

Département des Vosges

**

Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges

**

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Gérardmer (88400)

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

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 Territoires) : 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 L123-9 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

SYNTHÈSE DES REMARQUES ET RECOMMANDATIONS DES PPA PAR THEME, HORS MRAE (réponses du porteur de projet déjà actées) ET DE L'ARS (réponses hors délais valant avis favorable, les observations et recommandations n'en demeurent pas moins intéressantes en termes de rappels à la réglementation et aux usages).

1- Contexte général et articulation avec les documents de rang supérieur

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^{er} avril 2021, et non dans sa version antérieure.
- Analyser la compatibilité du projet de PLU de Gérardmer avec les règles générales du SRADET Grand-Est et de démontrer la prise en compte des objectifs du SRADET 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.

Commentaire CE: A prendre en compte par le porteur de projet

Réponse du Porteur de Projet : Ceci sera pris en compte dans le PLU final

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.

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

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 desserrement 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 pas 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 m². 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 réglementaire 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 pas 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 relatives à ces périmètres sont rappelés dans la liste des servitudes d'utilité publiques. Les arrêtés préfectoraux complets seront ajoutés à la liste des servitudes d'utilité publique. Le lieu-dit «La Goutte du Chat » sera reclassé en N.
- Cette règle sera modifiée

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- Aménagement urbain

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).

- 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.

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.

CHAMBRE D'AGRICULTURE:

Observation:

- Des informations incohérentes apportent un flou à la compréhension du projet. Il serait intéressant de corriger ces point 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 au logements secondaires seront ajoutées s'ils ne remettent pas en cause le PADD.

Réponse du porteur de projet:

- le reclassement sera effectué.

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-dessous Mesdames MARCHAL et réponse

du commissaire enquêteur)

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.

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:

- le paragraphe ci-dessus est déjà mentionné page 6

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:

- le paragraphe ci-dessus est déjà mentionné page 6

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, F 1159, 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 paragraphe ci-dessus est déjà mentionné page 6

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 paragraphe ci-dessus est déjà mentionné page 7

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:

- le paragraphe ci-dessus est déjà mentionné page 7

4- Risques et nuisances

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 règlementaires 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.

5- Adaptation au changement climatique, air et énergie

RTE:

Remarques:

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV NO 1 CORNIMONT-GERARDMER

Ligne aérienne 63kV NO 1 ANOULD-GERARDMER

Ligne aérienne 63kV NO 2 ANOULD-GERARDMER

Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV NO 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.

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 local. 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.*

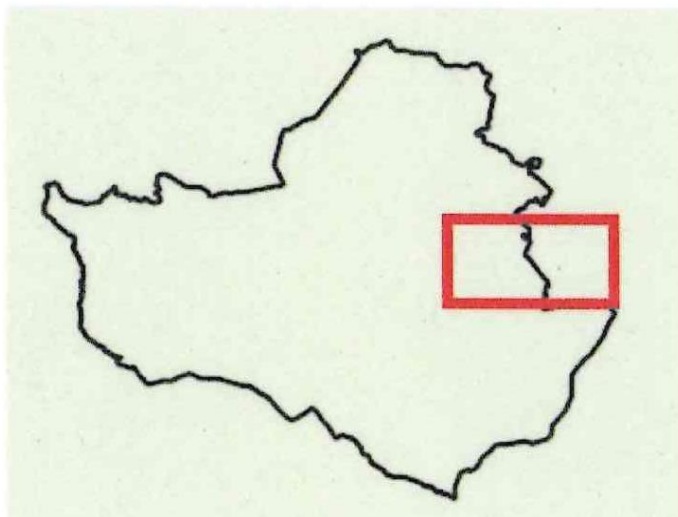
Les élus estiment que la RE 2020 permet de lutter efficacement contre les émissions de gaz à effet de serre et qu'il n'y a pas lieu de renforcer cette réglementation nationale par des prescriptions supplémentaires au niveau du PLU.

6-Modalité et indicateur de suivi du PLU

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 m2, 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 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.

-Ces éléments seront ajoutés.

-La cartographie sera vérifiée.

-Ces documents seront ajoutés s'ils existent.

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.

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

des observations écrites enregistrées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé, dans les courriels et courriers reçus par voie postale ou remis en mains propres, et des observations orales.

Références CCGHV	Arrêtés réglementaires n° 2024/018 du 14/10/2024 et n° 2024/020 du 29/11/2024
Objet de l'enquête	Révision du PLU de la commune de GERARDMER

Remarques liminaires : Ce projet de révision du PLU consiste principalement à modérer considérablement la consommation d'espace sur le territoire en affichant une réduction passant 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. Dès lors, il était inévitable qu'un grand nombre de propriétaires dont les droits à construire vont devenir caducs ou limités, avec ce nouveau document d'urbanisme, se manifeste au cours de cette enquête publique. Ainsi **32 % des observations du public prises en compte concernent des demandes de reclassement de parcelles constructibles aujourd'hui reclassées en zone Agricole ou Naturelle.** S'il était donné une suite favorable à toutes ces demandes incluant celles contestant les zonages qui réduisent une part significative de constructibilité, cela signifierait ouvrir à la construction entre 10 et 20 ha supplémentaires par rapport au projet présenté. Ceci modifierait de façon plus que substantielle l'équilibre général de ce projet et serait en totale contradiction avec les nouvelles dispositions législatives réglementaires, avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la loi montagne, de même qu'avec les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH), les lois ALUR et autres réglementations de niveau supérieur..

Il m'a donc paru nécessaire de regrouper par thème les différentes remarques et observations émises par le public :

Toutes les observations et courriers sont référencés à l'aide du code suivant :

- 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**

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

<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	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. Par ailleurs, le classement des parcelles 134 et 281 en zone réservée n'a pas lieu d'être. 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 <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles sont situées en zone naturelle depuis 2015, classement maintenu en ce sens.</i> <i>L'emplacement réservé n°10 sera supprimé.</i> <i>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>	A B B
02. (par courriel)	18/11/2024	Indivision Madeleine PAULIN	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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <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>	NPEC
03. (registre papier)	18/11/2024	Monsieur Hardy ADOMEIT	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. <u>Avis du Commissaire Enquêteur:</u> <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> <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>	A
04. (registre papier)	18/11/2024	Monsieur Rémi GRIVEL	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté</i>	A

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

05 (registre papier)	18/11/2024	Monsieur Damien MANOCCHI	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). <u>Réponse du porteur de projet :</u> 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	A
06. (registre papier)	18/11/2024	Monsieur Christophe BONNE	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. Ses parcelles sont classées en zone naturelle et souhaiterait qu'elles deviennent constructibles <u>Réponse du porteur de projet :</u> 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 loi montagne	A
07. (registre papier)	18/11/2024	Monsieur et Madame BEDEZ	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. <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 Ap en collaboration avec les services de l'ETAT	A
08. (registre papier)	18/11/2024	Monsieur Yves MALOSSE	La parcelle F 2707 chemin de Cellet d'une superficie de 2513 m2 est en zone NATURA 2000. Mr MALOSSE souhaiterait que cette parcelle devienne constructible ou aménageable en accueil touristique (mobil home, tiny house,...). <u>Réponse du porteur de projet :</u> Ces parcelles sont situées dans le périmètre de protection de 30m des lisières boisées. Ce genre d'hébergements est uniquement autorisé à l'intérieur des terrains de camping	A
09. (registre papier)	18/11/2024	Monsieur et Madame Daniel DEMANGE	Mr et Mme DEMANGE sont déjà venu exprimer leur demande au cours d'une réunion de concertation préalable. Celle-ci concerne les parcelles F 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. <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	A
10. (registre papier)	18/11/2024	Madame Maud DUGELAY	La parcelle F1605 est actuellement répertoriée en zone NG. Souhaiterait un reclassement en NH de manière à pouvoir installer son atelier d'artisanat (maroquinerie) avec un petit point de vente. <u>Réponse du porteur de projet :</u> Ceci n'est pas possible en zone N	B
11. (par courrier)	25/11/2024	Monsieur Olivier JEANDEL et Madame Lauriane JEANDEL	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u>	B

			<i>Cette disposition du règlement sera modifiée.</i> <i>Pas de reclassement en zone NLH possible car ce secteur est réservé aux Hôtels</i>	
12. (par courriel)	24/11/2024	Madame Danielle BARDON	<u>Avis du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Remarques d'opinion ne nécessitant pas une réponse du porteur de projet. Non prises en compte par moi-même</i>	NPEC
13. (par courriel)	24/11/2024	Madame Colette DEANA	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 et 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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Voir réponse apportée à l'observation n°17 (redondance)</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude</i>	A
14. (registre dématérialisé)	26/11/2024	Monsieur Benoît MARCHAL	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. 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 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). 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? <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>La maîtrise d'ouvrage devra répondre à cette observation de manière circonstanciée.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La création de zone Ap était une demande des services de l'Etat (DDT). D'où leur présence dans plusieurs PLU des Vosges.</i>	Ns

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

			<i>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> <i>Ce zonage ne concerne que des parcelles à fort enjeux paysagers.</i> <i>Ce zonage a été validé par la chambre d'agriculture également.</i>	
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 maintenir la construction actuelle pour s'orienter vers une démolition et une construction neuve avec accès PMR (surface actuelle plus 40% autorisé) <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les démolitions/reconstructions ne sont pas autorisées en zone UN</i>	D
16. (registre papier)	27/11/2024	Madame Claudine LIETO	Concerne la parcelle E1170. Souhaiterait agrandir la construction actuelle (chalet). Quelles pourraient être les possibilités d'extensions sur cette parcelle classée Ng. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Il conviendra de se référer au règlement de la zone N, extension possible sous conditions</i>	D
17. (registre papier et courrier)	27/11/2024	Madame Colette DEANA	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) <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Se reporter à l'observation n°13 reçue par courriel. La réponse est à signifier par la maîtrise d'ouvrage.</i>	A
18. (registre papier)	27/11/2024	Madame Audrey WILLMANN-HIMHOFF	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 <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Des vérifications vont être réalisées par le Bureau d'Etudes</i>	A
19. (registre papier et courrier)	27/11/2024	Monsieur Laurent MANGEL	S'oppose aux dispositions actuelles du PLU qui ne prend pas en compte les prescriptions d'urbanisme définies depuis plusieurs décennies. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Remarque d'opinion ne nécessitant pas de réponse.</i> Les parcelles D2381 et D 2385 sont en cours de sursis à statuer. Souhaiterait que ces deux parcelles restent constructibles. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude</i>	NPEC D
20. (registre papier)	27/11/2024	Monsieur et Madame Philippe PASTOUREL	Aimeraient savoir pourquoi la parcelle n°E1676 est en zone humide alors qu'elle principalement constituée d'une butte. Aucune explication leur a été fournie jusqu'à présent. <u>Réponse du porteur de projet :</u>	D

			<i>Des vérifications vont être réalisées par le Bureau d'Etudes</i>	
21. (registre papier)	27/11/2024	Monsieur Thierry HEIM	Concerne les parcelles E 1192 et 1193. Actuellement une ferme habitée et classée au patrimoine est implantée sur la parcelle 1192 et une annexe sur la 1193. Souhaiterait sécuriser le classement de ces parcelles en Nh, ce qui permettrait une activité de location saisonnière ou touristique à l'année. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Cette disposition du règlement sera modifiée.</i> <i>Pas de reclassement en zone NH possible car ce secteur est réservé aux Hôtels</i>	B
22. (registre papier)	27/11/2024	Madame MINELLA Annette (née BONNE) et Monsieur François BONNE	Les parcelles F 2111 et 2112 sont de prime abord en zone UE. Demandent la confirmation du zonage. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ces parcelles sont effectivement prévues en zone UE</i>	D
23. (registre papier)	27/11/2024	Madame Naringul AKSUT	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. <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>	A
24. (registre papier)	27/11/2024	Monsieur Florent HAXAIRE	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. <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>	A
25. (registre papier)	27/11/2024	Madame Lucette HAZEMANN et Madame Simone HAZEMANN	Demandent que leurs parcelles F 1121, 1122, 1133 et 2169 restent en zone U (ex UB). <u>Réponse du porteur de projet :</u> - F 1121 et F 1122 : pas d'accès, classement en zone N maintenu - 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 - F 2169 , parcelle en zone humide : classement en zone N maintenu	B
26. (registre papier)	27/11/2024	Monsieur Jean-Michel NIEMERZ	Pourquoi seulement une partie de parcelle 1871 est reclassée en zone N alors que le reste de cette parcelle est en zone UN? <u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude, ce zonage a été établi au regard de la définition de hameau prévue par le PADD</i>	B

27. (registre papier)	27/11/2024	Madame Josette MICHEL	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>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.</i>	A
28. (registre papier)	27/11/2024	Messieurs Mathieu ULUS, David ULUS, Cédric DERINDER et Madame Aynur ULUS, représentant la SCI Maya	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 . Une indemnisation pourrait être acceptée. Dans le cas contraire, un recours serait envisagé <u>Réponse du porteur de projet :</u> <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>	A
29. (courrier annexé au registre, remis au cours de ma permanence, réitéré par mail et sur xdemat obsn°4)	31/12/2024	Monsieur Jacques VALENTIN	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. 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 Les commerces du centre-ville seront de plus en plus difficilement accessibles sans possibilité de parking, particulièrement jours de marché. Les parcelles 134 /137 (en face du super marche Match) pourraient être mise en zone réservée. Il conviendrait de garder la résidence Ondine comme un bâtiment remarquable suivant L'article L.151-19 du code de l'urbanisme. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>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.</i> <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,</i> <i>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). Observation à ne pas prendre en compte de fait.</i>	D D C D

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

30. (par courriel du 01/12/2024)	01/12/2024	Madame Blanche GUYOT	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle AO 163 est bien située en zone Naturelle</i>	D
31. (par courriel)	03/12/2024	Monsieur Jean Loup LAFOUGE	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. <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 communales.</i>	C
32. (registre papier)	07/12/2024	Monsieur Philippe TOUSSAINT	Concerner 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. <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>	A A
33. (registre papier)	07/12/2024	Monsieur Christian WALTER et Madame Béatrice WALTER	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. <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>	B
34. (registre papier et dépôt d'une note d'étude)	07/12/2024	Monsieur Michel BEDEL	La non constructibilité au-delà de 700 m d'altitude entraine 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.	C
35. (registre papier)	07/12/2024	Madame Chrystel DEFRANOUX	Concerner la parcelle C1214 actuellement en zone UB. Souhaiterait que cette parcelle reste en l'état, constructible. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ce classement est justifié car les parcelles sont situées au-delà de 700m d'altitude</i>	B

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

36. (registre papier)	07/12/2024	Messieurs Jérôme MOUGEL et Daniel HACQUARD	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. <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>	B
37. (registre papier)	07/12/2024	Madame et Monsieur Fatima et Jean-Pierre GEGOUT	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). <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté</i>	A
38. (registre papier)	07/12/2024	Madame Stéphanie DAUBOT et Monsieur Dimitri DORIDANT	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, souhaiterait s'installer durablement et contribuer au dynamisme local (maternité, infrastructures de santé, constructeurs de maisons à ossature bois). <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>	A
39. (registre papier)	07/12/2024	Madame Marie-Paule GEORGES	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. <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>	A
40. (registre papier)	07/12/2024	Madame Sylviane LOUIS née DIDIER et Monsieur Olivier DIDIER	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 <u>Réponse du porteur de projet :</u> <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 toutes urbanisation. Classement maintenu en ce sens.</i>	A
41. (registre papier)	07/12/2024	Madame et Monsieur LAMBERT Sylvie et Guillaume	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. 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). <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Voir aussi réponse observation 76</i>	B D

			<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>	
42. (registre papier)	07/12/2024	Monsieur Emmanuel GRANDEMANGE	Que représente le zonage 1A à urbaniser en priorité et dans quelles conditions ? Les plans affichés en salle de permanence ne correspondent pas à ceux consultables sur internet. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le projet de révision du PLU ne comprend pas de zone 1AU.</i> <i>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.</i> <i>Sur le site internet de la Commune il y a bien deux PLU :</i> - <i>Le dossier complet de projet de révision PLU soumis à enquête publique</i> - <i>Le PLU approuvé en 2015 modifiée en 2022</i> <i>Attention aux confusions. Le service urbanisme se trouve à votre disposition pour toutes questions</i>	B B
43. (registre papier)	07/12/2024	Monsieur Jérôme WALTER	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 ? <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>	B
44. (par courriels)	10/12/2024 et 11/12/2024	Madame Sabine ODET	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 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. 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. <u>Avis du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Cette observation est du ressort d'une évaluation immobilière, hors périmètre de l'acqête publique.</i>	NPEC

45. (par courriel du 14/12/2024 auquel est joint un courrier de Monsieur Claude VALENTIN daté du 14/12/2024 annexé au registre)	14/12/2024	Monsieur Yohan Da Silva	Concernes 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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Seules sont prises en compte les observation 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> <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...</i> <i>De plus, la zone UN permet aux constructions existantes de réaliser des extensions.</i>	A
46. (par courriel)	15/12/2024	Monsieur Nicolas MASSON	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. <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>	D
47. (registre papier)	13/12/2024	Famille VOIRIN	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté pour la partie hors zone humide.</i>	A
48. (registre papier)	18/12/2024	Monsieur BADONNEL	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 renouvellement 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). <u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Ceci ne relève pas du PLU mais du SPR et notamment de l'avis de l'ABF</i>	D
49. (registre papier et remise d'un	19/12/2024	Mesdames MARCHAL (deux personnes) représentant la SCI "les écuries des Hautes Vosges"	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	D

courrier en cours d'audition, non daté et d'origine non identifiée)			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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>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.</i> <u>Réponse du porteur de projet:</u> Classement UN maintenu	
50. (courrier)	16/12/2024	Monsieur Stéphane BROCARD	Propriétaire des parcelles F 1141 et 1150, souhaiterait que ses deux parcelles soient reclassées en zone constructible. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles sont situées en zone naturelle depuis 2015, classement maintenu en ce sens.</i>	A
51. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Christian PIERRAT	Souhaiterait que la parcelle E825 actuellement en zone non constructible, soit constructible. <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>	A
52. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Ambroise TISSERANT	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 représenter 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&ART propriétaire et par ailleurs en conformité avec les zones anthroposols artificielles tel que défini p 35 du rapport d'expertise WACOGNE. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>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 humide ne paraît pas justifié sur une zone anthroposol.</i>	C

			<u>Réponse du porteur de projet:</u> L'observation sera transmise au PETR Pays de la Déodatie en charge de la démarche. https://www.vosgesmatin.fr/environnement/2024/06/25/liaison-douce-entre-bruyeres-et-gerardmer-l-appel-d-offres-depose-pour-une-etude-de-faisabilite	
53. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur François GROMER	Concerner 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. 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 l'objet d'échanges et de négociations. Confirmer la constructibilité de la parcelle AS 0136. La parcelle AV 065 est en dessous des 700m et constructible. Quelles sont les contraintes liées à la classification "dent creuse". <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	A A B B
54. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Yvon MARTIN	La parcelle AI 255 est actuellement constructible et au-dessus des 700m. Elle deviendrait donc inconstructible alors que les réseaux desservent cette parcelle et qu'une partie de celle-ci est utilisée en voirie publique. Demande des explications. <u>Réponse du porteur de projet :</u> La parcelle se situe au-delà de 700m d'altitude, classement maintenu en ce sens.	D
55. (registre papier).	19/12/2024	Madame Muriel et Monsieur François VOIRIN	En complément de l'observation n°47 et à propos des parcelles 450, 451 et 90. La nouvelle classification en zone N ampute les 2/3 des parcelles 450 et 90 de leur constructibilité. Demandent que ne soit en zone N que la partie classée en zone humide, et le reste en zone constructible. <u>Réponse du porteur de projet :</u> Le zonage sera ajusté pour la partie hors zone humide.	A
56. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Etienne CUNY	Les parcelles 548, 550 et 545 sont classées pour partie en zone naturelle (la 548 en totalité). Demande que ces parcelles soient classées en zone UB tel que défini en 2020. Il s'agit manifestement d'une erreur d'appréciation! Observations d'ordre général: information et publicité insuffisantes (parution trop tardive du bulletin hiver 2024 pour des réunions publiques prévues les 15 et 16 décembre 2023). Documents de présentation du PLU peu accessibles pour un public non averti. Concertation insuffisante pour un projet qui semble bouclé d'avance.	A D

			<u>Réponse du porteur de projet :</u> Le zonage sera ajusté Concernant la concertation elle a été largement 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. https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2024/02/deuxieme-phase-de-la-concertation-pour-la-revision-du-plu/ https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2023/07/revision-plu-reunion-publique-point-etape-zonage-reglementation/ https://www.vosgesmatin.fr/politique/2021/03/22/stessy-speissmann-maire-de-gerardmer-touche-a-tout-et-grand-amoureux-de-la-nature https://www.vosgesmatin.fr/politique/2023/12/17/gerardmer-les-habitants-informes-et-consultes-concernant-la-revision-du-plan-local-d-urbanisme https://vosgesinfo.fr/gerardmerinfo/2023/12/revision-plu-concertation-continue/ https://www.mairie-gerardmer.fr/actualites/206-r%C3%A9vision-plu-la-concertation-continue https://remiremontvallees.com/2023/12/05/gerardmer-revision-du-plu-la-concertation-continue/ https://www.facebook.com/groups/709919122393098/permalink/7282428171808794/?rdid=CYDsR4N99akx1Jrw&share_url=https%3A%2F%2Fww.facebook.com%2Fshare%2Fp%2F1567bDCB62%2F	
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? Souhaiterait que les surfaces foncières tiennent compte de la déclivité des terrains (de 0,9 à 1% d'erreur relevé). Il conviendrait de faire évoluer le coefficient d'agrandissement sur les coteaux, de manière à rendre l'accès plus facile pour les personnes âgées; de faire évoluer la réglementation sur les mouvements de terrain pour rendre accessible les rez de jardin; de changer l'orientation des pentes de toit (80% identique actuellement) pour permettre des accès plus faciles. <u>Réponse du porteur de projet :</u> 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 terres sont limitées (demande de l'ABF) L'orientation des pentes de toit n'est pas réglementée dans le PLU	D D D D D
58. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Patrick MAIRE (Indivision PAULIN),	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)? <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u>	B

			<i>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.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> Ce classement est justifié car : <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 une voie. Elles sont donc classées en UV2</i>	
59. (registre papier)	19/12/2024	Madame Catherine ELLIS	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)? <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La loi montagne impose une inconstructibilité dans la bande de 300 mètres des berges naturelles du lac.</i>	B
60. (registre papier)	19/12/2024	Madame Françoise RIVOT	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 <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Le zonage sera ajusté</i>	B
61. (dépôt d'un courrier annexé au registre papier)	14/12/2024	Monsieur Claude VALENTIN	<u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Traité en réponse à l'observation n°45 (même courrier redondant). Pas de réponse complémentaire à apporter par le porteur de projet.</i>	NPEC
62. (registre papier)	19/12/2024	Monsieur Pierre ORIoT	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ceci relève du SPR et non de la révision du PLU</i>	D
63. (registre papier et courrier joint)	19/12/2024	Monsieur Bernard GUNTZ	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 ? <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>	D
64. (registre papier)	19/12/2024	Madame Fabienne TOUSSAINT	Concerne les parcelles F 2867 et 2868. Pourrait on repasser la totalité de la parcelle 2867 en zone U en excluant la partie inondable? <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles sont touchées par une zone humide. De plus, elles sont situées en zone N</i>	A

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

[illegible]

68. (courriel)	23/12/2024	Madame Christiane et Monsieur Michel BERTRAND	Concernes 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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <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>	D
69. (courriers annexés aux rapport)	07/12/2024 et 18/12/2024	Collectif des élus de l'opposition municipale de Gérardmer	Classement des rives du lac côté ouest: 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. 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). <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Voir point 8 de l'observation n°72</i> <u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Vos remarques seront prises en compte dans le document de zonage</i> 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 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." <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Requête de l'opposition communale non prise en compte.</i>	NPEC

			Parcelles 0022/0023/0025/0069/0026/0027/0077/0035 (cf observations 58 et 67): Parcelles classées en UV2, Messieurs Patrick MAIRE et son frère demandent à ce que toutes ces parcelles soient classées en zone naturelle. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>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.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> Voir réponse à l'observation 58	
70. (registre dématérialisé)	26/12/2024	Monsieur Arnaud HOLLARD	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? 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). <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 parcelles divisibles non construites dans l'enveloppe urbaine dont la taille est supérieure 750 m2.</i> <i>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>	D D
71. (courrier)	23 décembre 2024	Monsieur et Madame KHACHENI	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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Le porteur de projet devra répondre clairement à cette requête qui me paraît justifiée.</i> <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</i> <i>De plus, ces parcelles sont classées en zone N depuis 2015, une zone humide touche ces parcelles, classement maintenu en ce sens.</i>	B
72. (courrier)	23 décembre 2024	Monsieur Pierre IMBERT	<u>Corrections à apporter au règlement écrit:</u> - 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; - Imposer la règle du recul au cours d'eau non busé, "au plan d'eau";	B

			- La règle de recul par rapport à la forêt doit être basée sur la "lisières boisée" au lieu de « forestière »; - Interdire « l'industrie » en zone Nf dans le règlement écrit; - Ajouter que les abris pour animaux sont autorisés uniquement à condition d'être liés à une activité agricole en zone A; - En zone N, autoriser les hébergements et les hébergements touristiques car ceci pourra être réglementé par le changement d'usage; - Imposer l'espace vert en zone UE dans le règlement écrit; - Dans les dispositions générales, pour éviter toutes interprétation dans la définition d'annexe, les limiter à 50 m2; - Pour limiter les interprétations, réécrire l'article sur les eaux pluviales et insister sur un système adapter à la nature de la parcelle. <u>Corrections à apporter au règlement graphique :</u> - Le parc situé sur les parcelles AE 374 - AE 373 - AE 363 est à passer en zone N comme les autres parcs. - Identifier comme élément remarquable du patrimoine les maisons situées sur les parcelles AE 117 et AE 250. - Classer une partie de la parcelle AL 163 en UV1 (emprise réelle de la maison de la famille); - Dans chaque légende des plans de zonages, ajouter l'encadré coloré pour chaque zone correspondante. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Le porteur de projet devra se positionner sur les 13 observations mentionnées ci-dessus</i> <i>Réponse du porteur de projet :</i> <i>L'ensemble des remarques seront prises en compte lors de l'approbation finale.</i>	B
73. (courriel)	20/12/2024	Madame Danielle BARDON (représentant l'ASL "du Haut des Xettes")	Mise à jour du périmètre de l'Association Syndicale libre de Lotissement 'du Haut des Xettes' dans le cadre de la révision du PLU: 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 ;	B B

[illegible]

			Document graphique nord et précisément le n°12 du tableau des emplacements réservés. Cette décision résulte, là aussi, d'une erreur 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 ? <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Justifier d'une manière circonstanciée la décision prise de réaliser un rond-point giratoire à cet endroit .</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Voir réponse observation 41</i> <i>Le zonage de la parcelle AN 235 sera ajusté.</i> <i>L'emplacement réservée n°12 sera supprimé.</i>	D
77. (registre dématérialisé)	02/01/2025	Madame Francine VIRY	Les deux parcelles E 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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>La maîtrise d'ouvrage devra donner une réponse claire, cohérente et compréhensible.</i> <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</i>	A
78. (registre papier)	27/12/2024	Monsieur François CUNY	Concerner la parcelle AT 533: est-il possible de laisser cette parcelle en UB? <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle étant en dessous de 700 mètres d'altitude et desservie par les réseaux, une partie de la parcelle pourra être en UV2</i>	D

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

79. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Patrick MAIRE	<u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>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.</i>	NPEC
80. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Dominique HONORE	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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle étant au-dessous de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée.</i>	A
81. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Jean-Christophe DELATTRE	Demande d'information concernant une vente immobilière <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Ne fait pas l'objet d'une réponse de la maîtrise d'ouvrage.</i>	NPEC
82. (registre dématérialisé)	02/01/2025	Madame Rachel FRANCOIS	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. <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>	D
83. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Bruno DAVID	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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Les éléments des pièces de ces dossiers ne sont pas pris en compte dans le cadre de l'enquête publique.</i> 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 AR 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&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 cette façon, elles 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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Cette observation devra l'objet d'une réponse circonstanciée de la maîtrise d'ouvrage.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>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.</i>	NPEC

			<i>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)</i> <i>En ce qui concerne la future zone UE : la remarque de M. DAVID est fausse : 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)</i> <i>De plus, en ce qui concerne l'étendue de la zone UE : les plans ci-dessous mettent en exergue que <u>la zone UE projetée dans le cadre de la révision est étendue par rapport au PLU de 2015.</u> En effet, le zonage a été réalisé de manière à ce que les zones économiques soient préservées.</i>  PLU 2015  Projet de PLU 2025	
84. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Jean-Claude DEFAY	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. 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 Romberchamp (parcelles 148 et 86). <u>Réponse du porteur de projet:</u> <i>Remarque prise en compte lors de l'approbation finale</i>	D D

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

85. (registre papier)	30/12/204	Messieurs Paul et Vincent MOUGEL	Concerner les parcelles E 1286 et 1287 qui seraient en zone N. Souhaiteraient qu'une partie seulement de celles-ci soit constructible. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle étant au-delà de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée.</i>	A
86. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Mathieu ULUS (SCI Maya)	Fait suite à l'observation n°28, remise du CU concernant les parcelles 81 et 83 avec l'ancien zonage. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Redondant avec l'observation n°28, pas de réponse complémentaire à apporter.</i>	NPEC
87. (registre dématérialisé)	03/01/2024	Monsieur Alain GRIVEL	Ce PLU sera effectif en 2025. Peut-on indiquer quelque part dans ce PLU que les plans de zonages, les enquêtes publics, les réunions d'informations, les analyses et les réflexions qui ont conduit à ce nouveau PLU ont été réalisées sans tenir compte de la loi Le Meur du 19 novembre 2024. Ce PLU prends-il en compte une zone pour la sécurité des géromois (des caves par exemple) en cas de catastrophe tel que : Tremblement de terre Pollution (munition dans le lac par exemple) Accident nucléaire Incendie Guerre avec bombardement <u>Réponse du porteur de projet :</u> - Cette précision sera ajoutée si nécessaire - Ceci est le rôle du Plan Communal de Sauvegarde	D D
88. (registre papier)	30/12/204	Monsieur Alain GRIVEL	y a-t-il des connexions entre le PLU et le projet de territoire en cours de développement à ComCom? y a-t-il un zonage particulier pour les fermes abandonnées. La théâtre populaire devrait être dans une zone hors NF. <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>	D D D
89. (registre papier)	30/12/204	Madame et Monsieur Anne et Alain CHWALISZEWSKI	Concerner 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 créé une inégalité de traitement pour les habitants. Les trois parcelles sus citées sont exploitées par une 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? <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 m² ». Les HLL entrent donc dans les 200 m².</i>	D

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

90. (registre papier et courrier)	30/12/2024	Monsieur Jérôme DIDIER	Concernes 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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <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 toutes urbanisations. Classement maintenu en ce sens.</i>	A
91. (registre papier)	30/12/2024	Madame Valérie MARCHAIS SCI VF	Concernes 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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Erreur sur le n° de parcelle, se reporter à l'observation n°98.</i>	NPEC
92. (registre papier)	30/12/2024	Monsieur Denis MARTIN	La parcelle 1236 a obtenu un CU qui est aujourd'hui périmé car non transmis par le géomètre. Souhaiterait que le CU redevienne valide. 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 constructible, hors 809. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles étant au-dessus de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée.</i>	D A
93. (registre papier)	30/12/2024	Monsieur Vincent CROUZIER	Concernes les parcelles G 551 et 557. Aimerais savoir si ces parcelles pourraient redevenir constructibles. 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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Les parcelles étant au-dessus de 700 mètres d'altitude, la modification de zonage ne peut pas être acceptée.</i> <i>Il convient de se reporter au règlement de la zone UN</i>	A D
94. (registre papier)	30/12/2024	Monsieur Yves GRANDEMANGE	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. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Alors que les zones agricoles se réduisent à "peau de chagrin", il serait manifestement pertinent de prendre en compte cette observation et de la concrétiser dans le PLU.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La demande sera prise en compte lors de l'approbation finale.</i>	B

95. (registre papier)	30/12/2024	Monsieur Benoit LUC	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. Souhaiterait que les extensions puissent comporter des toitures perpendiculaires, comme c'est le cas pour les toitures existantes dans de nombreuses constructions. Sur le fond, est en accord avec le projet de maintenir en zone naturelle les parcelles 1155, 1154, 758, 757, 759 et 760, ce qui permet d'absorber les écoulements des eaux naturelles. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Cette observation ne nécessite pas de réponse du porteur de projet. La maîtrise d'ouvrage devra répondre aux deux premières.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La carte des cours d'eau a été réalisée par la Police de l'eau (DDT) Ces données seront vérifiées par le bureau d'études. Ceci est en lien avec le SPR, et notamment l'ABF, et non dans le cadre de la révision du PLU.</i>	B D NPEC
96. (registre papier)	30/12/2024	Monsieur François HINSCHBERGER	La parcelle G 1566 a été acquise en 2016 alors qu'elle était en zone UB. Elle est reclassée en zone N dans le nouveau PLU. Un permis de construire a été déposé en mairie et refusé, pas de sursis à statuer non plus. Une procédure est en cours au TA. Est il légitime de classer cette parcelle en N alors que la procédure n'est pas arrivée à terme. La parcelle G 1566 étant en aval de la zone humide, y aurait il une contrainte de constructibilité? <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La parcelle étant située au-delà de 700 m d'altitude, classement maintenu en zone N.</i> <i>Concernant la zone humide, il convient de se référer à l'avis de la Police de l'eau en date du 19.04.2023 que vous aviez reçu au moment de l'instruction du PC 088 196 23E0031</i>	D D
97. (registre papier)	31/12/2024	Monsieur Bruno DAVID	Conteste le classement PPRNI d'une zone inondable sur son terrain. <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <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> Demande la suppression des SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables) sur les zones artisanales de Kichompré ainsi que celui des feutres Le Kertoff. <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>	NPEC D
98. (registre papier)	02/01/2025	Madame Valérie MARCHAIS SCI VF	En lieu et place de l'observation n°91 pour laquelle il est à été relevé une erreur, concerne les parcelles 1992 et 1994 section E classée en zone NG. 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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>Ces parcelles se situent au-delà de 700m d'altitude. Le zonage N est maintenu.</i>	A

99. (registre dématérialisé)	03/01/2025	Monsieur Jacky THOMAS	Dossier mis à la disposition du public trop lourd et peu compréhensible (64 documents pour environ 1760 pages). <u>Remarque du Commissaire Enquêteur :</u> <i>A noter effectivement un dossier certes conséquent et détaillé, mais peu accessible au public.</i> <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>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.</i>	NPEC
100. (registre dématérialisé)	03/01/2025	Monsieur Jean-Yves DIDIER	Les deux parcelles individuelle E n°819 et en indivision n°1499 restent inconstructibles. Ces deux parcelles sont: - situées à moins de 700 m d'altitude (entre 676 et 680 m) - jouxtées par une maison en aval qui m'appartient et en amont par des habitations à occupation permanentes 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. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>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.</i>	D
101. (registre dématérialisé)	03/01/2025	Monsieur Jean-Claude DEFAY	Remise d'une lettre de 3 pages et d'un état comparatif des PLU actuel et à venir sur 7 pages <u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>Eléments examinés par mes soins mais ne nécessitant pas de réponse du porteur de projet.</i>	NPEC
102. (par courrier)	30/12/2024	Monsieur Ylmaz AKSUT	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. Demande quel type de construction serait la mieux adaptée (plein pied, sur pilotis, petit chalet....) <u>Réponse du porteur de projet : (même réponse que l'observation n°23)</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, 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>	D
103. (par courrier)	03/01/2024	Monsieur Jean-Claude DEFAY	<u>Remarque du Commissaire Enquêteur:</u> <i>En complément de l'observation 101, nouveaux éléments examinés par mes soins mais ne nécessitant pas de réponse du porteur de projet.</i>	NPEC
104. (par courrier)	31/12/2024	Monsieur Pascal THIRIAT	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 offerte? <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>	D

PV de Synthèse Enquête Publique " Révision du PLU de la commune de Gérardmer"

105. (Courriel)	02/01/2025	Monsieur Maurice MARCHETTI	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. <i>Réponse du porteur de projet : 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>	D
106. (Courriel avec 64 pages d'annexes)	02/01/2025	Monsieur Jean- Claude CROUVEZIER	Remarque du Commissaire Enquêteur: <i>A moins de 24h de la fin de l'enquête, par ailleurs prolongée de 15 jours, remet un document de 64 pages contestant la globalité du projet de PLU. Malgré l'attention que j'ai pu porté à ce document, je n'ai pas relevé de point particulier pouvant justifier des questions particulières et la remise en cause du bon déroulé de l'enquête publique. Il n'y a donc pas lieu que le porteur de projet puisse apporter de réponse particulière.</i>	NPEC
107. (Courriel)	02/01/2025	Madame Estelle GERMAIN	Remarque du Commissaire Enquêteur: <i>Éléments intéressants retenus dans ce courriel de 5 pages, ne nécessitant pas pour autant une réponse de la maîtrise d'ouvrage.</i>	NPEC
108. (Courriel)	03/01/2025	Monsieur Jean- Claude CROUVEZIER	En complément du dossier remis le 02/01/2025, met l'accent sur des rampes d'accès véhicules à des chalets dont les permis de construire ont été accordés et qui présentent une inclinaison manifestement trop importante. S'insurge contre la possibilité de construire des hôtels dans la zone NL dont l'altitude est supérieure à 700 m. <i>Réponse du porteur de projet : La zone NL permet le maintien des activités existantes. En ce qui concerne la zone NL de la Mauselaine, cela a été expliqué lors de la réunion publique, une procédure UTN avec enquête publie devra être réalisée pour toute opération.</i>	D D
109. (Courriel)	03/01/2025	Monsieur Jean-Claude DEFAY	Remarque du Commissaire Enquêteur: <i>Réitère les éléments déjà examinés et pris en compte dans les observations n°101 et 103</i>	
110. (Courriel)	03/01/2025	Monsieur Damien MANOCCHI	Concernes la parcelle AO163. Celle-ci se situe en zone UB, par ailleurs sous le seuil des 700m. Une partie de la parcelle est en zone N et humide. Par mesure d'équité vis-à-vis des propriétaires avoisinants, souhaiterait que la partie de son terrain hors zone humide soit reclassé en zone UV2. <i>Réponse du porteur de projet : (idem réponse observation n°5) Ce classement est justifié par la présence d'un cours d'eau et d'une zone humide, de ce fait par la doctrine de la police de l'eau</i>	A
111. (Courriel)	03/01/2025	Madame Catherine GOURGUILLON	Conteste la règle des 700m sur Gérardmer qui discriminerait les géromois par rapport aux autres communes de l'EPCI dans le cadre d'un futur PLUi. Note un manque de cohérence avec les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) lequel est le support légalement défini dans une procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU. A l'examen du projet de révision du PLU, il apparaît absolument nécessaire de faire clairement mention dans la nouvelle réglementation, et pour chacune des zones cartographiées, du lancement à venir de procédures de modification ou révision simplifiées qui prendraient en compte les dispositions édictées par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Il conviendrait de mettre en œuvre, à la suite des divers engagements liés au PLU, à sa modification et à sa révision, les conclusions notifiées par des réserves suite aux enquêtes publiques.	D D D

			Reprend la remarque importante (cf obs n°108) concernant la classification en zone NL au dessus des 700m, des territoires du domaine skiable où la possibilité de constructions d'hôtels est permise. Ce qui favorise indéniablement les promoteurs. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La notion de 700 mètres d'altitude s'applique à l'échelle du PLU de GERARDMER et non à l'échelle d'un PLUi</i> <i>La loi LE MEUR ne peut être prise en compte à ce jour (décrets non publiés)</i> <i>Le zonage sera ajusté.</i>	D
112. (Courrier)	17/12/2024	Monsieur Antoine GERMAIN SARL VEGA & CO - LIDO	Concerne les parcelles F 1204, 1205 et 1233. Demande de pouvoir modifier la constructibilité du bâtiment du LIDO de manière raisonnée afin d'en améliorer la capacité d'accueil. Par ailleurs souhaiterait que la parcelle 1204 soit constructible. <u>Réponse du porteur de projet :</u> <i>La modification de la règle évoquée dans votre courrier concerne le SPR et non le PLU. C'est en effet le SPR qui vous contraint en terme d'extension. Néanmoins en ce qui concerne la constructibilité de la parcelle F 1204, ceci n'est pas possible du fait de sa situation dans les 300 mètres des berges naturelles du lac</i>	D A

Le Maire de la commune de GERARDMER et
Président de la Communauté de Communes
Gérardmer Hautes Vosges