

**DÉPARTEMENT DES VOSGES**  
**Communauté de Communes Gérardmer Hautes**  
**Vosges**

**Commune de Gérardmer**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

**Références**

- Décision N° E24000094/54 du Tribunal Administratif de Nancy du 03/10/2024
- Délibérations N° 067-2021 et 2022-54 du Conseil Municipal de GERARDMER des 06/07/2021 et 20/07/2022
- Délibérations N° 163-2022, 2023/016 et 2024/054 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de GERARDMER HAUTES VOSGES des 11/07/2022, 22/03/2023 et 26/06/2024
- Arrêté N° 2024/018 de Monsieur le maire de Gérardmer et président de la Communauté de communes de Gérardmer Hautes Vosges du 14/10/2024
- Arrêté de prolongation N° 2024/020 de Monsieur le maire de Gérardmer et président de la Communauté de Communes de Gérardmer Hautes Vosges du 29/11/2024

**Durée de l'enquête**

Du 18/11/2024 au 03/01/2025

**Commissaire Enquêteur**

Gilbert Jancovici

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

## **SOMMAIRE**

### **1<sup>ère</sup> PARTIE: RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **CHAPITRE 1: GÉNÉRALITÉS**

- 1.1 Cadre juridique
- 1.2 Présentation de la commune et contexte
- 1.3 Objet de l'enquête publique
  - 1.3.1 Présentation du projet
  - 1.3.2 Enjeux économiques
  - 1.3.3 Sobriété foncière
  - 1.3.4 Mobilité et attractivité
  - 1.3.5 Habitat
  - 1.3.6 Qualité urbaine
  - 1.3.7 Autonomie énergétique et transition écologique
  - 1.3.8 Armature verte et bleue, incidence sur les milieux naturels et la biodiversité
  - 1.3.9 Incidence des risques et ressources en eau
  - 1.3.10 Ressources minérales , nuisances et traitement des déchets
  - 1.3.11 Evaluation environnementale
  - 1.3.12 Analyse globale du projet
- 1.4 Concertation préalable
- 1.5 Composition du dossier d'enquête publique
  - 1.5.1 Dossier mis à l'enquête dans sa version dématérialisée
  - 1.5.2 Dossier mis à l'enquête à la mairie de Gérardmer
  - 1.5.3 Remarques concernant le dossier

#### **CHAPITRE 2: DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 2.1 Organisation
- 2.2 Interventions et échanges avec la commune de GERARDMER, la maîtrise d'ouvrage et le public
- 2.3 Publicité légale et extra légale de l'enquête publique
- 2.4 Permanences du Commissaire Enquêteur et réunion publique

#### **CHAPITRE 3: SYNTHÈSE, RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS**

- 3.1 Synthèse sur le projet
- 3.2 Recensement des observations du public, réponses apportées
- 3.3 Analyse synthétique des remarques, observations et recommandations des PPA par thème et réponses apportées
  - 3.3.1 Contexte général et articulation avec les documents de rang supérieur
  - 3.3.2 Prise en compte de l'environnement et des ressources en eau
  - 3.3.3 Aménagement urbain
  - 3.3.4 Risques et nuisances
  - 3.3.5 Adaptation au changement climatique, air et énergie
  - 3.3.6 Modalité et indicateurs de suivi du PLU

### **2<sup>ème</sup> PARTIE: CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **3<sup>ème</sup> PARTIE: ANNEXES au rapport d'enquête publique**

- A1 - Ordonnance N° E24000094/54 du Tribunal Administratif de Nancy du 03/10/2024
- A2 - Arrêtés N° 2024/018 et 2024/020 de Monsieur le Maire de GERARDMER et président de la Communauté de communes de GERARDMER HAUTES VOSGES des 14/10/2024 et 29/11/2024
- A3 - PV de Synthèse du 13 janvier 2025
- A4 - Mémoire en réponse du 17 janvier 2025
- A5 - Compte-rendu réunion publique du 17 décembre 2024
- A6 - Certificats d'affichage

## CHAP.1– GÉNÉRALITÉS

### 1.1- Cadre juridique général

Je soussigné Gilbert Jancovici, désigné le 03 octobre 2024 par décision de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nancy en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire chargé de conduire une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gérardmer

Conformément:

- A l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et en particulier aux nouvelles orientations liées aux actions économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières, à l'offre de logement, à la mobilité et au maintien et développement des équipements et services liés à la sécurité et à la salubrité publique, tout en prenant en compte la transition écologique et énergétique, la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité et des ressources naturelles;

- Au code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants;

- Au code de l'urbanisme et notamment ses article R 153-8 , L153-19, et suivants.

Considérant que le projet de révision du PLU de Gérardmer se doit également de prendre en compte, indépendamment du fait qu'il n'existe pas de SCoT valide en cours sur le territoire concerné, les évolutions législatives des lois ALLUR (Accès au logement et à l'Urbanisme Rénové), ELAN (Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique), Climat et Résilience et autres dispositifs règlementaires.

Vu les délibérations N° 003-2021 et 067-2021 du Conseil Municipal de GERARDMER des 15/01/2021 et 02/07/2021 décidant le projet de révision du PLU;

Vu la délibération N° 163-2022 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de GERARDMER HAUTES VOSGES des 11/07/2022 et 26/06/2024

Vu l'Arrêté N° 2024/018 et l'Arrêté de prolongation N° 2024/020 de Monsieur le président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges des 14/10/2024 et 29/11/2024;

Et agissant conformément aux dispositions des délibérations et arrêtés sus désignés, faisant état de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de GERARDMER;

Rapporte ce qui suit.

### 1.2- Présentation de la commune et contexte

Gérardmer est une ville située au cœur du massif des Vosges, au bord du lac du même nom, d'une superficie de 116 ha .

Gérardmer est situé à 52,7 km de Colmar, 40,1 km d'Épinal, 27,3 km de Remiremont, 32,3 km de Saint-Dié-des-Vosges, 50,2 km de Thann et à 115 km de Strasbourg. Le cœur de ville est à une altitude d'environ 675 m. Les sommets environnants culminent entre 900 et 1 137 m (à la Tête de Grouvelin).

Elle fait partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV)

La situation de Gérardmer a favorisé très tôt la pratique du ski. Aujourd'hui, la station de ski alpin se situe à La Mauselaine et le ski de fond se pratique depuis le domaine nordique des Bas-Rupts.

La commune comprend de grands espaces boisés, dont certains sont des domaines skiables. On compte au total 3 721 ha de forêts de résineux (plus de cinq millions de sapins et d'épineux) selon les données wikipédia.



vue générale de Gérardmer

Gérardmer fait partie de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges et est une des 201 communes composant le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. Commune principalement touristique, elle se positionne également sur des activités agricoles, industrielles, commerciales et artisanales.

Sa démographie, en baisse depuis plusieurs décennies, affichait une population de 7807 habitants en 2019. Selon plusieurs scénarios de projections à l'horizon 2040, la baisse est confirmée, avec un vieillissement significatif de la population et une taille moyenne des ménages par logement particulièrement faible (1,88 en 2019 contre 2,1 pour l'ensemble du département des Vosges). Les diverses projection à l'horizon 2040 confirme cette baisse qui pourrait atteindre 1,7.

Cette situation a amené la commune de Gérardmer, au-delà de la démarche réglementaire d'actualisation de son PLU, à se ré interroger sur les enjeux démographiques majeurs se résumant par la limitation de la perte démographique au cours des 10 à 15 prochaines années, par le recours à une politique incitative au développement économique (installation de nouvelles entreprises, et poursuite du développement de l'activité touristique).

Concernant le parc de logements, celui-ci s'élevait en 2019 à 7290 logements pour 7807 habitants, ce qui, au-delà de la taille faible des ménages, met en exergue, de manière significative, l'occupation en résidence secondaire ou de loisir de près de la moitié des logements. Cette particularité devra être prise en compte dans la limitation et l'attribution du foncier disponible, selon les dispositifs des réglementations de rang supérieur au PLU (SRADDET en particulier) et tel que décliné dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

La Communauté de Communes de Gérardmer Hautes Vosges compte 8 communes pour un total de 14197 habitants (données 2021), ce qui donne des densités de population très disparates, la plus importante se situant à Gérardmer avec 143 hab./ km<sup>2</sup>.

A propos de l'extension des zones d'activités industrielles et commerciales de la commune et de l'augmentation du parc de logements prévus, la consommation foncière globale à l'horizon 2035 s'élèverait à :

- 7 ha pour l'habitat, à consommer sur les espaces agricoles, naturels et forestiers;
- 2 ha pour les capacités d'hébergement touristique;
- 0,9 ha pour les activités économiques .

Pour rappel: sur les 10 dernières années, la consommation foncière globale s'est élevée à 36,3 ha prélevés principalement sur les espaces naturels (55%) agricoles (22%) et forestiers (21%).

A noter: 12 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et une de type 2 sont répertoriées, pour une surface totale de 5190 ha soit 94,74% du territoire de la commune, deux sites Natura 2000 de 1805 ha soit 19,34% du territoire de la commune , des zones humides pour un total de 600,8 ha et à hauteur de 11% , quelques sites d'intérêt patrimonial et d'autres réservoirs de biodiversité sont également recensés sur le territoire. Ces données, associées à un inventaire circonstancié du patrimoine bâti, floristique et faunistique de la commune seront à prendre en compte dans l'étude environnementale, en particulier pour ce qui concerne la conservation des espaces naturels.

Au vu de tous ces éléments et de l'obsolescence du PLU actuel datant de 2015, sa révision, initiée par la commune, repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique, soumise à évaluation environnementale.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer les règlements (écrit et graphique), ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### 1.3- Objet de l'enquête publique

#### 1.3.1 – Présentation du projet

***La présentation qui suit n'a pas pour objectif de constituer un résumé exhaustif des informations fournies par les différents volumes du rapport de présentation. Il s'agit seulement d'en extraire quelques points qui éclairent les principaux enjeux de la commune et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).***

Après quelques péripéties entre 2012 et 2015, le dernier PLU de Gérardmer en cours de validité date du 18 juin 2015.

La modification N°1 de ce PLU a été approuvée le 11 juillet 2022, principalement axée sur une cartographie complète des zones humides, une reprise des pièces règlementaires adaptées au mieux au contexte local. Cette modification a permis également d'assurer la cohérence avec le Règlement des Sites Patrimoniaux Remarquables ( SPR).

Une procédure de révision est devenue incontournable au vu des orientations du PADD, afin d'être en conformité avec les dispositifs règlementaires en vigueur, que ce soit en termes de protection de l'environnement, de gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, de la maîtrise du développement économique et touristique, de l'habitat et de la mobilité, ainsi que des ressources en eau. Celle-ci se traduit essentiellement par une importante modification du zonage du PLU en cours. Suite à délibération du Conseil Municipal en date du 02 juillet 2021, le projet de révision du PLU est validé, en intégrant la cohérence avec les objectifs du PADD. Par délibération du conseil municipal du 15 juillet 2022, il a été décidé de confier la procédure de révision du PLU à la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges. Celle-ci en a validé la réalisation en précisant les orientations générales ainsi que les objectifs de mise en révision, par délibération en date du 22 mars 2023.

D'une manière générale, le PLU de Gérardmer doit être compatible avec les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse, de la Loi Montagne, de la charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PACET) élaboré par la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges.

Les décisions majeures retenues concernent:

- l'interdiction de construire au dessus de 700 m d'altitude;
- la densification de l'habitat dans les zones ouvertes à la création de nouveaux logements;
- l'absence d'extension urbaine afin de limiter la consommation foncière en préservant les paysages. Les surfaces constructibles passent ainsi de 765 ha (avant révision du PLU et hors zone UN) à 375 ha.

## **ZONES URBAINES**

### **UV : Zone urbaine couvrant les secteurs urbanisés anciens et récents de la ville**

UV1 : Secteur de la zone UV correspondant à la ville ancienne

UV2 : Secteur de la zone UV correspondant aux extensions plus récentes

UV3 : Secteur de la zone UV correspondant au quartier Kleber

### **UN : Zone partiellement urbanisée au-delà du centre-bourg principalement située une altitude supérieure à 700 m ou à moins de 300m du périmètre du lac ou dans un périmètre de captage**

### **UH : Zone urbanisée de façon diffuse**

### **UE : Zone urbanisée destinée aux activités économiques**

### **UL : Zone urbanisée à vocation de loisirs**

ULh : Secteur de la zone UL où sont autorisés les hôtels et les autres hébergements touristiques

### **UC : Zone urbaine réservée aux campings**

## **ZONES AGRICOLES**

### **A : Zone couvrant les terres favorables à l'activité agricole**

Ap : Secteur de la zone A au sein duquel sont interdites les constructions pour des raisons paysagères

## **ZONES NATURELLES**

### **N : Zone naturelle ou forestière**

Nf : Secteur de la zone N couvrant la forêt soumise au régime forestier

NL : Secteur de la zone N réservé aux loisirs

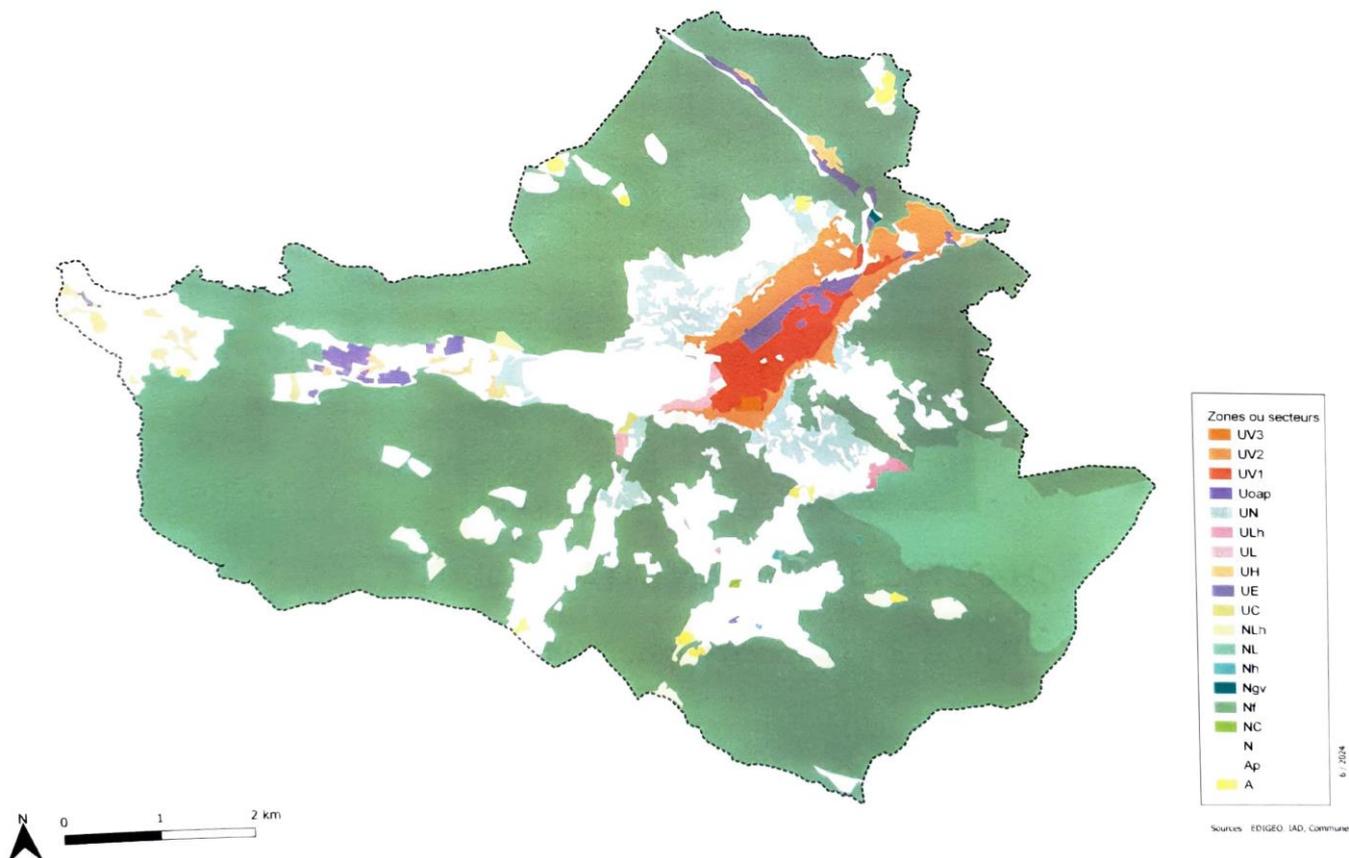
NLh : Secteur de la zone N réservé aux loisirs et pouvant accueillir des logements touristiques

Nc : Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de la zone N réservé à un camping

Nh : Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de la zone N réservé à l'hébergement et à la restauration

Ngv : Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de la zone N réservé à l'accueil des gens du voyage

### **Pour mémoire: Tableau récapitulatif des zones du PLU**



### Cartographie des nouvelles zones du PLU à venir

Suite au diagnostic réalisé en 2022, aux divers débats entre les élus, personnes ressources locales, personnes publiques associées et aux investigations de terrain, et par délibération n° 2023/016 du 22/03/2023, les orientations générales retenues dans le PADD sont les suivantes:

#### ➤ Politique de l'habitat

- Assurer une production réaliste de nouveaux logements afin de contrer la chute démographique et les importantes mutations du parc de logements ;
- Stopper le mitage et re densifier les espaces urbanisés ;
- Assurer une diversité suffisante de l'habitat ;
- Augmenter la part de logements sociaux ;
- Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques de logements et d'hébergements des séniors ;
- Accompagner le renouvellement du quartier Kléber.

#### ➤ Développement économique et touristique

- Permettre le développement des entreprises existantes ;
- Favoriser le développement d'activités économiques dans le tissu urbain existant ;
- Préserver l'activité commerciale dans la centralité urbaine ;
- Poursuivre l'accueil de nouveaux projets économiques ;
- Maintenir l'activité agricole et sylvicole ;
- Pérenniser les activités touristiques.

- Equipements, réseaux et transports
  - Adéquation du développement urbain avec les réseaux publics existants ;
  - Maintien et développement du réseau de liaisons douces pour faciliter les mobilités alternatives et les loisirs ;
  - Maintenir et améliorer le réseau numérique ;
  - Accompagner le réaménagement de l'hôpital.
  
- Politique environnementale et paysagère
  - Préserver et valoriser le paysage communal ;
  - Préserver le patrimoine naturel et les corridors écologiques ;
  - Protéger la ressource en eau ;
  - Protéger la population des risques.

### **Le PADD est approuvé le 26/06/2024**

***Ses orientations fortes, portées par les élus, répondent par ailleurs aux exigences de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite loi « Montagne ». Cette loi a institué un régime particulier destiné à assurer la protection des zones de montagne et à encadrer leur développement. Les dispositions particulières aux zones de montagne sont prévues par les articles L. 122-2 à L. 122-25 du code de l'urbanisme. Le ban communal de Gérardmer est concerné par ces dispositions qui conduisent à limiter l'urbanisation dans certains secteurs, à savoir les hameaux et les rives du lac.***

#### 1.3.2 – Enjeux économiques

Les enjeux économiques du nouveau PLU doivent être en adéquation avec les objectifs connexes relevés en terme de population et d'attractivité, de mobilité et de praticabilité des voies de communication, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en rentrant dans le cadre du plan grands Lacs (Gérardmer, Retournermer et Longemer) et du développement touristique.

L'activité touristique est véritablement le principal acteur du développement économique de Gérardmer. L'histoire industrielle de la commune, associée à la qualité reconnue de sa production textile a par ailleurs permis de maintenir la présence d'entreprises emblématiques telles que Garnier-Thiébaud, Blanc des Vosges et Linvosges. La commune compte 24 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) non agricoles incluant les activités industrielles liées au bois et une GAEC classée. Indépendamment d'une forte chute de l'emploi enregistrée après 2008, une stabilité des offres d'emplois semble se confirmer. Ceci étant, on a pu noter une forte baisse de la construction hors habitat entre 2015 et 2020. Les commerces (grandes surfaces et commerces de proximité) restent malgré tout dynamiques. L'activité agricole sur la commune est marginale.

#### 1.3.3 – Sobriété foncière

Comme cela a été indiqué plus haut, la sobriété foncière est au cœur de la révision du PLU. La consommation prévue initialement passe ainsi de 765 ha (avant révision du PLU et hors zone UN) à

375 ha, soit une réduction de 50% des surfaces constructibles envisagées au départ, tout en prenant en compte la préservation des paysages. Les objectifs du nouveau PLU devraient être en adéquation avec ceux du PADD et du SRADDET.

#### 1.3.4 – Mobilité et attractivité

Afin d'offrir aux habitants et aux estivants des espaces de vie et d'hébergements attractifs et compétitifs, tout en maintenant les activités commerciales, industrielles et de transport (y.c. transports en commun), liées au maintien de l'emploi, les orientations du nouveau PLU prennent en compte l'aménagement et l'entretien continu de la traversée de la ville par la RD 417, les voies principales de communications en périphérie telles que les RD 423 et RD 486 et la rue Charles de Gaulle et autres rues centrales pour ce qui est de l'attrait touristique et paysager du centre ville.

#### 1.3.5 – Habitat

La clé des enjeux de la révision du PLU est de redéfinir les secteurs constructibles, en fonction de critères environnementaux et paysagers drastiques, par une densification raisonnée de l'habitat, tout en préservant les secteurs en coteaux par ailleurs largement urbanisés. Cette orientation s'appuie sur la mise en valeur des espaces urbains résiduels vides, prioritaires à la construction, avant de concevoir toute nouvelle extension urbaine.

Année	1968	1990	2009	2014	2020
Population	9 326	8 951	8 757	8 276	7 822
Logements	3 606	5 027	6 824	6 967	7 353
Rés. principales (en %)	81	71	61	58	55
Rés. secondaires (en %)	15	21	32	35	38
Vacant (en %)	4	8	7	7	7

#### **Evolution des population, logements, vacances et type de résidences sur les 50 dernières années**

##### **A noter dans le cadre du projet:**

- *Construction prévue d'un immeuble de 36 logements dont 8 logements sociaux 4 boulevard des Xettes.*
- *Construction prévue d'un immeuble de 18 logements dont 4 logements sociaux 15 rue du Casino.*

#### 1.3.6 – Qualité urbaine

La qualité urbaine passe bien entendu par l'optimisation du tissu urbain, la centralité des services et équipements publics et privés . L'objectif est de minimiser les distances de déplacement pour accéder aux équipements, services et transports publics , ce qui conduit indirectement à réduire l'impact des pollutions atmosphériques et sonores. Par ailleurs, de nombreuses zones de stationnement existent en centre ville (5138 place au total et 21 bornes de recharge électrique). Il n'est pas prévu d'extension significative de ces zones sur les coteaux, à priori exempt de développement urbanistique.

##### **A noter dans le cadre du projet:**

- *Construction d'une maison paramédicale comportant 5 cabinets et 2 salles de soins.*

### 1.3.7 – Autonomie énergétique et transition écologique

Le PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) qui définit les objectifs stratégiques et opérationnels déployés en vue d'atténuer les impacts liés au changement climatique, tout en favorisant l'augmentation des moyens de production d'EnR (Energies Renouvelables) a conduit, en collaboration avec les actions engagées par d'autres Communautés de Communes avoisinantes, à un plan climat approuvé en 2022. Celui-ci s'articule autour des axes suivants:

- réduction des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre);
- adaptation au changement climatique;
- sobriété énergétique;
- qualité de l'air;
- développement des EnR hors éolien.

### 1.3.8 – Armature verte et bleue, incidence sur les milieux naturels et la biodiversité

La commune de Gérardmer englobe de nombreux réservoirs de biodiversité, d'espaces forestiers à préserver et bon nombre d'espaces aquatiques et de zone humides à exclure de toute urbanisation. En ces termes, auxquels s'ajoutent des préoccupations concernant les déplacements faunistiques, sensibles aux obstacles que sont les routes départementales et espaces urbains, il a été impératif de définir des corridors écologiques afin de préserver les réservoirs biologiques et zones relais (haies, bosquets, vergers) qui pourront être classés en zones A ou N tel que spécifié dans les articles L151-22, L151-23, L151-41, R151-43 du code de l'urbanisme.

### 1.3.9 – incidence des risques et ressources en eau

La commune de Gérardmer possède un réseau hydrographique particulièrement développé avec une bonne qualité des cours d'eau pour leurs parties amont et pour la Vologne. Ceci étant, les objectifs qualitatifs de l'ancien SDAGE n'ont pas été atteints pour ce qui concerne la Jamagne et la Cleurie, polluées par des matières organiques et oxydables (rejets industriels et urbains).

La qualité des eaux du lac est plutôt qualifiée de médiocre, au vu d'éléments chimiques nocifs présents dans les prélèvements régulièrement effectués.

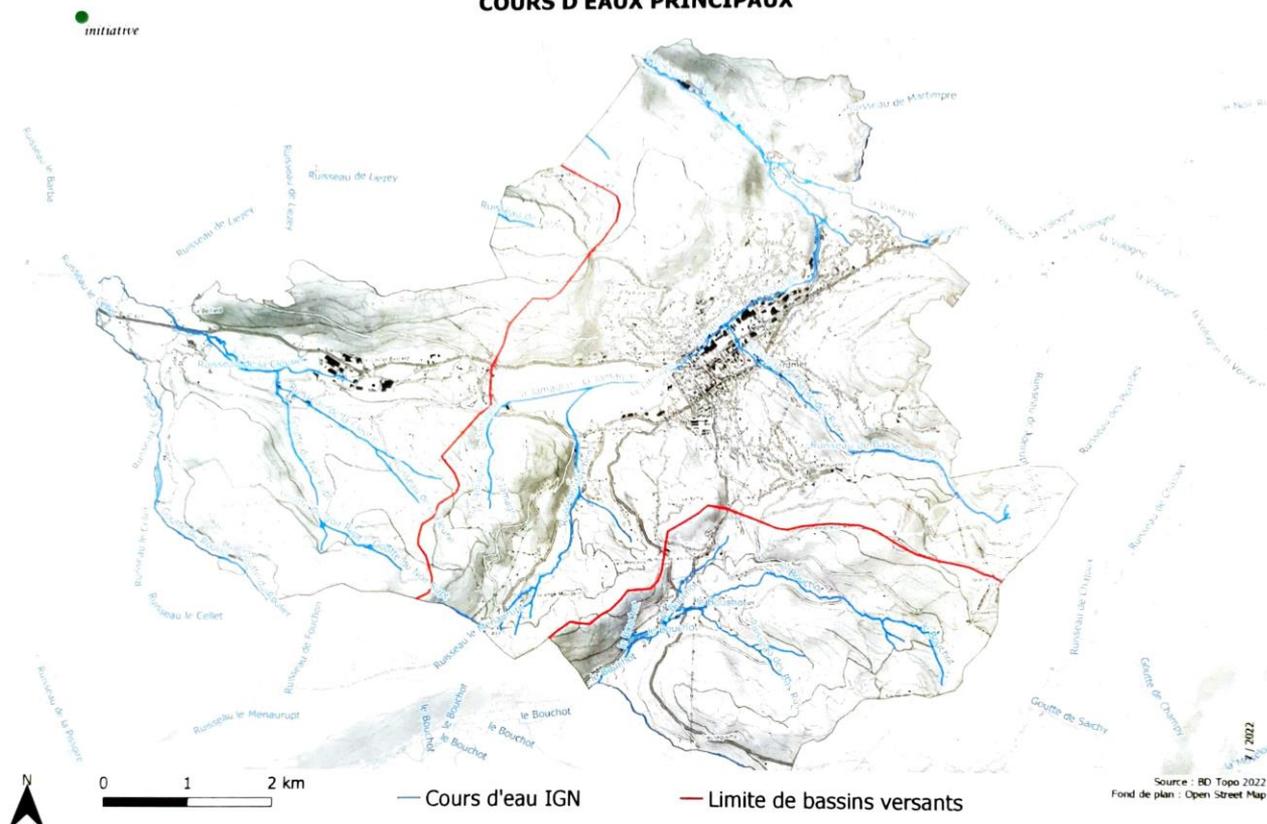
***Ceci étant, les capacités de prélèvement et de traitement des eaux pour l'alimentation en eau potable de la commune offre une marge de 106500 m<sup>3</sup>/an soit une possibilité équivalente d'alimentation complémentaire de 2200 personnes.***

***La révision du PLU devra porter une attention particulière:***

- ***aux milieux aquatiques, par un suivi renforcé des opérations de restauration de ces lieux, tout en veillant à la continuité écologique des cours d'eau;***
- ***aux capacités des systèmes de traitement des eaux usées par rapport aux projections de développement.***

Concernant le PPRNi (Plan de prévention risques naturels inondations), celui-ci a été approuvé le 4 juin 2020 sur les risques naturels inondations de la rivière "la Vologne". Par ailleurs, les objectifs du nouveau PLU doivent prendre en compte les recommandations du PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) Rhin-Meuse.

## COURS D'EAUX PRINCIPAUX



### 1.3.10 – Ressources minérales , nuisances et traitement des déchets

Selon l'inventaire du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), les phénomènes de mouvements de terrain sont rares sur le territoire de la commune de Gérardmer. Aucune cavité souterraine n'est répertoriée. De nombreuses carrières ont été abandonnées et une seule carrière de granite reste en activité. Les risques de mouvements et de tassements de terrain sont donc très limités.

Concernant les risques liés au transports de matières dangereuses et aux risques industriels en particulier, les mesures appropriées ont été mise en œuvre, également pour l'ensemble des EPCI, aucune n'étant classée SEVESO.

Un inventaire des nuisances sonores a été réalisé. Les résultats seront pris en compte dans toute éventualité d'un développement urbain.

***Pour ce qui est du traitement des eaux pluviales et dans l'attente du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le nouveau PLU prend en compte, en collaboration avec les services de la DDT, une anticipation conservatrice préalable du zonage aux abords des cours d'eau.***

***Quant aux capacités de traitement des eaux usées, la révision du PLU, qui intègre une baisse significative de la population, tout en comptabilisant les pointes saisonnières, devrait permettre d'offrir une marge de traitement suffisante.***

### 1.3.11 – Evaluation environnementale

L'analyse environnementale requise dans le cadre de la révision du PLU ainsi que le rapport de présentation ont été réalisés par le bureau d'étude INITIATIVE Aménagement et Développement,

4 passage Jules Didier 70000 Vesoul. Le document de présentation mis à la disposition du public met très nettement l'accent sur la prise en compte, dans le projet, des critères et contraintes environnementaux et de biodiversité.

***Le rapport de présentation présente un diagnostic de territoire et expose l'évaluation environnementale du PLU. Il explique les choix d'organisation du territoire et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé.***

***A ce titre, il est fait état d'une cohérence globale du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin Meuse, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et du Schéma Départemental des Carrières. Par ailleurs, l'impact sur l'environnement lié aux contraintes spécifiques des zones concernées par le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, Natura 2000, la TVB ( Trame Verte et Bleue) et les Sites Classés devrait être minimaliste.***

### 1.3.12 Analyse globale du projet

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) est un document communal qui spécifie les conditions d'utilisation et d'aménagement des sols. Il régit et réglemente l'aménagement du territoire communal en termes d'habitat, de mobilité, d'activités économiques et de loisirs tout en prenant en compte la qualité de l'environnement et le développement durable par une gestion économe des espaces naturels et à urbaniser. Ce document d'urbanisme définit clairement les actions prévisionnelles à engager quant au développement urbain, à la gestion des espaces naturels et la protection du patrimoine, à la mixité sociale et à l'habitat, dans un souci de lutte permanente contre l'artificialisation des sols. Toutes ces orientations sont définies dans le PADD et se concrétisent dans les OAP.

**Par rapport à tous ces enjeux et conformément aux dispositions de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation a été élaboré par le bureau d'étude INITIATIVE Aménagement et Développement, sis 4 passage Jules Didier 70000 VESOUL, en vue d'une enquête publique réglementaire, menée selon les disposition des articles L 123-1 et suivants, et l'article R123-8 du même code relatif au contenu du dossier d'enquête publique. À l'issue de cette enquête publique, le PLU pourra être approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV). La CCGHV ayant les compétences en matière d'urbanisme, elle a été chargée d'organiser et de mener à bien l'enquête publique.**

***A noter que ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire sus mentionné, qu'il est en cohérence et en conformité avec les réglementations propres à l'urbanisme , à l'environnement, à l'agriculture et à d'autres codes et dispositifs réglementaires et législatifs en vigueur.***

### 1.4 Concertation préalable

Le conseil municipal de la ville de Gérardmer à décidé la révision générale de son PLU par délibération du 02 juillet 2021.

Ce projet de révision a fait l'objet d'une large concertation avant enquête publique sur les années 2022 et 2023 par:

- des analyses préliminaires (collecte de données et investigations de terrain) qui ont été réalisées au printemps et à l'été 2022. Une campagne de terrain complémentaire a été effectuée en mars et avril 2024;
- une présentation/débat du PADD en conseil municipal de Gérardmer le 10 mars 2023 et conseil communautaire le 22 mars 2023;

- la mise à disposition des études sur le site internet de la commune et des comptes-rendus de réunions à l'adresse suivante : <https://www.mairiegerardmer.fr/>;
- la possibilité d'écrire au maire par voie postale et courriel via un formulaire de contact ;
- la mise à disposition d'un registre en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- l'organisation d'une exposition dans le hall de la mairie présentant les enjeux du diagnostic et les orientations générales du PADD;
- l'organisation d'une réunion avec les exploitants agricoles intervenant sur le finage le 1er juillet 2022 ;
- l'organisation de tables rondes sur les thématiques urbanisme, environnement, paysage et économie qui se sont tenues le 24 octobre 2022;
- l'appel à la population d'un recensement des éléments patrimoniaux remarquables;
- l'organisation d'une réunion avec les acteurs économiques de Gérardmer le 30 janvier 2023;
- l'organisation d'une réunion avec les acteurs de la construction de Gérardmer le 31 janvier 2024;
- l'organisation de deux réunions publiques suivies de débats qui se sont tenues le 5 juillet 2023 et le 2 mai 2024 ;
- l'organisation de deux permanences aux cours desquels le public a pu rencontrer les élus et techniciens et les interroger sur le classement des parcelles notamment. Ces permanences se sont tenues les 15 et 16 décembre 2023.

Ces dispositions de concertation ont permis d'aboutir à un document d'urbanisme compatible avec les aspirations des administrés de la commune, en cohérence avec les textes de loi actuellement en vigueur. Le Conseil Communautaire a ainsi arrêté le document d'urbanisme par délibération du 26 juin 2024.

***Dans sa délibération du 26 juin 2024, le conseil communautaire a fait état de la concertation préalable menée en amont de l'enquête publique et a ainsi arrêté le document d'urbanisme tel que défini dans le rapport de présentation. Par ailleurs, le pétitionnaire a soumis le projet aux avis des services de l'état et des collectivités territoriales compétentes.***

## 1.5 Composition du dossier d'enquête publique

### 1.5.1 Dossier mis à l'enquête dans sa version dématérialisée

*Le dossier mis à la disposition du public dans sa version dématérialisée (<https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA88075.htmljk>) se compose des pièces suivantes :*

1 Décision du Tribunal Administratif	1 page
2 Arrêté du président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges	3 pages
3 Avis d'enquête publique	2 pages
4 Rapport de présentation	590 pages
• Annexes	
- Atlas des dents creuses	27 pages

- Atlas de la consommation foncière	24 pages
- Études zones humides	255 pages
- Diagnostic agricole	47 pages
- Dérogation Loi Montagne	44 pages
5 Projet d'Aménagement et de Développement Durables	30 pages
6 Orientations d'Aménagement et de Programmation	49 pages
7 Règlement	
• Règlement écrit	131 pages
• Documents graphiques	
- Document graphique centre de la commune au 1/3000	1 page
- Document graphique centre au tour du lac au 1/3000	1 page
- Document graphique Est de la commune au 1/3000	1 page
- Document graphique Ouest de la commune au 1/3000	1 page
- Document graphique Sud de la commune au 1/3000	1 page
- Document graphique Nord de la commune au 1/5000	1 page
- Document graphique Ouest de la commune au 1/5000	1 page
- Document graphique Sud de la commune au 1/5000	1 page
8 Annexes	
- Liste des servitudes d'utilité publique	7 pages
- Plan des servitudes d'utilité publique	8 pages
- AVAP	305 pages
- PPRi de la Vologne	64 pages + 37 pages
- Schémas des réseaux d'eau	1 page
- Schémas des réseaux d'assainissement	1 page
- Zonage d'assainissement	1 page
- Réglementation des boisements	2 pages
- Infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées	11 pages
9 Bilan de la concertation	8 pages
10 Dossier à destination de la CDPENAF	44 pages
11 Avis des PPA (15 documents)	
- Agence Régionale de Santé	4 pages
- Chambre d'Agriculture	4 pages
- Chambre de Commerce et d'Industrie	2 pages
- Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations	2 pages
- Conseil Départemental	2 pages
- ONF	1 page
- Région Grand Est	1 page
- RTE	4 pages
- SCOT Montagne Vignoble Ried	1 page
- DRAC	1 page

- Etat et CDPENAF	24 pages
- Institut National de l'Origine et de la Qualité	2 pages
- Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges	3 pages
- Voies Navigables de France	1 page
- MRAE et réponse du maître d'ouvrage	35 pages
12 Délibérations	
- Prescription de la révision du PLU	5 pages
- Reprise de la procédure par la CCGHV	2 pages
- Accord de la commune pour la reprise de la procédure	2 pages
- Débat sur le PADD	3 pages
- Arrêt du PLU suite à concertation	5 pages

**Nombre total de pages du dossier y.c. les plans et schémas: 1 824 pages**

#### 1.5.2 Dossier mis à l'enquête à la mairie de Gérardmer

Le dossier mis à la disposition du public à la mairie de GERARDMER et dans sa version papier uniquement, se compose des mêmes pièces répertoriées au titre de la version dématérialisée. Ceci étant, quelques écarts marginaux peuvent être relevés. Les points clés figurent bien sur les deux versions, celle papier mise à disposition du public en mairie faisant foi, le registre dématérialisé n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'environnement. En effet, selon le Ministère de la cohésion des territoires et la publication dans le JO Sénat du 28/12/2017 - page 4687, "Cette dématérialisation complète les modalités présentes, qui peuvent dès lors être adaptées, et permet d'ouvrir la procédure d'enquête publique à un public plus large, qui peut avoir plus de difficulté à se mobiliser dans le cadre de modalités plus classiques".

#### 1.5.3 Remarques concernant le dossier

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

*Dates de notification au 28 juin 2024 pour l'ensemble des PPA, le 01 juillet pour la DDT et LE CDPENAF, le 05 juillet pour la MRAE.*

##### 30 PPA ont été consultées :

ARS  
 DDT  
 Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges  
 MRAE  
 DRAC  
 ONF  
 Chambre d'Agriculture  
 CCI

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des solidarités et de la Protection des Populations  
Conseil Départemental  
Région Grand est  
RTE  
SCoT Montagne Vignoble Ried  
CDPENAF  
INAO  
VNF  
ENEDIS  
SNCF  
CC Vallée de la Bruche  
CMA Grand-Est et Vosges  
CC de Sélestat  
Syndicat Mixte Multipole Nancy Sud Lorraine  
Commune de la Bresse  
CC Ribeauvillé  
Agglo de Colmar  
Pays de Thur et de la Doller  
Vosges Centrales  
Préf des Vosges  
Centre National de la Propriété Forestière ( CNPF).

16 PPA ont répondu:

Liste des réponses et dates:

- Agence Régionale de Santé: 01 octobre 2024
- Direction Régionale des Affaires Culturelles (ABF): 27 août 2024
- Chambre d'agriculture: 09 septembre 2024
- CCI: non daté
- Direction Départementale de l'Emploi, du Travail,  
des solidarités et de la Protection des Populations: 10 septembre 2024
- Conseil Départemental: 05 août 2024
- ONF: 18 juillet 2024
- Région Grand est: 09 septembre 2024
- RTE: 11 juillet 2024
- SCoT Montagne Vignoble Ried: 06 août 2024
- DDT (Direction Départementale des Territoire) : 30 septembre 2024
- CDPENAF: 18 septembre 2024
- INAO: 24 septembre 2024
- Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges: 04 septembre 2024
- VNF: 05 juillet 2024
- MRAE: 02 octobre 2024.

**PPA n'ayant pas répondu :** ENEDIS, SNCF, CC Vallée de la Bruche, CMA Grand-Est et Vosges, CC de Sélestat, Syndicat Mixte Multipole Nancy Sud Lorraine, Commune de la Bresse, CC Ribeauvillé, Agglo de Colmar, Pays de Thur et de la Doller, SCoT Vosges Centrales, Préf des Vosges (légalité), Centre National de la Propriété Forestière ( CNPF).

**PPA ayant répondu hors délais:** ARS

**N.B.: Passé le délai de 3 mois sans réponse et selon l'article R143-4 du code de l'urbanisme les avis sont réputés favorables.**

3 entités ont répondu et donné un avis favorable assortis de remarques et recommandations, 2 ont donné un avis favorable sans réserve (dont une hors délais), 10 n'ont pas communiqué d'avis mais ont formulé un nombre conséquent de remarques et recommandations, ce qui donne la synthèse suivante :

RECENSEMENT et SYNTHÈSE des AVIS des PPA :

	Date	AVIS	Remarques et observations	Recommandations
DDT Vosges	30/09/2024	Favorable avec réserves	3	32
ARS	01/10/2024	Favorable (hors délai)	Non pris en compte	Non pris en compte
Chambre d'Agriculture	09/09/2024	Favorable avec réserves	3	3
CD Vosges	05/08/2024	Non communiqué	2	0
C R Grand Est	09/09/2024	Non communiqué	0	0
DDCSPP	10/09/2024	Non communiqué	0	0
DRAC (ABF)	27/08/2024	Non communiqué	1	0
RTE	11/07/2024	Non communiqué	2	0
SCoT MVR	06/08/2024	Non communiqué	0	0
CCI	Non daté reçu le 11/09/2024	Favorable	0	0
INAO	24/09/2024	Non communiqué	2	0
PNRBV	04/08/2024	Favorable	0	4
VNF	05/07/2024	Non communiqué	0	0
ONF	18/07/2024	Non communiqué	1	0
MRAE	02/10/2024	Non communiqué	2	16
		TOTAL	16	55

### Avis du Commissaire Enquêteur:

**Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été consultables et mis à la disposition du public pendant 47 jours du 18 novembre 2024 à compter de 09h00 au 03 janvier 2025 jusqu'à 12h00 suite à l'arrêté de prolongation de l'enquête publique. Le dossier est complet, relativement clair et bien structuré. Il reste d'un accès facile, que ce soit pour le registre dématérialisé ou au format papier mis à disposition du public à la mairie de Gérardmer, à ses heures d'ouverture. Ce dossier est conséquent (plus de 1800 pages au total incluant schémas et plans) et relate point par point les orientations envisagées et leurs conséquences. L'ensemble est assorti de plans de zonage détaillés et d'illustrations claires donnant une bonne lisibilité. Sont également exposés sans ambiguïté les motifs du projet et les déroulés des processus.**

**Durant toute la durée de l'enquête, il a été possible de télécharger tous les éléments du dossier par voie électronique sur les sites <https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/GC88012.html>, et d'y faire toute observation ou remarque, <https://ccghv.fr> ou <https://www.mairie-gerardmer.fr>. Par ailleurs, ces observations et remarques ont été également recevables par courriel**

**([enquete.publique@ccghv.fr](mailto:enquete.publique@ccghv.fr)) ou courrier postal à l'adresse de la mairie ou de la Communauté de Commune, tel que signifié dans les avis d'enquête publique.**

**Après plusieurs demandes que j'ai pu formulées auprès des services de l'urbanisme de la municipalité de Gérardmer et de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, toutes les réponses m'ont été apportées.**

## CHAPITRE 2 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1- Organisation

Suite à la réception de ma nomination par Monsieur le président du Tribunal Administratif de NANCY en date du le 03 octobre 2024, j'ai rencontré le lundi 07 octobre 2024 en mairie de Gérardmer, Monsieur Stessy SPEISMANN-MOZAS maire de Gérardmer et président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, assisté de Monsieur Pierre IMBERT Adjoint à l'urbanisme et à la sécurité et Madame Lysiane ADAM responsable de l'urbanisme, afin de prendre possession du dossier soumis à l'enquête publique et de fixer les modalités pratiques de l'enquête. A ce titre, nous avons convenu que quatre permanences de trois heures soient organisées les 18 novembre 2024 de 14h à 17h, 27 novembre 2024 de 16h à 19h, 7 décembre et 19 décembre 2024 de 09h à 12h, et que la durée de l'enquête serait fixée à 32 jours consécutifs.

Par arrêté intercommunautaire 2024/018 du 14/10/2024, Monsieur le président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges a prescrit l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Gérardmer. Les lieux et dates de mise à l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur et les modalités pratiques afférentes à l'enquête ont été ainsi validés.

### 2.2- Interventions et échanges avec la commune de Gérardmer, la maîtrise d'ouvrage et le public

- lundi 07 octobre 2024

Suite à ma nomination, prise de contact avec Monsieur Stessy SPEISMANN-MOZAS maire de Gérardmer et président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, Monsieur Pierre IMBERT Adjoint à l'urbanisme et à la sécurité et Madame Lysiane ADAM responsable de l'urbanisme.

- lundi 04 novembre 2024

Réunion de mise au point technique et d'examen du dossier en mairie de Gérardmer avec Monsieur Pierre IMBERT, François GEGOUT conseiller municipal délégué aux forêts et au foncier communal et Madame Lysiane ADAM.

Visite terrain des parcelles significatives , OAP et points sensibles du projet, contrôle des affichages déjà réalisés.

- lundi 18 novembre 2024

Tenue de ma première permanence à la mairie de Gérardmer de 14h à 17h.

Préalablement à la permanence: contrôle de l'affichage en fin de matinée, au format règlementaire de l'avis d'enquête publique à l'entrée de la mairie et sur les sites avoisinants. Validation de la procédure d'enquête et du dossier mis à la disposition du public en version papier et par voie dématérialisée avec la maîtrise d'ouvrage, avant le début de la permanence .

11 personnes du public se sont présentées à ma permanence, Messieurs Remy GRIVEL, Damien MANOCCHI, Christophe BONNE, Hardy ADOMEIT, Yves LALOSSE, Francis SAIGNAT, Mr et Mme BEDEZ, Mr et Mme Daniel DEMANGE, Madame Maud DUGELAY , ainsi que Monsieur le maire de Gérardmer Stessy SPEISMANN-MOZAS pour une visite de courtoisie .

10 observations ont été consignées sur le registre. Monsieur SAIGNAT m'a remis un courrier détaillé de ses demandes. Une requête concernant la succession de Madame Madeleine PAULIN datée du 18 novembre a été relevée par courrier.

- mercredi 27 novembre 2024

Tenue de ma deuxième permanence à la mairie de Gérardmer, prévue de 16h à 19h, et **prolongée jusqu' à 20h**, au regard du nombre de personnes du public encore présentes à 19h à la fermeture des portes de la mairie, ainsi qu'au nombre d'observations relevées par mes soins.

22 personnes du public se sont présentées à ma permanence, Messieurs Jean FILLGRAFF, Jérôme LIOU, Mesdames Claudine LIETO, Colette DEANA, Audrey WILLMANN-IMHOFF, Monsieur Laurent MANGEL, Madame et Monsieur Philippe PASTOUREL, Monsieur Thierry HEIM, Madame Annette MINELLA née Bonne, Monsieur François BONNE, Madame Naringul AKSUT, Monsieur Florent HAXAIRE, Mesdames Lucette et Simone HAZEMANN, Monsieur Jean-Michel NIEMIERZ, Madame Josette MICHEL, Messieurs Mathieu et David ULUS représentant la SCI Maya, assistés de Madame Aynuc ULUS et Cédric SERINDERE, Monsieur Jacques VALENTIN.

25 observations ont été consignées sur le registre. Un courrier de SAS JEANDEL VACANCES daté du 24 novembre 2024 a été pris en compte ainsi qu'une note écrite de Monsieur Jacques VALENTIN remise au cours de ma permanence.

Remarque du Commissaire Enquêteur:

*Au cours de cette permanence marquée par une très forte mobilisation du public, j'ai pu constater une certaine faiblesse quant à la logistique d'accueil du public (accès aux toilettes, longue file d'attente dans le sas très froid d'entrée à l'hôtel de ville, pas ou peu de chauffage dans la salle de permanence), ce qui aurait pu être anticipé au vu de la mobilisation constatée dans la phase de concertation préalable à l'enquête. Par ailleurs et considérant la complexité du dossier et les enjeux afférents, j'ai décidé de demander auprès de la maîtrise d'ouvrage, d'organiser une réunion publique et de prolonger la durée de l'enquête de 15 jours avec une permanence supplémentaire.*

- jeudi 28 novembre 2024

Par courrier daté du 28 novembre 2024 adressé à Monsieur le maire de Gérardmer, président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, et comme suite à la deuxième permanence, demande d'une réunion publique et d'une prolongation de l'enquête de 15 jours assortie d'une permanence supplémentaire de 3 heures.

- mardi 03 décembre 2024

Diffusion de l'avis de prolongation d'enquête publique et de l'arrêté réglementaire n° 2024/020 du 29/11/2024 prescrivant la prolongation de l'enquête publique du 20 décembre 2024 au 03 janvier 2025 à 12 h, soit 15 jours supplémentaires, assorti:

- d'une réunion publique d'information le mardi 17 décembre 2024 à 18h en mairie de Gérardmer;
- d'une permanence supplémentaire le lundi 30 décembre 2024 de 14h à 17h.

- samedi 07 décembre 2024

Tenue de ma troisième permanence à la mairie de Gérardmer de 09h à 12h.

19 personnes du public se sont présentées à ma permanence: Monsieur Philippe TOUSSAINT, Madame et Monsieur Béatrice et Christian WALTER, Monsieur Michel BEDEL, Madame Christel DEFRANOUX, Messieurs Jérôme MOUGEL et Daniel HACQUARD, Madame et Monsieur Fatima et Jean-Pierre GEGOUT, Madame Stéphanie DAUBOT et Monsieur Dimitri DORIDANT, Madame Marie-Paule GEORGES, Monsieur Olivier DIDIER et Madame Sylviane LOUIS (née DIDIER), Madame et Monsieur Sylvie et Guillaume LAMBERT, Madame Denise MARCHAL, Monsieur Emmanuel DEMANGE, Monsieur Jérôme WALTER.

14 observations ont été consignées sur le registre. Un courrier de Monsieur Jean-Pierre GEGOUT m'a été remis durant la permanence ainsi qu'une note d'étude par Monsieur BEDEL.

Remarque du Commissaire Enquêteur:

***La mobilisation du public constatée au cours de cette troisième permanence à mis en avant des interrogations et incompréhensions des personnes du public, ce qui confirme la nécessité d'organiser la réunion publique prévue le 17 décembre à 18h.***

- Mardi 17 décembre 2024

Réunion publique à la mairie de Gérardmer de 18h à 20h. Salle comble d'une centaine de personnes du public. Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu de réunion fait par mes soins et joint en annexe de ce rapport. Par ailleurs, un article de presse est paru à ce sujet dans "Vosges matin" du 19 décembre 2024.

- jeudi 19 décembre 2024

Tenue de ma quatrième permanence à la mairie de Gérardmer de 09h à 12h.

17 personnes du public se sont présentées à ma permanence: Mesdames MARCHAL (2 personnes), Messieurs Christian PIERRAT, Ambroise TISSERANT, François GROMER, Yvon MARTIN, Madame Muriel et Monsieur François VOIRIN, Messieurs Etienne CUNY, Alain GRIVEL, Patrick MAIRE, Mesdames Catherine ELLIS, Françoise RIVOT, Messieurs Valentin CLAUDE, Pierre ORIoT, Bernard GUNTZ et Madame Fabienne TOUSSAINT.

22 observations ont été consignées sur le registre. Un courrier de Monsieur Valentin CLAUDE m'a été remis durant la permanence et un autre de Monsieur Bernard GUNTZ a été annexé au registre.

Remarque du Commissaire Enquêteur:

*Les observations du public relevées au cours de cette quatrième permanence ont permis de constater une meilleure compréhension du projet par les habitants et propriétaires suite à la réunion publique du 17 décembre 2024.*

- mardi 30 décembre 2024

Tenue de ma cinquième permanence à la mairie de Gérardmer de 14h à 17h.

19 personnes du public se sont présentées à ma permanence: Messieurs Patrick MAIRE, Dominique HONORE, Jean-Christophe DELATTRE, Bruno DAVID, Ambroise TISSERANT, Jean-CLAUDE DEFAY, Paul et Vincent MOUGEL, Mathieu ULUS, Alain GRIVEL, Madame et Monsieur Anne et Alain CHWALISZEWSKI, Monsieur Jérôme DIDIER, Madame Valérie MARCHAIS, Messieurs Didier MARTIN, Vincent CROUZIER, Yves GRANDEMANGE, Benoit LUC et François HINSCHBERGER.

23 observations ont été consignées sur le registre. Remise d'un courrier de Monsieur Patrick MAIRE, déjà pris en compte par ailleurs. Deux dossiers m'ont été déposés par Monsieur Bruno DAVID, un CU par Monsieur Mathieu ULUS et un courrier par Monsieur Jérôme DIDIER.

- vendredi 03 janvier 2025

Clôture de l'enquête publique à 12h, dans les locaux de la mairie de Gérardmer. Contrôle de non réception d'observation par mail et registre dématérialisé jusqu'à la dernière minute.

- lundi 06 janvier 2025

Remise par les services de la mairie de Gérardmer et de la Communauté de Commune Gérardmer Hautes Vosges de 9 nouvelles observations reçues par mail et courrier dans les délais légaux. Demande du commissaire enquêteur de reporter la remise du PV de synthèse au 13 janvier 2025.

- lundi 13 janvier 2025

Remise du PV de synthèse à Messieurs Stessy SPEISMANN-MOZAS maire de Gérardmer et président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, Pierre IMBERT Adjoint à l'urbanisme et à la sécurité de la commune de Gérardmer, Madame Lysiane ADAM Responsable de l'urbanisme, chargée du suivi des documents d'urbanisme pour la CCGHV. Une copie est également mise à disposition de Monsieur Eric KELLER Chargé d'études urbanisme au Bureau d'Etudes IAD.

- vendredi 17 janvier 2025

Réception par mail sous format PDF du mémoire en réponse.

- mercredi 22 janvier 2025

Réception par courrier du mémoire en réponse avec sa lettre d'accompagnement.

- lundi 03 février 2025

En mairie de Gérardmer, Remise du Rapport et ses annexes avec ses conclusions et avis motivé à Messieurs Stessy SPEISMANN-MOZAS maire de Gérardmer et président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, Pierre IMBERT Adjoint à l'urbanisme et à la sécurité de la commune de Gérardmer, Madame Lysiane ADAM Responsable de l'urbanisme, chargée du suivi des documents d'urbanisme pour la CCGHV.

### 2.3- Publicité légale et extra légale de l'enquête publique

Conformément aux textes en vigueur, le public a été informé de la présente enquête par :

- Un affichage réglementaire de l'Avis d'enquête publique sur le panneau d'informations à l'entrée de la mairie de Gérardmer et de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, ainsi que sur environ une vingtaine de bâtiments publiques et d'entrées de parking;
- Un affichage réglementaire de l'Avis de prolongation de l'enquête publique en complément et sur les mêmes lieux d'affichage sus cités;
- Plusieurs publications sur le site <https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo>;
- Une annonce dans deux publications légales, 15 jours avant le début de l'enquête:
  - " Vosges matin" du 23 octobre 2024
  - "Le paysan vosgien" du 01 novembre 2024;
- La même annonce dans deux publications légales durant la première semaine de l'enquête:
  - "Vosges matin" du 18 novembre 2024
  - "Le paysan vosgien" du 23 novembre 2024;
- Deux annonces supplémentaires informant le public de la prolongation de l'enquête publique:
  - "Vosges Matin" du 06 décembre 2024
  - "Le paysan vosgien" du 06 décembre 2024.

Par ailleurs et au cours de l'enquête publique, quatre articles dans Vosges matin (21/11, 08/12, 12/12 et 19/12) ont été publiés.

### 2.4- Permanences du commissaire enquêteur et réunion publique

J'ai tenu les permanences suivantes:

- 1ère : le lundi 18 novembre 2024 de 14h à 17h à la mairie de Gérardmer
- 2ème: le mardi 26 novembre 2024 de 16h à 20h à la mairie de Gérardmer
- 3ème: le samedi 07 décembre 2024 de 09h à 12h à la mairie de Gérardmer
- 4ème: le jeudi 19 décembre 2024 de 09h à 12h à la mairie de Gérardmer
- 5ème; le lundi 30 décembre 2024 de 14h à 17h à la mairie de Gérardmer

J'ai organisé une réunion publique le mardi 17 décembre 2024 de 18h à 20h.

Avis du Commissaire Enquêteur:

***A noter quelques petites difficultés logistiques liées à un afflux important de personnes du public et à un chauffage insuffisant au cours de ces permanences et réunion hivernales. Ceci étant, L'enquête, qui s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, a suscité un fort intérêt du public. J'ai pu noter qu'il y a eu 2048 visites au cours des 47 jours d'ouverture du registre dématérialisé, sans qu'il y ait d'élément concernant le nombre de téléchargements des documents mis en ligne.***

***Avant et durant l'enquête, j'ai effectué plusieurs reconnaissances sur le terrain qui m'ont permis de vérifier les conditions d'affichage et d'appréhender la portée du projet, objet de l'enquête publique. A ce titre, j'ai pu noter que les affiches au format règlementaire ont été apposées aux lieux définis, et ceci a été vérifié par mes soins et a fait l'objet d'un rapport du porteur de projet.***

***Avec ces 5 permanences, le public a eu toute opportunité pour se déplacer et me rencontrer. En résumé et conformément aux prescriptions des arrêtés de Monsieur le président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges cités en références, l'enquête s'est déroulée du lundi 18 novembre 2024 à 09H00 au vendredi 03 janvier 2025 à 12h00, soit 47 jours consécutifs. L'ensemble du dossier est resté à la disposition du public dans la mairie de Gérardmer durant toute la durée de l'enquête, de même que sur les sites internet dédiés:***

***<https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/GC88012.html>, <https://ccghv.fr> ou <https://www.mairie-gerardmer.fr>***

***Au cours de mes 5 permanences, 88 personnes se sont présentées et ont pu porter un avis dans le registre d'enquête, d'autres ont pu le faire par courrier transmis à l'occasion d'une de mes permanences ou remis dans les délais requis. 12 observations ont été portées sur le registre dématérialisé xdemat.fr, et 7 observations ont été collectées sur le registre papier. Par ailleurs j'ai reçu 46 courriers et lettres figurant en annexe du registre papier. La totalité des observations du public que j'ai retenues et prises en compte se chiffrent à 158 items et figurent sous forme de tableau, inclus dans ce rapport. A noter la réunion publique du 17 décembre 2024, marquée par une forte participation du public. Ces éléments à pendre en compte s'ajoutent aux 71 remarques et recommandations des PPA.***

***Aucun incident significatif n'a été à signalé au cours de cette enquête.***

***Au terme des 47 jours d'enquête, j'ai pu clore le registre d'enquête auquel ont été annexés les 46 courriers et les 12 observations du registre dématérialisé que j'ai conservés, avant de les remettre à la Direction de l'urbanisme de la commune de Gérardmer en date du 03 février 2025.***

## CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE, RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 3.1- Synthèse sur le projet

Le Procès-verbal de synthèse a été remis le lundi 13 janvier 2025 à Messieurs Stessy SPEISMANN-MOZAS maire de Gérardmer et président de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, Pierre IMBERT Adjoint à l'urbanisme et à la sécurité de la commune de Gérardmer, Madame Lysiane ADAM Responsable de l'urbanisme, chargée du suivi des documents d'urbanisme pour la CCGHV, Monsieur Eric KELLER Chargé d'études urbanisme au Bureau d'Etudes IAD dans les locaux de la mairie de Gérardmer. Lors de cette réunion j'ai synthétisé verbalement mes remarques et préoccupations les plus importantes vis-à-vis du projet objet de l'enquête. D'une manière générale, répondre au mieux aux demandes et questions du public sur les points suivants:

- Acceptabilité liée au besoin de réduire les surfaces constructibles par une densification raisonnée et une mobilité optimale, en excluant de la constructibilité les parcelles au dessus de 700m d'altitude;
- Prendre en compte l'aspect protection de l'environnement, zones humides et de ressources en eau;
- Après consultation et avis des autorités compétentes, se positionner sur les questions essentielles (conformité règlementaire et directives gouvernementales en particulier);
- Donner des réponses appropriées quant aux choix retenus et aux options alternatives.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse a été réceptionné par courriel le vendredi 17 janvier 2025. Les observations et réponses apportées sont mentionnées aux paragraphes suivants et le mémoire en réponse figure en annexe.

### 3.2- Recensement des observations du public, réponses apportées

**Les observations et questions relevées et consignées sur le registre d'enquête ouvert en mairies de Gérardmer et prisent en compte par moi même dans le cadre de ce projet, que ce soit au cours des permanences, inscrites par le public sur les registres ou reçues par courrier et courriel, sont enregistrées et référencées selon la codification suivantes:**

- A. Demandes de reclassement de parcelles situées en zone A ou N en vue de leur constructibilité**
  - B. Observations relatives au règlement graphique ou écrit**
  - C. Observations relatives aux déplacements urbains**
  - D. Demandes de renseignements, autres remarques ou demandes particulières**
- NPEC. Non Pris En Compte**

<u>Obs n°</u>	<u>Date</u>	<u>Nom prénom</u>	<u>Synthèse de l'observation par item</u>	<u>code</u>
01. (courrier joint à l'issue de l'audition)	18/11/2024	Monsieur Francis SAIGNAT	<p>Demande la requalification des trois parcelles AE 134, 135 et 281 de zone naturelle Ng à zone constructible Uv2 , celles-ci étant mitoyennes à des parcelles déjà classées constructibles.</p>	A
			<p>Par ailleurs, le classement des parcelles 134 et 281 en zone réservée n'a pas lieu d'être.</p>	B
			<p>Demande de modifier le tracé de la ligne rouge qui traverse le lac de quelques mètres, de manière à ce que celui-ci rejoigne le point de contact des parcelles 1589 et 135.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Les parcelles sont situées en zone naturelle depuis 2015, classement maintenu en ce sens. L'emplacement réservé n°10 sera supprimé. La bande d'inconstructibilité de 300 mètres des berges naturelles du lac a été défini avec les services de l'Etat, en ce sens, elle ne pourra pas être modifiée : Application stricte de la loi Montagne.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	B
02. (par courriel)	18/11/2024	Indivision Madeleine PAULIN	<p>Alerte sur une démarche individuelle éventuelle d'un cohéritier concernant le déclassement en zone N des parcelles AH 0022 à AH 0029, AH 0035 et AH 0077.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u>  <b><i>Cette requête, de mon point de vue strictement familiale et hors champ du PLU n'est pas à prendre en compte en tant qu'observation ou recommandation d'intérêt général du public sur le zonage des parcelles cadastrées concernées. La responsabilité du différent incombe au notaire chargé de gérer la succession, compte tenu du zonage défini dans le projet de révision du PLU tel que présenté, et faisant l'objet de cette enquête. Toute autre démarche pourrait être interprétée en terme de conflit d'intérêt.</i></b></p>	NPEC

<p><b>03.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur Hardy ADOMEIT</p>	<p>Au hameau de KICHOMPRES, la parcelle 270 est actuellement en zone inondable (PGRI) non constructible et souhaiterait qu'elle redevienne constructible, dès lors que celle-ci est actuellement entourée d'un mur de protection d'une hauteur de 3 à 4m le long de la Vologne.</p> <p><u>Avis du Commissaire Enquêteur:</u> <b><i>En toute rigueur et comme je l'ai expliqué à Mr ADOMEIT, la révision du classement d'un terrain en zone inondable se fait via le PPRI, non à travers le PLU.</i></b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle est effectivement située dans le PPRI , également en zone humide et également dans la servitude ONF, par ces motifs la parcelle ne peut pas être en zone constructible.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	<p>A</p>
<p><b>04.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur Rémi GRIVEL</p>	<p>Suite au changement de zonage défini lors de la révision du PLU en cours, environ 120 m2 de la parcelle AT709 a été reclassée en zone naturelle. Demande de modifier le zonage pour avoir la totalité de la parcelle AT709 en zone UV2.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Zonage à revoir.</i></b></p>	<p>A</p>
<p><b>05</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur Damien MANOCCHI</p>	<p>La parcelle A0163 a été déclassée de zone UB à N (voir détail de la requête dans un courrier mail qui sera envoyé à l'adresse indiquée dans l'avis d'enquête publique, avant le 19 décembre 12h).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ce classement est justifié par la présence d'un cours d'eau et d'une zone humide et de ce fait par la doctrine de la police de l'eau.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	<p>A</p>

<p><b>06.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur Christophe BONNE</p>	<p>Les parcelles AI 53,54,58,59 se trouvent au dessus des 700m d'altitude et dans la zone des 300m autour du lac. Mr BONNE a déjà fait part de ses remarques et observations au cours des réunions de concertation préalable. Ces parcelles sont classées en zone naturelle et souhaiterait qu'elles deviennent constructibles.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude et dans le périmètre des 300m des berges naturelles du lac: application stricte de la loi montagne.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>07.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur et Madame BEDEZ</p>	<p>Monsieur BEDEZ est propriétaire des parcelles F2561 et F2562. Leur demande ne concerne que la parcelle F2562 de manière à ce qu'elle reste constructible sachant que les parcelles environnantes ont été construites.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé Ap en collaboration avec les services de l'ETAT.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>08.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur Yves MALOSSE</p>	<p>La parcelle F 2707 chemin de Cellet d'une superficie de 2513 m2 est en zone NATURA 2000.</p> <p>Mr MALOSSE souhaiterait que cette parcelle devienne constructible ou aménageable en accueil touristique (mobil home, tiny house,...).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Cette parcelle est située dans le périmètre de protection de 30m des lisières boisées. Ce genre d'hébergements est uniquement autorisé à l'intérieur des terrains de camping.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>

<p><b>09.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Monsieur et Madame Daniel DEMANGE</p>	<p>Mr et Mme DEMANGE sont déjà venu exprimer leur demande au cours d'une réunion de concertation préalable. Celle-ci concerne les parcelles 1429 et 1725. Dans le projet de révision de PLU, ces parcelles ne sont plus constructibles, alors qu'elles l'étaient en 2009 lors de leur acquisition. Mr et Mme DEMANGE demandent donc que ces deux parcelles soient de nouveau constructibles.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>10.</b> (registre papier)</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Madame Maud DUGELAY</p>	<p>La parcelle F1605 est actuellement répertoriée en zone NG. Souhaiterait une reclassement en NH de manière à pouvoir installer son atelier d'artisanat (maroquinerie) avec un petit point de vente.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ceci n'est pas possible en zone N.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <i>Au-delà de l' aspect purement règlementaire, examiner avec le demandeur une possibilité satisfaisante pour le développement de son artisanat.</i></p>	<p>B</p>
<p><b>11.</b> (par courrier)</p>	<p>25/11/2024</p>	<p>Monsieur Olivier JEANDEL et Madame Lauriane JEANDEL</p>	<p>D'une manière générale, contestent les dispositions du nouveau PLU: Le projet du nouveau PLU semble interdire toute location touristique dans les futures zones N et en particulier pour ce qui est des parcelles E 2134, E 1405, E 1193 et E 1192. Cette interdiction ne permettrait pas de poursuivre l'activité économique de la SAS JEANDEL VACANCES. Demande de requalifier les quatre parcelles sus citées en zone NLH ou NH.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Cette disposition du règlement sera modifiée. Pas de reclassement en zone NLH possible car ce</i></p>	<p>B</p>

			<p>secteur est réservé aux Hôtels.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Engager la modification du règlement sus citée.</b></p>	
12. (par courriel)	24/11/2024	Madame Danielle BARDON	<p><u>Avis du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Remarques d'opinion ne nécessitant pas une réponse du porteur de projet. Non prises en compte par moi-même.</b></p>	NPEC
13. (par courriel)	24/11/2024	Madame Colette DEANA	<p>Est propriétaire d'un bien foncier cadastré E 1171 et E 267 acquis en 1975 et 1993. Ce bien était constructible jusqu'à présent et raccordé au réseau d'eau de la ville de Gérardmer depuis 1999. Ce terrain en bordure de la RD 486 avec accès direct est mitoyen de celui de ma sœur cadastré E 1170 avec une sortie également sur la RD 486. Souhaiterait qu'il soit réexaminé plus en détail malgré les nombreux recours effectués lors des précédentes consultations.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Voir réponse apportée à l'observation n°17 (redondance).</b></p>	A
14. (registre dématérialisé)	26/11/2024	Monsieur Benoît MARCHAL	<p>Avec ce nouveau PLU, la ville de Gérardmer introduit le concept de zone agricole à vocation paysagère !!!! Peut-être la ville de Gérardmer a été inspirée par l'usage abusif des zones agricoles inconstructibles de la commune voisine de Xonrupt qui seront dénoncées prochainement au tribunal administratif de Nancy.</p> <p>En effet ce classement n'est pas anodin de sorte qu'une réponse ministérielle est venue rappeler que « s'agissant d'une interdiction extrêmement contraignante pour ces zones, elle devra être mise en œuvre avec précaution, être justifiée par des circonstances particulières et faire l'objet d'une motivation suffisante dans le rapport de présentation. À défaut, le juge pourra</p>	B

			<p>effectivement relever une erreur manifeste d'appréciation dans le choix du zonage. » (JO Sénat Q 23 mars 2017, p.1213). Cet avis a par la suite été confirmé par plusieurs cas de jurisprudence récents ( TA Melun, 25 novembre 2022, n°2010437, TA Rouen, 10 avril 2018 n°1602145).</p> <p>La ville de Gérardmer ne donne aucune motivation suffisante pour ce classement. Bien au contraire, dans le PADD, la ville de Gérardmer semble reconnaître que l'objectif de ce classement est contraire aux intérêts agricoles (Le maintien de l'activité agricole passe par ... pour autant l'implantation des bâtiments agricoles ne sera pas autorisée sur l'ensemble des zones agricoles exploitées) . Visiblement la ville de Gérardmer a un objectif tout autre que la protection de l'agriculture. Erreur manifeste d'appréciation bientôt reconnue par un juge.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b><i>La maîtrise d'ouvrage devra répondre à cette observation de manière circonstanciée.</i></b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>La création de zone Ap était une demande des services de l'Etat (DDT). D'où leur présence dans plusieurs PLU des Vosges. Les zones Ap sont des secteurs à vocation agricole mais dans lesquelles les constructions sont interdites pour des raisons paysagères. En aucune façon l'exploitation agricole des parcelles n'est remise en cause.</i></p> <p><i>Ce zonage ne concerne que des parcelles à fort enjeux paysagers.</i></p> <p><i>Ce zonage a été validé par la chambre d'agriculture également.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	
15. (registre papier)	27/11/2024	Monsieur Jérôme LIOU	Est propriétaire d'un chalet des années 60 classé en zone Uh sur la parcelle D507. Ce chalet est hors normes. Mr LIOU souhaiterait rénover et faire une extension de 40% sur son chalet (100 m2 au sol sur 2 niveaux actuellement ). Ceci étant, les constructeurs consultés objectent de	D

			<p>maintenir la construction actuelle pour s'orienter vers une démolition et une construction neuve avec accès PMR (surface actuelle plus 40% autorisé).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Les démolitions/reconstructions ne sont pas autorisées en zone UN.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>La demande concerne une zone UH et la réponse une zone UN. Confirmer le classement UN de la parcelle.</b></p>	
16. (registre papier)	27/11/2024	Madame Claudine LIETO	<p>Concerne la parcelle E1170. Souhaiterait agrandir la construction actuelle (chalet). Quelles pourraient être les possibilités d'extensions sur cette parcelle classée Ng.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Il conviendra de se référer au règlement de la zone N, extension possible sous conditions.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D
17. (registre papier et courrier)	27/11/2024	Madame Colette DEANA	<p>Concerne la parcelle E1171 actuellement classée en zone Ng. Souhaiterait un reclassement en zone constructible sachant que la parcelle est viabilisée et mitoyenne avec la résidence de sa sœur Madame LIETO (parcelle E1170, voir ci-dessus).</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Se reporter à l'observation n°13 reçue par courriel. La réponse est à signifier par la maîtrise d'ouvrage.</b></p>	A
18. (registre papier)	27/11/2024	Madame Audrey WILLMANN-HIMHOFF	<p>Concerne la parcelle F 2662 actuellement classée en zone humide. Hors selon l'étude WACOGNE réalisée en 2019, cette parcelle ne figure pas sur la fiche ZH n° 0088-8819G. Souhaiterait que cette parcelle redevienne constructible</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Des vérifications vont être réalisées par le Bureau d'Etudes.</p>	A



			<p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<p><b>22.</b> (registre papier)</p>	27/11/2024	Madame MINELLA Annette (née BONNE) et Monsieur François BONNE	<p>Les parcelles 2111 et 2112 sont de prime abord en zone UE. Demandent la confirmation du zonage.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ces parcelles sont effectivement prévues en zone UE.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<p><b>23.</b> (registre papier)</p>	27/11/2024	Madame Naringul AKSUT	<p>Concerne la parcelle AS 729 qui est actuellement en zone UB. Madame AKSUT souhaiterait pouvoir construire une maison de plein pied sur cette parcelle alors que le changement de zonage prévu dans le nouveau PLU ne le permettrait pas.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage a été étudiée en fonction de la carte des cours d'eau. La carte des cours d'eau a été réalisée par la police de l'eau (DDT), Madame AKSUT a déposé un PC, la police de l'eau a de nouveau confirmé le caractère du cours d'eau, Madame AKSUT a eu plusieurs rendez-vous au service urbanisme pour cette demande. En conclusion, le zonage N est maintenu.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	A
<p><b>24.</b> (registre papier)</p>	27/11/2024	Monsieur Florent HAXAIRE	<p>Concerne les parcelles F1482, F1484, F2390, F1130, F1131 actuellement en zone UB. Selon le nouveau PLU, ces parcelles seraient déclassées en zone N. Souhaiterait que l'ensemble de ces parcelles redeviennent constructibles sachant qu'elles sont déjà viabilisées.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle F 1482 peut être reclassée en partie en zone UH (desservie en eau potable et par une voie publique aménagée).</i></p>	A

			<u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Engager le reclassement partiel de la parcelle F1482 en UH.</b>	
<b>25.</b> (registre papier)	27/11/2024	Madame Lucette HAZEMANN et Madame Simone HAZEMANN	<p>Demandent que leurs parcelles 1121, 1122, 1133 et 2169 restent en zone U (ex UB).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- F 1121 et F 1122 : pas d'accès, classement en zone N maintenu;</li> <li>- F 1133 le classement en zone N est maintenu car la loi Montagne interdit les nouvelles constructions en dehors des zones déjà urbanisées. Parcelles limitrophes non construites;</li> <li>- F 2169 , parcelle en zone humide : classement en zone N maintenu.</li> </ul> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	B
<b>26.</b> (registre papier)	27/11/2024	Monsieur Jean-Michel NIEMERZ	<p>Pourquoi seulement une partie de la parcelle 1871 est reclassée en zone N alors que le reste de cette parcelle est en zone UN?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> Ce classement est justifié car cette parcelle est situées au-delà de 700m d'altitude, ce zonage a été établi au regard de la définition de hameau prévue par le PADD.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	B
<b>27.</b> (registre papier)	27/11/2024	Madame Josette MICHEL	<p>Propriétaire de la parcelle C258, et suite à un CU opérationnel favorable à la construction daté du 06/04/2021, s'étonne que cette parcelle soit déclassée en zone N alors qu'elle est entourée de zones UN . Demande que cette parcelle C258 soit requalifiée en zone constructible.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Ce classement est justifié car la parcelle est située au-delà de 700m d'altitude. A noter que la zone UN est également une zone où les nouvelles constructions d'habitation sont interdites.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	A

<p><b>28.</b> (registre papier)</p>	<p>27/11/2024</p>	<p>Messieurs Mathieu ULUS, David ULUS, Cédric DERINDER et Madame Aynur ULUS, représentant la SCI Maya</p>	<p>Concerne les parcelles D81 et D 83. Ces parcelles étaient initialement constructibles en zone UB. Elles sont devenues zones Nf dans le nouveau PLU. Un CU a été accepté en mars 2020 et validé pour un projet de 7 chalets. Demandent à ce que ces deux parcelles redeviennent constructibles sachant que la SCI a investi tous ses fonds dans ce projet .</p> <p>Une indemnisation pourrait être acceptée. Dans le cas contraire, un recours serait envisagé.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude. De plus, le zonage Nf a été réalisé en collaboration avec l'ONF.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>29.</b> (courrier annexé au registre, remis au cours de ma permanence, réitéré par mail et sur xdemat obsn°4)</p>	<p>31/12/2024</p>	<p>Monsieur Jacques VALENTIN</p>	<p>La parcelle 0019 actuellement classée en UL a été classée en zone N dans le plan de zonage en projet. Quelle en est la raison ? Cette zone contient un mini-golf qui n'est pas en exploitation. Un aménagement quelconque serait alors impossible.</p> <p>Il serait opportun de mettre dans le nouveau PLU les règles nouvelles concernant l'application de la LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.</p> <p>Les commerces du centre-ville seront de plus en plus difficilement accessibles sans possibilité de parking, particulièrement les jours de marché. Les parcelles 134 /137 (en face du super marche Match) pourraient être mise en zone réservée.</p> <p>Il conviendrait de garder la résidence Ondine comme un bâtiment remarquable suivant L'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Le porteur de projet est invité à répondre au quatre points évoqués ci-dessus. L'avis de l'ABF devra être demandé pour ce qui est du dernier point.</b></p>	<p>D</p> <p>D</p> <p>C</p> <p>D</p>

			<p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>La parcelle AH 19 représente un poumon vert qu'il conviendrait de conserver, il s'agit d'un espace de respiration paysagère en bordure immédiate du lac.</i>  <i>Tous les décrets d'application n'étant pas sorti la loi LE MEUR sera prise en compte dans une procédure de modification du PLU voir PLUi, Les parcelles AL 134 et AL 137 sont situées dans une zone où la commune bénéficie d'un DPU renforcé.</i>  <i>Lors de notre rencontre du 16/12/2023 (atelier de concertation PLU), vous aviez indiqué que votre demande pour le bâtiment Ondine était ironique (Précédent à ce sujet avec la Commune).</i>  <i>Observation à ne pas prendre en compte de fait.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	
<p><b>30.</b>  (par courriel du 01/12/2024 )</p>	01/12/2024	Madame Blanche GUYOT	<p>La parcelle AO163 classée en Zone UB passera en zone UN ( inconstructible) dans le nouveau PLU.. Confirmer que cette parcelle AO163 est inconstructible et qu'il n'y aura pas un deuxième chalet ou une autre construction sur ce terrain.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>La parcelle AO 163 est bien située en zone Naturelle.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<p><b>31.</b>  (par courriel )</p>	03/12/2024	Monsieur Jean Loup LAFOUGE	<p>Les passées communales sont-elles prises en compte dans le projet de PLU? Auquel cas et dans le cadre de la mobilité, les rendre accessibles et éviter leur appropriation par les riverains les jouxtant.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Réponse faite par courriel à M. LAFOUGE le 26/12/24. Ceci ne relève pas de la vocation du PLU. Cependant, dans le règlement écrit du futur PLU il est indiqué, concernant les accès : « aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les passées communales » de manière à les préserver. Enfin, le service voirie de la Commune de GERARDMER dispose de la cartographie de ces passées</i></p>	C

			<p><i>communales.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<p><b>32.</b> (registre papier)</p>	07/12/2024	<p>Monsieur Philippe TOUSSAINT</p>	<p>Concerne la parcelle F 2002 dont le CU a été validé et déposé 20 octobre 2024. Cette parcelle est actuellement classée en zone UH et passe en zone Ap dans le nouveau PLU. Demande à ce que cette parcelle reste en zone constructible. La parcelle 395 a un CU validé et passerait en zone naturelle alors qu'elle est actuellement en zone constructible. Demande à ce que cette parcelle reste constructible.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle F 2002 est touchée par une zone humide. De plus, La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Apporter une réponse pour ce qui est de la parcelle 395.</b></p>	<p>A</p> <p>A</p>
<p><b>33.</b> (registre papier)</p>	07/12/2024	<p>Monsieur Christian WALTER et Madame Béatrice WALTER</p>	<p>Propriétaires du camping de Ramberchamp dont l'étendue est d'environ 3 ha, constatent que la parcelle 1866 et une partie de la parcelle 2425 ne sont constructibles qu'à l'identique de ce qui existe. Souhaiteraient que ces deux parcelles soient de nouveau constructibles.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Le Camping de Ramberchamp est situé dans la bande des 300 mètres des berges naturelles du Lac. Le Camping est prévu en zone UC. Cette zone est réservée exclusivement au Camping et permet leur développement. Se référer au règlement.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>B</p>

<p><b>34.</b> (registre papier et dépôt d'une note d'étude)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Monsieur Michel BEDEL</p>	<p>La non constructibilité au-delà de 700 m d'altitude entraîne une concentration de constructions en centre ville. Les terrain SNCF pourraient être valorisés mais cela supprimerait tout projet de mobilité douce. La solution consisterait à conserver les rails + 4 m de chaque côté non constructible, le reste devenant constructible. De plus, entre 700 et 750 m d'altitude, on pourrait recréer une zone constructible avec un coefficient de non imperméabilisation supérieur.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Suggestion d'intérêt général.</i></b></p>	<p>C</p>
<p><b>35.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Madame Chrystel DEFRANOUX</p>	<p>Concerne la parcelle C1214 actuellement en zone UB. Souhaiterait que cette parcelle reste en l'état, constructible.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	<p>B</p>
<p><b>36.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Messieurs Jérôme MOUGEL et Daniel HACQUARD</p>	<p>Concerne les parcelles AN 98, 493,492, 376 et 233. Ces parcelles sont elles constructibles et sous quelles réserves. Deux plans sont apportés à permanence: celui du rapport de présentation page 443 et celui page 11 du site internet X-DEMAT intitulé "consommation d'ENAF engendrée par le PLU". Notent une incohérence totale entre ces deux plans et ceux affichés en salle de permanence.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles AN 98, AN 493, AN 492 , AN 376 sont classées en zone UV2, zone constructible, il convient de se référer au règlement pour en connaître les modalités.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	<p>B</p>

<p><b>37.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Madame et Monsieur Fatima et Jean-Pierre GEGOUT</p>	<p>Concerne les parcelles AB 117 et AB 120 actuellement constructibles en zone UB et à une altitude inférieure à 700m (CU daté du 10/05/2024 n° 06819624 E0105). Ces deux parcelles deviennent inconstructibles car reclassées en zone N. Demandent à ce que celles-ci restent en zone constructible car ce maintien correspond aux objectifs fixés dans le cadre de la révision (courrier et plan joints au registre).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <i>Le porteur de projet devra mettre en œuvre cet ajustement.</i></p>	<p>A</p>
<p><b>38.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Madame Stéphanie DAUBOT et Monsieur Dimitri DORIDANT</p>	<p>Concerne les parcelles C 339, C 340 et C 341 actuellement en zone agricole. Aimeraient que ces parcelles passent en zone constructible, leur projet étant de construire leur résidence principale. Jeune couple dans la trentaine avec une situation stable, souhaiteraient s'installer durablement et contribuer au dynamisme local (maternité, infrastructures de santé, constructeurs de maisons à ossature bois).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles sont en zone N depuis 2015, classement maintenu en zone Nf, car elles sont situées au-delà de 700m d'altitude.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <i>Réponse conforme.</i></p>	<p>A</p>
<p><b>39.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Madame Marie-Paule GEORGES</p>	<p>La parcelle G 1276 est en zone UC (constructible partiellement) et passe dans le projet de nouveau PLU en zone agricole non constructible. Souhaiterait que cette parcelle redevienne constructible.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle est en zone humide et traversée par des ruisseaux, classement maintenu en zone Ap.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <i>Réponse conforme.</i></p>	<p>A</p>

<p><b>40.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Madame Sylviane LOUIS née DIDIER et Monsieur Olivier DIDIER</p>	<p>Concerne les parcelles F 2863, 2864 et 2865 actuellement en zone UB. Ces parcelles sont reclassées en zone naturelle non constructible. Souhaiteraient que ces terrains restent à urbaniser sachant que l'ensemble est déjà viabilisé.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Les parcelles sont classées en zone N suite à la requête de l'ARS de préserver les parcelles situées dans la servitude de périmètres de captage AEP de toute urbanisation. Classement maintenu en ce sens.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>41.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Madame et Monsieur LAMBERT Sylvie et Guillaume</p>	<p>Ont noté des contradictions sur les légendes des différents plans et une certaine incompréhension à leur lecture. Demandent confirmation de la possibilité de construire sur parcelle AN 394 et la constructibilité totale sur la parcelle 393.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé n°12, les parcelles AN 243 et AN 244 ne sont pas les bonnes à retenir (pas de préemption suite à l'acte notarié de août 2024).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Voir aussi réponse observation 76</i> <i>La parcelle AN 393 est classée en zone UV2 et N pour la partie en zone Humide, la parcelle AN 394 est classée en totalité en Uv2. Madame LAMBERT est titulaire d'un CU et d'un PC, elle a été reçue plusieurs fois au service urbanisme et dispose de toutes les informations à ce sujet. L'article L151-41 du code de l'urbanisme définit ce qu'est un emplacement réservé. Il n'y a pas d'erreur dans la délimitation de cet emplacement réservé sur les parcelles AN 530 (ex-242) et AN 243.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme, se reporter par ailleurs à la réponse de l'observation n°76.</b></p>	<p>B</p> <p>D</p>

<p><b>42.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Monsieur Emmanuel GRANDEMANGE</p>	<p>Que représente le zonage 1A à urbaniser en priorité et dans quelles conditions?</p> <p>Les plans affichés en salle de permanence ne correspondent pas à ceux consultables sur internet.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Le projet de révision du PLU ne comprend pas de zone 1AU.  Visiblement vous faites confusion avec le PLU de 2015 où apparaît des zones 1AU. Ce qui explique que les plans affichés en salle de permanence ne sont évidemment pas les mêmes que ceux du PLU de 2015.  Sur le site internet de la Commune il y a bien deux PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le dossier complet de projet de révision PLU soumis à enquête publique;</li> <li>- Le PLU approuvé en 2015 modifiée en 2022</li> </ul> <p>Attention aux confusions.  Le service urbanisme se trouve à votre disposition pour toutes questions.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>B</p> <p>B</p>
<p><b>43.</b> (registre papier)</p>	<p>07/12/2024</p>	<p>Monsieur Jérôme WALTER</p>	<p>L'élément du patrimoine remarquable n° 41 correspond t-il à celui de la parcelle 6 ou 7? Quelles sont les contraintes associées à ce classement?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>L'ERP n°41 correspond à la parcelle AL 6 et AL 7 de manière générale, les ERP sont à préserver, pas de démolition possible. Préservation des éléments architecturaux qui compose la façade.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>B</p>
<p><b>44.</b> (par courriels)</p>	<p>10/12/2024 et 11/12/2024</p>	<p>Madame Sabine ODET</p>	<p>Ne comprend pas la raison qui pousse à conserver une zone "N" coincée entre la zone ULh de la Mauselaine et la zone UN de la Rayée. Cela ne rend pas cette zone très <i>naturelle</i>...Cela provient probablement des 700 mètres d'altitude qui ont été retenus, mais cela n'est pas compréhensible, notamment pour ce qui</p>	<p>NPEC</p>

			<p>concerne la problématique de l'hébergement touristique ou de la location car on ne voit pas comment cette zone excentrée pourrait être propice à l'installation de familles à l'année.</p> <p>Etant tutrice de ses parents, usufruitiers d'une maison chemin de la Rayée, en zone N comme précisé si dessus, s'inquiète sur l'évaluation d'une possible vente rapide demandée par le juge, sachant que celle-ci reste conditionnée à l'actualisation du PLU, le bien se situant à proximité de la station de ski alpin.</p> <p><u>Avis du Commissaire Enquêteur:</u>  <b><i>Cette observation est du ressort d'une évaluation immobilière, hors périmètre de l'acquête publique.</i></b></p>	
<p><b>45.</b> (par courriel du 14/12/2024 auquel est joint un courrier de Monsieur Claude VALENTIN daté du 14/12/2024 annexé au registre)</p>	14/12/2024	Monsieur Yohan Da Silva	<p>Concerne les parcelles 212, 229, 338, 341, 149, 146, 148, 445, 444 actuellement classées en zone UL et qui passeraient en zone UN; les parcelles 187, 147, 290, 313 actuellement classées en zone UL et qui passeraient en zone N. Cette nouvelle attribution de zonage limiterait l'extension d'éventuelles constructions à venir, limitant de fait le développement d'activités du "Manoir au Lac", alors que les établissements voisins conserveraient leur classement UL et UV. Par mesure d'équité, demande de maintenir l'ensemble des parcelles sus citées en zone UL.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u>  <b><i>Seules sont prises en compte les observations de monsieur Claude Valentin. Le porteur de projet devra porter une attention particulière à la justification de ses choix, écartant toute suspicion de conflit d'intérêt.</i></b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Le Manoir au Lac se situe dans la bande d'inconstructibilité des 300 mètres des berges naturelles du lac, comme le prévoit la loi montagne, d'autres hôtels sont dans le même cas: Lido, Chalet au bord du Lac, Auberge du Bord du Lac, Reflets du Lac, Echo du Lac...  De plus, la zone UN permet aux constructions existantes de réaliser des extensions.</i></p>	A

			<p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<p><b>46.</b> ( par courriel)</p>	15/12/2024	Monsieur Nicolas MASSON	<p>Au 68 chemin de Miselle, la copropriété de 5 logements ne dispose pas de garages actuellement. Confirmer la possibilité d'accord d'un permis de construire d'un carport sur les places de stationnement.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle se situe en zone UN où les annexes sont autorisées sous conditions. Veuillez-vous référer au règlement.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<p><b>47.</b> (registre papier)</p>	13/12/2024	Famille VOIRIN	<p>Propriétaires des parcelles AN 450, 451, 90, celles-ci forment un seul ensemble. Pourquoi passer en zone naturelle des parties de terrain alors que l'ensemble est situé dans une zone résidentielle avec un accès facile depuis la rue de la Haie Griselle. Le but du nouveau PLU étant d'éviter le mitage et de re densifier les espaces urbanisés, ne comprennent pas ce découpage incohérent qui ampute la propriété des 2/3 de sa constructibilité, alors que d'autres parcelles identiques sont maintenues en zone constructible. Demandent à ce que l'ensemble des trois parcelles sus citées restent constructibles.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté pour la partie hors zone humide.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Le porteur de projet devra mettre en œuvre cet ajustement.</b></p>	A
<p><b>48.</b> (registre papier)</p>	18/12/2024	Monsieur BADONNEL	<p>Une demande d'isolation extérieure a été déposée pour la propriété sise au 66 boulevard de Saint Dié (Immeuble classé au SPR sous l'identification RP 55). Un accord a été accepté, à condition que l'ensemble des propriétaires isolent de la même manière et simultanément. Trois appartement sont loués à l'année. De fait, un refus d'isolation compromettrait les</p>	D

			<p>renouvellements des baux concernés. Pourquoi ne pas autoriser l'isolation indépendante pour chaque immeuble (les 4 immeubles concernés appartiennent à des propriétaires distincts qui ne souhaitent pas forcément engager des travaux d'isolation actuellement).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> Ceci ne relève pas du PLU mais du SPR et notamment de l'avis de l'ABF.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<p><b>49.</b> (registre papier et remise d'un courrier en cours d'audition, non daté et d'origine non identifiée)</p>	19/12/2024	<p>Mesdames MARCHAL (deux personnes) représentant la SCI "les écuries des Hautes Vosges"</p>	<p>La parcelle 1865 serait en zone UN. Ne souhaitent pas suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture (cf courrier non daté joint, assorti d'une lettre de la Chambre d'Agriculture datée du 09/09/2024 adressée à Monsieur le président de la CC Gérardmer Hautes Vosges; les deux documents sont joints au registre papier). Cette dite Chambre d'Agriculture émet une réserve quant à son avis favorable dès lors que cette parcelle soit classée en zone A constructible. Les propriétaires ont un bail en cours avec un exploitant d'activités équestres qui cessera le 03 mai 2026. Par ailleurs, un permis de construire hors périmètre agricole a été délivré le 02 mars 2024, cette parcelle se situant en outre sur une zone de captage d'eau potable.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Cette requête conforte l'observation n°14 sur le classement des zones agricoles. En toute rigueur, et au vu des analyses que j'ai pu faire sur l'attribution potentielle du zonage de cette parcelle en agricole constructible, il conviendrait de la maintenir en zone U ou N. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra justifier dans le détail un classement en A, assorti d'expertises complémentaires sur les ressources en eaux liées aux captages et aux conditions sanitaires d'exploitation actuelle.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> Classement UN maintenu.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D

<p><b>50.</b> (courrier)</p>	<p>16/12/2024</p>	<p>Monsieur Stéphane BROCARD</p>	<p>Propriétaire des parcelles F 1141 et 1150, souhaiterait que ses deux parcelles soient reclassées en zone constructible.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles sont situées en zone naturelle depuis 2015, classement maintenu en ce sens.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>51.</b> (registre papier)</p>	<p>19/12/2024</p>	<p>Monsieur Christian PIERRAT</p>	<p>Souhaiterait que la parcelle E825 actuellement en zone non constructible, soit constructible.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle est située en zone naturelle depuis 2015, Elle est située dans le périmètres des zones de captages AEP, classement maintenu en ce sens.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>52.</b> (registre papier)</p>	<p>19/12/2024</p>	<p>Monsieur Ambroise TISSERANT</p>	<p>Concerne la parcelle 66 à Kichompré. Souhaiterait le détournement du tracé de la liaison douce sur la voie ferrée par un chemin le long de la rivière dont il est propriétaire, quitte à en faire don à la collectivité. En effet, ses activités professionnelles seraient perturbées par un cheminement le long de la voie ferrée, et représenteraient un danger pour les tiers et le public (traversées d'engins de stockage et de matériaux). Cette parcelle 66 est par ailleurs impactée par une zone humide qui ne devrait pas l'être, selon les conclusions d'une contre expertise diligentée par la SCI CR&amp;ART propriétaire et par ailleurs en conformité avec les zones anthroposols artificielles tel que défini p 35 du rapport d'expertise WACOGNE.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Porter une attention particulière à cette observation du fait de la politique environnementale ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et de la démarche citoyenne relevée ici, ayant pour objectif de sécuriser une activité professionnelle et de maintenir la liaison douce. Par ailleurs le classement en zone</b></p>	<p>C</p>

			<p><b>humide ne parait pas justifié sur une zone anthroposol.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> L'observation sera transmise au PETR Pays de la Déodatie en charge de la démarche. <a href="https://www.vosgesmatin.fr/environnement/2024/06/25/liaison-doucecentre-bruyeres-et-gerardmer-l-appel-d-offres-depose-pour-une-etude-defaisabilite">https://www.vosgesmatin.fr/environnement/2024/06/25/liaison-doucecentre-bruyeres-et-gerardmer-l-appel-d-offres-depose-pour-une-etude-defaisabilite</a>.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
53. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur François GROMER	<p>Concerne les parcelles AV 065, OC 1281, OC 0927 et AS 0136: La OC 1281 est partiellement construite en dessous de la zone des 700 m et classée en zone N. Souhaiterait qu'elle soit constructible.</p> <p>Idem pour la parcelle OC 927 au dessus des 700 m et en bord de route, sur laquelle subsistent des fondations en granite. D'autres terrains (anciennes carrières, friches,...) pourraient faire l'objet d'échanges et de négociations.</p> <p>Confirmer la constructibilité de la parcelle A 0136.</p> <p>La parcelle AV 065 est en dessous des 700m et constructible. Quelles sont les contraintes liées à la classification "dent creuse".</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT. La parcelle AS 136 est située en zone Uv2. La parcelle AV 65 est en partie située en zone UV2 et en partie en zone N du fait du cours d'eau qui la traverse, l'OAP n°3 s'y impose également. Il convient de se référer au règlement de la zone.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p> <p>A</p> <p>B</p> <p>B</p>



			<p>menée et même au-delà des obligations réglementaires. En effet, le projet de PLU est en ligne sur le site internet de la commune depuis décembre 2023 ce qui permettait à tous de consulter le projet de zonage et de règlement. De plus, au-delà des réunions publiques qui ont eu lieu, des ateliers de concertation ont également été réalisés. Il convient de se référer au bilan de concertation annexé à la délibération du 26.06.2024 et pour preuve de publication les articles ci-dessous.</p> <p><a href="https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2024/02/deuxieme-phase-de-laconcertation-pour-la-revision-du-plu/">https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2024/02/deuxieme-phase-de-laconcertation-pour-la-revision-du-plu/</a></p> <p><a href="https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2023/07/revision-plu-reunionpublique-point-etape-zonage-reglementation/">https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2023/07/revision-plu-reunionpublique-point-etape-zonage-reglementation/</a></p> <p><a href="https://www.vosgesmatin.fr/politique/2021/03/22/stessy-speissmannmaire-de-gerardmer-touche-a-tout-et-grand-amoureux-de-la-nature">https://www.vosgesmatin.fr/politique/2021/03/22/stessy-speissmannmaire-de-gerardmer-touche-a-tout-et-grand-amoureux-de-la-nature</a></p> <p><a href="https://www.vosgesmatin.fr/politique/2023/12/17/gerardmer-leshabitants-informes-et-consultes-concernant-la-revision-du-plan-local-durbanisme">https://www.vosgesmatin.fr/politique/2023/12/17/gerardmer-leshabitants-informes-et-consultes-concernant-la-revision-du-plan-local-durbanisme</a></p> <p><a href="https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2023/12/revision-plu-concertationcontinue/">https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2023/12/revision-plu-concertationcontinue/</a></p> <p><a href="https://www.mairie-gerardmer.fr/actualites/206-r%C3%A9vision-plu-laconcertation-continue">https://www.mairie-gerardmer.fr/actualites/206-r%C3%A9vision-plu-laconcertation-continue</a></p> <p><a href="https://remiremontvallees.com/2023/12/05/gerardmer-revision-du-plula-concertation-continue/">https://remiremontvallees.com/2023/12/05/gerardmer-revision-du-plula-concertation-continue/</a></p> <p><a href="https://www.facebook.com/groups/709919122393098/permalink/7282428171808794/?rdid=CYDsR4N99akx1Jrw&amp;share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2Fp%2F1567bDCB62%2F">https://www.facebook.com/groups/709919122393098/permalink/7282428171808794/?rdid=CYDsR4N99akx1Jrw&amp;share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2Fp%2F1567bDCB62%2F</a></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b><i>Le porteur de projet devra répondre à l'ajustement de zonage.</i></b>  <b><i>Réponse conforme pour ce qui est de la concertation préalable.</i></b></p>	
57. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Alain GRIVEL (vice-président de Clévacances)	Les décrets d'application de la loi du 20/11/2024 dite "loi anti rbnb" doivent paraître prochainement. Comment cela sera-t-il décliné dans le cadre du PLU?	;

			<p>Souhaiterait que les surfaces foncières tiennent compte de la déclivité des terrains (de 0,9 à 1% d'erreur relevé).</p> <p>Il conviendrait de faire évoluer le coefficient d'agrandissement sur les coteaux, de manière à rendre l'accès plus facile pour les personnes âgées;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de faire évoluer la réglementation sur les mouvements de terrain pour rendre accessible les rez de jardin;</li> <li>- de changer l'orientation des pentes de toit (80% identique actuellement) pour permettre des accès plus faciles.</li> </ul> <p><i>Réponse du porteur de projet :</i>  <i>Le projet de révision ne prévoit pas dans l'immédiat une prise en compte de la loi LE MEUR où l'ensemble des décrets ne sont pas publiés à ce jour. Sur les coteaux (zone N ou UN) , il est possible de réaliser 30 ou 40% d'extension. Les mouvements de terres sont limités (demande de l'ABF).</i>  <i>L'orientation des pentes de toit n'est pas réglementée dans le PLU.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	
58. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Patrick MAIRE (Indivision PAULIN),	<p>Pourquoi les parcelle 18 et 22 sont elles classées en zone N alors que les parcelles voisines (25, 23, 69) sont constructibles (respect de l'article L.122-12 du code de l'urbanisme)?</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u>  <b>Seule la parcelle 22 indivise est concernée et fait l'objet d'un différent dans l'indivision. Cette parcelle 22 serait dans une zone constructible qu'il serait nécessaire de préciser.</b></p> <p><i>Réponse du porteur de projet :</i>  <i>Ce classement est justifié car :</i>  <i>Les parcelles AH 23 25 69 font partie d'une continuité urbaine, elles sont construites de part et d'autres, équipées en réseaux, desservie par</i></p>	B

			<p>une voie. Elles sont donc classées en UV2.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
59. (registre papier)	19/12/2024	Madame Catherine ELLIS	<p>Est-ce que le PLU prend en compte les zones inondables qui le sont devenues par rapport à des constructions récentes et à venir (immeuble prévu à la construction dans la zone du lac)?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> La loi montagne impose une inconstructibilité dans la bande de 300 mètres des berges naturelles du lac.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	B
60. (registre papier)	19/12/2024	Madame Françoise RIVOT	<p>Concerne les parcelles AT 532,544 et 549. Ne comprend pas pourquoi ces parcelles, préalablement constructibles et enclavées dans une zone d'habitations collectives et sociales, deviennent des zones naturelles, alors que des réseaux d'alimentation en énergie (gaz) les traversent.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Le zonage sera ajusté.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Le porteur de projet devra répondre à l'ajustement de zonage.</b></p>	B
61. (dépôt d'un courrier annexé au registre papier)	14/12/2024	Monsieur Claude VALENTIN	<p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Traité en réponse à l'observation n°45 (même courrier redondant). Pas de réponse complémentaire à apporter par le porteur de projet.</b></p>	NPEC
62. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Pierre ORIOT	<p>Propriétaire du site "des Feutres", demande à ce que ce site ne soit plus classé site remarquable, afin de répondre aux besoins d'exploitations socioéconomiques.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Ceci relève du SPR et non de la révision du PLU.</p>	D

			<p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<p><b>63.</b> (registre papier et courrier joint)</p>	19/12/2024	Monsieur Bernard GUNTZ	<p>Pourquoi les parcelles AT414 et 415 au dessous de 700m d'altitude, construites et louées en habitations principales à loyer modéré, se trouve amputées d'une partie de leur surface par une zone naturelle, alors qu'il serait envisager la construction d'une petite habitation?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles AT 414 et AT 415 sont touchées par la servitude ONF, périmètre de protection inconstructible de 30m par rapport aux lisières boisées</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<p><b>64.</b> (registre papier)</p>	19/12/2024	Madame Fabienne TOUSSAINT	<p>Concerne les parcelles F 2867 et 2868. Pourrait on repasser la totalité de la parcelle 2867 en zone U en excluant la partie inondable?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles sont touchées par une zone humide. De plus, elles sont situées en zone N. La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	A
<p><b>65.</b> (registre papier)</p>	27/11/2024	Monsieur Jean FILLGRAFF	<p>Souhaiterait connaître le zonage de la parcelle E 974. Est elle constructible dans le nouveau PLU?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle est située en zone Nf (non constructible).</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	B

<p><b>66.</b> (courriel joint au registre papier)</p>	<p>du 16/12/2024</p>	<p>Indivision BONNE Samuel, Grégory et Cyril</p>	<p>Concerne les parcelles F116 et F166 lieu dit "Les Fouchés" section OF. Demandent à ce que ces parcelles soient reclassées en constructible, selon les arguments suivants développés dans le courriel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Il s'agit de parcelles non boisées aujourd'hui en friche;</i></li> <li>- <i>ces parcelles constituent une "dent creuse" entre 2 parcelles déjà construites;</i></li> <li>- <i>l'emplacement se situe en bordure de la route;</i></li> <li>- <i>les parcelles sont desservies par les différents réseaux (eau, assainissement, électricité, fibre);</i></li> <li>- <i>les parcelles ne sont pas concernées par des zonages qui les rendraient d'emblée inconstructibles (zone humide, proximité du lac, terrain agricole, &gt;700m d'altitude, etc);</i></li> <li>- <i>le chemin rural qui sépare les 2 parcelles ne peut constituer un motif de rejet de la présente requête.</i></li> </ul> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>67.</b> (voir observation n°58 et courrier R/AR du 19/12/2024)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Indivision PAULIN , Messieurs Patrick et Jacques MAIRE</p>	<p>Nous souhaitons voir les parcelles sises 7 Chemin de la Fontaine, à savoir section AH n°22 à 29 ; 35,69,77 et 78, classées en « inconstructibles» dans le cadre du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gérardmer.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>En complément de l'observation n°58, Messieurs Jacques et Patrick MAIRE insistent, à travers un courrier du 19/12/2024 pour imposer un classement en zone N des parcelles indivises sus citées et liées à une succession dont la majorité des héritiers n'ont pas fait de remarque particulière quant au zonage prévu dans le nouveau PLU , à l'exception d'une alerte dont j'ai pris connaissance.</b></p>	<p>NPEC</p>

			<p><b><i>En toute rigueur, vérifier auprès de la Chambre des Notaires le caractère indivis des lots parcellaires concernés, ainsi que les noms et qualités des héritiers. Les différents et querelles des héritiers ne sauraient mettre en cause la déclinaison du PLU, dans l'intérêt général du public.</i></b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>Voir réponse observation 58.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	D
68. (courriel)	23/12/2024	Madame Christiane et Monsieur Michel BERTRAND	<p>Concerne les parcelles G 411 et G 134 situées aux Xettes. Opposés à l'interdiction de construire au delà des 700m d'altitude. Pourquoi cette limite discriminatoire est elle imposée et sur quelle base? Ne serait- il pas plus opportun de limiter la constructibilité aux habitations principales.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b><i>Les réponses à ces interrogations ont été apportées par monsieur le maire de Gérardmer au cours de la réunion publique du 17 décembre 2024. Le porteur de projet devra réitérer ses réponses.</i></b></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Se reporter au compte-rendu de la réunion publique.</i></b></p>	D
69. (courriers annexés aux rapport)	07/12/2024 et 18/12/2024	Collectif des élus de l'opposition municipale de Gérardmer	<p>Classement des rives du lac côté ouest:</p> <p>Le classement proposé en zone UN des rives du lac côté Ouest, du Lido à la Croix Meyon, ne semble pas adapté par rapport à la protection du PLU actuellement en vigueur qui classe l'espace de la moraine du Lac en zone N L 2 - (Zone naturelle Lac). Si l'on peut admettre que ce classement en zone UN ne paraît pas illogique pour la partie haute, le long de la route départementale, il semble inadéquat pour les 2/3 du versant côté lac dont l'ensemble est constitué de prairies et d'espaces naturels. Nous souhaitons que soit réexaminé le classement proposé de la Zone UN.</p>	NPEC

A noter que les règles de la zone UN dans le futur PLU sont nettement moins strictes et précises que le règlement actuel du PLU en zone NL. Demande la requalification en Zone N des terrains non construits sur la moraine au bout du lac et les parcelles communales au carrefour de Ramberchamp.

l'implantation des annexes n'est pas réglementée (Bâtiment pouvant aller jusqu'à 70 m2 article UN2).

Remarque du Commissaire Enquêteur:

***Voir point 8 de l'observation n°72.***

Réponse du porteur de projet:

*Vos remarques seront prises en compte dans le document de zonage.*

Avis du commissaire enquêteur:

***Réponse conforme.***

Parcelles 176/177/178/179/180/173 à Kichompré:

Requête d'ordre de politique communale, évoquant des parcelles individuelles et privées dont le propriétaire ne s'est pas exprimé au cours de l'enquête publique, mais au cours de la réunion publique du 17 décembre 2024. Point 13 du CR de la réunion publique (voir ci-dessous) "13) Monsieur DAVID, personne du public: Problème au niveau de la zone artisanale de KICHOMPRES, zone créée en 2008 sous l'ancienne municipalité. Aurait aimé que la Commune préempte sur les terrains récemment revendus. Du fait que la Commune n'a pas préempté c'est toujours le même acquéreur qui en fait des chalets de location. Vous favorisez le locatif en dépit d'une zone artisanale, en êtes-vous conscient ? M. le Commissaire Enquêteur demande à M. DAVID de venir formuler ceci dans le registre d'enquête.

*Réponse de M. le Maire : On n'a pas la main sur la destination des constructions. Dans le cas là, Un propriétaire est décédé forcément ça été*

			<p>revendu. On n'a pas les mains dessus. Dans le PLU, ceci n'est pas interdit. Vous auriez pu faire un recours dans ce cas."</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Requête de l'opposition communale non prise en compte.</b></p> <p>Parcelles 0022/0023/0025/0069/0026/0027/0077/0035 (cf observations 58 et 67):</p> <p>Parcelles classées en UV2, Messieurs Patrick MAIRE et son frère demandent à ce que toutes ces parcelles soient classées en zone naturelle.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Affaire du ressort d'un contentieux de succession, tel qu'évoqué au travers les réponses et remarques des observations 58 et 67. En dehors du champ de l'enquête publique, risque de conflit d'intérêt.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p>Voir réponse à l'observation 58.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
70. (registre dématérialisé)	26/12/2024	Monsieur Arnaud HOLLARD	<p>Concernant l'arbitrage entre zone Uh et zone N, plus particulièrement au niveau du bas-beillard, existe-t-il des aspect quantitatifs précis permettant d'en saisir l'origine?</p> <p>Est-il encore nécessaire d'ajouter une contrainte aussi qualitative et partielle que celle du paysager (quand bien même il ne faut pas faire n'importe quoi).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La définition de l'enveloppe urbaine est la suivante : limite des espaces actuellement urbanisés, c'est-à-dire occupés par des constructions. Sont inclus dans l'enveloppe urbaine les espaces d'une distance de 40 m autour de constructions existantes. Cette enveloppe urbaine peut comporter des dents creuses c'est-à-dire des parcelles ou groupes de</i></p>	D  D

			<p><i>parcelles divisibles non construites dans l'enveloppe urbaine dont la taille est supérieure 750 m2. Cette définition est à combiner avec celle de hameaux : 10 logements distincts éloignés de 40 m maximum les uns des autres. Ces termes sont détaillés dans le rapport de présentation.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<b>71.</b> (courrier)	23/12/2024	Monsieur et Madame KHACHENI	<p>Concerne les parcelles 2444 et 2446. répondre à la modification de zonage demandée par le notaire (de zone NG en zone NH) suite à la dernière signature du compromis de vente.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Le porteur de projet devra répondre clairement à cette requête qui me paraît justifiée.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT De plus, ces parcelles sont classées en zone N depuis 2015, une zone humide touche ces parcelles, classement maintenu en ce sens.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme</b></p>	B
<b>72.</b> (courrier)	23/12/2024	Monsieur Pierre IMBERT	<p><u>Corrections à apporter au règlement écrit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone UV3, s'agissant d'un projet de logements sociaux, il ne faut pas imposer de pourcentage de pentes particulières pour la toiture des constructions;</li> <li>• Imposer la règle du recul au cours d'eau non busé, "au plan d'eau";</li> <li>• La règle de recul par rapport à la forêt doit être basée sur la "lisières boisée" au lieu de « forestière »;</li> <li>• Interdire « l'industrie » en zone Nf dans le règlement écrit;</li> </ul>	B

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajouter que les abris pour animaux sont autorisés uniquement à condition d'être liés à une activité agricole en zone A;</li> <li>• En zone N, autoriser les hébergements et les hébergements touristiques car ceci pourra être réglementé par le changement d'usage;</li> <li>• Imposer l'espace vert en zone UE dans le règlement écrit;</li> <li>• Dans les dispositions générales, pour éviter toute interprétation dans la définition d'annexe, les limiter à 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Pour limiter les interprétations, réécrire l'article sur les eaux pluviales et insister sur un système adapté à la nature de la parcelle.</li> </ul> <p><u>Corrections à apporter au règlement graphique:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le parc situé sur les parcelles AE 374 - AE 373 - AE 363 est à passer en zone N comme les autres parcs;</li> <li>• Identifier comme élément remarquable du patrimoine les maisons situées sur les parcelles AE 117 et AE 250;</li> <li>• Classer une partie de la parcelle AL 163 en UV1 (emprise réelle de la maison de la famille);</li> <li>• Dans chaque légende des plans de zonages, ajouter l'encadré coloré pour chaque zone correspondante.</li> </ul> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b><i>Le porteur de projet devra se positionner sur les 13 observations mentionnées ci-dessus.</i></b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>L'ensemble des remarques seront prises en compte lors de l'approbation finale.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	B
73. (courriel)	20/12/2024	Madame Danielle BARDON (représentant l'ASL	Mise à jour du périmètre de l'Association Syndicale libre de Lotissement 'du Haut des Xettes' dans le cadre de la révision du PLU:	B

		"du Haut des Xettes")	<p>Les parcelles NAI 165, NAI 48 et G467 ne font plus partie de ce périmètre, car les propriétaires concessionnaires d'un droit d'eau ne sont plus raccordés au réseau de l'association.</p> <p>D'autre part, les parcelles G445, G1016 et G1015 sont bien incluses dans le périmètre de l'association.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p><i>L'ensemble des remarques seront prises en compte lors de l'approbation finale.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	B
74. (courriel)	16/12/2024	Monsieur Jean-Luc THOMAS	<p>Après le recours en justice de la F.N.A.U.T, (recours gagné par la F.N.A.U.T face à R.F.F.en première instance, puis en appel) l'emprise SNCF jusqu'à la gare actuelle reste réservée pour la ligne ferroviaire. La zone ferroviaire le long de la Vologne puis de la Jamagne jusque la gare actuelle (place des déportés) doit être clairement définie au niveau du P.L.U.</p> <p>Les antennes de téléphonie mobile se multiplient à Gérardmer, au risque d'avoir un impact sur la santé publique. Il faudrait prendre des dispositions au niveau du P.L.U. pour réglementer ces constructions à au moins 300m des habitations et des aires de jeux pour enfants. De même sous la ligne haute tension 63kV qui traverse notre commune, aucune habitation ne devrait pouvoir se construire ce jusqu'à 63m de part et d'autre de l'aplomb de cette ligne. (Recommandation du C.R.I.I.R.E.M). Le P.L.U. devrait prendre en compte ces recommandations.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Un avis de l'ARS sur ce sujet serait déterminant. Dans le cas contraire, des recours pourraient voir le jour.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Les parcelles en question bénéficient de la servitude de protection T1 zone ferroviaire. Les antennes de téléphonie mobile sont dans la</i></p>	C  D



manifeste d'appréciation et est fondée sur des faits matériellement inexacts :

-Les parcelles concernées par ce giratoire sont bien : 530, 531 et 243 et non celles citées dans le tableau des emplacements réservés : AN 243 et AN 244 rue de la Haie-Griselle;

-Avec l'accord du CU du 09/02/2023, la mairie informe par courrier du 6/02/2024 qu'elle n'exerce pas son droit de préemption urbain et renonce à acquérir notamment la parcelle 531;

-La sortie d'une voie privée ainsi que la topographie du terrain en pente ne se prête pas du tout à la création d'un giratoire à cet endroit;

-Quant au bruit auprès des riverains celui-ci reste à prouver. La situation de cet endroit n'est pas dans le périmètre d'un PEB (plan d'exposition au bruit). Il n'est pas concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation.

→ Ne serait-il pas plus raisonnable d'installer des ralentisseurs ou de définir des céder le passage ?

Remarque du Commissaire Enquêteur:  
***Justifier d'une manière circonstanciée la décision prise de réaliser un rond-point giratoire à cet endroit .***

Réponse du porteur de projet :  
Voir réponse observation 41.  
Le zonage de la parcelle AN 235 sera ajusté.  
L'emplacement réservé n°12 sera supprimé.

Avis du commissaire enquêteur:  
***Le porteur de projet devra répondre à l'ajustement de zonage et supprimer l'emplacement réservé n°12.***

<p><b>77.</b> (registre dématérialisé)</p>	<p>02/01/2025</p>	<p>Madame Francine VIRY</p>	<p>Les deux parcelles 1268 et 1271 deviendraient inconstructibles alors qu'elles sont en dessous des 700 m et pourraient être considérées comme dents creuses au sens du PLU et au vu des constructions qui les entourent.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>La maîtrise d'ouvrage devra donner une réponse claire, cohérente et compréhensible.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> La Loi Montagne interdit les constructions en dehors des hameaux, ce secteur n'est pas considéré comme un hameau, il a donc été classé N en collaboration avec les services de l'ETAT.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>78.</b> (registre papier)</p>	<p>27/12/2024</p>	<p>Monsieur François CUNY</p>	<p>Concerne la parcelle AT 533: est il possible de laisser cette parcelle en UB?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> La parcelle étant en dessous de 700 mètres d'altitude et desservie par les réseaux, une partie de la parcelle pourra être en UV2.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>D</p>
<p><b>79.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Patrick MAIRE</p>	<p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Revient une nouvelle fois me voir afin de me remettre son courrier du 19/12/2024 en main propre, et déjà pris en compte par mes soins.</b></p>	<p>NPEC</p>
<p><b>80.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Dominique HONORE</p>	<p>Concerne les parcelles E 1183, 1401, 1185 et 1403, jusqu'alors constructibles sur une partie de la 1401. Dans le cadre du nouveau PLU, l'ensemble de ces parcelles deviendrait inconstructible. Demande qu'une partie de la parcelle 1401 redevienne constructible comme c'était avant.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> La parcelle étant au-dessous de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée.</p>	<p>A</p>

			<u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b>	
<b>81.</b> (registre papier)	30/12/204	Monsieur Jean-Christophe DELATTRE	<p>Demande d'information concernant une vente immobilière.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Ne fait pas l'objet d'une réponse de la maîtrise d'ouvrage.</b></p>	NPEC
<b>82.</b> (registre dématérialisé)	02/01/2025	Madame Rachel FRANCOIS	<p>Ne comprend pas pourquoi la mare située sur la parcelle 1036A sur le coteau des Xettes a été supprimée et rebouchée, alors qu'elle apparaît sur tous les plans du PLU. Y a-t-il eu un accord préalable pour la reboucher.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La mare cadastrée sur la parcelle G 1036 ne fait pas partie de l'inventaire des mares du PLU. Il s'agit du fond cadastral (voir cadastre.gouv.fr). Son rebouchage a été autorisée par le PC 088 196 21E0157.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<b>83.</b> (registre papier)	30/12/204	Monsieur Bruno DAVID	<p>Remise de deux dossiers informatifs: un de 10 pages donnant un point de vue sur le PLU. un autre de 12 pages présentant un caractère contentieux du ressort de la juridiction compétente, hors champ de l'enquête publique.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Les éléments des pièces de ces dossiers ne sont pas pris en compte dans le cadre de l'enquête publique.</b></p> <p>Sur une partie de la zone artisanale de Kichompré, faisant l'objet d'un cahier des charges à propos de l'utilisation du foncier, une partie, depuis 2017, a fait l'objet de deux constructions de maisons individuelles (parcelles 176 et 177). Une a été utilisée à des fins de locations saisonnières. Depuis 2024, les deux maisons ont été acquises par la SCI CR&amp;ART et transformées en gîtes haut de gamme accolés. Dans le projet de PLU, il est envisagé de passer les deux parcelles 176 et 177 de UE à UH. De</p>	NPEC

cette façon, elle seraient extraites de la zone artisanale, et ceci en non-conformité avec le cahier des charges. On légaliserait ainsi l'activité de location saisonnière dans une zone non adaptée et en incohérence avec l'objectif initial du PLU.

Remarque du Commissaire Enquêteur:

***Cette observation devra l'objet d'une réponse circonstanciée de la maîtrise d'ouvrage.***

Réponse du porteur de projet :

*Un permis de construire a été délivré 07.03.2016 pour une construction sur les parcelles AR 176 et AR 177, ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, ni du contrôle de légalité de la Préfecture.*

*Monsieur DAVID avait la possibilité, à ce moment-là, de réaliser un recours, qu'il n'a pas fait. (Précision faite que cette remarque ne concerne en aucun cas la présente révision du PLU) .*

*En ce qui concerne la future zone UE : la remarque de M. DAVID est fautive : le PLU approuvé le 18.06.2015 (en ligne sur le geoportail de l'urbanisme) classe les parcelles AR 176 et AR 177 en zone UB (zone constructible à vocation d'habitation). Le projet de révision classe ces parcelles en zone UH (zone constructible à vocation d'habitation également) on ne passe en aucun cas de UE à UH = on passe de UB à UH = même vocation. (voir extrait de plan de zonage ci-dessous) De plus, en ce qui concerne l'étendue de la zone UE : les plans ci-dessous mettent en exergue que la zone UE projetée dans le cadre de la révision est étendue par rapport au PLU de 2015. En effet, le zonage a été réalisé de manière à ce que les zones économiques soient préservées.*

			 <p><b>PLU 2015</b></p>  <p><b>Projet de PLU 2025</b></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme</b></p>	
<p><b>84.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/204</p>	<p>Monsieur Jean-Claude DEFAY</p>	<p>Remise d'un dossier de 14 pages donnant son point de vue sur le projet de PLU. En résumé: Souhaite que la totalité des zones N telles que définies dans le secteur "le Bas des Grandes Tilles" soit maintenue, sans qu'il y ait d'attribution dérogatoire de constructibilité.</p> <p>Souhaite que les terrains situés dans la zone des 300m soient maintenus en zone N afin de respecter le site inscrit à l'inventaire du fichier régional des sites protégés (secteur AC2 non constructible), ceci étant confirmé par l'AVAP comme zone "non-aedificandi". De même pour les parcelles du carrefour de Ramberchamp (parcelles 148 et 86).</p> <p><u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Remarque prise en compte lors de l'approbation finale.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>D</p> <p>D</p>



<p><b>88.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/204</p>	<p>Monsieur Alain GRIVEL</p>	<p>y a-t-il des connexions entre le PLU et le projet de territoire en cours de développement à la ComCom?</p> <p>y a-t-il un zonage particulier pour les fermes abandonnées.</p> <p>La théâtre populaire devrait être dans une zone hors NF.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Les différents retours du projet de territoire ont inspiré le projet de PLU communal. Il n'y a pas de zonage pour les fermes abandonnées, cependant le SPR identifie les fermes méritant d'être préservées, les éléments remarquables du patrimoine également.  C'est l'ONF qui a déterminé le classement NF.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>D</p> <p>D</p> <p>D</p>
<p><b>89.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/204</p>	<p>Madame et Monsieur Anne et Alain CHWALISZEWSKI</p>	<p>Concerne les parcelles E1222, E1223 et E373. Actuellement en zone Uc ces parcelles sont projetées en zone Nc. La règle d'inconstructibilité au dessus des 700m crée une inégalité de traitement pour les habitants. Les trois parcelles sus citées sont exploitées par un camping. Est-ce que les 200 m2 autorisés à la constructibilité perdurent en cas de cession/reprise. Les constructions HLL sont elles comprises dans les 200m2?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Les règles d'urbanisme fixées dans le PLU sont indépendantes des différentes mutations du bien qui peuvent intervenir. Selon le règlement du PLU page 68, les HLL sont autorisés sous réserve de l'article Article N3 page 70 : « l'emprise au sol (...) est limitée à 200 m<sup>2</sup> ». Les HLL entrent donc dans les 200 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>D</p>

<p><b>90.</b> (registre papier et courrier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Jérôme DIDIER</p>	<p>Concerne les parcelles F 2519,2520 ainsi que les parcelles 2863,2864 et 2865. Ces parcelles sont actuellement constructibles et passeraient en zone naturelle. Demande à ce qu'elles restent constructibles.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Les parcelles sont classées en zone N suite à la requête de l'ARS de préserver les parcelles situées dans la servitude de périmètres de captage AEP de toutes urbanisations. Classement maintenu en ce sens.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p>
<p><b>91.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Madame Valérie MARCHAIS SCI VF</p>	<p>Concerne la parcelle E 1904 aux Bas Rupt. Souhaiterait que cette parcelle puisse être constructible pour une extension plus importante qu'en réalité, ainsi que pour une construction supplémentaire sachant que les réseaux sont sur le terrain.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Erreur sur le n° de parcelle, se reporter à l'observation n°98.</b></p>	<p>NPEC</p>
<p><b>92.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Denis MARTIN</p>	<p>La parcelle 1236 a obtenu un CU qui est aujourd'hui périmé car non transmis par le géomètre. Souhaiterait que le CU redevienne valide.</p> <p>Les parcelles 809, 1652 et 1654 ont été achetées en constructible il y a 2 ou 3 ans. Un recours a été fait au TA et retoqué. Demande à ce que les parcelles 1652 et 1654 puissent être constructibles, hors 809.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Les parcelles étant au-dessus de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>D  A</p>

<p><b>93.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Vincent CROUZIER</p>	<p>Concerne les parcelles G 551 et 557. Aimerais savoir si ces parcelles pourraient redevenir constructibles.</p> <p>Sur la parcelle 1198, aimerais savoir s'il serait possible d'ériger une serre de 30 m2 attenante au garage indépendant de la maison d'habitation.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Les parcelles étant au-dessus de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée. Il convient de se reporter au règlement de la zone UN.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	<p>A</p> <p>D</p>
<p><b>94.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Yves GRANDEMANGE</p>	<p>Les parcelles 1598 et 1599 étaient en zone constructible et sont passées en zone A. Pourquoi y aurait-il des zones A et des zones N exploitées en agriculture sur le même secteur. Il conviendrait de classer l'ensemble des parcelles exploitées en zone A.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Alors que les zones agricoles se réduisent à "peu de chagrin", il serait manifestement pertinent de prendre en compte cette observation et de la concrétiser dans le PLU.</b></p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> La demande sera prise en compte lors de l'approbation finale.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Cette observation fera l'objet d'une réserve quant à sa prise en compte.</b></p>	<p>B</p>
<p><b>95.</b> (registre papier)</p>	<p>30/12/2024</p>	<p>Monsieur Benoit LUC</p>	<p>Les parcelles 757 et 758 sont traversées par un ruisseau qui ne figure pas sur les plans du PLU. Il conviendrait à ce titre d'actualiser les documents.</p> <p>Souhaiterait que les extensions puissent comporter des toitures perpendiculaires, comme c'est le cas pour les toitures existantes dans de</p>	<p>B</p> <p>D</p>



<p><b>97.</b> (registre papier)</p>	<p>31/12/2024</p>	<p>Monsieur Bruno DAVID</p>	<p>Conteste le classement PPRNI d'une zone inondable sur son terrain.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b><i>Nul ne peut contester la non constructibilité d'une zone déclarée inondable par les services de l'Etat. Pas de réponse du porteur de projet à apporter.</i></b></p> <p>Demande la suppression des SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables) sur les zones artisanales de Kichompré ainsi que celui des feutres Le Kertoff.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ceci n'entre pas dans le champ de la présente révision du PLU puisque cela concerne le SPR et notamment l'avis de l'ABF.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	<p>NPEC</p> <p>D</p>
<p><b>98.</b> (registre papier)</p>	<p>02/01/2025</p>	<p>Madame Valérie MARCHAIS SCI VF</p>	<p>En lieu et place de l'observation n°91 pour laquelle il est à été relever une erreur, concerne les parcelles 1992 et 1994 section E classée en zone NG.</p> <p>Sollicite une dérogation pour construire une seconde habitation sur le terrain, celui-ci se trouvant à la limite de la zone des 700 m. Tous les réseaux sont par ailleurs présents ( EDF, eau,...), une zone naturelle pouvant être conservée.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ces parcelles se situent au-delà de 700m d'altitude. Le zonage N est maintenu.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b><i>Réponse conforme.</i></b></p>	<p>A</p>
<p><b>99.</b> (registre dématérialisé)</p>	<p>03/01/2025</p>	<p>Monsieur Jacky THOMAS</p>	<p>Dossier mis à la disposition du public trop lourd et peu compréhensible ( 64 documents pour environ 1760 pages).</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b><i>A noter effectivement un dossier certes conséquent et détaillé, mais difficilement accessible au public.</i></b></p>	<p>NPEC</p>

			<p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Le contenu du PLU est fixé par l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Comment faire un dossier simple pour une commune d'une telle envergure avec des complexités majeures et des problématiques particulières ? C'est l'un des PLU les plus attendus des Hautes-Vosges.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	
<b>100.</b> (registre dématérialisé)	03/01/2025	Monsieur Jean-Yves DIDIER	<p>Les deux parcelles individuelle n° E819 et en indivision n°1499 restent inconstructibles. Ces deux parcelles sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- situées à moins de 700 m d'altitude (entre 676 et 680 m;</li> <li>- juxtées par une maison en aval qui m'appartient et en amont par des habitations à occupation permanente qui ont été viabilisées et raccordées aux réseaux. C'est dommage de ne pas utiliser ces infrastructures existantes qui ont été créées pour densifier l'urbanisme dans ce secteur sans avoir à toucher à des milieux naturels.</li> </ul> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Les parcelles sont en zone N depuis 2015, L'ARS a souhaité que les périmètres de captages (servitude AS1) restent inconstructibles. De plus, la parcelle E 1499 est située dans le périmètre de 10 mètres d'un cours d'eau.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u> <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<b>101.</b> (registre dématérialisé)	03/01/2025	Monsieur Jean-Claude DEFAY	<p>Remise d'une lettre de 3 pages et d'un état comparatif des PLU actuel et à venir sur 7 pages.</p> <p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <b>Éléments examinés par mes soins mais ne nécessitant pas de réponse du porteur de projet.</b></p>	NPEC
<b>102.</b> (par courrier)	30/12/2024	Monsieur Ylmaz AKSUT	<p>Parcelle AS 729 acquise en vue d'une construction de résidence principale. Un cours d'eau traversant le terrain figure sur les plan du PLU alors que celui-ci n'existe pas. Par ailleurs le terrain est désormais classé en zone NG.</p>	D

			<p>Demande quel type de construction serait la mieux adaptée (plein pied, sur pilotis, petit chalet....)</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>(même réponse que l'observation n°23) Le zonage a été étudié en fonction de la carte des cours d'eau. La carte des cours d'eau a été réalisée par la police de l'eau, Madame AKSUT a déposé un PC, la Police de l'eau a de nouveau confirmé le caractère du cours d'eau, Madame AKSUT a eu plusieurs rendez-vous au service urbanisme pour cette demande. En conclusion, le zonage N est maintenu.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	
<b>103.</b> (par courrier)	03/01/2024	Monsieur Jean-Claude DEFAY	<p><u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u>  <b>En complément de l'observation 101, nouveaux éléments examinés par mes soins mais ne nécessitant pas de réponse du porteur de projet.</b></p>	NPEC
<b>104.</b> (par courrier)	31/12/2024	Monsieur Pascal THIRIAT	<p>Dispose de l'usufruit de la parcelle D0863, CU datant du 24/10/2023. Cette parcelle est classée UN et souhaiterait construire une résidence principale. Quelles seraient les possibilités offertes?</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>La parcelle est prévue en zone UN où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.</i></p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur:</u>  <b>Réponse conforme.</b></p>	D
<b>105.</b> (Courriel)	02/01/2025	Monsieur Maurice MARCHETTI	<p>Conteste, en prenant en compte la règle des 700m, la limite entre la zone UV2 et la zone UN du futur PLU dans le secteur du bas du coteau de la rayée.</p> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u>  <i>Cette limite a été réalisée sur la base de l'IGN, altitude supérieure à 700 m = parcelles en N ou UN ou AP ou A.</i></p>	D







recommande à la communauté de communes Gérardmer Hautes Vosges d'engager un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui encadrerait de manière stratégique »

Réponse du porteur de projet:

**La réalisation d'un PLUi est une décision politique de la compétence exclusive des élus. Celle-ci est envisagée à court terme. Dans l'attente de ce PLUi, la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges suit chaque procédure d'évolution des documents d'urbanisme de son territoire et y porte la politique communautaire. Il est donc erroné d'affirmer que la vision communautaire du territoire n'est pas traduite dans les PLU. De plus, les communes membres de la communauté de communes disposeront à court terme de documents communaux récents intégrant la trajectoire du zéro artificialisation nette et la préservation de la biodiversité.**

**Le maître d'ouvrage rappelle qu'en page 2 de l'avis MRAe, celle-ci indique que : « Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document... » La communauté de communes estime que l'avis de l'autorité environnementale relatif à l'élaboration d'un PLUi porte bien sur l'opportunité du document d'urbanisme communal. Cet avis est donc hors de propos.**

**Commentaire CE: Réponse du porteur de projet satisfaisante.**

Observation:

- « Au préalable, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, l'Ae rappelle la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de chaque commune membre de la communauté de communes, et donc de Gérardmer. Le dossier n'indique pas si une demande de dérogation a été déposée par la collectivité et l'Ae recommande de le faire et de le préciser.»

Réponse du porteur de projet:

**Une demande de dérogation a bien été présentée et analysée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie les 30 juillet 2024 et 11 septembre 2024. L'avis de la CDPENAF figure dans le dossier d'enquête publique.**

**Commentaire CE: Réponses du porteur de projet satisfaisantes sur ces deux observations..**

DDT:

Recommandations:

- Modifier la page 463 du rapport de présentation en indiquant que le PLU doit être compatible avec l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme dans sa version à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, et non dans sa version antérieure.
- Analyser la compatibilité du projet de PLU de Gérardmer avec les règles générales du SRADDET Grand-Est et de démontrer la prise en compte des objectifs du SRADDET par le projet de PLU.

- Analyser la compatibilité du projet de PLU de Gérardmer avec les orientations et les dispositions du PGRI Rhin-Meuse 2022-207.
- Conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, il faudra ajouter les bois ou forêts relevant du régime forestier dans les annexes du PLU.

Réponse du Porteur de Projet :

**Ceci sera pris en compte dans le PLU final.**

**Commentaire CE: Réponse du porteur de projet satisfaisante.**

PNRBV:

Recommandations:

- La commission urbanisme recommande de faire référence au plan du parc dans le chapitre sur la compatibilité. Elle recommande également d'inscrire l'obligation de recourir à un aménagement d'ensemble inscrite dans les OAP, au sein du règlement de PLU afin de compléter la règle pour une meilleure applicabilité.
- La commission préconise d'instaurer des recommandations complémentaires pour encadrer davantage les interventions sur le bâti protégée, afin qu'elles soient plus respectueuses du patrimoine.
- La commission recommande d'instaurer une protection réglementaire pour les plans d'eau au même titre que celle des zones humides (recours à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) et ce , afin d'éviter les remblaiements.
- La commission recommande de mettre en place des conditions réglementaires permettant de maîtriser l'évolution de la station de ski pour assurer la qualité de son développement et le respect du site.

**Commentaire CE: Ces recommandations s'intègrent pleinement dans l'esprit du projet de révision du PLU.**

3.3.2- Prise en compte de l'environnement et des ressources en eau.

MRAE:

Recommandations:

- « L'Ae recommande de présenter un bilan complet du précédent PLU et des apports de la procédure de révision en termes de consommation d'espaces, de préservation des milieux naturels et du paysage ».

Réponse du porteur de projet:

**Le contenu du rapport de présentation est régi par les articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme. Il n'y est nulle part fait référence à la réalisation d'un bilan par rapport au document d'urbanisme antérieur.**

Pour autant, le rapport de présentation du PLU de Gérardmer traite dans la partie 5 du chapitre 4, des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement avec le PLU en vigueur – scénario 0. Ce chapitre analyse l'évolution probable de l'état initial de l'environnement en l'absence de la mise en œuvre du projet de PLU et donc avec le maintien du PLU en vigueur en fonction des enjeux identifiés sur le territoire.

Pour rappel, la consommation foncière est fortement réduite par rapport à la décennie précédente mais aussi par rapport au document d'urbanisme existant (de l'ordre de - 390 ha environ).

**Commentaire CE: La réponse du porteur de projet reste satisfaisante.**

- « L'Ae recommande de classer les espaces naturels sensibles (ENS) et zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 en sous-secteur de zone Ap, où les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus limitées qu'en zone A».

Réponse du porteur de projet:

Cette recommandation sera soumise à l'avis de la Chambre d'Agriculture. Cette dernière a en effet réalisé le diagnostic agricole et validé globalement le zonage A. Créer des zones Ap supplémentaires limiterait le développement de l'agriculture. Cette dernière contribue en effet à maintenir les espaces ouverts à Gérardmer.

**Commentaire CE: Voir les avis de la Chambre d'Agriculture.**

- « L'Ae recommande de clarifier ce qui relève de la densification ou de l'extension à l'urbanisation et de mettre en cohérence le dossier sur les calculs de consommation d'espaces.»

Réponse du porteur de projet:

Le rapport de présentation comporte dans la partie 7 du chapitre 1 et dans la partie 6 du chapitre 4, les explications relatives à la consommation foncière et aux objectifs de réduction. Les exemples fournis par la MRAe concernent des zones UH qui sont bien localisées en extension. La CDPENAF dans son avis du 18 septembre 2024 a par ailleurs émis un avis défavorable à ces extensions. En conséquence, les secteurs mentionnés seront reclassés en zone non constructible et la réduction foncière du nouveau PLU sera recalculée.

**Commentaire CE: Réponse du porteur de projet satisfaisante.**

L'Ae recommande de :

- justifier le besoin de 275 nouveaux logements sur les 407 estimés, à la fois sur le desserrement des ménages et les résidences secondaires, et le réduire afin de ne pas augmenter significativement le nombre de résidences secondaires sur la commune;
- présenter sa stratégie en matière d'accueil de résidents touristiques, notamment au regard des contraintes liées à la ressource en eau potable, en précisant leurs effectifs selon les différentes formes d'hébergement (résidences secondaires, résidences touristiques, hôtels, campings...);
- définir les besoins en résidences secondaires et la politique de leur implantation.

Réponse du porteur de projet:

Pour rappel, les services de l'Etat dans leur avis daté du 30 septembre 2024 indiquent que « les orientations du PADD sont conformes aux enjeux du territoire de Gérardmer. En effet la commune a globalement réussi à allier ses objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et son paysage de moyenne montagne, tout en permettant un développement urbain, économique et touristique recentrée sur l'enveloppe bâtie.

***Commentaire CE: Une justification largement détaillée et circonstanciée a été développée dans la réponse apportée par le porteur de projet à l'avis de l'Autorité Environnementale incluse dans le dossier d'enquête.***

- « Par ailleurs, l'Ae rappelle l'importance des aires d'alimentation des captages d'eau potable qui doivent être, dans la mesure du possible, préservées de l'artificialisation des sols afin de sécuriser l'alimentation en eau potable contre les pollutions diffuses (règle n°10 du SRADDET) tout en en réduisant les prélèvements d'eau (règle n°11 du SRADDET)..

Réponse du porteur de projet:

- La CCGHV a lancé une étude sur la gestion de la ressource en eau, celle-ci débutera début 2025. À l'issue des phases de diagnostic, la CCGHV travaillera sur les usages de l'eau y compris les aspects touristiques.
- Il est possible de classer les périmètres de protection de captages d'eau potable identifiés sur la carte des SUP en zone naturelle ou agricole. Cela sera corrigé.
- Concernant les piscines, une réflexion a été menée pendant la procédure de révision du PLU, les interdire inciterait les personnes à installer des bains bouillonnant qui sont d'avantage consommateur d'eau.

Le PLU de Gérardmer en réduisant les zones constructibles de près de 400 ha au profit de zones A ou N contribuent bien évidemment à la protection de la ressource en eau. Rappelons également que près de 90% du territoire communal sont classés en zone naturelle.

***Commentaire CE: Le projet de nouveau PLU s'adapte sur le fond aux recommandations de l'Ae.***

ARS:

***Commentaire CE: Les avis et recommandations de l'ARS ayant été reçus hors délais, ceux-ci n'en demeurent pas moins intéressants en termes de rappel à la réglementation et aux usages (cf dossier d'enquête).***

CONSEIL DEPARTEMENTAL:

Remarques:

- Page 115 : « l'alimentation en eau potable de Gérardmer est gérée par la commune » : c'est désormais la régie de l'eau et de l'assainissement de la CCGHV.
- Page 121 : Pour l'assainissement, idem désormais CCGHV (et non plus régie communale et SIA).
- Page 123 : Pour l'ANC, ce n'est plus le « SPANC communal » mais le SDANC qui gère cette compétence

- Dans le règlement, il pourrait être rappelé en page 26/27 paragraphe « Eau potable » qu'en cas de captage, forage ou puits privés, des distances sont à respecter notamment l'implantation d'une installation d'ANC interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation humaine. En effet, créer un puits à proximité d'un ANC conduirait à rendre l'ANC non conforme. Et souvent, les usagers non raccordés à l'AEP sont en ANC.

**Commentaire CE: Remarques à prendre en compte par le porteur de projet.**

Réponse du Porteur de Projet :

***Ceci sera pris en compte dans le PLU final.***

DDT:

Recommandations:

- Ajuster les besoins en logements corrélés au desserments des ménages et aux résidences secondaires. Actualiser les données présentées afin de tenir compte des dernières évolutions sur la commune.
- Dans un souci de cohérence entre les pièces, il est recommandé d'ajouter un pourcentage de surface de plancher dédié aux logements sociaux dans l'OAP densification.
- Il conviendra de faire évoluer le classement des parcelles agricoles C503, D384, F447, F451, F751, F1271 et F1288 en sous-secteur agricole protégé (Ap).
- Il est fortement recommandé de supprimer l'emplacement réservé n°10 afin de préserver la caractère agricole protégé de cet espace qui se trouve à proximité immédiate du lac. Cependant, si cet espace réservé est maintenu, il conviendra de faire évoluer le zonage vers un secteur naturel (N).
- Il conviendra de reprendre la partie du diagnostic consacrée aux ZNIEFF, car les ZNIEFF de type 1 "Tourbières du col de Sapois" et "Tourbières de la Croix Claude et du Bois de la Poussière" ne sont pas incluses.
- Faire évoluer le document graphique 4.2.5, car les dispositions règlementaires de recul définies au PLU ne semblent pas figurer sur l'ensemble des cours d'eau.
- Justifier dans le PLU le fait que le respect d'une bande de 10 mètres autour des zones humides figurées sur le plan de zonage dans laquelle sont interdits les décaissements de plus de 70 centimètres de profondeur, ne s'applique par pour les constructions, aménagements, stockages, à destinations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Le règlement écrit du projet arrêté du PLU de Gérardmer interdit les piscines d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>. Pour appuyer cette règle, il est recommandé de fournir les données annuelles de la consommation d'eau après 2020, démontrant la fragilité de cette ressource.

- Pour assurer une cohérence entre les pièces du PLU et pour veiller à l'adéquation entre l'urbanisation, les besoins en eau et la disponibilité de la ressource, il conviendra d'étayer la démonstration en incluant le paramètre touristique.
- Pour une parfaite prise en compte des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages (profondeur d'excavation, construction, gestion des eaux pluviales, etc...), il conviendra d'annexer les arrêtés préfectoraux au PLU et d'inscrire dans le règlement écrit celles relatives au droit du sol. De plus, il est préconiser de classer le lieu-dit " La goutte du chat" en zone naturelle (N).
- La rapport de présentation devra justifier en quoi la mise en place d'un bassin de rétention pour toute opération d'aménagement au-delà de 20 m2 d'emprise au sol est imposée. Dans le cas contraire, cette disposition règlementaire doit être supprimée.

**Commentaire CE: Le pétitionnaire devra apporter une réponse à chacune des 11 recommandations ci-dessus.**

Réponse du Porteur de Projet :

- ***Les données socio-économiques seront mises à jour dans le rapport de présentation du PLU approuvé.***
- ***Il est inutile de déterminer un pourcentage de surface de plancher pour l'OAP densification. En effet, le règlement des zones UV et UH impose la prescription suivante : « Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 3 logements ou plus ou de 300 m2 de surface de plancher au minimum, au moins 30 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. » Il est rappelé que les projets d'urbanisme doivent être conformes au règlement écrit et seulement compatibles avec les OAP. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. L'obligation de logements sociaux dans le règlement est donc largement suffisante.***
- ***Les parcelles agricoles C503, D384, F447, F451, F751, F1271 et F1288 seront reclassées en sous-secteur agricole protégé (Ap).***
- ***L'emplacement réservé n°10 sera supprimé***
- ***La partie relative au diagnostic sera vérifiée.***
- ***Le plan 4.2.5 sera complété par les zones d'inconstructibilité le long des cours d'eau.***
- ***Il sera Justifié dans le PLU le fait que le respect d'une bande de 10 mètres autour des zones humides figurées sur le plan de zonage dans laquelle sont interdits les décaissements de plus de 70 centimètres de profondeur, ne s'applique par pour les constructions, aménagements, stockages, à destinations d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette règle permet en effet de faire évoluer la déchetterie existante.***
- ***Les données de consommation d'eau après 2020 seront fournies.***
- ***Le paramètre touristique sera intégré quant-à-la consommation d'eau.***
- ***Les périmètres de protection des captages figurent en annexe du règlement écrit à la demande de l'ARS. Ils figurent aussi sur le plan des servitudes d'utilité publique. Les arrêtés préfectoraux relatifs à ces périmètres sont rappelés dans la liste des servitudes d'utilité publiques. Les arrêtés préfectoraux complets seront ajoutés à la lise des servitudes d'utilité publique. Le lieu-dit »La Goutte du Chat « sera reclassé en N.***
- ***Cette règle sera modifiée***

**Commentaire CE: Justification largement détaillée et circonstanciée.**

Remarque:

- Il est obligatoire d'engager la réalisation d'un schéma directeur pluvial, conformément à l'article L.224-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), à annexer à son achèvement au PLU en vigueur.

**Commentaire CE: Remarque à prendre en compte par le porteur de projet.**

Réponse du porteur de projet:

***Lorsque ce document sera réalisé, il sera annexé au PLU***

### 3.3.3 Aménagement urbain

MRAE:

**Recommandations:**

- « L'Ae rappelle qu'un taux de rotation naturelle du logement s'établit autour de 6 % et que l'importance d'un parc vacant dégrade le cadre de vie et l'attractivité de la commune. L'Ae signale plusieurs guides pouvant aider la commune dans cette démarche :

Réponse du porteur de projet:

**Ces guides ont été utilisés. L'objectif du PLU est de faire diminuer le taux de vacance de la commune tout en créant des logements sans utiliser d'ENAF. Ainsi, la commune a pour objectif de créer chaque année 12 logements à partir du bâti existant. Le respect de cet objectif permettra d'atteindre un taux de vacance de l'ordre de 6,5 à l'horizon 2035.**

**Pour mémoire, en 2019, l'INSEE a recensé 549 logements vacants sur le territoire communal, soit un taux de vacance de 7,5 %. Ce taux apparaît modéré au regard de la moyenne départementale qui s'établit quant à elle à 11,3 %. Gérardmer regroupe 62 % des logements vacants de la CCGHV. Pour une commune du type de Gérardmer, un taux de vacance situé entre 6 et 8 % est considéré comme normal et permet un bon fonctionnement du parc de logements. Aucun effort supplémentaire en termes de logements vacants ne sera donc réalisé.**

- « L'Ae recommande de :  
Justifier l'exclusion des « dents creuses » de moins de 750 m<sup>2</sup> ; densifier prioritairement les « dents creuses » identifiées en zones UV et reclasser en zone naturelle N les autres « dents creuses » (zones UH), notamment celles situées en extension de l'urbanisation...  
Reclasser en zone naturelle N les secteurs UN les plus sensibles d'un point de vue paysager et de protection de la ressource en eau ».

Réponse du porteur de projet:

**La taille minimale de 750 m<sup>2</sup> a été validée lors d'une réunion technique qui s'est tenue à la DDT le 28 février 2022. Conformément à l'avis de la CDPENAF mentionné précédemment, certaines zones d'extension urbaine seront reclassées en zone non constructible.**

- Plusieurs emplacements réservés sont inscrits dont en zone naturelle N ou agricole A pour la réalisation de parkings ou d'un ouvrage pluvial (ER n°7, 10 et 11 notamment). L'Ae rappelle que ces derniers, dans la mesure où ils génèrent un changement de l'occupation du sol, doivent être inclus dans les calculs de consommation.  
Reclasser la zone UC en bord ouest du lac en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL NC, plus protecteur en matière environnementale; préciser l'échelle applicable au cumul des surfaces de plancher autorisées.

Réponse du porteur de projet:

**Le calcul de la consommation d'espace sera réactualisé en fonction des emplacements réservés. Le reclassement de la zone UC sera étudié et les élus consultés à ce sujet. Des précisions seront apportées au cumul des surfaces de plancher autorisées.**

**Commentaire CE: Les réponses apportées par le porteur de projet sur les trois points ci-dessus sont satisfaisantes.**

- «L'Ae recommande à la collectivité de réfléchir au devenir des friches, notamment celles polluées, afin de prendre les mesures nécessaires le plus en amont possible (étude de pollution des sols et étude quantitative des risques sanitaires, définition des usages futurs projetés, mesures de gestion pour les rendre compatibles avec l'analyse des risques résiduels). »

Réponse du porteur de projet:

**Le secteur de la déchetterie a été identifié comme friche dans le cadre du diagnostic. Pour autant il ne s'agit pas d'une friche et le rapport de présentation sera revu sur ce point.**

**Commentaire CE: Réponse conforme aux attendus.**

- «L'Ae recommande de justifier l'autorisation des industries en zone NF destinée à l'exploitation forestière et à la préservation des milieux forestiers ; à défaut, elle recommande de ne pas les autoriser.
- Elle recommande de classer les secteurs réservés aux installations existantes avec un zonage particulier limité à leur seule emprise (par exemple avec un secteur NFc pour la carrière existante).

Réponse du porteur de projet:

**La seule carrière toujours en activité actuellement à Gérardmer a été autorisée par arrêté préfectoral n°787/97 du 20 février 1997 et se localise en zone Nf. Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, la parcelle concernée apparaît comme protégée en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. En conséquence y sont autorisées les industries.**

**Conformément à l'avis de la CDPENAF, le règlement sera remanié sur ce point.**

**Commentaire CE: Réponse conforme aux attendus.**

Remarque:

- «L'Ae rappelle que les aménagements non liés à des besoins agricoles ou à des équipements publics d'intérêt collectif doivent être inscrits comme STECAL dans le PLU. Elle recommande de ne pas autoriser en zones agricoles A et Ap, les abris pour animaux non liés aux besoins agricoles. »

Réponse du porteur de projet:

**L'autorisation des abris pour animaux a été instaurée à la demande de la Chambre d'Agriculture et validé par la CDPENAF. Aucune modification ne sera donc apportée au règlement.**

***Commentaire CE: Réponse du porteur de projet satisfaisante.***

ARS:

***Commentaire CE: Les avis et recommandations de l'ARS concernant l'aménagement urbain ayant été reçus hors délais, ceux-ci n'en demeurent pas moins intéressants en termes de rappel à la réglementation et aux usages (cf dossier d'enquête).***

DDT:

Recommandations:

- Il conviendra de faire évoluer le zonage de la carrière vers un sous secteur dédié en zone naturelle (N). Il faudra prévoir dans le règlement écrit de cette zone spécifique les constructions sous conditions liées à la sous-destination industrie. Ainsi il est préconisé de retirer cette sous-destination industrie du sous-secteur Nf dans un but de préservation des espaces forestiers. Enfin, conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, il faudra ajouter en annexe les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et de zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.
- Afin de conserver le critère de taille limitée attribué aux STECAL, il conviendra de retirer cet espace des STECAL et de faire évoluer le zonage des pistes de ski vers un sous-secteur dédié en zone naturelle (N).

***Commentaire CE: Réponses à apporter à ces deux points par le porteur de projet .***

Réponse du porteur de projet:

- La carrière sera zonée Nc avec un règlement adapté.
- La sous-destination industrie sera supprimée du zonage Nf.
- Le rapport de présentation comportera en annexe les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et de zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.
- Les zones des pistes de Ski seront retirées des STECAL et bénéficieront d'un sous-secteur dédié en zone naturelle (N).

**Commentaire CE: Réponses du porteur de projet satisfaisantes.**

- Afin de conforter la trame verte et bleue dans l'enveloppe urbaine, il conviendra de classer en zone naturelle (N) l'ensemble des parcelles non construites jouxtant les cours d'eau et les zones humides et d'étendre à ces parcelles la protection des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23.

**Commentaire CE: Réponse à apporter par le porteur de projet.**

Réponse du porteur de projet:

**- L'enveloppe urbaine est réduite et a été déterminée selon une méthode validée par la DDT. Les cours d'eau aériens bénéficient tous d'une zone d'inconstructibilité de même que les zones humides. Il n'est pas possible, au sein de cette enveloppe urbaine, de reclasser en zone N les parcelles jouxtant les cours d'eau et les zones humides car :**

- **les parcelles concernées bénéficient de l'ensemble des réseaux publics et les risques de contentieux seraient accrus,**
- **les possibilités de construire seraient trop fortement réduites et les objectifs démographiques du PLU ne seraient pas atteints. Les élus estiment que leur document d'urbanisme, en réduisant de plus de 60 % sa consommation foncière, est particulièrement vertueux. Il faut également rappeler que les possibilités de construire sont diminuées de plus de 300 ha par rapport au PLU avant révision,**
- **La préservation des cours d'eau dans l'enveloppe urbaine préserve la trame bleue. Les possibilités de franchissement de l'enveloppe urbaine via la trame verte sont actuellement réduites. La protection des parcs urbains permet de développer la nature en ville par des micro-forêts importants pour la faune mais aussi la lutte contre le réchauffement climatique. Aucun autre classement n'est nécessaire.**

**Commentaire CE: Réponses du porteur de projet satisfaisantes.**

Observations:

- Concernant la consommation d'espaces et la justification des choix, Il conviendra d'intégrer au rapport de présentation les valeurs et les cartographies présentées lors de la CDPENAF le 11/09/2024.
- Il est recommandé de classer les parcelles des lieux-dits " le Beillard dur Liezey, les Gros Prés et le Beillerd" en zone urbaine à construction limitée (UN) pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et ne pas aggraver les risques existants.

**Commentaire CE: Réponse à apporter par le porteur de projet sur ces deux points.**

Réponse du porteur de projet:

- **Les valeurs et cartographies présentées lors de la CDPENAF du 11.09.2024 seront intégrées au PLU.**
- **les lieux-dits sont situés dans l'enveloppe urbaine en dessous de 700 mètres, selon le PADD le classement UN n'est pas possible.**

**Commentaire CE: Réponses du porteur de projet satisfaisant**

## CHAMBRE D'AGRICULTURE:

### Observation:

- Des informations incohérentes apportent un flou à la compréhension du projet. Il serait intéressant de corriger ces points et être cohérent avec les valeurs présentées à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Il en est de même sur les cartes présentées en page 449 et suivantes.

### **Commentaire CE: Réponse à apporter par le porteur de projet.**

#### Réponse du porteur de projet:

**Les valeurs et cartographies présentées lors de la CDPENAF du 11.09.2024 seront intégrées au PLU.**

### Remarques:

- Il pourrait être intéressant d'ajuster le chiffre de logements secondaires, pour que les besoins liés au fonctionnement du parc existant, soient égaux aux besoins démographiques inscrits dans le tableau en page 12, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, soit 407 logements secondaires.
- Les parcelles F 1288, F 451, F 447, C 503, F 1271, F 751, D 384, déclarées à la PAC en 2023, sont classées en zone naturelle forestière. Leur reclassement en zone AP serait le bienvenu.

### **Commentaire CE: Réponses à apporter par le porteur de projet.**

#### Réponse du porteur de projet:

- Les chiffres relatifs aux logements secondaires seront ajoutés s'ils ne remettent pas en cause le PADD.
- Le reclassement sera effectué.

**Commentaire CE: Réponses du porteur de projet satisfaisantes. A noter le reclassement de parcelles en zone agricole.**

## Recommandations:

- Dans un esprit de réduire l'impact sur l'espace agricole, des ajustements restent possibles notamment en zone « UN ». Ce secteur « UN » vise à préserver l'espace en autorisant l'extension des constructions existantes et des annexes sur l'espace de jardin avoisinant. Ce secteur est donc à ajuster au plus près des jardins existants, afin de ne pas impacter l'espace agricole. De ce fait, les parcelles suivantes pourraient être reclassées en zone AP : parcelles D 1192, D 1284, D 2509, 950 et 2272, G 1304, 1303, G 708, G 718, G 1411 (attention au problème d'accès pour la partie agricole en second rideau pour cette dernière), F2111 et F 2112.
- Des espaces sont en extension et impactent l'espace agricole (consommation d'espace, accessibilité). Il semble inutile de les maintenir en zone U et leur reclassement en zone non constructible serait le bienvenu : parcelle F 1048, F 1049, F 1160, F1159, F 2328, F 2409, F 1736, F 1429, F 1623 (desserte nouvelle sur axe départemental, risque accidentogène).
- L'activité équine localisée sur la parcelle F 1865 est classée en zone UN qui interdit les constructions nouvelles pour l'activité agricole. Ce choix remet en cause la pérennité de cette activité, et est contraire à un tourisme quatre saisons, clefs de voûte de l'attractivité communale. Le reclassement en zone A de cette parcelle est indispensable pour assurer son maintien. Il serait également opportun, de vérifier avec l'exploitant, s'il dispose d'autres parcelles à disposition en zone A constructible, afin de proposer une évolution de zonage, lors de l'enquête publique, le cas échéant.

### ***Commentaire CE: Réponses à apporter par le porteur de projet sur les trois points ci-dessus.***

#### Réponse du porteur de projet:

- Le reclassement sera étudiée au cas par cas.
- Certaines parcelles sont déjà construites, d'autres ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme
- Le classement constructible de certaines de ces parcelles a été demandé par les administrés lors de la phase de concertation.
- Pour la parcelle F 1865 le classement UN a été demandé par les propriétaires, (voir observation 49 ci-dessus Mesdames MARCHAL et réponse PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer" du commissaire enquêteur.)

### ***Commentaire CE: Réponses du porteur de projet satisfaisantes, en particulier pour ce qui concerne le maintien de la parcelle F1865 en zone UN.***

ONF:

#### Observations:

- La légende de la zone Nf des cartes est fautive, il ne s'agit plus de « Nf Secteur de la zone N couvrant la forêt soumise au régime forestier » mais bien de « Nf Secteur de la zone N concerné par la forêt ». Il reste encore des erreurs, comme par exemple à Derrière le haut la parcelle 305 et la parcelle 1032 qui comportent deux chalets et qui devraient être classées en Nh. Idem pour les parcelles 2658 et 2829 aux Petites Royes (MF du Corsaire et ancienne MF des Petites Royes) qui sont en Nf et qui devraient être classées en Nh. Idem pour la parcelle

1737 au lieu-dit Le Corsaire. Surtout, idem pour la MF du Launard, la parcelle 18 devrait être classée Nh....

**Commentaire CE: Réponse à apporter par le porteur de projet.**

Réponse du porteur de projet:

**Le PLU sera vérifié et corrigé avant son approbation finale.**

DRAC:

Observations:

- La modification et/ou le déplacement d'éléments architecturaux remarquables, qui font généralement partie intégrante de leur environnement, est de nature à leur nuire (calvaire, stèle, etc....). cette mention devra être ajoutée au rapport de présentation.

**Commentaire CE: Réponses à apporter par le porteur de projet.**

Réponse du porteur de projet:

**La mention sera ajoutée dans le rapport de présentation.**

3.3.4- Risques et nuisances

MRAE:

Recommandations:

- « L'Ae recommande de mentionner le risque d'exposition au radon dans le règlement écrit et de renvoyer à la réglementation applicable en la matière.

Réponse du porteur de projet:

**Les règles relatives au radon seront intégrées dans le règlement du PLU.**

- L'Ae recommande de prendre des mesures au sein du règlement permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes en cas de remontée de nappes d'eau souterraines. »

Réponse du porteur de projet:

**Les zones inondables par débordement de cours d'eau et de remontée de nappe ont été cartographiées et classées en fonction de leur risque. Ce risque est donc déjà pris en compte.**

**Commentaire CE: Réponses satisfaisantes sur les deux points ci-dessus**

ARS:

**Commentaire CE: Les avis et recommandations de l'ARS concernant les risques et nuisances ayant été reçus hors délais, ceux-ci n'en demeurent pas moins intéressants en termes de rappel à la réglementation et aux usages (cf dossier d'enquête).**

DDT:

Recommandations:

- Dans un souci de cohérence des pièces du PLU, il est recommandé de cartographier les axes de ruissellement (en complétant la page 196 du rapport de présentation) afin de s'assurer que ce risque ait bien été pris en compte dans le règlement graphique proposé, qu'aucune construction n'est autorisée sur les axes de ruissellement et, si nécessaire, prévoir des prescriptions autorisées près de ces axes dans le règlement écrit.
- Il est préconisé d'inclure dans le règlement écrit des dispositions constructives dans les zones concernées par le risque inondation par remontées de nappe afin de limiter les risques et l'exposition des biens et des personnes.
- Concernant les lieux-dits "Le Beillard vers Liezy, Les Gros Prés et le Beillard", il est préconisé de classer ces secteurs éloignés du centre-ville en zone urbaine à construction limitée (UN), sous couvert de non-aggravation du risque énoncé.
- Dans un souci de cohérence des pièces du PLU, il est recommandé de localiser sur les documents graphiques les anciennes carrières, ainsi que d'intégrer les dispositions en matière de risque radon dans le règlement écrit.
- Il conviendra d'ajouter le risque lié au transport de matières dangereuse sur la RD486 à forte déclivité dans le rapport de présentation du PLU.
- dans un souci de cohérence des pièces du PLU, il est également recommandé d'intégrer les contraintes réglementaires liées au transport de gaz naturel par canalisation dans le règlement écrit.
- Il est préconisé d'actualiser la liste des sites pollués répertoriés dans le rapport de présentation, sachant que 128 sites potentiellement pollués (et non 119) sont ciblés (données BASIAS).

**Commentaire CE: Réponses à apporter par le porteur de projet sur les 7 points évoqués ci-dessus.**

Réponse du porteur de projet:

- Les services techniques seront interrogés. Les emplacements réservés n°1 et n°2 et n°11 sont prévus pour pallier à ce risques.
- Les zones inondables par débordement de cours d'eau et de remontée de nappe ont été cartographiées et classées en fonction de leur risque. Ce risque est donc déjà pris en compte. Les risques d'inondations par remontée de nappe n'ont pas été identifiés à Gérardmer.

- Les lieux-dits sont situés dans l'enveloppe urbaine en dessous de 700 mètres, selon le PADD le classement UN n'est pas possible.
- Ces éléments seront intégrés au PLU s'ils existent.
- Ce risque sera ajouté dans le rapport de présentation.
- Les dispositions générales du règlement écrit seront complétées.
- Les données seront actualisées.

**Commentaire CE: Réponses satisfaisantes**

3.3.5- Adaptation au changement climatique, air et énergie

MRAE:

Recommandation:

- « L'Ae recommande à la commune de compléter son projet de révision de PLU pour faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique. Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande la mise en place de la démarche Éviter- Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels, afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental. »

Réponse du porteur de projet:

**Le projet de PLU encourage l'infiltration des eaux pluviales, ce qui participe à limiter les effets du changement climatique : limitation des ruissellements en cas d'orage, maintien de l'alimentation des nappes et donc des cours d'eau en période d'étiage. Le projet préserve également les zones humides et les massifs forestiers du territoire qui constituent d'importants puits à carbone (stockage du CO2 par la végétation), au rôle crucial pour la régulation du climat. Il préserve également le réseau de haies qui joue un rôle primordial dans l'atténuation des effets du changement climatique au sein des espaces agricoles (brise-vent, ombrage, maintien des sols, régulation hydrique des sols, support de biodiversité...).**

**Le règlement du PLU ne constitue pas un frein à l'exploitation des ressources renouvelables. Par contre, il n'est pas du ressort du PLU d'analyser les incidences environnementales d'éventuels projets d'énergies renouvelables (centrale solaire au sol ou parc éolien par exemple).**

**En effet, ces projets nécessitent une autorisation préfectorale accompagnée d'une étude d'impact spécifique (les permis de construire sont de plus délivrés par l'Etat).**

**Commentaire CE: Réponse satisfaisante.**

RTE:

Remarques:

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 CORNIMONT-GERARDMER

Ligne aérienne 63kV N0 1 ANOULD-GERARDMER

Ligne aérienne 63kV N0 2 ANOULD-GERARDMER

Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 1 GERARDMER

- Il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zone UE, UV1, UV2, UN, Ap, N, Ngv, Nf du territoire.

**Commentaire CE: Le porteur de projet devra répondre sur les deux points ci-dessus.**

Réponse du porteur de projet:

**Le plan des servitudes a été réalisé par les services de l'Etat et les lignes électriques y sont bien reportées. Les dispositions générales du règlement du PLU seront complétées par les règles spécifiques aux lignes électriques.**

**Commentaire CE: Réponse satisfaisante.**

DDT:

Recommandations:

- Dans un souci de cohérence des pièces du PLU, il est recommandé de clarifier ce qu'il en est des aménagements cyclables pour une totale compréhension des enjeux en matière de mobilité.
- Afin d'inciter à l'effort collectif de réduction des GES porté par la commune, le règlement pourra intégrer des prescriptions spécifiques et/ou identifier des secteurs des performances énergétiques et environnementales renforcées, conformément aux articles L.151-2 et R.151-42 du Code de l'urbanisme.

**Commentaire CE: Le porteur de projet devra répondre sur les deux points ci-dessus.**

Réponse du porteur de projet:

Les données relatives à cette thématique seront homogénéisées. Les critères de la RE 2020 sont suffisants à l'échelle locale. Pour mémoire, les constructions neuves doivent respecter la réglementation environnementale (RE) 2020. Celle-ci a 3 objectifs :

- 1) Réduire la consommation d'énergie des logements neufs et mieux choisir les sources d'énergie,
- 2) Atteindre progressivement une généralisation des bâtiments bas-carbone,
- 3) Préparer les logements aux épisodes de canicule. Les élus estiment que la RE 2020 permet de lutter efficacement contre les émissions de gaz à effet de serre et qu'il n'y a pas lieu de renforcer cette réglementation nationale par des prescriptions supplémentaires au niveau du PLU.

**Commentaire CE: Réponses satisfaisantes.**

### 3.3.6-Modalité et indicateur de suivi du PLU

MRAE:

Recommandation:

- « L'Ae recommande de prévoir des valeurs de résultats à atteindre, aux indicateurs de suivi du PLU, afin de mesurer concrètement l'évolution du PLU dans le temps, et des mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs. »

Réponse du porteur de projet:

**Il apparaît délicat d'utiliser des valeurs de résultats à atteindre pour le PLU pour les raisons suivantes :**

- **Le maître d'ouvrage ne maîtrise pas les données chiffrées des indicateurs de suivi dans la mesure où il ne dispose notamment pas de la maîtrise foncière. Il est ainsi impossible de fixer une valeur cible pour le comblement des dents creuses par exemple. Ce comblement est en effet dépendant du rythme des constructions dans les dents creuses qui appartiennent à des propriétaires privés. Même si le PLU incite au comblement des dents creuses, il est impossible d'affirmer que ce comblement sera réalisé dans un laps de temps donné.**
- **Dans le même ordre d'idée, la préservation des éléments contribuant aux continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, éléments ponctuels, linéaires) et notamment la préservation des zones humides ne peut être associée à une valeur de résultat. En effet, même si les zones humides sont aujourd'hui largement protégées, leur devenir est étroitement dépendant de la volonté des propriétaires et des conditions climatiques. Le PLU a ainsi uniquement défini une valeur de référence qui correspond à la surface des zones humides aujourd'hui recensées.**

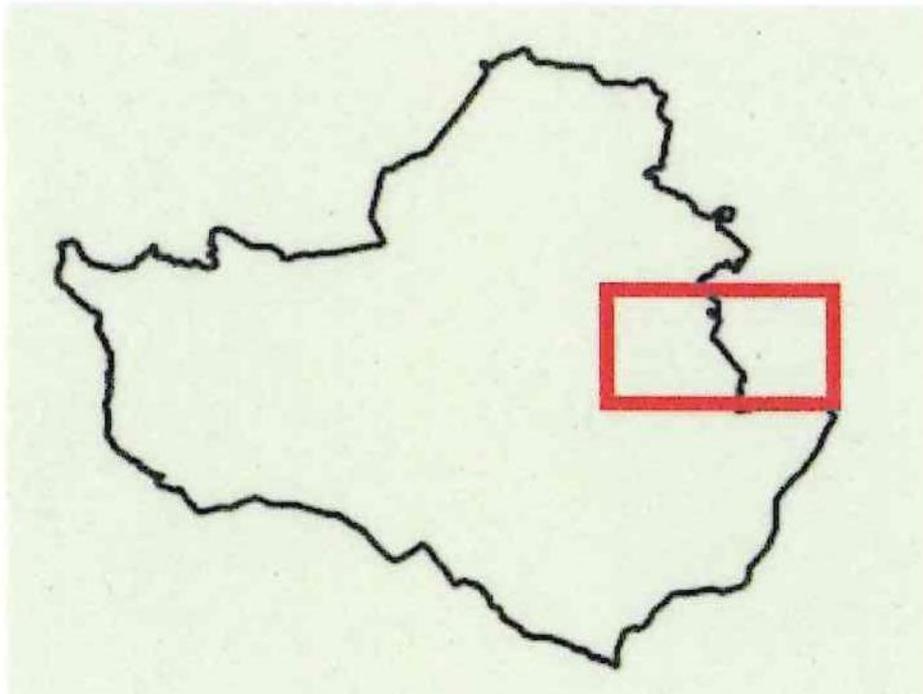
**Néanmoins, ces éléments seront retravaillés avec les élus afin de fixer éventuellement des valeurs de résultats.**

**Commentaire CE: Réponse satisfaisante du porteur de projet.**

DDT:

Recommandations:

- Il conviendra d'étoffer la justification du choix des OAP par rapport aux orientations du PADD par la liste des permis de construire autorisés sur les secteurs supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>, ce qui conclut à l'absence d'OAP densification.
- Concernant les indicateurs de suivi, il conviendra de compléter la partie concernée en modifiant et définissant les modalités d'analyse de ces indicateurs et en ajoutant des valeurs cibles.
- Pour une meilleure lisibilité, il conviendra d'ajouter à l'atlas des dents creuses un tableau récapitulatif regroupant toutes les dents creuses avec leur numéro. Pour l'atlas de la consommation d'ENAF, il est judicieux de le compléter avec une date et de le mentionner dans le rapport de présentation.
- Il est nécessaire d'ajouter la zone manquante (voir ci-dessous) dans les documents graphiques pour une parfaite lisibilité du PLU.



- Il conviendra d'ajouter dans les annexes du PLU de Gérardmer:
  - ✓ les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain si la commune délibère en ce sens,
  - ✓ les systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets,
  - ✓ le règlement local de publicité.

**Commentaire CE: Le porteur de projet devra répondre sur les cinq points ci-dessus.**

Réponse du porteur de projet:

-Cette analyse sera ajoutée.

-Cf. la réponse émise pour la MRAe : Il apparait délicat d'utiliser des valeurs de résultats à atteindre pour le PLU pour les raisons suivantes :

Le maître d'ouvrage ne maîtrise pas les données chiffrées des indicateurs de suivi dans la mesure où il ne dispose notamment pas de la maîtrise foncière. Il est ainsi impossible de fixer une valeur cible pour le comblement des dents creuses par exemple. Ce comblement est en effet dépendant du rythme des constructions dans les dents creuses qui appartiennent à des propriétaires privés. Même si le PLU incite au comblement des dents creuses, il est impossible d'affirmer que ce comblement sera réalisé dans un laps de temps donné.

Dans le même ordre d'idée, la préservation des éléments contribuant aux continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, éléments ponctuels, linéaires) et notamment la préservation des zones humides ne peut être associée à une valeur de résultat. En effet, même si les zones humides sont aujourd'hui largement protégées, leur devenir est étroitement dépendant de la volonté des propriétaires et des conditions climatiques. Le PLU a ainsi uniquement défini une valeur de référence qui correspond à la surface des zones humides aujourd'hui recensées. Néanmoins, ces éléments seront retravaillés avec les élus afin de fixer éventuellement des valeurs de résultats.

-Ces éléments seront ajoutés.

-La cartographie sera vérifiée.

-Ces documents seront ajoutés s'ils existent.

**Commentaire CE: Réponses satisfaisantes du porteur de projet.**

INAO:

Observations:

- La municipalité prévoit la consommation de 9,9 ha d'espaces qu'elle considère comme étant naturels, agricoles et forestiers sur les 11 prochaines années. Gérardmer classe les surfaces de la manière suivante: 7,4 ha de zones naturelles et 2,5 ha de surfaces agricoles et

forestières. L'INAO s'interroge au sujet du classement de ces différents espaces (urbanisé, naturel, etc.) dans la documentation, qui tendrait à minimiser l'impact du PLU sur l'agriculture du territoire, en terme de consommation foncière. Par exemple, certaines de ces surfaces sont identifiées comme étant naturelles, alors que leur usage agricole paraît avéré. Les espaces agricoles et forestiers, vastes et continus, sont respectivement protégés à travers les zonages "Ap" agricole à vocation paysagère et "Nf" naturel forestier et le règlement qui en découle limite fortement la constructibilité de ces espaces.

- Il est relevé que le diagnostic agricole et forestier ne mentionne pas le potentiel de production des produits sous SIQO (Signe d'Identification officielle de la Qualité et de l'Origine), pourtant emblématiques de la région tels que l'AOC "Munster", l'AOC "Miel se sapin des Vosges"

**Commentaire CE: Le porteur de projet devra répondre à ces deux points.**

Réponse du porteur de projet:

**Les restrictions à la construction ont été décidées par les élus en concertation avec les services de l'Etat. Ces restrictions sont imposées par les textes actuellement en vigueur. Ces précisions seront apportées dans le rapport de présentation.**

**Commentaire CE: Réponse satisfaisante.**

**Avis général du commissaire enquêteur:**

***Je considère que les réponses de la maîtrise d'ouvrage, par ailleurs porteur du projet, sont conformes aux attendus, tant du point de vue de la réglementation que des engagements pris et notifiés dans le dossier de présentation, au cours de la réunion publique que j'ai requise, et dans le mémoire en réponse aux observations et remarques des autorités environnementales, de celle du public, ainsi que celles des Personnes Publiques Associées qui ont été sollicitées, l'ensemble ayant fait l'objet de mon PV de synthèse.***

SAINT MAURICE SUR MOSELLE le 27 Janvier 2025



**Gilbert JANCOVICI**  
Commissaire Enquêteur