent d'articles est proposé à la modification ; il contient 117 pages ;
3. la **notice explicative** du projet réalisée par le bureau d'études éolis et Mme Aline TOUSSAINT, urbaniste et architecte pour la société « ici et là », sur la base du projet de modification élaborée par la commune – juillet 2021 – 30 pages qui décrivent succinctement les éléments modifiés ; certains sujets auraient mérités une synthèse permettant de visualiser les exigences par zone (emprise au sol par exemple) afin de mieux en dimensionner les impacts ; la cohérence avec les orientations du PADD de 2012 aurait également pu être mieux développée ;
4. un **plan de zonage** mettant en évidence les parcelles concernées par le classement en tant que zone humide, établi également par le bureau d'études éolis et Mme Aline TOUSSAINT, urbaniste et architecte pour la société « ici et là » ; à noter que les numéros des parcelles cadastrales ne sont pas présentés sur cette carte ce qui a rendu l'identification des zonages du PLU difficile, difficultés accentuées également par l'échelle utilisée (4.5cm sur le plan pour une distance de 500m sur le terrain) et ce, sur un seul document ; le repérage sur le plan était difficile ;
5. un **inventaire des zones humides** et l'élaboration d'un plan d'actions à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne (réalisé par Rodolphe Wacogne Consultant) et rendu en février 2021 ; l'inventaire est constitué d'un diagnostic de 74 pages et d'un dossier annexe reprenant les fiches descriptives pour un document de 180 pages ; cet inventaire a été approuvé par les élus de la commune de Gérardmer lors du conseil municipal du 26 mars 2021 ;
6. la liste des **servitudes d'utilité publique**, ainsi qu'une carte établie par la DDT des Vosges en date du 05/07/21 à l'échelle 1/50.000ème présentée sur une feuille A3 qui ne permettait pas non plus de repérer facilement les terrains concernés par les dites servitudes ;
7. les **avis des services** : DDT (Direction Départementale des Territoires) , Conseil Départemental, Parc Naturel des Ballons des Vosges, CDPNAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et Chambre d'Agriculture qui seront analysés dans le chapitre 5-1 Observations des personnes publiques associées (PPA) ;
8. la **décision de la MRAe** de ne pas soumettre ce projet à l'évaluation environnementale (annexe 3) ;
9. un **registre d'enquête** côté et paraphé par mes soins.

3-6 Enquête électronique

La mairie de Gérardmer dispose d'un site internet : <https://www.mairie-gerardmer.fr/>

Le dossier a été mis en ligne, dans son intégralité, sur le site avec un accès depuis la page d'accueil ; les habitants ont donc pu télécharger le dossier à partir de la date d'ouverture de l'enquête, soit le 27 novembre 2021.



Modification du PLU



Arrêté - Enquête publique : [MODIFICATION PLU](#)

> [Liste pièces PLU 88106](#)

> [DCM_prescription_modif](#)

> [notice_88106](#)

> [réglement](#)

> [zonage_88106](#)

avis_services

> [201007_Avis_PNRBV_CDPENAF](#)

> [202108_30 ddt 88.gerardmer](#)

> [210819_Avis_Services_CA_CDNPF_DDETSPP](#)

> [avis_cd](#)

> [avis_mrae](#)

etude_zh

> [diagnostic zone humide commune GERARDMER](#)

> [Fiches ZH_zones_enjeux_urbanisation](#)

SUP

> [210705_GERARDMER_SUP_carte](#)

> [gerardmer_liste_sup](#)

[COMPTE-RENDU des ateliers thématiques sur la modification du PLU de Gérardmer du 6 juillet 2021](#)

Retransmission de la réunion publique d'information au sujet de la modification du PLU de Gérardmer

Retransmission de la réunion publique d'information au sujet de la modification du PLU de Gérardmer qui s'est déroulée le samedi 3 juillet de 9h00 à 11h30 en visioconférence

<https://youtu.be/q1K8nFPj0ic>

En parallèle, une adresse mail dédiée a été notifiée dans les avis : enquete.plu@mairie-gerardmer.com

3-7 Déroulement de l'enquête

3-7-1 Permanences

Conformément à l'arrêté de M le maire, je me suis tenue à la disposition du public :

- Le lundi 29 novembre 2021 de 9h00 à 11h00 en Salle Gérard d'Alsace (1er étage de la Mairie)
- Le samedi 11 décembre 2021 de 9h00 à 11h00 à la Maison de la Montagne (5 Place du Vieux Gérardmer, 88400 Gérardmer)
- Le jeudi 16 décembre 2021 de 9h00 à 11h00 en Salle des Armes (RDC de la Mairie)
- Le jeudi 30 décembre 2021 de 9h00 à 11h00 en Salle des Armes (RDC de la Mairie)

3-7-2 Participation du public

Mobilisation pendant les permanences :

- **1^{ère} permanence** : 2 personnes ont déposé des observations écrites ; 2 autres personnes sont venues se renseigner sur le classement en zone constructible de leur(s) parcelle(s) ; leur visite a fait l'objet d'une note du commissaire enquêteur dans le registre ;
- Une seule personne a souhaité déposer une observation au registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur ; son commentaire n'étant pas daté, il est cependant estimé entre la 1^{ère} et la 2^{ème} permanence ;
- **2^{ème} permanence** : 1 seule personne a souhaité écrire une observation dans le registre d'enquête ; 2 autres personnes ont déposé un dossier de demande de classement en zone constructible de leur(s) parcelle(s) ;
- **3^{ème} permanence** : 9 personnes sont venues lors de cette permanence, dont 3 ont déposé un dossier, soit en lien avec le présent projet de règlement du PLU, soit pour demander le classement de leur(s) parcelle(s) ; à noter que 2 personnes sont venues se renseigner sur la procédure d'enquête et m'ont transmis, ultérieurement par mail, leurs observations ;
- **4^{ème} permanence** : 17 observations ont été déposées dans le registre au cours de la dernière permanence par un public venu en nombre ; l'affluence du public était telle que la permanence a été prolongée jusqu'à l'heure de clôture de l'enquête, à savoir 12h00 et que malgré ce prolongement, une personne n'a pas pu être reçue par mes soins ; à noter que vu l'affluence, à 11h00, heure initiale de fin de la permanence, j'ai informé le public présent qu'il ne restait qu'une heure pour s'exprimer, que je prolongeais l'accueil du public, mais que la date de fin d'enquête ne pourrait pas être modifiée ; j'invitais alors les personnes à choisir un autre moyen de s'exprimer (mail ou courrier) afin de recueillir leurs observations avant midi.

Au total, ce sont 34 observations déposées au registre.

Mobilisation par mail, courrier ou dossier déposé à la mairie :

- 66 personnes se sont exprimées par mail et 15 par courrier ou dossier pour un total de 78 documents annexés au registre. A noter que 14 personnes ont utilisé 2 moyens de communication afin d'appuyer leur participation.

- ❖ Au total ce sont 102 personnes qui se sont exprimées entre le 27 novembre et le 30 décembre à 12h00 ; à noter que quelques mails sont arrivés au-delà de l'heure légale de fin d'enquête : ceux-ci n'ont donc pas été versés au dossier.

- ❖ La liste des personnes ayant participé à la présente enquête, ainsi qu'une synthèse de leurs commentaires ou demandes seront développées dans la partie 5.3 « Observations du public » du présent rapport.

L'enquête a donc très fortement mobilisé le public qu'il soit résident permanent ou secondaire, habitant ou propriétaire sur la commune.

Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un climat de tensions perceptibles, mais le public venu à ma rencontre lors des permanences ou m'ayant transmis leurs observations par les autres moyens mis à sa disposition est resté poli et courtois.

De leurs côtés, les services de la mairie de Gérardmer et M Imbert, adjoint en charge de l'urbanisme, se sont tenus à ma disposition pour répondre à mes interrogations, malgré l'absence non remplacée de Mme Adam, responsable du service urbanisme, mon interlocutrice principale sur ce dossier. Mme Todesco du bureau d'études Eolis est également resté joignable pour m'apporter quelques précisions utiles.

3-7-3 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 30 décembre à 12h05 :

- Le registre d'enquête a été clos par mes soins, en même temps que la dernière permanence ;
- Une vérification de la boîte aux lettres « courriers » de la mairie de Gérardmer a été faite par M Imbert et la personne de l'accueil à 14h00 au retour de la pause déjeuner ; aucun courrier n'est arrivé par voie postale le 30 décembre ; quelques dossiers 'papiers', souvent en copie de ceux m'ayant été remis directement avaient été déposés au service de l'urbanisme et m'ont été transmis par courrier ;
- Concernant, les messages reçus sur l'adresse mail dédiée, un transfert automatique avait été mis en place vers ma boîte mail personnelle afin de recevoir instantanément toutes les observations émises par ce canal ; un test a été fait le 24 novembre afin d'en vérifier le bon fonctionnement ; un autre a également été fait en fin d'enquête le 30/12 après-midi ; afin de vérifier qu'aucun message ne soit passé à travers les mailles du filet ; la liste récapitulative constituée par mes soins au fur et à mesure de la réception des observations a été transmise au service de l'urbanisme pour repointer l'ensemble des messages ; cette précaution a été prise car 2 personnes venues lors des permanences m'ont indiqué avoir transmis leurs observations par mail, mais je ne les ai pas reçues.

A noter qu'une réponse automatique aurait été de bon augure pour informer les personnes de la prise en compte de leurs observations via la boîte mail ; pour raison évidente de confidentialité, malgré la possibilité technique de le faire, j'ai choisi de ne pas répondre au public depuis mon adresse mail personnelle ; plusieurs personnes ont émis un doute quant à la réception de leurs observations ou ont demandé un rendez-vous au cours d'une permanence. Une réponse type « votre mail a été transmis au commissaire enquêteur qui en prendra connaissance et l'ajoutera au dossier dès lors que celui-ci est arrivé avant la date et l'heure de fin de l'enquête, à savoir le jeudi 30 décembre 2021 à 12h00 » aurait permis d'informer le public en retour.

4 - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

4-1 Procès-verbal de synthèse des observations (annexe 4)

En exécution de l'article R123-18 du Code de l'Environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, j'ai présenté le registre d'enquête et j'ai remis un exemplaire du procès-verbal de synthèse des observations le mercredi 5 janvier à 15h00 à M Imbert, adjoint au maire de la commune de Gérardmer (voir attestation de remise en mains propres en annexe 6).

❖ Les questions issues de l'analyse des observations et de l'étude du dossier visent à améliorer la compréhension des arguments développés par le public afin de rendre un avis éclairé sur un dossier dont la technicité n'est plus à démontrer.

La municipalité a donc été invitée à me fournir ses réponses dans un délai de quinze jours, soit au plus tard pour le jeudi 20 janvier 2022.

Une copie du PV de synthèse des observations est annexée au présent rapport (annexe 4).

4-2 Réponses du maître d'ouvrage (annexe 5)

La mairie m'a transmis le mémoire en réponse le vendredi 21 janvier, document complété par quelques précisions le lundi 24 janvier 2022 dans une version définitive ; une copie de ce mémoire est présentée en annexe 5.

❖ Les réponses apportent quelques précisions et mettent en évidence que de nombreux sujets d'observations n'entrent pas dans la procédure de MODIFICATION d'un PLU, mais dans celle de REVISION. Cette liste d'éléments sensibles aux yeux du public (PPA y compris) permettra donc d'alimenter la procédure de révision initiée par la municipalité ; cependant, l'argumentaire des réponses était souvent léger et ne permettait pas de faire le lien entre les éléments du dossier. Par exemple, les réponses aux questions concernant le PADD ont été : « concerne la procédure de révision » ; ce qui est juste, mais, le public et moi-même aurions voulu voir un lien plus évident entre les suggestions de modifications et les orientations du PADD de 2012 qui restent en vigueur sur cette phase de modification.

❖ Le retard dans l'édition du mémoire en réponse aux observations du public n'a pas d'incidence sur la participation du public, mais a contribué à retarder la rédaction du présent rapport.

❖ De ce fait, j'ai transmis une demande de prolongation du délai de remise de mon rapport et de mes conclusions à la mairie de Gérardmer en date du 27 janvier 2022 ; un délai de 15 jours a donc été consenti par M le maire (voir courrier de réponse en annexe 7).

5- ANALYSE DES OBSERVATIONS

5-1 Observations des personnes publiques associées (PPA)

Mme Adam a sollicité les avis des PPA courant juillet 2021 ; du fait de son absence très tôt dans le déroulement de la procédure d'enquête, je n'ai malheureusement pas récupéré la liste des PPA contactées sur ce dossier. Ceci est dommageable car, comme le dit le proverbe « Qui ne dit mot consent ».

Les avis des personnes publiques associées reçus ont été joints au dossier d'enquête.

Les PPA ayant émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Gérardmer sont :

- Le service urbanisme de la DDT (Direction départementale des territoires) sur :
 - l'intégration des zones humides au zonage et sur les modifications du règlement en interdisant les aménagements,
 - sur l'augmentation de la distance de recul inconstructible le long des cours d'eau,
 - sur les mesures favorisant l'infiltration des eaux pluviales (articles 4 du règlement) et celles limitant l'artificialisation des sols (articles 9, 13 et 16),
 - sur l'annexe sur les dispositions liées au traitement des eaux des piscines ,
- Le Parc naturel régional des ballons des Vosges,
- la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers),
- et la Chambre d'Agriculture des Vosges.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFF) n'a pas émis de remarque sur le dossier de modification.

Certaines PPA ont émis des remarques ou observations :

- Le service urbanisme de la DDT (Direction départementale des territoires) préconise également d'inclure la définition d'habitat léger démontable dans un lexique pour éviter toute confusion et de limiter à 40m² les surfaces des annexes en zones U.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je suis tout à fait d'accord avec le quiproquo possible autour de la définition d'habitat léger démontable, surtout que cette interdiction est également présente en zone UC dédiée aux activités de camping ; compte-tenu de la dérogation possible pour permettre de construire une annexe sur un terrain dont l'emprise au sol est déjà conséquente, il me semble effectivement justifier, et pour être équitable quel que soit la zone de sa parcelle, de limiter la taille des annexes à 40m².

- Le service environnement de la DDETSPP (Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations) **n'indique pas de position favorable ou non** au projet de modification du PLU, mais rappelle que les élevages soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre du régime de l'autorisation doivent respecter une distance d'implantation de 100m avec les habitations, distance supérieure à celle prescrite dans le cadre du règlement sanitaire départemental qui est

de 50m ; une vigilance est donc demandée afin de conserver ces périmètres autour des exploitations agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le zonage n'ayant pas été modifié dans le cadre de cette première modification, ce point fera également l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la procédure de révision.

- Le service Agriculture et Forêt du Conseil Départemental des Vosges a demandé l'ajout des périmètres du règlement des boisements.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La carte des servitudes fournies par la DDT indique déjà le zonage réglementé dans le cadre des boisements, mais la liste des servitudes indique seulement la référence au code forestier et non au règlement spécifique de la commune. Une demande a été transmise à la DDT pour mettre en cohérence ces 2 documents et mieux mettre en évidence le règlement des boisements de la commune ; ce point n'est pas directement lié à la réglementation de l'urbanisation et l'instruction des demandes se fait auprès du Préfet et non au service de l'urbanisme de la commune.

- Le service Ingénierie Routière du Conseil Départemental des Vosges demande que le domaine public départemental ne soit pas impacté par le classement en zones humides.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PLU concerne l'urbanisme d'une commune et n'a pas pour vocation de réglementer la voirie sur le domaine public.

5-2 Avis de la MRAe (annexe 2)

La MRAe (voir avis en annexe 2) a décidé de ne pas soumettre le dossier à l'évaluation environnementale justifiant cette décision par une absence notable d'incidence pour l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il aurait été juste de noter « absence d'incidences négatives » pour justifier de ne pas soumettre à une évaluation environnementale, car des incidences positives ont été mises en évidence dans le descriptif du projet.

5.3 Observations du public

Les observations du public ont été compilées dans un tableau au fur et à mesure de leur arrivée.

Globalement, il ressort 4 sujets de remarques que j'ai numéroté comme suit :

- 1- Organisation de l'enquête
- 2- Zonage
- 3- Règlement
- 4- Zone Humide (majoritairement des contestations)

Chaque sujet fera l'objet d'une analyse détaillée à la suite de ce tableau de synthèse dans une partie « commentaires du commissaire enquêteur » :

Type	Date	Nom Prénom	Synthèse des observations	Sujet
mail	28/11/ 2021	ORIEL Romain	Demande un RDV lors de la permanence du 30,12,21	1
Permanence	29/11/ 2021	VALENTIN Jacques	Aurait souhaiter avoir accès au dossier avant l'ouverture de l'enquête ; me suggère de lire le rapport de l'enquête de 2015.	1
Permanence	29/11/ 2021	PIERRAT	Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.	2
Permanence	29/11/ 2021	HUART Michèle	Ne comprend pas l'article 7UV relatif aux distances d'implantation	3
Permanence	29/11/ 2021	NOEL Benjamin	Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.	2
Mail	02/12/ 2021	GOURGUIL LON Catherine	<p>Constata la dégradation de son cadre de vie, visuel, sonore, infrastructures (poubelles, stationnement gênant, voirie), eau, ... impacté par le tourisme ;</p> <p>Propose les modifications suivantes :</p> <p>A. Recul par rapport aux limites séparatives afin de libérer des espaces verts.</p> <p>B. recul par rapport aux voies existantes pour un respect des règles voulues par l'Avap.</p> <p>C. recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour végétalisation et et perméabilité des sols.</p> <p>D. Non mitoyenneté</p> <p>E. hauteur des constructions: respect de la vue et du paysage.</p> <p>F. Alignement par rapport au patrimoine bâti.</p> <p>G. limitation des pentes d'accès, pour des raisons de sécurité évidentes, et un maintien du paysage sans défiguration, contrairement à ce que l'on voit actuellement. Dossier la roche Gautier.</p> <p>H. Prise en compte des zones humides et micro zones humides,</p> <p>I. Surface d'emprise au sol par rapport à la surface de la parcelle. J. Respect de l'orientation des pans de toit dans un même secteur.</p>	3
mail	06/12/ 2021	LIETO Claudine	S'interroge sur le déclassement de la parcelle 1170 au lieu-dit Les Bas-Rupts, parcelle bâtie depuis 1978.	2
courrier	07/12/ 2021	CLOSSE Jocelyne	Demande que les parcelles 1559 et 1560 du secteur de la trinité ne soient plus constructibles du fait d'un risque d'inondation	2
mail	03/12/ 2021	DEANA Colette	Sœur de Mme LIETO : même demande que ci-dessus,	2
mail et permanence	10/12/ 2021	EHRHART Johann	Souhaite que les zones humides restent inconstructibles.	4 +
mairie	?	MEDY Serge	Conteste le classement de sa parcelle 1308 section E en zone humide	4
permanence et courrier	11/12/ 2021	SAIGNAT Francis	Souhaiterait que ses parcelles 134, 135 et 281 soient constructibles.	2
Permanence	11/12/ 2021	TISSERANT Jean-Paul	A- Souhaite que les parcelles du massif du Phény restent inconstructibles.	2

			B- Souhaite que les parcelles de terres agricoles boisées dans les années 70 et sinistrées par le scolyte redeviennent de la terre agricole.	
permanence et courrier	11/12/2021	CUNY Pascal	Souhaiterait que ses parcelles n° D1620 et 1951 soient constructibles.	2
Courrier et permanence	16/12/2021	PARMENT ELAT Daniel	Souhaiterait que sa parcelle n° 445 - AN 499 soit constructible.	2
Permanence	16/12/2021	PERRIN Dominique	<p>a déposé un dossier comprenant les remarques suivantes :</p> <p>A- En dehors des zones humides, l'habitat léger démontable pourrait être autorisé sous conditions.</p> <p>B- En dehors des zones humides, des travaux d'aménagement de terrain (chemin pour l'exploitation du bois) pourraient être autorisés.</p> <p>C- s'interroge sur le classement de certaines fermes comme éléments remarquables (SPR) dans le secteur des Bas Rupts.</p> <p>D-propose une nouvelle délimitation de la zone humide dite du "Rein du beau".</p> <p>E-indique une erreur d'intitulé sur le bassin versant et demande la mise en évidence de 2 cours d'eau.</p>	3

Permanence et mail	16/12/2021	VALENTIN Jacques	<p>a déposé un dossier comprenant les remarques suivantes :</p> <p>A- a souhaité mettre en avant le caractère complexe du PLU et l'absence de règles d'instruction des demandes et des règles de contrôles des construction.</p> <p>B-propose de simplifier les règles du PLU et d'attribuer les autorisations "après instruction par un groupe composé d'architectes indépendants".</p> <p>C- souligne la durée écoulée depuis la précédente enquête (réalisée en 2015) et invitait la municipalité à intégrer les zones humides dès la première modification de son PLU.</p> <p>D- n'a pas d'avis sur la réglementation proposée pour préserver les zones humides.</p> <p>E- souhaite mettre en évidence l'absence de réglementation en zone UV pour l'emprise au sol (article 9UV) et les faibles contraintes pour les autres zones (20% de la superficie avec 150 m² par construction principale en zones UB et UL ; 10% et également 150m² pour la zone UH</p> <p>F-s'interroge sur l'utilité d'augmenter la largeur de l'accès de 3 à 4m</p> <p>G- indique que la réglementation relative aux eaux pluviales (article 4 de chaque zone) ne change pas et qu'elle est impossible à mettre en œuvre dans un sol rocheux.</p> <p>H- propose d'ajouter le Boulevard Kelsch, le Boulevard Garnier, l'Avenue du Maréchal de Tassigny et la Rue Lucienne à la liste des voies structurantes.</p> <p>I- demande que les nouvelles constructions soient alignées par rapport aux constructions existantes et non par rapport aux voies (zone UV - article 6)</p> <p>J- demande que l'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle soit mieux encadré et notamment l'orientation des faitages de manière homogène.</p> <p>K- s'interroge sur le non-respect des règles déjà en place concernant le stationnement des véhicules.</p>	3
permanence	16/12/2021	MARCHAL Anne-Marie	Est venue vérifier le classement d'une parcelle ; pas d'observation sur le dossier soumis à l'enquête	2
permanence	16/12/2021	CHWALISZ EWSKI Alvin	Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.	2
permanence	16/12/2021	MARCHAL Jean-Claude	Est venu s'informer sur le morcellement de sa parcelle	2
permanence	16/12/2021	PETIT Jean-Paul	S'interroge sur le classement des édifices dans le SPR (critères, emplacement précis)	3
permanence	16/12/2021	MARCHAL Denise	est venue s'informer sur la procédure et transmettra ces observations par mail ultérieurement	1
permanence	16/12/2021	MICHEL Joel	est venue s'informer sur la procédure et transmettra ces observations par mail ultérieurement	1
mail et courrier	16/12/2021	BALLAND Daniel	Souhaiterait que ses parcelles section E n° 383, 1274 et 1367 soient constructibles	2
courrier	18/12/2021	GERMAIN Antoine	Souhaiterait que sa parcelle 1204 soit constructible.	2

mail et courrier	19/12/2021	HUARD Anne	<p>A/ a transmis un dossier mettant en avant les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le portrait de Gérardmer ne la satisfait pas - les locaux ne peuvent plus se loger sur la commune - les nuisances entre riverains se multiplient - les forêts reculent - les besoins en eaux, et les capacités de traitement, ne sont pas prises en compte - l'avenir de la ville pourrait être une friche immobilière si le caractère naturel et la qualité des paysages ne sont pas préservés. <p>B/ met en avant l'action positive de prendre en compte les zones humides, mais souhaiterait que les restrictions soient prises plus largement, à l'échelle de la parcelle ;</p> <p>C/ met également en avant la mise en place de coefficient d'emprise au sol et de coefficient de végétalisation dans la plupart des zones</p> <p>D/ demande que l'article 7 soit préciser</p> <p>E/ a souhaité mettre en avant le caractère complexe du PLU et l'absence de règles d'instruction des demandes et des règles de contrôles des construction.</p> <p>F/ s'interroge sur l'absence d'avis de la MRAe</p> <p>G/ Propose d'ajouter une limite de pente à 15% (article 5) afin de pouvoir garantir le respect des préconisations relatives aux murs de soutènement (art 13)</p> <p>H/ propose que l'alignement en zone UV soit fait par rapport aux constructions existantes</p> <p>I/ propose que le Bd Kelsch et la rue Lucienne soient définies comme «voies structurantes »</p> <p>J/ propose que l'implantation soit réalisée à 6m de l'alignement "sur les coteaux" (zone UB?), et non entre 3 et 6 comme proposé dans le projet</p> <p>K/ interdire la mitoyenneté et demande 30m de recul par rapport à la forêt au lieu de 15 (art 7)</p> <p>L/ souhaite que la distance de recul entre les constructions (art 8) soit réglementé dans toutes les zones (y compris UV, UL et UC) avec un seuil au-delà des 10m actuel</p> <p>M/ propose de diminuer le CES dans toutes les zones, y compris en zone UH et UB</p> <p>N/ souhaite qu'un parking enherbé ne soit pas considéré comme une surface végétalisée</p> <p>O/ souhaite ajouter des contraintes en lien avec la protection du patrimoine végétal ; propose leur classement comme éléments remarquables du patrimoine communal</p> <p>P/ demande qu'un classement comme parcelle constructible soit à moins de 30m des réseaux</p> <p>Q/ souhaite que les passées communales soient préservées.</p>	3
mail	20/12/2021	BERTRAND Martial	<p>A/ Souligne le "bon sens" de la proposition de protection des zones humides, mais ne comprend pas la demande du Conseil Départemental de ne "l'appliquer" au réseau routier.</p> <p>B/ souligne un problème de couleur sur le plan fourni en annexe du dossier et ne permettant pas de différencier les zones UB et UH.</p>	4
courrier	21/12/2021	FRAYON Robert,	<p>Souhaite que le classement des parcelles à proximité de la gare soit classées de manière à pouvoir accueillir, de nouveau, le train à Gérardmer.</p>	2

		président de TG2V		
courrier	21/12/2021	FRAYON Robert, association Gérardmer Qualité	A/ propose de limiter les talus et remblais à 1,50m de haut ; de les soumettre à une autorisation de terrassement et à des contrôles ; B/ souhaite interdire les découpes de parcelle et propose un délai de 5 ans entre 2 constructions sur une même parcelle ; C/ demande que les aménagements de sol (voie, parking soient perméables) D/ demande que les passées communales soient prises en compte dans le plan de zonage afin d'aménager des chemins piéton et/ou pistes cyclables.	3
mail	21/12/2021 et 28/12/21	LAUBACHE R Francois	1er mail : Transmet les observations de M Valentin Jacques et de Mme HUARD Anne déjà reçu A/ Propose de limiter la proportion de résidence secondaire à 25% du bâti (exemple de la Suisse) B/Propose un quota de 25% des logements dédiés aux résidents permanent dans les nouvelles copropriétés. 2eme mail : demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD	3
mail	21/12/2021	VERGUIN Bertrand	A/ propose une étude d'insertion dans l'environnement sur la base des règles d'urbanisme en cohérence avec le PADD Souhaite que le PLU permette de limiter la densification et conserver des espaces naturels, en : C/ mettant en place des règles de recul par rapport aux limites séparatives (art7) D/mettant en place des règles de recul par rapport aux voies existantes (art6) E/ mettant en place des règles de recul des constructions entre elles sur une même propriété (art8) F/ interdisant la mitoyenneté G/mettant en place un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) H/ limitant la hauteur des constructions pour qu'elles s'intègrent dans l'environnement I/veillant à l'alignement afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité des voisins déjà présents J/ fixant une pente maximum K/ protégeant les zones humides L/ contraignant les porteurs de projets à identifier les éléments en faveur de la biodiversité de leur parcelle et de les préserver M/ faisant intervenir l'architecte des bâtiments de France N/ mettant en place une règle d'orientation des faitages par rapport à la pente O/ limiter les résidences secondaires	3

mail	21/12/2021	MONTARRAS DE BRABANT Isabelle	A/ Souligne l'aberration" de certaines constructions B/ demande un règlement simple des limites de séparation et propose d'aligner selon les constructions existantes suivant la même ligne en retrait C/ demande d'augmenter le recul par rapport à la forêt D/ Propose de diminuer le C.E.S surtout sur les côteaux E/ souhaite que l'instruction des permis soit ouverte en associant habitants et professionnels. F/ demande que les permis soient contrôlés en fin de travaux. G/ souhaite faire respecter et protéger les arbres, ainsi que les passées communales	3
courrier	21/12/2021	POIROT Maxime	Souhaiterait qu'une parcelle familiale D 1458 soit constructible.	2
mail	23/12/2021	MADIKA Noémie	A/ constate qu'en Zone UB, la distance entre deux constructions sur une même parcelle: passe à 10m alors qu'il est possible de construire à 3m de la limite : propose de réduire la distance entre 2 constructions sur un même terrain et d'augmenter la distance d'implantation par rapport aux milites séparatives ; B/souhaite qu'une terrasse sur pilotis ne fasse pas partie des 150m ² d'emprise au sol et propose de réglementer la surface des terrasses en différenciant les résidences principales et les secondaires ; C/ En Secteur UH, n'est pas d'accord avec la limite de 10% de la surface du terrain en emprise au sol max, qui limite les constructions aux seuls grands terrains.	3
mail	23/12/2021	TISSERANT Maryvonne	A/ met en évidence la complexité du règlement et demande des contrôles B/ Propose de réglementer la pente de construction à 15% maxi C/ souhaite interdire les constructions sur pilotis D/ demande une surface minimum de 1500m ² non divisibles pour construire	3
mail	24/12/2021	FALAIZE Patrick	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	24/12/2021	MOUGEL Jérôme	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	24/12/2021	SCHWARZ Robert	Met en avant la satisfaction de revoir le PLU ; courrier type JC Crouvezier sans les propositions	3
mail	24/12/2021	BOLMONT Guy	A/ propose de définir des caractéristiques de terrains constructibles (art; 5) en tenant compte de la morphologie, le dénivelé, les plantations existantes, la présence éventuelle d'un cours d'eau ; B/ Propose que les constructions annexes respectent les mêmes distances d'implantations par rapport aux limites séparatives (art 7) que les constructions principales ; C/ propose de ne pas définir une distance minimum de 10m entre 2 murs de soutien (art13) car cela ne peut pas s'appliquer aux terrains les plus pentus ; D/ s'interroge sur l'absence de réglementation du COS (art 14) ; E/ souhaite qu'un maximum de végétation au sol soit conservée, à l'état de "friches" afin de maintenir la biodiversité ; F/ souligne des erreurs sur la présence ou l'absence de cours d'eau dans les fiches zones humides ; G/ Propose d'augmenter la limite d'implantation à proximité des cours d'eau à 20m lorsque le dénivelé est important et orienté vers le cours	3

			d'eau ; H/ souhaite que les passées communales soient préserver ;	
mail	24/12/ 2021	ANDRE Samuel	Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.	2
mail	24/12/ 2021	GOLLY Sébastien	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	25/12/ 2021	CLAIR Alain	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	25/12/ 2021	SCHMIT Danièle	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	25/12/ 2021	BARDON Danielle	A/ souhaite interdire les piscines et spas (art 1) ; B/ propose d'aligner les constructions en centre-ville sur celles existantes ; C/ propose d'interdire les constructions gênant la vue des voisins en augmentant la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives ; D/ limiter les hauteurs des constructions à celles situées à proximité (art10) ; E/ propose d'imposer une orientation du faitage en fonction du sens des constructions existantes (art 11) ; F/ en zone UH, remettre l'interdiction de remblayer sur plus de 1m de hauteur et limiter la hauteur des haies à 1,40m au lieu de 1,70m (art 11) G/ propose de maintenir l'interdiction des arbres de plus de 7m ou de la même hauteur que la construction (art13) ; H/ demande que l'élagage des plantations soit contrôlé par la mairie ; I/ souhaite que les toitures végétalisées ne soient pas comptées dans la surface végétalisée (art 13) J/ souhaite rétablir le COS (art 14).	3
courrier	25/12/ 2021	THIEL René	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	26/12/ 2021	THIERY Didier et Valérie	S'associent aux idées des représentant de Gérardmer patrimoine Nature ; Mettent en avant leur lassitude face aux multiples constructions ; Proposent de limiter les constructions sur des surfaces d'au moins 25 ares avec une surface au sol constructible maximale de 5% ; Soulignent l'importance des logements sociaux.	3
mail	26/12/ 2021	LAUBACHE R M Françoise	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	26/12/ 2021	LAUBACHE R Anne	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	26/12/ 2021	GIBault Alexandre	Courrier type JC Crouvezier	3

mail	26/12/ 2021	THOMAS Jean-Luc	A/ propose de rétablir le COS entre 0,1 et 0,15 et imposé une surface minimale de 1500m ² ; B/ souhaite que les "permis de démolir" ne soit plus accordé sur des bâtiments "à préserver" ; C/ souhaite "réhabiliter" les cours d'eau de la ville, ainsi que la tourbière de la Mexel; D/ souhaite d'une zone soit dédiée aux voies ferrées ; E/ souhaite que la zone à l'ouest du Camping de Ramberchamp, jusqu'au ruisseau du Phény soit classée en réserve naturelle ; F/ demande que les antennes téléphone soient situées à 300m des habitations ; G/ propose d'interdire la construction d'habitation à proximité de la ligne électrique 63kV.	3
mail	27/12/ 2021	ZILETTI Eric	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	27/12/ 2021	CUNY Michèle	Conteste le classement de sa parcelle en zone humide	4
mail	27/12/ 2021	DEFAY JC	Demande un RDV lors de la permanence du 30/12/21	1
mail	27/12/ 2021	ACKER Maxime	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	27/12/ 2021	DREUX Gérard	Voudrait s'assurer que la nouvelle cartographie des zones humides sera prise en compte afin de contrôler les nouvelles constructions dans le secteur de la Trinité. Nous voudrions que ce classement ne soit pas l'objet de dérogations	4+
mail	27/12/ 2021	PASTOURE L Philippe	Souhaiterait que ses parcelles soient constructibles.	2
mail	27/12/ 2021	MARTIN J- Michel	A/ souhaite que la limite de construction par rapport à la forêt ou à un cours d'eau soit de mini 30m, la limite par rapport aux voies publiques soit à 5m du bord la route et à 5m de l'égout de la construction ; B/ souhaite que des surfaces de construction de 1400 m2 minimum soient imposées et qu'un "gabarit de construction" soit défini ; C/ souligne l'importance de la prise en compte des zones humides et de captage des eaux D/ Propose de réglementer la pente de construction à 15% maxi E/ souhaite que les murs de soutènement soient limiter à 1m par rapport au terrain existant avant travaux	3

mail	27/12/2021	BOLMONT Brigitte	<p>A/ Souhaite que certaines parcelles constructibles soient déclassées en terrain agricole</p> <p>B/ Propose de modifier les articles du PLU suivants :</p> <p>Art 2 : interdire les constructions qui ne respectent pas le volume de stockage des eaux de pluie et de ruissellement défini à l'article 4 de chaque zone ;</p> <p>Art 3 : Les constructions dans les rues en impasse ne doivent pas dépasser un certain nombre afin de ne pas rendre la circulation et l'accès en hiver difficile et dangereuse</p> <p>Art 5 : tenir compte du dénivelé en interdisant de construire sur un terrain de plus de 15 % de pente ;</p> <p>Art 7 : le recul par rapport à la forêt doit être augmenté à 30 mètres afin de maintenir le capital naturel ;</p> <p>Art 9 : le COS est insuffisant, essentiellement en zone UH.</p> <p>Art 11 : les constructions doivent respecter le style architectural notamment par l'orientation des pignons.</p> <p>Art 13 : propose de contraindre la notion de végétalisation par la conservation des espaces naturels existants.</p>	2 et 3
mail	28/12/2021	SCHMIDT Alfred et Michèle	Courrier type JC Crouvezier	
mail	28/12/2021	GEGOUT Brigitte	Courrier type JC Crouvezier sans les propositions des articles 13 & 14	
mail	28/12/2021	MICHEL Joel	<p>1 – Demande que les parcelles du "Camping au Bout du Lac" (n° 1875 ainsi qu'une partie de la n° 1159 faisaient partie intégrante du terrain de camping) soient classées en zone naturelle ;</p> <p>2 – Propose de simplifier le PLU</p> <p>3- Souhaite que l'instruction des permis se face après une visite sur le terrain ;</p> <p>4 – Propose de réglementer la pente mais ne donne pas de suggestion sur ce point ;</p> <p>5 –souhaite interdire ces constructions inadaptées dans les coteaux ; notamment les constructions sur pilotis ;</p> <p>6 – Propose, de façon globale sur les coteaux, de modifier la surface minimum à 1500m² ou 2000m² et de diminuer le COS afin de conserver les zones naturelles dans chaque parcelle.</p> <p>7 – constate que, par forte pluie, le réseau n'arrive plus à absorber l'excès d'eau ;</p> <p>8 – Propose d'interdire les accès et constructions sur les passées communales.</p> <p>9 – Propose d'imposer une zone de retournement en bout de rue si celle ci ne débouche pas sur une autre rue.</p> <p>10 – Demande que le recul des constructions se fasse en alignement avec les constructions existantes en fonction de la zone de construction et que la mitoyenneté soit interdite (distance mini de 5m)</p> <p>11 – constate que la demande en eaux potable est de plus en plus conséquente et s'interroge sur la ressource ;</p> <p>12 – Même interrogation par rapport au dimensionnement de la station d'épuration ;</p> <p>13 – Souhaite que des contrôles du bâti soient effectués.</p>	2 et 3

mail	28/12/2021	BONNE Christophe	Souhaiterait que ses parcelles n°53, 54, 58, 59 de la section AI soient constructibles.	2
mail	28/12/2021	MARCHAL Denise	Courrier n° 1 demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD ; Courrier n°2 met en évidence la situation globale (conso d'eau, rejet, poubelle, stationnement, nuisance sonore) dû à l'augmentation des constructions ; aucun commentaire en lien avec les modifications du règlement du PLU soumis à la présente enquête.	1
mail et courrier	28/12/2021	GUILLEMAI N Lionel	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	28/12/2021	LAUBACHE R François Xavier	demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD	1
mail	28/12/2021	LAUBACHE R Claire	demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD	1
mail	28/12/2021	BONNE Alain	A/ souligne l'importance du PADD et indique que le PLU ne le respecte pas, sans argumenter. B/ Indique qu'il n'est JAMAIS tenu compte de la superficie des terrains ce qui a pour conséquence des constructions importantes sur des petits terrains. C/ souhaite que soit réalisé des dossiers d'ORIENTATION d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP) ; D/ constate que lors de dépôts de permis de construire, les vérifications d'accès ne sont pas réalisées et souligne que, sur des constructions existantes, l'architecture concernant certaines unités foncières n'est pas respectée.	1 et 3
mail	29/12/2021	CAMUS Alain	fichiers impossibles à ouvrir	
mail	29/12/2021	CROUVEZIER Jean- Claude	A/ Courrier annexe n°1 avec un extrait de la revue municipale Gérardmer Grandeur Nature n° 109 – Printemps 2021 et des propositions divers sur l'instruction des demandes d'autorisations ; B/ A transmis le projet de modification du PLU complété de ces observations : B1/ propose d'ajouter le PADD aux dispositions générales (titre I) et d'autres références réglementaires (suggestions également reprises à divers endroit du dossier) B2/ ajouter également les informations sur les servitudes dans la partie "autres périmètres" B3/ demande que tous les règlements de lotissement soient annexés au PLU B4/ demande que les normes de stationnement tiennent compte du type de transformation des bâtiments B5/ semble approuver l'interdiction de reconstruire à l'identique un bâtiment ne respectant pas le PLU ; B6/ propose d'ajouter aux articles 2 de chaque zone le rappel des conditions particulières liées aux servitudes, ainsi que celle ne remplissant pas les volumes nécessaires à la gestion des eaux de pluies ; B7/ propose de différencier accès privé et public et propose une largeur de 3,5m au lieu de 4m B8/ propose d'ajouter une dimension de 15m pour une place de retournement et d'imposer cette place en zone UV pour les voie de plus	1 et 3

			<p>de 100m de long ;</p> <p>B9/ propose une autre formule de calcul du volume de stockage des eaux pluviales (art 4) moins contraignante, amis plus réaliste ;</p> <p>B10/ propose de supprimer les articles 5 et 14 non réglementés</p> <p>B11/ propose de réglementer l'implantation le long des voies structurantes en adéquation avec le recul des voisins et non à l'alignement</p> <p>B12/ propose d'implanter à 5m au lieu de 3 à 6m le long des routes départementales</p> <p>B13/ propose de réduire les constructions mitoyennes aux projets spécifiques (en continuité d'une composition existante de constructions ou d'immeubles en bande) art 7</p> <p>B14/ propose de réglementer l'article 8UV avec 5m de distance entre les constructions</p> <p>B15/ propose de modifier l'article 9 en "coefficient d'emprise au sol" et de le limiter afin de conserver de 30% à 60% d'espaces végétalisés et de na pas compter les toitures végétales.</p> <p>B16/ propose de prendre en compte la hauteur des constructions par rapport aux constructions voisines et de réduire d'un mètre les propositions du projet</p> <p>B17/ propose également que la toiture soit réglementée par rapport à l'existant (art 11)</p> <p>B18/ propose de mettre en évidence la règle relative au stationnement présent au titre I et souhaite ajouter un recul de 5m des places de stationnement par rapport à la limite (art 12) et 7m si besoin d'une place de retournement (art 3 sauf 3UV)</p> <p>B19/ n'est pas d'accord avec le schéma présenté pour illustrer l'agencement des espaces extérieurs en terrain en pente</p> <p>B20/ conteste l'intégration de 50% de la surface des toits végétalisés dans la calcul des surfaces végétales (idem B15)</p>	
mail	29/12/2021	LAUBACHE R Marie	demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD	1
mail	29/12/2021	ROUSSEL Françoise	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	29/12/2021	DENY Laurence	<p>A/ Ne souhaite pas de dérogation à l'article 9UB :</p> <p>« Par dérogation, l'implantation d'une annexe supplémentaire au plus et d'une emprise au sol maximale de 50 m², peut être admise sur une unité foncière lorsque le pourcentage d'emprise au sol des constructions excède déjà 20%. »</p> <p>B/ propose d'ajouter les références réglementaires en lien avec l'objectif de zéro artificialisation des sols ;</p> <p>C/ propose de modifier la limite en lisière de bois à 30m</p> <p>D/ D'interdire toute construction nouvelle en dehors d'une bande de 20 mètres des voies existantes.</p> <p>E/ De définir une emprise au sol de 5% pour les constructions nouvelles.</p> <p>F/ D'interdire les remblais et les déblais afin d'adapter la maison au terrain et non le terrain à la maison</p>	2 et 3
mail	29/12/2021	MARCHAL Laurent	Courrier type JC Crouvezier	3

mail	29/12/2021	association Gérardmer Patrimoine Nature	demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD	1
mail	29/12/2021	MUZEAU Benjamin	demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD	1
mail	29/12/2021	JACQUOT PARMENTIER Régine	Courrier type JC Crouvezier	3
mail	29/12/2021	BASTIEN Patrick	A/ propose de réglementer l'implantation des piscines et SPA à plus de 5m des limites B/ s'inquiète des passées communales C/ propose de réglementer la gestion des eaux pluviales en fonction des capacités du réseau D/ propose de limiter l'artificialisation des sols E/ veut interdire la mitoyenneté et imposer un seuil de perte d'exposition à maximum 50% afin de limiter les effet d'une construction sur un voisin déjà implanté F/ propose d'autoriser la hauteur des bâtiments en UV par rapport aux constructions voisines G/ propose d'augmenter de 20 à 50% la proportion de logements sociaux (article 2)	3
mail	29/12/2021	NOEL Jaques	demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD Transmet les observations de M Valentin Jacques et de Mme HUARD Anne déjà reçu	1 et 3
courrier	29/12/2021	GEYSSELY N.	Transmet les suggestions de M Valentin Jacques et y ajoute les observations suivantes : A/ 25% d'habitants permanents dans les co-propriétés ; B/ introduire un "quota" de résidences secondaires	3
mail et permanence	30/12/2021	ANDRE Emilie	Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.	2
mail	30/12/2021	EGLINE Gérard	A/ Conteste le classement en zone humide de son terrain ; B/ Aurait souhaité être informé de cette procédure.	1 et 4
mail	30/12/2021	BOZON-WEBER Laurence	Courrier type JC Crouvezier + courrier de situation mettant en avant son point de vue concernant l'urbanisation de la ville et la dégradation du cadre de vie.	3
mail	30/12/2021	CAMUS Marie-Louise	Courrier type JC Crouvezier sans la remarque de l'article 14	3
mail	30/12/2021	LUC Thierry	A/ souhaite limiter l'emprise au sol en zone UH à 10%, et limiter la hauteur des bâtiments à 6 mètres à la gouttière et 8m au faitage afin de maîtriser la densification de cette zone, et son aspect paysager. B/ Interdire les construction dans les pente de plus de 30% , ainsi que les éoliennes C/ distance entre les bâtiment d'au moins 10m ; distance de 30m avec la forêt, D/ orientation des faitages vers le lac et toiture à 2 pans couvrant 50% de l'emprise au sol ; bardage bois sur les parties supérieurs des façades	3

			Met en Pj de son mail le formulaire de concertation complété et remis à la mairie en février 2021	
mail et permanente	30/12/2021	VERGUIN Bertrand	re-expédition des observations transmise le 21/12/21	
mail et permanente	30/12/2021	GUILLEMIN Pascal	<p>A/ propose d'ajouter le changement de destination pour soumettre une construction existante aux règles de stationnement (titre I)</p> <p>B/ souhaite que les surfaces en toitures végétalisées soient prises en compte dans le calcul du volume des eaux pluviales</p> <p>C/ souhaite que, lorsqu'une parcelle est divisée après une première construction, contraindre le propriétaire à réaliser un réa bornage respectant les distances d'implantations du PLU en place</p> <p>D/ art 6 : propose que l'implantation des constructions soit évaluée en fonction de la topographie de la parcelle et d'autres éléments pouvant générés des nuisances (type ligne RTE)</p> <p>E/ soulève une question quant à la réglementation des remblais supprimée à l'article 11 et remplacer par des murs à l'article 13</p> <p>F/ conteste la suppression de l'implantation en limite séparative supprimée en 7UB</p> <p>G/ demande que tous les égouts de toitures soient pris en compte dans l'évaluation de la hauteur maxi des gouttières aux articles 7 (y compris, lucarne et chien-assis) ;</p> <p>H/ s'interroge sur l'ajout de la partie des articles 10 relative aux constructions dans une bande de 3m de profondeur par rapport aux limites</p> <p>I/ s'interroge sur l'article 9 UH où 50m² sont autorisé pour une annexe et seulement 60m² sont autorisés en tant qu'emprise au sol dont 50m² pour les 2 places de stationnement couvertes ce qui ne laisse plus de possibilité de construire l'habitation sur des "petits terrains" (10% d'un terrain de 600m²) ; il souligne également un manque de cohérence entre le règlement de l'AVAP secteur 4 de l'avap (page 99), dont certaines parties sont en zone UH du PLU, et où il est imposé une emprise au sol minimum de 80m² contre 10% dans le PLU.</p>	3
mail	30/12/2021	MELINE Dominique	Courrier type JC Crouvezier sans les observations	1
mail	30/12/2021	GROSJEAN Axel	A/ Estime qu'il existe une contradiction entre les articles 3 des zones UV, UB, UH et U où une largeur d'accès à 4 mètres est demandée et où une largeur minimale de la chaussée à 3,5 mètres pour les voies à sens unique est également imposé.	3
mail et permanente	30/12/2021	DORIDANT Jérôme pour DORIDANT Léon	<p>A/ Constate que les propriétaires ayant conservé le caractère "naturel" de leur terrain sont pénalisés par leur classement en zone humide et qu'aucune contrainte n'est apportée aux voisins ayant construit récemment ;</p> <p>B/ conteste le classement en zone humide de sa parcelle 000AP206 (pense que cela provient du chemin) ; espère que le reste de sa parcelle restera constructible ; demande que les zones humides puissent être construites</p> <p>C/ Aurait souhaiter être informé de cette procédure.</p>	1 et 4
permanente	30/12/2021	ORIEL Romain	A fait réaliser une expertise zone humide sur la parcelle 989 section G3 sur conseil de la DDT et de M le maire ; conteste donc le classement en zone humide de sa parcelle et souhaite pouvoir y construire sa maison.	4

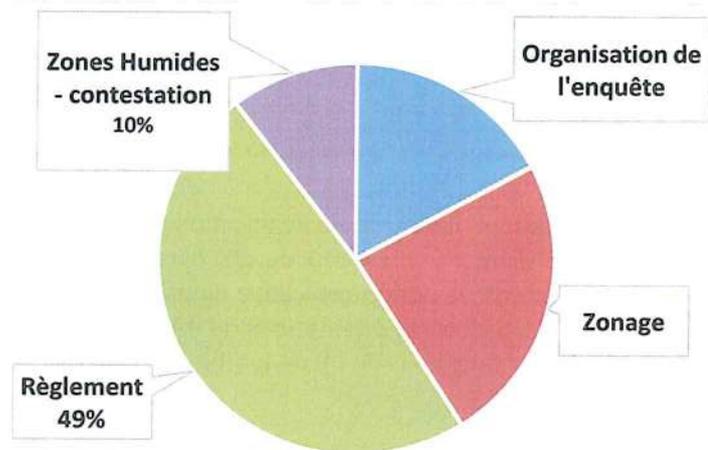
permanence	30/12/2021	MARTIN Yvon	Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.	2
permanence	30/12/2021	Mme BONNE	A/ Souhaite que le stationnement soit pris en compte dans le règlement du PLU B/ Souhaite que les zones humides soient respectées C/ souhaite que les vidanges de SPAS soient vérifiées.	3 et 4
permanence	30/12/2021	DAVID Bruno	m'a remis ce jour un courrier indiquant sa lassitude sur la situation de Gérardmer en tant que Géromois de souche, émet diverses propositions non liées aux règles d'urbanisme et proposant de réglementer le PLU comme suit en : A/ informer les acquéreurs sur les parcelles (servitudes, classement PLU, etc...) B/ souhaite que l'instruction des permis soit confiée à une commission et non à un représentant des architectes des Bâtiments de France (ABF) C/ mettre en place une surface minimum pour construire mais ne propose pas de données chiffrées ; D/ Inclure également la place pour le déneigement en plus du dimensionnement des places de stationnement	3
permanence	30/12/2021	GOLLY Sylvie	a déposé un courrier pour signaler son mécontentement face à l'instruction des dossiers d'urbanisme et à l'absence de contrôles, mais n'a pas émis d'observations en lien avec le projet de modification du PLU.	1
permanence	30/12/2021	LUC Benoit	Souhaite que les zones humides restent inconstructibles en zone UH, que l'emprise au sol soit limitée à 10%, A/ que les hauteurs de bâtiments soient de 6m à la gouttière (au lieu de 7) et de 8m au faitage au lieu de 10 afin de limiter la densification du bâti (un étage aménagé en moins avec cette configuration) ; B/ que les distances d'implantations entre bâtiments soient de 10m ce qui est préconisé dans l'article 7UH C/ orientation des faitages vers le lac et toiture à 2 pans couvrant 50% de l'emprise au sol ; D/ souhaite interdire les éoliennes dans cette zone	3
permanence	30/12/2021	FREYS Barbara	<i>indique avoir transmis un mail dont je n'ai pas connaissance ; se joint à M LUC Benoit et M VERGUIN Bertrand pour donner un avis sur les propositions du dossier.</i>	3
permanence	30/12/2021	TISSERNAD Ambroise	Conteste le classement en zone humide de sa parcelle 66section G à Kichompré	4
permanence et courrier	30/12/2021	BUFFET André	M'a remis une copie d'un courrier transmis à M Le Maire en date du 11,04,21 ; Conteste le classement de sa parcelle AI 125 en zone humide ; fait référence à une note technique du ministère de la transition écologique en date du 26/06/2017 (NOR TREL 17116JJN) qui précise les caractéristiques d'une zones humides ; indique que l'eau de son terrain provient du drainage de la passée communale voisine	4
permanence	30/12/2021	MARCHAL Gérard	Conteste le classement en zone humide de sa parcelle implantée au 251 chemin de la pépinière	4
permanence	30/12/2021	CABOCEL Etienne	demande que la limite d'implantation par rapport aux limites séparatives soit modifiée afin de lui permettre d'implanter une extension (art 7)	3

permanence	30/12/2021	PARMENTIER Régine	Souhaiterait que sa parcelle 1127 soit accessible afin de créer un lotissement avec son voisin M Jaques HAXAIRE propriétaire des parcelles 1130 et 2390	2
permanence et courrier	30/12/2021	LAMBERT Sylvie	Conteste le classement en zone humide de sa parcelle 393 (fiche ZH n°23) ; indique que cette parcelle est déjà viabilisée ; S'étonne que les parcelles voisines, construites, ne soient pas classées ; souhaite pouvoir construire sur toute sa parcelle.	4

Suite à l'analyse des remarques du public, j'ai établi un graphique de répartition des sujets d'observations recueillies au cours de cette enquête :

Type	Nombre
Organisation de l'enquête	18
Zonage	25
Règlement	51
Zones Humides - contestation	11

NB : une même personne a pu émettre des observations sur un ou plusieurs sujets ; cela a été compté indépendamment, d'où un total supérieur à 102 qui représente le nombre de personnes qui se sont exprimées.



5-3-1 Commentaires du commissaire enquêteur sur :

A/L'organisation de l'enquête

18 observations ont été formulées à ce sujet :

- avec des sollicitations de RDV au nombre de 2,
- quelques demandes d'informations sur la procédure d'enquête (2 également)
- et des remarques, nombreuses, souvent portées par l'association Gérardmer Patrimoine Nature et ces représentants et adhérents, sur la procédure et notamment sur l'accès tardif aux éléments de l'enquête, l'absence de respect des préconisations émises dans le rapport d'enquête de 2015 ou l'absence de lien avec les orientations du PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE dit PADD (sujet ayant fait l'objet d'un courrier type reçu 8 fois).

- ➔ Les réponses aux demandes de RDV ont été émises par le service de l'urbanisme ;
- ➔ Concernant l'accès tardif au dossier, la procédure d'enquête publique a été respectée ; le dossier était accessible en ligne sur le site web de la mairie de Gérardmer à partir de la veille de la date de l'ouverture de l'enquête ou en version papier au service de l'urbanisme, dans l'enceinte de la mairie ; force est de constater qu'au vu du nombre d'observations recueillies, le délai d'enquête a été suffisant ;
- ➔ Concernant l'absence de respect des préconisations de mon confrère en charge de l'enquête d'approbation du PLU réalisée en 2015, cet état de fait ne concerne en aucun cas la présente procédure ;

→ Concernant le lien avec les orientations du PADD, il est important de rappeler que ces orientations ne sont pas revues dans le cadre d'une procédure de modification ; ce sont donc celles établies à l'origine du PLU en 2012 et non revues dans le cadre de sa ré approbation en 2015 qui s'appliquent ; elles ont été brièvement rappelées dans la notice explicative du projet page 3 :

x Orientation 1 : Préserver les patrimoines naturels.

x Orientation n°2 : Renforcer l'attrait de GÉRARDMER en s'appuyant sur ses paysages emblématiques.

x Orientation n°3 : Considérer le paysage comme un élément essentiel des projets d'aménagement.

x Orientation n°4 : Valoriser les patrimoines urbains et architecturaux.

x Orientation n°5 : Considérer l'espace public comme le lien et liant de la ville.

x Orientation n°6 : Affirmer la vitalité communale.

x Orientation n°7 : Soutenir le dynamisme économique (industrie, tourisme, agriculture).

x Orientation n°8 : Promouvoir les énergies renouvelables et économies d'énergie.

x Orientation n°9 : Prendre en compte les contraintes techniques.

x Orientation n°10 : Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances.

Pour autant, l'absence de justification entre les choix de modification faits par la municipalité et les éléments du PADD de 2012 ne permet pas de s'assurer que ces orientations sont respectées ; la notice explicative du projet ne décrit pas le lien entre les articles proposés à la modification et les orientations du PADD ; le mémoire en réponse fourni par la municipalité suite aux questions du PV de synthèse ne présentait pas non plus ces informations malgré ma demande.

Une analyse rapide des incidences des 3 points du projet de modification sous l'angle des orientations du PADD est donc proposé par mes soins ; à noter que mon choix a été fait de ne pas détailler le point 3 car celui-ci fera l'objet d'une analyse détaillée au point C du présent chapitre :

Point n°	Orientations du PADD de Gérardmer compatibles :									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1- Zones Humides	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>
2- SPR				<input checked="" type="checkbox"/>						
3- Autres articles du règlement proposés à la modification	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>

Force est de constater que ni les PPA, ni le public n'a mis en évidence de contradiction forte entre un article du PLU proposé à la modification et les orientations du PADD de Gérardmer.

❖ **Il n'y a donc aucun point du projet de modification antagoniste avec les orientations du PADD.**

B/ Les demandes de modification du zonage

24 personnes ont déposé des observations dans le registre, souvent complétées de dossiers volumineux avec les copies des courriers remis au maire, les plans des parcelles concernées et un argumentaire mettant en avant le caractère constructible de leur(s) parcelle(s) au moment du POS (Plan d'Occupation des Sols), donc avant 2012, date du projet de création du PLU. Les tensions sont vives sur ce sujet de la détention d'une parcelle constructible sur le territoire de Gérardmer, d'autant plus si ladite parcelle dispose d'une vue lac : la valeur de ce type de bien en fait un enjeu personnel

important. Il a donc été difficile, pour toutes ces personnes, d'entendre que la procédure de modification du PLU à l'enquête ne permettra pas de résoudre leur problème.

En effet, le présent dossier concerne les modifications du règlement du PLU et non du zonage ; les demandes de classement (ou déclassement de parcelles, plus rares) en zones urbanisables seront à formuler dans le cadre de la procédure de REVISION du PLU initiée par la municipalité.

C/ Les articles du règlement (proposés à la modification ou non)

L'enquête publique porte sur les incidences que pourraient avoir sur l'environnement les modifications du règlement du PLU proposées. Le règlement du PLU de Gérardmer est composé de 16 articles par zone et de 11 zones différentes, soit un total de 176 articles en plus des dispositions générales. Un nombre conséquent d'articles est proposé à la modification.

- ❖ Le nombre de points modifiés et l'approche souvent généraliste menée par le public rend l'analyse des observations du public très complexe.
- ❖ Force est de constater que très peu de citoyens ont étudié le règlement du PLU avant de déposer une observation : il en résulte des remarques générales, dont certaines idées ont déjà fait l'objet de modifications dans le règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les « avis généralistes » :

Les citoyens ayant déposés des observations sur les articles du PLU ont quasiment tous mis en avant leur lassitude par rapport aux nombreuses constructions portées par des promoteurs n'ayant pas en tête l'intérêt commun mais leurs propres intérêts financiers. Cet afflux de touristes génère également des nuisances sonores, visuelles ou de circulation qui contribuent largement à la lassitude de certains géromois. La question des ressources en eau et des capacités de traitement interpelle aussi quelques habitants.

L'attrait touristique de la commune a modifié le paysage au cours de la décennie passée ; la crainte de nombreux habitants est la perte de ce paysage caractéristique.

Il est d'ailleurs intéressant de noter un tabou par rapport au tourisme : les propriétaires de terrains ayant déposés des demandes de passage en zone constructible indiquent tous le faire pour leur compte personnel ou pour les membres de leur famille ; personne ne souhaite construire pour la location touristique ! De même, personne d'indique avoir acquis un terrain pour un investissement financier ; tous mettent en avant leur envie de venir vivre à Gérardmer, malgré qu'ils ne soient pas encore habitants de la commune !

- ❖ Toutefois, les modifications proposées par la municipalité vont dans le sens de cette population lassée avec plus d'interdiction, des obligations de logements locatifs sociaux, des infrastructures (stationnement, accès, gestion des eaux pluviales, murs de soutènement, etc....) plus contraignantes, des distances d'implantation élargies et un coefficient d'emprise au sol réduit permettant de limiter la densification du bâti, les nuisances entre riverains et l'artificialisation des sols. D'autres propositions vont permettre d'améliorer l'esthétique avec des contraintes de couleur, de hauteur, de clôture, etc.. plus homogènes.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les avis émis sur des articles du projet de PLU :

Certains citoyens ont pris le temps de « décortiquer » le règlement pour en proposer une vision plus à même de répondre à leurs préoccupations :

Nom Prénom	Requête	Commentaire du commissaire + avis du Maître d'Ouvrage MO (issus du mémoire en réponse); en rouge, les éléments à mémoriser pour la REVISION
HUART Michèle	Ne comprend pas l'article 7UV relatif aux distances d'implantation	Règles complexes ; mériterait une illustration pour mieux en comprendre la portée ; question n° 11 du PV de synthèse. MO : « voir le dictionnaire de l'urbanisme »
GOURGUIL- LON Catherine	Constate la dégradation de son cadre de vie, visuel, sonore, infrastructures (poubelles, stationnement gênant, voirie), eau, ... impacté par le tourisme ; Propose les modifications suivantes : A. Recul par rapport aux limites séparatives afin de libérer des espaces verts. B. recul par rapport aux voies existantes pour un respect des règles voulues par l'Avap. C. recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour végétalisation et perméabilité des sols. D. Non mitoyenneté toujours pour les mêmes raisons et indépendance des habitants. E. hauteur des constructions: respect de la vue et du paysage. F. Alignement par rapport au patrimoine bâti. G. limitation des pentes d'accès, pour des raisons de sécurité évidentes, et un maintien du paysage sans défiguration, contrairement à ce que l'on voit actuellement. Dossier la roche Gautier. H. Prise en compte des zones humides et micro zones humides, actuellement ignorées. I. Surface d'emprise au sol par rapport à la surface de la parcelle. J. Respect de l'orientation des pans de toit dans un même secteur.	Remarques généralistes qui, selon les zones sont parfois déjà mise en œuvre ou proposé à la modification : Points A, B, C, D, F, I : Le projet de règlement définit un rapport surface artificialisée et surface naturelle (article 13), ainsi que des conditions d'implantation (article 6, 7 et 8) E : les hauteurs des constructions sont réglementées (article 10 de chaque zone) ; G : les conditions d'accès et de voirie sont définies (article 3 de chaque zone) ; une réflexion sur un pourcentage de pente maxi pourrait être étudiée lors de la révision ; H : le présent projet est initié pour la prise en compte des zones humides selon la cartographie présente au dossier ; J : L'orientation des toitures est réglementée aux articles 11 de chaque zone ; les zones UV, UH impose une orientation ; les zones UB, UL, UC, UE mériteraient également une analyse pour identifier ou non le besoin d'une règle identique aux zones réglementées.
PERRIN Dominique	a déposé un dossier comprenant les remarques suivantes : A- En dehors des zones humides, l'habitat léger démontable pourrait être autorisé sous conditions. B- En dehors des zones humides, des travaux d'aménagement de terrain (chemin pour l'exploitation du bois) pourraient être autorisés. C- s'interroge sur le classement de certaines fermes comme éléments remarquables (SPR) dans le secteur des Bas Rupts. D- propose une nouvelle délimitation de la zone humide dite du "Rein du beau". E- indique une erreur d'intitulé sur le bassin versant et demande la mise en évidence de 2 cours d'eau.	A- Le projet propose d'interdire l'habitat léger démontable dans toutes les zones du PLU ; une question a été émise dans le PV de synthèse à ce sujet (n°6) MO : « voir dictionnaire de l'urbanisme » B- L'exploitation du bois nécessitant de passer sur une parcelle enherbée (zone humide comprise) peut se faire sans aménagement particulier ; l'exploitant veillera alors à la portée du terrain et privilégiera l'hiver sur terrain gelé pour débarber. C- Ce classement a été approuvé en 2015 et n'a pas fait l'objet de modification D- voir argumentaire partie D « contestation zones humides » E- une question a été émise dans le PV de synthèse à ce sujet (n°13) MO : « la précision pourra être donnée »
VALENTIN Jacques	a déposé un dossier comprenant les remarques suivantes : A- a souhaité mettre en avant le caractère complexe du PLU et l'absence de règles d'instruction des demandes et des règles de contrôles des constructions.	A- Le dossier soumis à l'enquête concerne le règlement du PLU ; cependant, il est bon de rappeler que le règlement d'un PLU a pour objectif de définir des conditions d'attribution des autorisations sur la base de données factuelles et non

<p>B-propose de simplifier les règles du PLU et d'attribuer les autorisations "après instruction par un groupe composé d'architectes indépendants".</p> <p>C- souligne la durée écoulée depuis la précédente enquête (réalisée en 2015) et invitait la municipalité à intégrer les zones humides dès la première modification de son PLU.</p> <p>D- n'a pas d'avis sur la réglementation proposée pour préserver les zones humides.</p> <p>E- souhaite mettre en évidence l'absence de réglementation en zone UV pour l'emprise au sol (article 9UV) et les faibles contraintes pour les autres zones (20% de la superficie avec 150 m² par construction principale en zones UB et UL ; 10% et également 150m² pour la zone UH</p> <p>F-s'interroge sur l'utilité d'augmenter la largeur de l'accès de 3 à 4m</p> <p>G- indique que la réglementation relative aux eaux pluviales (article 4 de chaque zone) ne change pas et qu'elle est impossible à mettre en œuvre dans un sol rocheux.</p> <p>H- propose d'ajouter le Boulevard Kelsch, le Boulevard Garnier, l'Avenue du Maréchal de Tassigny et la Rue Lucienne à la liste des voies structurantes.</p> <p>I- demande que les nouvelles constructions soient alignées par rapport aux constructions existantes et non par rapport aux voies (zone UV - article 6)</p> <p>J- demande que l'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle soit mieux encadré et notamment l'orientation des faitages de manière homogène.</p> <p>K- s'interroge sur le non-respect des règles déjà en place concernant le stationnement des véhicules.</p>	<p>selon l'appréciation d'un groupe de "citoyens". La notion d'indépendance et d'impartialité existent pour les personnes mais pas pour un règlement.</p> <p>B/ Concernant la simplification, un guide de lecture des règles présentés sous forme de tableau a été demandé à la question n°14 du PV de synthèse ; il est regrettable que cet outil n'ai pas été proposé dans le mémoire en réponse ; le règlement du PLU n'a pas vocation à décrire l'instruction des dossiers.</p> <p>C- Selon l'article Article L134-2 du Code des relations entre le public et l'administration : "L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision" ; le rôle du commissaire enquêteur n'est pas de suivre le processus lié au projet, au-delà de la phase d'enquête publique. Je n'ai donc pas non plus d'avis à donner sur la période écoulée depuis la validation du PLU en 2015, ni sur les autorisations de construire délivrées.</p> <p>E- Les contraintes concernant l'emprise au sol ont été clarifiées et augmentées afin de limiter la densification du bâti en cohérence avec le paysage de montagne présent sur le secteur de Gérardmer et afin de réduire les nuisances entre riverains.</p> <p>F- Après avoir contacté le Capitaine Yvan Ertzbischoff (par téléphone le 17/12/21), chef de centre de secours à Gérardmer, il m'indique effectivement qu'il serait plus facile pour les engins d'intervention de se positionner avec un accès de 4m au lieu de 3m.</p> <p>G- Une formule de calcul a été ajoutée pour déterminer le volume de stockage des eaux pluviales ; la question 13 du PV concerne ce sujet ; la possibilité de demander une analyse de sol à l'endroit du stockage proposé par un porteur de projet est à étudier ; MO : « le doublement des volumes représente déjà un effort conséquent »</p> <p>H- la question 16 du PV concerne ce sujet ; MO : « la définition des voies structurantes fait partie de la procédure de révision »</p> <p>I- la question 17 du PV concerne ce sujet ; MO : « la définition des voies structurantes fait partie de la procédure de révision »</p> <p>J- Les distances d'implantation font parties des sujets proposés à la modification dans les articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 etc... ;</p> <p>K- ne concerne pas les articles du règlement du PLU.</p>
---	---

<p>PETIT Jean-Paul</p>	<p>S'interroge sur le classement des édifices dans le SPR (critères, emplacement précis)</p>	<p>la question 12 du PV concerne ce sujet ; des informations sont disponibles sur le site de la mairie : https://www.mairie-gerardmer.fr/vivre-a-gerardmer/urbanisme/s-p-r MO : « ne concerne pas la procédure de modification, mais le SPR »</p>
<p>FRAYON Robert, association Gérardmer Qualité</p>	<p>A/ propose de limiter les talus et remblais à 1,50m de haut ; de les soumettre à une autorisation de terrassement et à des contrôles ; B/ souhaite interdire les découpes de parcelle et propose un délai de 5 ans entre 2 constructions sur une même parcelle ; C/ demande que les aménagements de sol (voie, parking) soient perméables D/ demande que les passées communales soient prises en compte dans le plan de zonage afin d'aménager des chemins piéton et/ou pistes cyclables.</p>	<p>A/ art 13 : 1m maxi ; plus restrictif B/ art 8 non réglementé, SAUF en UH AU NH où 10m sont demandés entre 2 constructions C/ A soumettre lors de la révision : pour l'ajout aux articles 4 d'une proportion lorsque la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement (Sza sans la formule de calcul) sont perméable (50% de la Sza est prise en compte contre 100% pour des sols imperméables). Cela permettra d'inciter les porteurs de projet à ne pas imperméabiliser totalement les sols, surtout si le volume de stockage nécessaire est difficile à installer sur la parcelle. D/ Modification du règlement et non du zonage - demande à reprendre dans le cadre de la prochaine révision du PLU</p>
<p>LAUBACHER Francois</p>	<p>A/ Propose de limiter la proportion de résidence secondaire à 25% du bâti (exemple de la Suisse) B/Propose un quota de 25% des logements dédiés aux résidents permanent dans les nouvelles copropriétés. 2eme mail : demande que l'adéquation des modifications proposées soient en cohérence avec les orientations du PADD</p>	<p>A/ Ce point ne peut pas être réglementé dans le cadre du PLU B/ Une proportion de 20% de logements sociaux existe déjà en zone UV (article 2) ; cette exigence a été ajoutée pour les zones UB, UH et 1AU.</p>
<p>MARTIN J- Michel</p>	<p>A/ souhaite que la limite de construction par rapport à la forêt ou à un cours d'eau soit de mini 30m, la limite par rapport aux voies publiques soit à 5m du bord la route et à 5m de l'égout de la construction ; B/ souhaite que des surfaces de construction de 1400 m2 minimum soient imposées et qu'un "gabarit de construction" soit défini ; C/ souligne l'importance de la prise en compte des zones humides et de captage des eaux D/ Propose de réglementer la pente de construction à 15% maxi E/ souhaite que les murs de soutènement soient limiter à 1m par rapport au terrain existant avant travaux</p>	<p>A/ cf partie K de Mme Huard Anne pour la distance par rapport à la forêt ; B/ le "gabarit de construction" évoqué équivaut à l'emprise au sol réglementée aux articles 9 de chaque zone ; C/ Enfin des avis positifs sur le projet ! D/ cf C Gourguillon partie G E/ c'est le cas aux articles 13</p>

HUARD Anne	<p>A/ a transmis un dossier mettant en avant les remarques suivantes : le portrait de Gérardmer ne la satisfait pas / les locaux ne peuvent plus se loger sur la commune / les nuisances entre riverains se multiplient / les forêts reculent / les besoins en eaux, et les capacités de traitement, ne sont pas prises en compte / l'avenir de la ville pourrait être une friche immobilière si le caractère naturel et la qualité des paysages ne sont pas préservés.</p> <p>B/ met en avant l'action positive de prendre en compte les zones humides, mais souhaiterait que les restrictions soient prises à l'échelle de la parcelle ;</p> <p>C/ met également en avant la mise en place de coefficient d'emprise au sol et de coefficient de végétalisation dans la plupart des zones</p> <p>D/ demande que l'article 7 soit précisé</p> <p>E/ a souhaité mettre en avant le caractère complexe du PLU et l'absence de règles d'instruction des demandes et des règles de contrôles des constructions.</p> <p>F/ s'interroge sur l'absence d'avis de la MRAe</p> <p>G/ Propose d'ajouter une limite de pente à 15% (article 5) afin de pouvoir garantir le respect des préconisations relatives aux murs de soutènement (art 13)</p> <p>H/ propose que l'alignement en zone UV soit fait par rapport aux constructions existantes</p> <p>I/ propose que le Bd Kelsch et la rue Lucienne soient définies comme «voies structurantes »</p> <p>J/ propose que l'implantation soit réalisée à 6m de l'alignement "sur les coteaux" (zone UB7), et non entre 3 et 6 comme proposé dans le projet</p> <p>K/ interdire la mitoyenneté et demande 30m de recul par rapport à la forêt au lieu de 15 (art 7)</p> <p>L/ souhaite que la distance de recul entre les constructions (art 8) soit réglementée dans toutes les zones (y compris UV, UL et UC) avec un seuil au delà des 10m actuel</p> <p>M/ propose de diminuer le CES dans toutes les zones, y compris en zone UH et UB</p> <p>N/ souhaite qu'un parking enherbé ne soit pas considéré comme une surface végétalisée</p> <p>O/ souhaite ajouter des contraintes en lien avec la protection du patrimoine végétal ; propose leur classement comme éléments remarquables du patrimoine communal</p> <p>P/ demande qu'un classement comme parcelle constructible soit à moins de 30m des réseaux</p> <p>Q/ souhaite que les passées communales soient préservées.</p>	<p>A/Mme Huard a formulé son point de vue "personnel" ; ces remarques concernent la situation passée et sont difficilement transposables avec les articles du règlement du PLU soumis à la présente enquête. Le travail de révision du PLU permettra d'apporter des solutions en lien avec la vision que les géromois veulent porter de leur commune : densification du bâti, place du tourisme, etc...</p> <p>B/ et C/ Enfin des avis positifs sur le projet !</p> <p>D/ Voir réponse apportée à Mme Huard Michèle sur ce même sujet</p> <p>E/ cf J Valentin parties A et B</p> <p>F/ La MRAe analyse individuellement chaque demande ; elle donne des avis sur les projets, plans et programmes ayant potentiellement une incidence forte sur l'environnement. Dans le cadre d'une modification de PLU, elle ne donne pas d'avis. En tant que commissaire enquêteur, je n'ai pas à commenter le choix de la MRAe.</p> <p>G/ une réflexion sur un pourcentage de pente maxi pourrait être étudiée lors de la révision ;</p> <p>H et I/ cf J Valentin parties H et I</p> <p>J/ l'article 6UB propose déjà de passer de 0m de distance d'implantation à une fourchette entre 3 et 6m, ce qui constitue déjà une prise de distance significative ;</p> <p>K/ cette demande est trop généraliste car il n'est pas raisonnable d'interdire la mitoyenneté en centre-ville ; d'autre part, des distances d'implantation sont définies par zone avec un minimum de 3m (art.7) ce qui supprime la mitoyenneté ; concernant la règle de recul par rapport à la forêt, les services de l'ONF vont également dans ce sens ; une recommandation peut donc être proposée pour la phase de révision ;</p> <p>L/ la densification du bâti en zone urbaine permet d'éviter l'étalement urbain et permet ainsi de préserver les espaces naturels ; la préservation du voisinage doit également être pris en considération, d'où la proposition de réglementer ce sujet qui ne l'était pas jusqu'alors ;</p> <p>M/ Les CES sont déjà proposés à la baisse dans le cadre de cette modification ;</p> <p>N/ pas d'accord, de l'herbe doit compter comme de la surface végétalisée</p> <p>O/ les éléments remarquables sont déjà réglementés dans le SPR ;</p> <p>P/ le zonage sera revu dans la procédure de révision</p> <p>Q/ la question 19 du PV concerne ce sujet ;</p> <p>MO : « ...concerne la procédure de révision »</p>
------------	---	--

<p>VERGUIN Bertrand</p>	<p>A/ propose une étude d'insertion dans l'environnement sur la base des règles d'urbanisme en cohérence avec le PADD Souhaite que le PLU permette de limiter la densification et conserver des espaces naturels, en : C/ mettant en place des règles de recul par rapport aux limites séparatives (art7) D/ mettant en place des règles de recul par rapport aux voies existantes (art6) E/ mettant en place des règles de recul des constructions entre elles sur une même propriété (art8) F/ interdisant la mitoyenneté G/ mettant en place un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) H/ limitant la hauteur des constructions pour qu'elles s'intègrent dans l'environnement I/ veillant à l'alignement afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité des voisins déjà présents J/ fixant une pente maximum K/ protégeant les zones humides L/ contraignant les porteurs de projets à identifier les éléments en faveur de la biodiversité de leur parcelle et de les préserver M/ faisant intervenir l'architecte des bâtiments de France N/ mettant en place une règle d'orientation des faitages par rapport à la pente O/ limiter les résidences secondaires</p>	<p>Voir argumentaire développé dans la partie précédente A/ Organisation de l'enquête</p> <p>C, D, E et F/ cf J Valentin parties I et J G/ les articles 9 de chaque partie réglementent l'emprise au sol avec un pourcentage et une surface maximum H/ les articles 10 réglementent la hauteur des constructions ; des modifications ont été proposées pour apporter des précisions dans certaines zones (UB par exemple) I/ les hauteurs et les distances d'implantation devraient permettre de limiter les effets sur les riverains ; de plus, il semble difficile d'estimer la perte d'ensoleillement ; J/ une réflexion sur un pourcentage de pente maxi pourrait être étudiée lors de la révision ; L/ sujet de bonne intention mais difficile à réglementer sachant qu'en matière d'urbanisme tout ce qui n'est pas explicitement interdit est autorisé. M/ cf J Valentin partie A N/ cf C Gourguillon partie J O/ cf F Laubacher partie A</p>
<p>MONTARRAS DE BRABANT Isabelle</p>	<p>A/ Souligne l'"aberration" de certaines constructions B/ demande un règlement simple des limites de séparation et propose d'aligner selon les constructions existantes suivant la même ligne en retrait C/ demande d'augmenter le recul par rapport à la forêt D/ Propose de diminuer le C.E.S surtout sur les côtes E/ souhaite que l'instruction des permis soit ouverte en associant habitants et professionnels. F/ demande que les permis soient contrôlés en fin de travaux. G/ souhaite faire respecter et protéger les arbres, ainsi que les passées communales</p>	<p>Voir réponses apportées aux suggestions de Mme Huard Anne et de M Jacques Valentin = sujets similaires déjà abordés.</p>

<p>MADIKA Noemie</p>	<p>A/ constate qu'en Zone UB, la distance entre deux constructions sur une même parcelle passe à 10m alors qu'il est possible de construire à 3m de la limite : propose de réduire la distance entre 2 constructions sur un même terrain et d'augmenter la distance d'implantation par rapport aux milites séparatives ; B/souhaite qu'une terrasse sur pilotis ne fasse pas partie des 150m² d'emprise au sol et propose de réglementer la surface des terrasses en différenciant les résidences principales et les secondaires ; C/ En Secteur UH, n'est pas d'accord avec la limite de 10% de la surface du terrain en emprise au sol max, qui limite les constructions aux seuls grands terrains.</p>	<p>A/ remarque pertinente, mais c'est le choix de la municipalité ; à réfléchir dans le cadre de la révision B/ la différenciation des résidences principales et secondaires n'est pas possible puisque le passage de l'une à l'autre n'est pas réglementé ; les terrasse, sur pilotis ou non, constitue une surface artificialisée qui aura une incidence pour l'environnement ; proposition rejetée C/ l'objectif de ces règles relatives à l'emprise au sol est bien de limiter l'artificialisation des sols afin de préserver les espaces naturels et la biodiversité ; proposition rejetée</p>
<p>TISSERANT Maryvonne</p>	<p>A/ met en évidence la complexité du règlement et demande des contrôles B/ Propose de réglementer la pente de construction à 15% maxi C/ souhaite interdire les constructions sur pilotis D/ demande une surface minimum de 1500m² non divisibles pour construire</p>	<p>A/ cf J Valentin parties A et B B/ cf C Gourguillon partie G C/ sous quelles justifications ? D/ les articles 9 réglementent l'emprise au sol proportionnellement à la surface du terrain ; c'est un choix possible ; ajouter une surface minimum n'est pas une nécessité et l'interdiction de diviser les parcelles n'est pas un sujet qu'il est possible de réglementer dans le PLU.</p>
<p>BOLMONT Guy</p>	<p>A/ propose de définir des caractéristiques de terrains constructibles (art; 5) en tenant compte de la morphologie, le dénivelé, les plantations existantes, la présence éventuelle d'un cours d'eau ; B/ Propose que les constructions annexes respectent les mêmes distances d'implantations par rapport aux limites séparatives (art 7) que les constructions principales ; C/ propose de ne pas définir une distance minimum de 10m entre 2 murs de soutien (art13) car cela ne peut pas s'appliquer aux terrains les plus pentus ; D/ s'interroge sur l'absence de réglementation du COS (art 14) ; E/ souhaite qu'un maximum de végétation au sol soit conservée, à l'état de "friches" afin de maintenir la biodiversité ; F/ souligne des erreurs sur la présence ou l'absence de cours d'eau dans les fiches zones humides ; G/ Propose d'augmenter la limite d'implantation à proximité des cours d'eau à 20m lorsque le dénivelé est important et orienté vers le cours d'eau ; H/ souhaite que les passées communales soient préserver ;</p>	<p>A/ ces éléments sont étudiés dans le cadre du zonage ; ils feront donc l'objet d'une attention particulière dans la procédure de révision ; B/ Les annexes n'ayant pas vocation à être habitées, leur taille et hauteur étant plus limitées que celles des constructions principales, les nuisances seront donc minimales, d'où des distances d'implantations réduites ; proposition rejetée C/ la distance minimum permet justement de limiter les constructions sur les terrains les plus pentus, ce qui est cohérent avec la préservation des espaces naturels et la gestion des risques ; la question 24 du PV concerne ce sujet ; MO : « une pente peut exister entre 2 murs de soutènement » D/ le COS a été remplacé les règles des articles 9 « emprise au sol » où on ne parle plus d'un coefficient, mais d'un pourcentage de la surface d'une parcelle, ce qui est équivalent ; pour éviter toute confusion, les articles non réglementés dans toutes les zones peuvent être supprimés E/ il n'est pas possible d'aller au-delà des exigences des articles 13 ; proposition rejetée F/ informations transmises G/ cette distance est déjà proposée à une augmentation significative ; rejetée H/ voir partie Q de Mme HUARD Anne</p>

<p>BARDON Danielle</p>	<p>A/ souhaite interdire les piscines et spas (art 1) ; B/ propose d'aligner les constructions en centre-ville sur celles existantes ; C/ propose d'interdire les constructions gênant la vue des voisins en augmentant la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives ; D/ limiter les hauteurs des constructions à celles situées à proximité (art10) ; E/ propose d'imposer une orientation du faitage en fonction du sens des constructions existantes (art 11) ; F/ en zone UH, remettre l'interdiction de remblayer sur plus de 1m de hauteur et limiter la hauteur des haies à 1,40m au lieu de 1,70m (art 11) ; G/ propose de maintenir l'interdiction des arbres de plus de 7m ou de la même hauteur que la construction (art13) ; H/ demande que l'élagage des plantations soit contrôlé par la mairie ; I/ souhaite que les toitures végétalisées ne soient pas comptées dans la surface végétalisée (art 13) J/ souhaite rétablir le COS (art 14).</p>	<p>A/ cf page 116 « dispositions particulières concernant l'entretien des piscines » B/ cf J Valentin parties I et J C/ cf partie I de M VERGUIN Bertrand D/ les articles 10 réglementent la hauteur des constructions ; des modifications ont été proposées pour apporter des précisions dans certaines zones ; une limite factuelle est plus facile qu'une limite liée aux constructions voisines ; E/ cf C Gourguillon partie J F/ ces règles ont été justement proposées pour améliorer la cohérence avec les sites identifiés comme SPR ; concernant le remblai, l'article 13UH vient compléter ce point avec une réglementation des conditions de remblais ; proposition rejetée ; G/ pour raison de sécurité par rapport au risque de chute de l'arbre sur l'habitation, les arbres hauts sont interdit à proximité des construction ; mais, effectivement, pour la biodiversité et les services rendus par la végétation, ce point interpelle ; la municipalité a tranché en faveur de la sécurité ; c'est son choix et il est tout à fait acceptable ; H/ ne concerne pas l'urbanisme I/ les toitures végétalisées rendent des services de régulation notamment en matière de gestion des eaux pluviales ; elles apportent également une qualité isolante aux habitations ; proposition rejetée J/ cf BOLMONT Guy partie D</p>
<p>THOMAS Jean-Luc</p>	<p>A/ propose de rétablir le COS entre 0,1 et 0,15 et imposé une surface minimale de 1500m² ; B/ souhaite que les "permis de démolir" ne soit plus accordé sur des bâtiments "à préserver" ; C/ souhaite "réhabiliter" les cours d'eau de la ville, ainsi que la tourbière de la Mexel ; D/ souhaite d'une zone soit dédiée aux voies ferrées ; E/ souhaite que la zone à l'ouest du Camping de Ramberchamp, jusqu'au ruisseau du Phény soit classée en réserve naturelle ; F/ demande que les antennes téléphone soient situées à 300m des habitations ; G/ propose d'interdire la construction d'habitation à proximité de la ligne électrique 63KV.</p>	<p>A/ La Loi ALUR (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) a adopté un article 158 qui supprime le COS et la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans le Plan Local d'Urbanisme ; B, C, D, E et F / ne concernent pas le règlement du PLU G/ proposition à étudier dans le zonage qui sera réalisé dans la procédure de révision</p>

<p>BOLMONT Brigitte</p>	<p>A/ Souhaite que certaines parcelles constructibles soient déclassées en terrain agricole B/ Propose de modifier les articles du PLU suivants : Art 2 : Il faut interdire les constructions qui ne respectent pas le volume de stockage des eaux de pluie et de ruissellement défini à l'article 4 de chaque zone. Art 3 : Les constructions dans les rues en impasse ne doivent pas dépasser un certain nombre afin de ne pas rendre la circulation et l'accès en hiver difficile et dangereuse. Art.5 Caractéristiques des terrains : « Non réglementé » pour toutes les zones. Chaque terrain a ses propres caractéristiques et il est impératif d'en tenir compte. Il faut tenir compte du dénivelé (il n'est pas possible de construire sur un terrain de plus de 15 %), de la végétation (les plus beaux espaces de jonquilles ont déjà disparu), de son histoire (ancien terrain agricole susceptible de le redevenir). Un véritable questionnaire doit être proposé avant l'obtention d'un nouveau certificat d'urbanisme. Art 7 : le recul par rapport à la forêt doit être augmenté à 30 mètres afin de maintenir le capital naturel. Art 9 : le COS est insuffisant, essentiellement en zone UH. Art 11 : les constructions doivent respecter le style architectural : constructions n'ayant aucune logique quant à l'orientation des pignons. Art 13 : il est question du coefficient de végétalisation. Pourquoi ne pas tenter de garder des espaces naturels existants.</p>	<p>A/ Modification du règlement et non du zonage - demande à reprendre dans le cadre de la prochaine révision du PLU B/ Art 2 : L'autorisation du permis de construire ne peut se faire que si le projet respecte l'ensemble des exigences du règlement du PLU ; il n'est donc pas utile de remettre cette indication dans la liste des interdictions ; art 3 : la notion de place de retournement a été ajouté en ce sens ; art 5 : les notions de dénivelé et de végétation en place sont réglementés aux articles 13 ; ces caractéristiques sont également étudiées au moment de la révision du zonage (non concerné par la présente procédure de modification) ; art 7 : cf partie K de Mme Huard Anne ; art 9 : le COS a été supprimé par la Loi ALUR (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové); art 11 : cf C Gourguillon partie J ; art 13 : différence entre surface végétalisée et surface naturelle : Les surfaces végétalisées sont opposables aux surfaces artificialisées, mais ne permettent pas d'imposer au propriétaire le maintien en l'état de la biodiversité.</p>
<p>DAVID Bruno</p>	<p>m'a remis ce jour un courrier indiquant sa lassitude sur la situation de Gérardmer en tant que Géromois de souche, émet diverses propositions et proposant de réglementer le PLU comme suit en : A/ informer les acquéreurs sur les parcelles (servitudes, classement PLU, etc...) B/ souhaite que l'instruction des permis soit confiée à une commission et non à un représentant des architectes des Bâtiments de France (ABF) C/ mettant en place une surface minimum pour construire mais ne propose pas de données chiffrées ; D/ Inclure également la place pour le déneigement en plus du dimensionnement des places de stationnement</p>	<p>A/ Le certificat d'urbanisme a pour vocation d'informer les propriétaires des possibilités et contraintes de leur parcelle ; B/ l'instruction des permis est réalisée en mairie de Gérardmer ; le règlement du PLU n'a pas vocation à décrire l'instruction des dossiers ; C/ les surfaces minimums ont été remplacées par un pourcentage d'emprise au sol ; D/ La même question a été posée sur les places de retournement ; à clarifier dans la procédure de révision.</p>

<p>MICHEL Joel</p>	<p>1 – Demande la modification de ses parcelles "Camping au Bout du Lac" n° 1875 et n° 1159 en camping (zone UC) au lieu de zone naturelle 2 – souligne la surabondance de textes : faire un PLU simple et complet et supprimer autres les règles (L'AVAP .etc) 3- Avant de rendre une parcelle constructible , il serait bon de se rendre sur place pour vérifier : terrain en pente , zone humide , accès , etc.. 4 - Terrains en Pente- un muret de 1m de haut tout les 10m correspond à une pente de 10% , très peu de cas dans les coteaux ; 5 –Interdire les constructions sur pilotis inadaptées dans les coteaux. 6 - Revenir à une surface de terrain adaptée au secteur suivant la position dans les coteaux , 1500m² ou 2000m² ou diminuer le COS afin de conserver les zones naturelles dans chaque parcelle. 7 - Ruissellement, débordement des ruisseaux par forte pluie : le réseau n'arrive plus à absorber. 8 - Passées Communales-Interdire les accès et constructions sur les passées communales. 9 –Largeur minimum des voies d'accès 3.5m avec zone de retournement en bout si celle-ci ne débouche pas sur une autre rue. 10 –Le recul des constructions devrait se faire en alignement avec les constructions existantes en fonction de la zone de construction ; En cas de construction habitable, passer la distance en mitoyenneté à 5m. 11 –La demande en eau de consommation courante explose, notamment à cause des piscines et spas 12 – Réseau assainissement à saturation également. 13 – Contrôle du bâti.</p>	<p>Modification du règlement et non du zonage - demande à reprendre dans le cadre de la prochaine révision du PLU 2-Cf parties A et B J Valentin 3- les parcelles sont identifiées comme constructibles au moment de la création ou révision du zonage ; ces procédures sont soumises à l'avis du public ; 4- la question 24 du PV concerne ce sujet ; une réflexion sur un pourcentage de pente maxi pourrait être étudiée lors de la révision ; MO : « une pente peut exister entre 2 murs de soutènement » 5-Cf TISSERANT Maryvonne partie C : pour quelles raisons ? 6- Les COS et les surfaces minimum ont été supprimés par la loi ALUR ; l'emprise au sol est réglementée dans les articles 9 et le pourcentage de surface végétalisée est défini aux articles 13 ; 7- Les articles 4 proposent d'introduire une formule de calcul des besoins en rétention et absorption des eaux pluviales ; les règles relatives à l'emprise au sol et au maintien de surfaces végétalisées devraient également contribuer à la gestion des eaux pluviales ; ces points ont donc également été pris en compte par la municipalité ; 8- la question 19 du PV concerne ce sujet ; MO : « ...concerne la procédure de révision » 9-Cf partie F J Valentin 10- cf J Valentin parties I et J 11- ce point est à étudier en phase de révision où une vision d'ensemble permet de faire des choix 12- idem 11 ; pour la gestion des eaux de piscine : cf page 116 « dispositions particulières concernant l'entretien des piscines » 13- ce point ne fait pas parti du règlement du PLU.</p>
<p>GEYSSELY N.</p>	<p>Transmet les suggestions de M Valentin Jacques et y ajoute les observations suivantes : A/ 25% d'habitants permanents dans les copropriétés ; B/ introduire un "quota" de résidences secondaires</p>	<p>A/ ce point est proposé à hauteur de 20% aux articles 2UH , UB et UV, ce qui représente déjà une augmentation significative ; B/ ce point ne peut pas faire l'objet d'un article au PLU.</p>

<p>CROUVEZIER Jean-Claude</p>	<p>A/ Courrier annexe n°1 avec un extrait de la revue municipale Gérardmer Grandeur Nature n° 109 – Printemps 2021 et des propositions diverses sur l'instruction des demandes d'autorisations ; B/ A transmis le projet de modification du PLU complété de ces observations : B1/ propose d'ajouter le PADD aux dispositions générales (titre I) et d'autres références réglementaires (suggestions également reprises à divers endroits du dossier) B2/ ajouter également les informations sur les servitudes dans la partie "autres périmètres" B3/ demande que tous les règlements de lotissement soient annexés au PLU B4/ demande que les normes de stationnement tiennent compte du type de transformation des bâtiments B5/ semble approuver l'interdiction de reconstruire à l'identique un bâtiment ne respectant pas le PLU ; B6/ propose d'ajouter aux articles 2 de chaque zone le rappel des conditions particulières liées aux servitudes, ainsi que celle ne remplissant pas les volumes nécessaires à la gestion des eaux de pluies ; B7/ propose de différencier accès privé et public et propose une largeur de 3,5m au lieu de 4m B8/ propose d'ajouter une dimension de 15m pour une place de retournement et d'imposer cette place en zone UV pour les voies de plus de 100m de long ; B9/ propose une autre formule de calcul du volume de stockage des eaux pluviales (art 4) moins contraignante, mais plus réaliste ; B10/ propose de supprimer les articles 5 et 14 non réglementés B11/ propose de réglementer l'implantation le long des voies structurantes en adéquation avec le recul des voisins et non à l'alignement B12/ propose d'implanter à 5m au lieu de 3 à 6m le long des routes départementales</p>	<p>A/ Le présent dossier soumis à l'enquête publique concerne des modifications ciblées et non une refonte totale du PLU ; cette procédure est en cours puisque le conseil municipal l'a approuvé courant 2021 ; les propositions de ce courrier ne concerne pas le projet de modification du PLU mais les éléments annexes aux procédures d'urbanisme (demande, instruction, contrôle, recours, etc...) ; B1/ le PADD définit les orientations choisies par la communes en matière d'urbanisme ; ce n'est pas un élément à intégrer au règlement ; mais, il est notable que l'absence de lien établi entre le PADD et les propositions de modification sont gênantes pour en évaluer la pertinence ; B2/ question n°2 du PV ; Mo « Les contraintes de servitudes s'appliquent dans tous les cas, et peuvent être incompatibles si elles sont intervenues après la dernière révision (c'est le cas de la ZH) : dans ce cas, c'est la servitude qui s'applique » ; B3/ question n° 23 PV de synthèse ; MO « ne concerne pas la modification » ; à ajouter sur les suggestions du projet de révision B4/ remarque pertinente ; les nuisances relatives aux stationnement peuvent être prises en compte au moment d'un changement de destination d'un bâtiment, même sans extension ; B6/ les articles 2 ne reprennent en aucun cas des règles détaillées dans d'autres articles du PLU ; les propositions faites par M Crouvezier sont réglementées par ailleurs (titre I et articles 4) ; en vue de simplifier le présent document, la redondance n'est pas acceptée ; B7/ la différence entre accès public et privé n'est pas argumenté et ne me semble pas justifiée ; de plus un changement de destination des bâtiments est possible ; la largeur de 4m a été approuvé par les services de secours (cf partie F J Valentin) ; B8/ question 7 du PV de synthèse ; Mo « Place suffisante pour s'adapter au contexte du terrain » ; favorable à dimensionner cette notion (à étudier lors de la révision) ; B9/ question 8 du PV de synthèse ; MO « Doublement des volumes compte-tenu des volumes initiaux constatés comme insuffisants » ; validé par la DDT B10/ question 9 du PV de synthèse ; MO « Les articles peuvent être supprimés » ; demande approuvée B11/ question 17 du PV de synthèse ; choix communal argumenté page 16 de la notice ; interdiction d'implantation à l'alignement proposée en zone UB ; en zone UV, centre-ville, l'alignement et la densification du bâti me semblent adaptés ; proposition rejetée B12/ non justifier</p>
-----------------------------------	--	--

	<p>B13/ propose de réduire les constructions mitoyennes aux projets spécifiques (en continuité d'une composition existante de constructions ou d'immeubles en bande) - art 7</p> <p>B14/ propose de réglementer l'article 8UV avec 5m de distance entre les constructions</p> <p>B15/ propose de modifier l'article 9 en "coefficient d'emprise au sol" et de le limiter afin de conserver de 30% à 60% d'espaces végétalisés et de ne pas compter les toitures végétales.</p> <p>B16/ propose de prendre en compte la hauteur des constructions par rapport aux constructions voisines et de réduire d'un mètre les propositions du projet</p> <p>B17/ propose également que la toiture soit réglementée par rapport à l'existant (art 11)</p> <p>B18/ propose de mettre en évidence la règle relative au stationnement présent au titre I et souhaite ajouter un recul de 5m des places de stationnement par rapport à la limite (art 12) et 7m si besoin d'une place de retournement (art 3 sauf 3UV)</p> <p>B19/ n'est pas d'accord avec le schéma présenté pour illustrer l'agencement des espaces extérieurs en terrain en pente</p> <p>B20/ conteste l'intégration de 50% de la surface des toits végétalisés dans le calcul des surfaces végétales (idem B15)</p>	<p>B13 et B14/ en zone UV, la densification du bâti est préconisée pour réduire l'artérialisation des sols et la perte de zones naturelles, en cohérence avec un style "centre-ville" ; pour les autres zones , ces points font l'objet de réglementation ce qui répond à votre proposition ;</p> <p>B15/ L'emprise au sol est déjà réglementée via un pourcentage, une surface de construction maximum et un coefficient de végétalisation est imposé à l'article 13 ; proposition qui n'apporterait pas de valeur ajoutée ; concernant les toitures végétales, elles permettent l'absorption des eaux pluviales, réduisent le CO2 du fait de la croissance des végétaux et peuvent contribuer à une meilleure implantation paysagère : il semble donc pertinent que leur surface compte dans ce pourcentage ; proposition rejetée ;</p> <p>B16/ établir une réglementation factuelle est plus lisible que faire référence aux constructions voisines ; les hauteurs proposées ne sont pas justifiées ; propositions rejetées ;</p> <p>B17/ idem B16</p> <p>B18/ le rappel du titre I relatif au stationnement est déjà présent ; concernant le recul proposé, je n'en vois pas l'intérêt, sachant que les places doivent être situées sur le terrain et non sur le domaine public ;</p> <p>B19/ question 24 du PV de synthèse ; MO « Une pente peut exister entre 2 murs de soutènement. La pente d'une parcelle constructible n'est pas limitée à 10% mais la hauteur des murs de soutènement visibles est limitée à 1 m »</p> <p>B20/ voir arguments B15</p>
<p>BASTIEN Patrick</p>	<p>A/ propose de réglementer l'implantation des piscines et SPA à plus de 5m des limites</p> <p>B/ s'inquiète des passées communales</p> <p>C/ propose de réglementer la gestion des eaux pluviales en fonction des capacités du réseau</p> <p>D/ propose de limiter l'artificialisation des sols</p> <p>E/ veut interdire la mitoyenneté et imposer un seuil de perte d'exposition à maximum 50% afin de limiter les effet d'une construction sur un voisin déjà implanté</p> <p>F/ propose d'autoriser la hauteur des bâtiment en UV par rapport aux constructions voisines</p> <p>G/ propose d'augmenter de 20 à 50% la proportion de logements sociaux (article 2)</p>	<p>A/ les piscines et spas sont considérés comme des annexes et sont donc réglementés ;</p> <p>B/ cf FRAYON Robert partie D</p> <p>C/ le règlement propose de contraindre les nouvelle construction à stocker sur leur emprise 10% du volume des eaux pluviales ; l'évaluation des capacité du réseau est plus difficile à mettre en place (à calculer sur quelle base?) ; le choix de la commune sur ce point semble plus pertinent ;</p> <p>D/ les règles relatives aux distances d'implantations, à l'emprise au sol et à la surface végétalisée y contribuent ;</p> <p>E/ cf partie B13 de JC Crouvezier et F/ cf partie B16 de JC Crouvezier</p> <p>G/ ce point est proposé à hauteur de 20% aux articles 2UH , UB et UV, ce qui représente déjà une augmentation significative.</p>

<p>DENY Laurence</p>	<p>A/ Article 9UB : Ne faudrait-il pas écrire "n'excède pas déjà 20% ; B/ propose d'ajouter les références réglementaires en lien avec l'objectif de zéro artificialisation des sols ; C/ propose de modifier la limite en lisière de bois à 30m D/ D'interdire toute construction nouvelle en dehors d'une bande de 20 mètres des voies existantes. E/ De définir une emprise au sol de 5% pour les constructions nouvelles. F/ D'interdire les remblais et les déblais afin d'adapter la maison au terrain et non le terrain à la maison</p>	<p>A/ Une dérogation est proposée pour implanter une annexe, même si l'emprise au sol est au-delà de la réglementation ; sur ce point, la DDT préconise de réduire la surface des annexes à 40m² pour limiter l'artificialisation des sols, en laissant cette possibilité au propriétaire ; ce choix me semble justifier et cohérent pour toutes les zones ; B/ les éléments mis en avant sont des objectifs à long terme (2050) ; les modifications proposées n'ont pas pour objectif de se mettre en compatibilité avec ceux-ci ; la procédure de REVISION engagée par la commune le fera prochainement ; C/ cf partie K de Mme Huard Anne ; D/ proposition en lien avec le zonage (procédure de révision) ; E/ les articles 9 de chaque partie réglementent l'emprise au sol avec un pourcentage et une surface maximum de façon plus contraignantes que dans la version initiale du PLU ; proposition non justifiée ; F/ les caractéristiques des terrains « constructibles » feront également l'objet d'une analyse dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p>LUC Benoit</p>	<p>Souhaite que les zones humides restent inconstructibles en zone UH, A/ et que l'emprise au sol soit limitée à 10%, B/ que les hauteurs de bâtiments soient de 6m à la gouttière (au lieu de 7) et de 8m au faitage au lieu de 10 afin de limiter la densification du bâti ; C/ que les distances d'implantations entre bâtiments soient de 10m dans l'article 7UH D/ orientation des faitages vers le lac et toiture à 2 pans couvrant 50% de l'emprise au sol ; E/ souhaite interdire les éoliennes dans cette zone</p>	<p>A/ L' emprise au sol proposée est de 10% à 20% selon les zones ce qui représente déjà une contrainte significative par rapport à l'existant ; proposition on retenue B/ cf partie B16 de JC Crouvezier C/ cf partie L de Mme Anne HUARD D/ la proposition du projet est d'avoir au moins 80% de la surface en toiture 2 pans (exigence non modifiée) afin de conserver une typicité aux constructions de ce secteur ; l'orientation des toitures est un sujet qui fait débat ; à relancer dans la procédure de révision ; E/ pour le développement durable, elles ne sont pas interdites ; non argumenté</p>
<p>LUC Thierry</p>	<p>A/ souhaite limiter l'emprise au sol en zone UH à 10%, et limiter la hauteur des bâtiments à 6 mètres à la gouttière et 8m au faitage afin de maîtriser la densification de cette zone, et son aspect paysager. B/ Interdire les construction dans les pente de plus de 30% , ainsi que les éoliennes C/ distance entre les bâtiment d'au moins 10m ; distance de 30m avec la forêt, D/ orientation des faitages vers le lac et toiture à 2 pans couvrant 50% de l'emprise au sol ; bardage bois sur les parties supérieurs des façades Met en Pj de son mail le formulaire de concertation complété et remis à la mairie en février 2021</p>	<p>idem LUC Benoit</p>

GUILLEMIN Pascal	<p>A/ propose d'ajouter le changement de destination pour soumettre une construction existante aux règles de stationnement (titre I)</p> <p>B/ souhaite que les surfaces en toitures végétalisées soient prises en compte dans le calcul du volume des eaux pluviales</p> <p>C/ souhaite que, lorsqu'une parcelle est divisée après une première construction, contraindre le propriétaire a réalisé un bornage respectant les distances d'implantations du PLU en place ;</p> <p>D/ art 6 : propose que l'implantation des constructions soit évaluée en fonction de la topographie de la parcelle et d'autres éléments pouvant générés des nuisances (type ligne RTE)</p> <p>E/ soulève une question quant à la réglementation des remblais supprimée à l'article 11 et remplacer par des murs à l'article 13</p> <p>F/ conteste la suppression de l'implantation en limite séparative supprimée en 7UB</p> <p>G/ demande que tous les égouts de toitures soient pris en compte dans l'évaluation de la hauteur maxi des gouttières aux articles 7 (y compris, lucarne et chien-assis) ;</p> <p>H/ s'interroge sur l'ajout de la partie des articles 10 relative aux constructions dans une bande de 3m de profondeur par rapport aux limites</p> <p>I/ s'interroge sur l'article 9 UH où 50m² sont autorisés pour une annexe et seulement 60m² sont autorisés en tant qu'emprise au sol dont 50m² pour les 2 places de stationnement couvertes ce qui ne laisse plus de possibilité de construire l'habitation sur des "petits terrains" (10% d'un terrain de 600m²) ; il souligne également un manque de cohérence entre le règlement de l'AVAP secteur 4 de l'avap (page 99), dont certaines parties sont en zone UH du PLU, et où il est imposé une emprise au sol minimum de 80m² contre 10% dans le PLU.</p>	<p>A/ cf B4 de JC Crouvezier – remarque pertinente</p> <p>B/ Les surfaces de toitures végétalisées apportent déjà un bénéfice au calcul de la surface végétalisée ; leur intérêt sur la rétention des eaux de pluie est notable ; ce point sera à étudier dans le cadre de la révision</p> <p>C/ ce sujet n'entre pas dans le cadre de la modification du PLU, mais doit faire l'objet d'une réflexion lors de la procédure de révision (dispositions réglementaires sur ce sujet ? rôle du notaire ? des géomètres ?)</p> <p>D/ Lors de la REVISION du PLU, une réflexion sur le classement de zones "sensibles" devra être menée ; concernant les distances d'implantation, une réflexion pourrait être ouverte pour intégrer le relief de montagne et définir des distances prenant en compte ce relief ;</p> <p>E/ question n° 28 du PV de synthèse ; MO précise « La règle supprimée à l'article 11 n'est pas "remplacée par des murs" à l'article 13.</p> <p>Pour rappel, dans le règlement d'un PLU, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé : dans ce cas, les remblais ou déblais en talus sont autorisés. Cependant une règle est appliquée aux remblais et déblais qui comporteront des murs. Cette règle permet notamment de limiter la dangerosité des aménagements »</p> <p>F/ les nuisances occasionnées par la densification du bâti devraient être atténuées par cette mesure ; proposition rejetée ;</p> <p>G/ cette précision est pertinente : elle peut être ajoutée</p> <p>H/ question n° 29 du PV de synthèse ; MO précise que cela concerne les bâtiments annexes, où l'implantation à limite est possible ;</p> <p>I/ Ce sujet devra également faire l'objet d'une étude approfondie au moment de la révision.</p>
GROSJEAN Axel	<p>A/ Estime qu'il existe une contradiction entre les articles 3 des zones UV, UB, UH et U où une largeur d'accès à 4 mètres est demandée et où une largeur minimale de la chaussée à 3,5 mètres pour les voies à sens unique est également imposée.</p>	<p>La largeur de 4m a été approuvé par les services de secours (cf partie F J Valentin)</p>
Mme BONNE	<p>A/ Souhaite que le stationnement soit pris en compte dans le règlement du PLU</p> <p>B/ Souhaite que les zones humides soient respectées</p> <p>C/ souhaite que les vidanges de SPAS soient vérifiées.</p>	<p>A/ c'est le cas dans les dispositions générales ;</p> <p>B/ la présente modification a l'objectif de réglementer les zones humides ;</p> <p>C/ Le règlement du PLU n'a pas pour objectif de définir des contrôles.</p>
CABOCEL Etienne	<p>demande que la limite d'implantation par rapport aux limites séparatives soit modifiée afin de lui permettre d'implanter une extension (art 7)</p>	<p>Les règles sont définies pour le bien communs et non pour les besoins individuels ; les distances d'implantation sont définies pour réduire les impacts sur l'artificialisation des sols, les nuisances envers les riverains et les risques inhérents à la proximité d'infrastructures (route, forêt par exemple).</p>

Nombreux citoyens lassés ont trouvé une oreille attentive auprès de l'Association Gérardmer Patrimoine Nature (GPN) : sur les 51 observations sur les articles du règlement, 22 personnes ont repris des courriers transmis par les 3 fondateurs de l'association. Mme Huard Anne, M Valentin Jacques et M Crouvezier J-Claude proposent une analyse des articles du règlement du PLU ; la lecture du règlement d'un PLU pour un non initié à l'urbanisme n'est pas aisée : ce travail d'analyse a probablement été facilité par le fait que Mme Huard et M Valentin étaient présents aux ateliers thématiques réalisés par la municipalité en juillet 2021.

Cependant, il est dommageable que les membres fondateurs n'aient pas « accordé » leurs violons sur leurs observations critiques vis-à-vis de certains articles proposés à la modification.

Par exemple, M Valentin s'interroge sur l'utilité d'augmenter la largeur de l'accès de 3 à 4m, alors que M Crouvezier propose de différencier accès privé et public et propose une largeur de 3,5m au lieu de 4m ; Mme Huard n'a pas émis d'avis sur ce point.

Les tensions et la rancœur envers la municipalité perçues lors des échanges avec le public se sont traduites par une volonté de proposer plus que la commune.

❖ Il est important que la municipalité entende les critiques d'une partie de sa population.

❖ Mais il est également important d'arriver à un **CONSENSUS** entre les possibilités de construction offerte par la première version du PLU de Gérardmer en vigueur depuis 2015 et l'envie de citoyens d'interdire toutes constructions ; sans l'approbation des modifications proposées à la présente enquête, les permis de construire seront instruits sur la version initiale très critiquée. **Il me semble donc pertinent de valider ces modifications, même si elles ne font pas l'unanimité car, elles vont toutes permettre de réduire des impacts sur l'environnement**, avec toutefois quelques adaptations qui seront formulées en tant que réserves dans l'avis de la partie « conclusion » :

- Soumettre aux normes de stationnement (page 10) les bâtiments ayant changé de destination, même sans extension = ils peuvent accueillir un nombre d'habitants important et donc occasionnés des nuisances pour les riverains ;
- Retirer l'interdiction des habitats légers démontables de la zone UC (article 1UC) qui pourrait être contradictoire avec les habitats de loisirs autorisés sur cette zone ;
- limiter la taille des annexes à 40m² dans tous les articles 9 comme cela était le cas jusque maintenant, afin de conserver leur rôle aux annexes et ne pas leur permettre de devenir des surfaces habitables pouvant occasionner des nuisances alors que leurs distances d'implantation sont réduites ;
- supprimer les articles 5 et 14 qui ne sont réglementés dans aucune zone pour alléger le règlement et clarifier la situation entre l'emprise au sol définie aux articles 9 et le coefficient d'occupations des sols présenté aux articles 14 non réglementés ;
- préciser que tous les égouts de toitures sont pris en compte dans l'évaluation de la hauteur maximum des gouttières aux articles 7 (y compris, lucarne et chien-assis) pour clarifier cette réglementation.

De plus, l'initiation d'une procédure de REVISION du PLU de la commune permettra de revoir ces règles, et même de changer la vision de Gérardmer sur son urbanisation.

A ce titre, de nombreuses suggestions recueillies au cours de cette enquête peuvent être conservées comme des préconisations pour le projet de REVISION du PLU.

Synthèse des préconisations ou pistes de réflexion à étudier dans le cadre de la REVISION du PLU :

- Un pourcentage de pente maximum permettrait d'exclure de zones constructibles des terrains où l'implantation d'une construction nécessite des travaux gigantesques ;
 - impact sur la sécurité, sur l'artificialisation des sols et sur la qualité du paysage
- Une homogénéité dans l'orientation des toitures pourrait également être réfléchié dans les zones UB, UL, UC, UE ; les autres zones étant déjà réglementées ; à noter que les suggestions du public sur ce point divergent : orientation par rapport à la pente, à la route ? aux autres habitations ?

- impact sur la qualité du paysage
- La possibilité de demander une analyse de sol à l'endroit du stockage des eaux pluviales proposé par un porteur de projet est à étudier ;
 - Impact sur l'artificialisation des sols et sur la gestion des eaux pluviales
- Une différence est faite entre les voies structurantes et les autres voies, avec une distance d'implantation différente ; pour raison esthétique, quel que soit la 'qualité' de la voie, un alignement avec les autres bâtiments, lorsque, au moins 2 des bâtiments riverains sont également implantés sur une même ligne, l'alignement de la nouvelle construction pourrait être en phase avec celui des riverains. Cette règle pourrait également être appliquée aux autres zones que UV où la densification du bâti est notable : UB et UH.
 - Impact esthétique et sur la densification du bâti
- Concernant la règle de recul par rapport à la forêt, plusieurs suggestions sont émises pour passer des 15m actuels à 30m qui est la distance recommandée par les services de l'ONF ;
 - impact sur la sécurité des habitants, la préservation des ressources et sur la densification du bâti
- la préservation des passées communales fait l'objet d'attention de la part du public ; ce sujet pourrait être inclus dans le futur PADD
 - impact sur la préservation d'espaces naturels
- Ajouter aux articles 4 une proportion lorsque la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement (Sza dans la formule de calcul) est perméable (50% de la Sza est prise en compte contre 100% pour des sols imperméables). Cela permettra d'inciter les porteurs de projet à ne pas imperméabiliser totalement les sols, surtout si le volume de stockage nécessaire est difficile à installer sur la parcelle ;
 - Impact sur l'artificialisation des sols et sur la gestion des eaux pluviales
- En zone UB, la distance entre deux constructions sur une même parcelle passe à 10m alors qu'il est possible de construire à 3m de la limite : réduire la distance entre 2 constructions sur un même terrain et augmenter la distance d'implantation par rapport aux milites séparatives permettraient une meilleure cohérence, surtout sous justification de réduire les nuisances entre riverains ;
 - Impact sur les nuisances et la tranquillité du voisinage
- Interdire la construction d'habitation à proximité de la ligne électrique 63kV ;
 - impact sur la sécurité des habitants
- Annexer les règlements des lotissements au PLU comme c'est déjà le cas pour celui des Xettes ;
- Dimensionner les places de retournement réglementées aux articles 3 afin de statuer sur leur conformité sur une base factuelle et non sur la base d'une appréciation ; idem pour les places de stationnements et leur rôle dans le stockage de la neige ;
 - Impact sur la circulation et la sécurité routière
- Intégrer les surfaces en toitures végétalisées dans le calcul du volume nécessaire à la gestion des eaux pluviales ;
 - Impact sur l'artificialisation des sols et sur la gestion des eaux pluviales
- Réfléchir aux possibilités réglementaires de contraindre un propriétaire à réaliser un bornage respectant les distances d'implantations du PLU en place lorsqu'une parcelle est divisée après une première construction (rôle du géomètre, du notaire, de la mairie ??) ;
- Une réflexion pourrait être ouverte pour intégrer le relief de montagne et définir des distances prenant en compte ce relief, plutôt que des mètres linéaires comme cela semble être le cas actuellement ;
 - Impact sur les nuisances et la tranquillité du voisinage

- La définition des emprises au sol devra faire l'objet d'une étude approfondie : par exemple, sur l'article 9 UH, 50m² sont autorisés pour une annexe et seulement 60m² sont autorisés en tant qu'emprise au sol dont 50m² pour les 2 places de stationnement couvertes ce qui ne laisse plus de possibilité de construire l'habitation sur des "petits terrains" (10% d'un terrain de 600m²) ; le règlement de l'AVAP secteur 4 (page 99 du règlement) impose une emprise au sol minimum de 80m² contre 10% dans le PLU en zone UH.

D/ Les contestations de classement en zone humide

La préservation des zones humides est un enjeu incontestable. Depuis 1992, **les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement**, L'article L.211-1 du code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides.

Les milieux humides fournissent des biens précieux et rendent de nombreux services : épuration de l'eau, atténuation des crues, soutien d'étiage...

Le classement en zone humide d'une parcelle entraîne l'interdiction de construire, stocker, imperméabiliser, drainer et remblayer / déblayer sur la zone dite humide. Parfois, selon la configuration du terrain et l'emprise de la zone humide, toute construction devient impossible. La perte du caractère constructible d'une parcelle sur le territoire de Gérardmer est vécue comme une perte financière importante, d'où le désarroi de certains propriétaires.

❖ L'incompréhension de certains est d'autant plus grande que les parcelles voisines construites ne sont pas identifiées comme zones humides : en effet, comme il n'est pas possible de revenir sur les décisions passées, la mission confiée au cabinet WACOGNE portait sur la réalisation d'un diagnostic « **sur les zones à enjeux d'urbanisation** » ; cette indication est portée en première page du rapport établi par Rodolphe Wacogne en février 2021 et accompagnant les fiches détaillées par zones humides.

❖ Concernant la méthodologie du diagnostic réalisé, elle a aussi fait l'objet de critiques de la part des propriétaires concernés par ce classement. Comme l'indique le rapport du cabinet Wacogne, les éléments suivants ont servis de cadrage à la réalisation de ce diagnostic :

- la circulaire n° 2010-3008 du 18 janvier 2010 dont l'objet est la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement
- et ceux du décret n° 2007-135 du 30 janvier 2007 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides figurant à l'article L 211-1 du code de l'environnement.

Des dires des « opposants au classement en zones humides », tout le monde a la capacité à analyser les éléments du sol et du sous-sol pour déterminer ou non si « sa » parcelle est une zone humide. Toutefois, je doute que tout à chacun ait cette capacité.

Même avec une analyse réalisée par un autre bureau d'études, la notion d'impartialité du résultat peut être évoquée puisque le client est en attente d'un diagnostic en sa faveur.

Le diagnostic réalisé par Rodolphe Wacogne a été commandité par les communes des Arrentès-de-Corcieux, de Barbey-Seroux, de Champdray, de Granges-Autmontzey, de GÉRARDMER (commune en charge de la coordination du projet), de Liézey et de Xonrupt-Longemer. Cette étude a été engagée en 2018 à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne ; elle a donc été faite dans un **intérêt commun** allant même au-delà des limites de la commune de Gérardmer. L'**impartialité** du cabinet Wacogne ne peut donc pas être remise en compte.

Cependant, il est dommage que l'étude n'ait pas été plus large afin d'identifier précisément les terrains déjà construits afin d'en limiter les extensions et les annexes, pouvant elles-aussi impactées la zone

humide comme c'est le cas en zone UB où une dérogation existe pour l'implantation d'une annexe de 50m² alors même que la construction principale couvre déjà les 20% d'emprise au sol autorisés. **Limiter la taille des annexes à 40m² (articles 9 et définition page 113 du règlement), comme c'est le cas dans les autres zones serait déjà un premier pas à faire dès cette phase de modification ;** une réflexion sur l'identification des zones humides partiellement artificialisées serait de bon augure afin de limiter l'artificialisation encore possible, notamment grâce à cette dérogation précisée en zone UB où des zones humides ont été cartographiées.

Les conclusions et mon avis motivé sur le projet sont présentés dans la 2^{ème} partie du rapport.

Rapport édité le 05 février 2022,

Par la commissaire enquêteur Adeline COLIN

ANNEXES

1. Ordonnance de la Présidente du tribunal administratif de Nancy N° E21000071/54 en date du 22 octobre 2021
2. Arrêté municipal de M le Maire de Gérardmer en date du 8 novembre 2021 de mise à l'enquête publique du projet de modification du PLU
3. Décision de la MRAe n° MRAe 2021DKGE203, datée du 6 septembre 2021
4. PV de synthèse des observations
5. Mémoire en réponse
6. Attestation de remise en main propre du PV de synthèse
7. Courrier de réponse à la demande de prolongation du délai de remise du rapport d'enquête