

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

88-08

**Du 27 Novembre au 30 Décembre 2021**

**Commissaire enquêteur : Adeline COLIN,**

**Décision du Tribunal Administratif de Nancy n° E210000 71/54,**

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

**Partie 2 : conclusions et avis  
du Commissaire Enquêteur**

## Partie 2 : CONCLUSION et AVIS MOTIVÉ

1 - APPRECIATIONS GENERALES .....	3
2 - RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE .....	3
3 - CONCLUSIONS DETAILLEES.....	4
1.1 Point n°1 : Préserver les zones humides .....	4
1.2 Point n° 2 : Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) .....	5
1.3 Point n°3 : Mieux adapter les règles du PLU au contexte local .....	5
4 - Avis du commissaire enquêteur .....	8

## 1 - APPRECIATIONS GENERALES

---

En application de l'arrêté de mise à l'enquête publique de M le maire de la commune de Gérardmer en date du 8 novembre 2021, le dossier d'enquête relatif à la « modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gérardmer (88) » était à disposition du public sur le site internet de la commune et en version papier à la mairie du 27 Novembre au 30 Décembre 2021 à 12h00, soit pendant 34 jours.

L'affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur le site internet de la commune, les insertions dans la presse, rubrique 'annonces légales' (Vosges Matin et Paysan Vosgiens), ainsi que les nombreux articles parus dans la presse locale et sur les réseaux sociaux, ont assuré l'information du public.

J'ai effectué 4 permanences en mairie de Gérardmer.

L'enquête a suscité de nombreuses visites du public. Le registre a été clos le jeudi 30 décembre à 12h05.

En complément des observations inscrites dans le registre papier, de nombreux mails et courriers ont été transmis par plus d'une centaine de personnes.

Un procès-verbal des observations a été remis à M Imbert, adjoint au maire de Gérardmer, le 5 janvier 2022.

Le 24 janvier 2022, j'ai reçu par mail le mémoire en réponse aux observations du public ; soit 4 jours au-delà du délai légal défini à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le 27 janvier 2022, comme le permet le code de l'environnement dans son article R123-19, j'ai sollicité, auprès de M le maire de Gérardmer, une prolongation au délai de rendu de mon rapport et de mes conclusions ; délai accordé ce qui a fait passer la date de remise du présent rapport du 30 janvier au 14 février 2022.

**En conséquent, j'estime que cette enquête a été réalisée partiellement en régularité avec la réglementation en vigueur, mais que le retard dans la production du mémoire en réponse n'a pas eu d'incidence sur l'information et la participation du public.**

## 2 - RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE

---

La commune de Gérardmer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé en 2015 qu'elle souhaite faire évoluer selon 3 points :

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 ;

**L'enquête a eu lieu du 27 Novembre au 30 Décembre 2021 à 12h00 ; les pages précédentes constituent le rapport et celles qui suivent les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur.**

### 3 - CONCLUSIONS DETAILLEES

#### 1.1 Point n°1 : Préserver les zones humides

Les incidences du projet de modification du plan de zonage pour y inclure les zones humides identifiées et des articles du règlement du PLU afin d'y réglementer les activités portent sur :

❖ **Le 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.

**Le présent projet va permettre à la commune de Gérardmer de se mettre en conformité avec la réglementation environnementale.**

❖ **La préservation de 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.

**et la régulation les débits, notamment dans la gestion des eaux pluviales :**

Elles jouent également 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 ; préserver de l'artificialisation des sols, elles contribuent à la gestion des eaux pluviales.

**Le présent projet aura une incidence positive sur la gestion de l'eau dans sa globalité.**

❖ **Le maintien du paysage et l'attractivité touristique de la vallée :**

Les zones humides participent à l'attractivité touristique de la commune de Gérardmer, et du massif des Vosges plus globalement, grâce au maintien d'une biodiversité typique de la vallée.

**Et sur les activités, notamment agricoles :**

Les zones humides sont parfaitement adaptées aux activités d'élevage de montagne et elles contribuent à des activités annexes en lien avec le tourisme (vente directe, ferme auberge, gîte à la ferme, etc...).

**Le présent projet aura une incidence positive sur l'activité économique grâce au maintien des paysages, de l'agriculture et de l'activité touristique.**

### ❖ L'urbanisation future de la commune

Le projet de modification du PLU porte sur une surface de 146 ha sur un total de 5571 ha pour le territoire de la commune, soit 2.6% ; de nombreuses observations du public ont été émises afin de contester le classement de leur parcelle.

Le présent projet aura donc une incidence notable sur l'urbanisation globale de la commune avec des interdictions sur des parcelles actuellement classées comme urbanisables.

### ❖ L'environnement et la biodiversité :

Les interdictions proposées aux articles du règlement du PLU vont permettre une préservation totale de l'environnement et un développement de la biodiversité caractéristique des zones humides :

Le point n°1 du projet de modification du PLU aura donc une incidence forte et positive sur l'environnement et la biodiversité.

## 1.2 Point n° 2 : Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Les incidences du projet de « Mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) » portent sur :

### ❖ Le respect de la réglementation :

Suite à une évolution réglementaire de 2016, les AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) ont été transformées 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.

Le présent projet va donc permettre à la commune de Gérardmer de se mettre en conformité avec la réglementation environnementale.

## 1.3 Point n°3 : Mieux adapter les règles du PLU au contexte local

Les incidences du projet n°3 sont nombreuses car les modifications proposées portent sur de nombreux sujets :

### ❖ La qualité de vie et la sécurité des habitants :

- Plusieurs articles proposent de mieux réglementer le **stationnement** (Chapitre dispositions générales et articles 12) ; effectivement les nuisances liées au stationnement ont fait l'objet de nombreuses observations avec une interpellation sur la dérogation à cette règle lors d'un changement de destination du bâtiment qui ne va pas dans le sens de répondre à cette problématique ; **une réserve sera donc émise pour améliorer cette situation** ;
- Faciliter l'intervention des secours en portant la dimension des accès à 4m (articles 4) ;
- Imposer une place de retournement dans les zones les plus denses ;

- Augmenter les distances d'implantations (articles 7) pour raison de sécurité en bord de route et pour éviter les nuisances avec les riverains ; ce sujet a fait débat ; les modifications proposées par la municipalité sont notables et pourront faire l'objet d'ajustement dans la procédure de révision ;
- Eloigner les constructions les unes des autres (articles 8 et 9) ; là encore un sujet qui fait débat mais où la municipalité a aussi proposé des règles plus contraignantes que celles en vigueur actuellement ;
- Des règles relatives au déploiement des réseaux de communication ont également été ajoutées aux articles 16.

Les propositions de modifications du règlement du PLU auront donc une incidence positive sur la qualité de vie et la sécurité des habitants.

#### ❖ L'esthétique des constructions comme éléments de la qualité du paysage :

- Réglementer la hauteur des constructions pour en améliorer la cohérence esthétique : ce sujet a aussi fait l'objet de nombreuses suggestions comme la référence aux constructions voisines : ces éléments étant moins factuelles qu'une hauteur stricte, j'ai pris position en faveur de la proposition de la municipalité dans un esprit de clarté d'analyse des permis de construire ; une annotation sur les éléments de toit (chien assis, lucarne) permettrait d'ailleurs une plus grande cohérence et une meilleure compréhension de cette règle (définition de « hauteur des constructions » page 114) ; **je propose également une réserve sur ce point particulier** ;
- Le même débat a également eu lieu sur l'orientation des faitages où j'ai privilégié une réflexion plus importante avec un report dans la procédure de révision ;
- De même, les éléments extérieurs sont proposés à la réglementation dans les articles 11, ainsi qu'un coefficient de surface végétalisée permettant de conserver le style « naturel » des paysages de montagne ; une fois encore, le choix de la municipalité est de réglementer de façon plus contraignante qu'actuellement afin d'agir également sur les nuisances envers les riverains, sur la gestion des eaux pluviales, sur l'artificialisation des sols et la préservation de la biodiversité ; son choix est approuvé.

Les propositions de modifications du règlement du PLU auront donc une incidence positive sur l'esthétique des constructions et la qualité du paysage.

#### ❖ Les activités et l'emploi

- Une vigilance est à avoir quant à l'interdiction de « l'habitat léger démontable » même en secteur UC dédié au camping où un risque de confusion existe avec la définition d'habitat de loisir (article 1UC) ; ce point n'est pas retenu à l'article 1UC pour ne pas impacter les activités de camping ; **cela fait également l'objet d'une réserve** ;
- L'affectation de 20% des logements multiples à la location non touristique devrait permettre de se loger plus facilement sur la commune pour y travailler et donc contribuer à la dynamique économique (article 2) ; ce sujet a également fait débat, mais, une fois encore, les articles proposés à la modification sont plus contraignants que la règle actuelle, ce que j'approuve.

Les propositions de modifications du règlement du PLU auront donc une incidence positive sur les activités et les emplois.

### ❖ L'environnement naturel et la biodiversité

- La même interdiction proposée en zone naturelle (NG) que 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) permet de préserver ces espaces avec les mêmes enjeux que ceux mis en évidence au point n°1 (sauf l'aspect réglementaire qui est propre aux zones humides) ;
- Le doublement des capacités d'infiltration et de stockage des eaux pluviales pour en améliorer la gestion sur l'emprise de sa parcelle est également un sujet largement débattu tant les effets sur les riverains ont pu avoir lieu dans le passé ; sur ce sujet également, la volonté de la municipalité de durcir la règle est louable ; des suggestions ont été apportées dans la liste des points à étudier dans le cadre de la procédure de révision comme l'intégration dans ce calcul des surfaces en toitures végétalisées et des aires d'accès et de stationnement semi-perméables ;
- La définition d'une emprise au sol maximum afin de limiter l'artificialisation des sols est un point sur lequel de nombreuses remarques ont été émises, notamment à cause de la dérogation possible proposée à l'article 9UB, et où la surface des annexes est augmentée ; sur ce point, la DDT des Vosges, certains habitants et moi-même préconisons le retour à une surface maximum de 40m<sup>2</sup> pour les annexes dans toutes les zones ; ceci également en lien avec l'émission de nuisances au cas où cette annexe soit habitée (articles 9 et définitions page 113 du règlement) ; **ce point est également proposé en tant que réserve** ;
- La municipalité a également fait le choix d'introduire un coefficient de végétalisation pour conserver une part significative de biodiversité (articles 13) et permettre une meilleure assimilation des eaux pluviales ; ce choix est pertinent ;
- Des articles incitant l'implantation de toitures végétalisées ont également été créés (n° 15), mais sans incitation via la réglementation de la gestion des eaux pluviales et des coefficients de végétalisation ; la procédure de révision devrait permettre d'affiner ce sujet.

**Les propositions de modifications du règlement du PLU auront donc une incidence positive sur l'environnement naturel et la préservation de la biodiversité.**

### ❖ L'environnement urbain :

Le dossier soumis à la présente enquête aura une incidence sur l'environnement urbain que j'aurais qualifiée de limiter en temps normal, puisque ces nouvelles règles ne concernent que les constructions qui vont sortir de terre et ne modifient pas les surfaces affectées à l'urbanisation.

Mais, compte-tenu de l'émulation autour des demandes de permis de construire sur le mois de décembre 2021 (plus d'une cinquantaine alors que seulement une dizaine ont été déposées sur le mois de décembre 2020), ces modifications auront une incidence forte ; étant donné que les besoins en constructions n'ont pas été évalués dans le cadre de cette procédure de modification, il n'est pas possible pour moi de déterminer si l'incidence sera positive ou négative ; la procédure de révision engagée par la commune l'indiquera.

**Les propositions de modifications du règlement du PLU auront donc une incidence notable sur l'environnement urbain.**





#### 4 - Avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis **FAVORABLE**

au point n°1 visant à préserver les zones humides

\*\*\*\*

J'émet un avis **FAVORABLE**

au point n° 2 visant à mettre en cohérence le règlement avec celui des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

\*\*\*\*

J'émet un avis **FAVORABLE**

au point n°3 visant à mieux adapter les règles du PLU au contexte local,

**SOUS RESERVE de :**

- Soumettre aux normes de stationnement (page 10) les bâtiments ayant changé de destination, même sans extension
- Retirer l'interdiction des habitats légers démontables de la zone UC (article 1UC)
- Limiter la taille des annexes à 40m<sup>2</sup> (articles 9 et définition page 113 du règlement)
  - Supprimer les articles 5 et 14 qui ne sont réglementés dans aucune zone
- Préciser que tous les égouts de toitures sont pris en compte dans l'évaluation de la hauteur maximum des gouttières (y compris lucarne et chien-assis) dans la définition de « hauteur de construction » page 114.

Le 2 février 2022,

La commissaire enquêteur Adeline COLIN



