

## **Commune de GÉRARDMER - (88)**

### **ENQUETE PUBLIQUE relative au Projet de modification Du Plan Local d'Urbanisme**



**Du 27 Novembre au 30 Décembre 2021**

**Commissaire enquêteur : Adeline COLIN,**

**Décision du Tribunal Administratif de Nancy n° E21000071/54,**

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

### **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Le conseil municipal de Gérardmer a décidé de modifier son PLU. M. le Maire Stessy Speissmann a pris un arrêté le 8 novembre 2021 pour lancer une enquête publique sur le projet. Cette enquête s'est déroulée du 27 Novembre au 30 Décembre (12h00) 2021 soit pendant 34 jours consécutifs.

L'arrêté fixait 4 permanences qui se sont déroulées à la mairie de Gérardmer :

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

Le public s'est largement manifesté par les canaux qui lui ont été proposés : courrier, mail et registre en mairie (pendant et en dehors des permanences).

102 personnes ont émis des observations qui ont suscité de nombreuses questions complémentaires aux miennes :

➤ Questions du commissaire-enquêteur :

A- Suite à l'analyse du projet (notice explicative, projet de règlement du PLU)

1/ Dans la notice explicative du projet, le PADD présente les orientations de la politique de la ville de Gérardmer en matière d'urbanisme.

👉 *Certaines orientations du PADD peuvent être antagonistes ; ont-elles été définies selon un ordre d'importance ?*

👉 *voir autre question du public en lien avec le PADD*

2- Des servitudes, dont les périmètres de protection des captages, existent. Le document joint au dossier ne permet pas d'identifier les zones (et leur réglementation) couvertes par celles-ci.

👉 *Dans quelle zone se situe les parcelles concernées par les servitudes ? Les contraintes et interdictions fixées par les servitudes sont-elles compatibles avec la réglementation du PLU ?*

3- La notice explicative donne les grandes lignes du projet de modification du PLU afin de mieux encadrer l'urbanisme sur la commune de Gérardmer ; le dimensionnement des différentes zones permettrait d'apprécier l'impact des orientations prises par la commune.

👉 *Est-ce possible d'établir une répartition des surfaces totales, surfaces déjà urbanisées (=nombre d'habitation concernée) et restant disponibles ?*

4- L'utilisation du terme « petite faune » page 17 de la notice explicative ne permet pas de dimensionner le maillage des clôtures préconisée dans les articles 11 « aspect extérieur ».

👉 *Quelles espèces sont comprises dans la notion de « petite faune » ? quelle taille minimum de clôture est préconisée pour maintenir la circulation de ces espèces ?*

5- Le règlement du SRADDET de la Région Grand Est porte une orientation sur la réduction des prélèvements d'eau, or le projet n'aborde pas cette thématique.

👉 *Quel est le bilan de consommation d'eau sur les 5 dernières années ? Les sources sont-elles suffisantes pour répondre à la demande ? Les infrastructures types piscine et bain bouillonnant sont-elles considérées comme des annexes dans le règlement du PLU ?*

6- Les habitats légers démontables ont été ajoutés à la liste des interdictions dans quasiment toutes les zones réglementées.

↳ *Quelles différences y a-t-il entre les habitats légers démontables qui sont interdits dans cette zone et les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs dont il est fait mention aux articles 9UC « emprise au sol » et 2UC « occupations et utilisations du sol »*

7- La règle concernant les places de retournement est revue dans les zones UB, UH, UL, UE, 1AU et NH.

↳ *La notion de place suffisante est floue : quelles dimensions sont préconisées par les services concernés ? Qui sont les services concernés (secours, utilités ?) ? pourquoi ne pas réglementer également la zone UV où la densité de population est la plus importante et où les tournées de ramassage et dépôt (ordure, courrier) sont les plus fréquentes ?*

8- Article 4 : la formule de calcul proposée peut-elle être justifiée ?

9- Article 5 et 14 : non réglementé

↳ *L'arborescence du règlement du PLU est-elle légiférée ? Ou est-ce possible de supprimer les articles non réglementés ce qui allégerait « un peu » le document ?*

10- L'interdiction de reconstruire à l'identique indiquée dans les articles 1 n'est-elle pas contradictoire avec le code des assurances ?

#### **B- Suite au recueil des observations du public :**

11- Les éléments présentés à l'article 7UV ne sont pas explicites pour les non-initiés à l'urbanisme. La notion d'alignement devrait être complétée (alignement avec ?).

↳ *Un schéma d'illustration permettrait de mieux comprendre cette règle.*

12- Les étoiles présentes sur le plan mis au dossier indique des éléments remarquables au titre du SPR (Site Patrimoine Remarquable).

↳ *De quand date le plan ? La localisation des SPR est-elle précise ? Ce classement concerne-t-il explicitement une bâtisse ? ou une zone ? une liste avec les adresses permettrait de mieux les identifier.*

↳ *L'identification des SPR fera-t-elle l'objet d'une révision dans le cadre de la procédure de révision du PLU ?*

↳ *Les propriétaires de SPR sont-ils avertis du classement de leur bien et des enjeux et contraintes inhérentes ?*

13- Une personne pense que la dénomination du bassin versant et l'absence de cours d'eau sur la fiche zone humide n°44 au lieu dit « au Rein du Beau » sont des erreurs.

↳ *Les notions de bassin versant et de cours d'eau pourraient-elles être précisées par le bureau d'études afin de prendre en compte ou non la remarque de cette personne ?*

14- Plusieurs personnes ont émis la remarque quant à la complexité du projet de règlement.

↳ *Une synthèse des règles sous forme de tableau comparatif pour avoir une vision d'ensemble et mettre en évidence les règles communes et celles spécifiques zones par zones permettrait de bien mieux apprécier la nature du projet ?*

15- Un autre habitant doute que la réglementation présentée aux articles 4 de chaque zone soit suffisante pour s'assurer que le terrain est en capacité à collecter, stocker et/ou infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement.

🔗 *Une analyse de sol est-elle demandée avec le dossier de permis de construire afin de s'assurer de la nature du sol et de ces capacités de filtration ?*

16- Un habitant 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.

🔗 *Est-ce envisageable ? Quels critères ont été appliqués pour déterminer les voies structurantes ?*

17- Plusieurs habitants demandent que les nouvelles constructions soient alignées par rapport aux constructions existantes et non par rapport aux voies (zone UV - article 6).

🔗 *Une différence est faite entre les voies structurantes et les autres voies, avec une distance d'implantation différente ; quel serait l'impact d'une règle commune aux zones où la densité du bâti est existante (UV, UB, UH et UL) ?*

🔗 *Quelle que soit la 'qualité' de la voie, un alignement avec les autres bâtiments serait plus esthétique. Les articles 6 des zones UV, UB, UH et UL pourraient intégrer la spécificité de la voie ; par exemple, « lorsque au moins 2 des bâtiments riverains sont également implantés sur une même ligne, l'alignement de la nouvelle construction se fait avec un recul équivalent aux constructions existantes ».*

🔗 *De la même manière, la hauteur des constructions en zone UV pourraient être choisie en fonction des constructions voisines afin de conserver une homogénéité du bâti ?*

🔗 *Idem pour la pente et le sens de faitage de la toiture en zone UV ?*

🔗 *En zone UH, l'orientation du faitage est réglementée « à l'aval » : que cela signifie-t-il ? Est-ce différent de l'orientation lac comme le propose plusieurs habitants ?*

18- Plusieurs habitants demandent que l'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle soit mieux encadrée et notamment l'orientation des faitages de manière homogène.

🔗 *La question de contraindre l'orientation des faitages a-t-elle été évoquée lors des échanges ?*

🔗 *Une exigence d'implanter les bâtiments avec la faitière parallèle à la voie me semble complémentaire aux préconisations développées dans les articles 11 et permettrait une meilleure intégration paysagère des bâtiments.*

19- Des habitants s'interrogent sur la préservation des passées communales.

🔗 *Y a-t-il des règles applicables à ces lieux de passage ? Est-ce envisageable d'ajouter aux articles 1 qu'il est interdit d'implanter sur ou de « boucher » une passée communale ?*

🔗 *Les passées communales sont-elles réglementées spécifiquement ? Qu'en est-il de l'impact de leur classement en zone humide ?*

20 – Le lien entre les orientations du PADD et les propositions de modifications n'est pas aisément identifiable.

🔗 *A-t-il été établi une cartographie des modifications du règlement proposé en lien avec les orientations du PADD ? Comme évoqué dans les questions du commissaire enquêteur, certaines orientations du PADD peuvent être antagonistes : y a-t-il un ordre de priorité entre elles ?*

🔗 *Les ORIENTATION d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION ( OAP ) existent-elles dans le PADD actuel ? Si tel est le cas, merci de me les transmettre dans le mémoire en réponse.*

21- Des habitants s'interrogent sur la préservation des espaces naturels dans le cadre les obligations de surfaces végétalisées.

🔗 *Le code de l'urbanisme ou de l'environnement différencie-t-il ces 2 notions ?*

22- Des habitants s'interrogent sur les modalités d'instruction des permis et les contrôles réalisés ensuite.

🔗 *Où sont disponibles ces informations ?*

23- Il est fait référence au règlement du lotissement de la Xettes page 10 du projet.

↳ *Y a-t-il d'autres lotissements ? Leur règlement ne devrait-il pas être annexé au PLU de la même façon ?*

24- Afin de limiter la densification du bâti (hors zone UV) et préserver le paysage de montagne, plusieurs personnes suggèrent de réglementer :

↳ *les constructions mitoyennes ou à limite : Cette question a-t-elle été évoquée lors de la construction du dossier ? Quels arguments pourraient s'y opposer ?*

↳ *l'article 13 présente un schéma mettant en évidence un pente de 10% (mur de 1m de hauteur maxi et 10m de distance entre 2 murs) ; cela semble limitant pour plusieurs propriétaires de parcelle actuellement classée comme constructibles et ayant une pente supérieure : un recensement des parcelles ayant une pente au-delà de 10% a-t-il été fait ? Une limite maximale de pente ne serait-elle pas plus explicite ? Cette règle semble fermer la porte à toutes constructions sur un terrain au-delà de 10% de pente ?*

25- Le dimensionnement des places de stationnement n'est pas réglementé.

↳ *Existe-t-il des préconisations « standards » ? Ne faut-il pas les adapter afin d'avoir un emplacement suffisant pour le déneigement et le stockage de la neige ?*

26- Certains habitants s'inquiètent de l'implantation d'éoliennes.

↳ *Sont-elles interdites dans les zones urbanisées ?*

27- Plusieurs habitants indiquent que le classement de leur terrain en zone humide est le résultat du drainage de parcelles voisines (rejets d'eaux pluviales de voisines, eaux de drainage de passées communales ou de voirie) et non d'une résultante naturelle.

↳ *L'étude avait-elle les moyens d'identifier les zones humides « naturelles » des zones humides « artificielles » ? La remise en état de ces zones humides, notamment municipales (voiries, réseau) aurait-elle une incidence sur la présence de la zone humide identifiée ?*

28- Un habitant soulève une question quant à la réglementation des remblais supprimée à l'article 11 et remplacer par des murs à l'article 13.

↳ *La possibilité de réaliser un aménagement sans mur est-elle supprimée ?*

↳ *Une pente maximum ne serait-elle pas nécessaire afin d'éviter des aménagements dangereux ?*

29- Un habitant s'interroge sur l'ajout de la partie des articles 10 « Toutefois, dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions principales est définie par le gabarit formé par une verticale de 4 m au droit de la limite séparative et une hauteur hors tout de 7 m au côté opposé de la limite séparative. La profondeur de ce gabarit ne peut dépasser 8 m (voir schéma ci-contre) ».

↳ *Cette possibilité de construire à moins de 3m n'est-elle pas contradictoire avec l'article 7UB qui indique que la distance d'implantation ne pourra pas être inférieure à 3m ?*

En application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours suivant la date de remise du présent procès-verbal pour produire vos observations.

Mme le Commissaire Enquêteur,  
Adeline COLIN