

**COMMUNE DE GERARDMER**

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION  
PUBLIQUE DU 17 DECEMBRE 2024**

**GILBERT JANCOVICI**  
commissaire enquêteur

Date de la réunion : 17/12/2024 – 18h00

Lieu : Salle des armes, mairie de Gérardmer

Objet de la réunion : Réunion publique dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Durée de la réunion : 2h

PERSONNES PRESENTES A LA REUNION

<b>Nom Prénom</b>	<b>Fonction</b>
Stessy SPEISMANN-MOZAS	Maire de Gérardmer, Président de la CCGHV,
Pierre IMBERT	Adjoint à l'urbanisme et à la sécurité
Lysiane ADAM	Responsable de l'urbanisme, chargée du suivi des documents d'urbanisme pour la CCGHV,
François GEGOUT	Conseiller municipal délégué aux forêts et au foncier
Eric KELLER	Bureau d'Etudes IAD - Chargé d'études urbanisme
Gilbert JANCOVICI	Commissaire enquêteur

En outre, une centaine personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion.

## *Introduction*

Monsieur le Maire rappelle les objectifs de cette révision du PLU ainsi que les étapes de la procédure, incluant l'enquête publique, la mise en œuvre de cette réunion publique, ainsi que la prolongation de l'enquête publique de 15 jours, assortie d'une permanence supplémentaire du commissaire enquêteur. Il évoque la problématique des résidences secondaires, et l'objectif de préservation des coteaux ainsi que des abords du lac dans le futur PLU.

Un long travail a été mené durant ces dernières années par la Municipalité avec le bureau d'étude IAD pour mener à bien ce projet.

L'objectif est de fixer l'approbation du PLU en mars 2025. Suite à la deuxième permanence du commissaire enquêteur, des difficultés liées à la complexité du dossier et à certaines incompréhensions ont été relevées, il a donc semblé opportun d'organiser cette réunion publique pour lever ces incompréhensions et également pour boucler l'Enquête Publique dans des conditions optimales et répondre à l'intérêt public local. Cette réunion publique et les deux permanences du commissaire enquêteur à suivre marquent ainsi la fin de la période de concertation, durant laquelle la population a été largement consultée (réunions, forum citoyens, dossier complet et registre disponible en Mairie...) afin d'intégrer au mieux les remarques du public, le tout dans un cadre très règlementé comme cela a été présenté. La population sera en outre consultée jusqu'au terme de l'enquête publique qui constitue le dernier moment durant lequel elle aura la possibilité de s'exprimer sur le projet. Le document final pourra ainsi être modifié en fonction des remarques de la population et des avis des personnes publiques associées (services de l'Etat, Corps Consulaires, Parc Naturel des Ballons des Vosges, Conseil Départemental,...).

La présentation s'est déroulée en 3 temps :

1. Les **éléments introductifs** ont permis de rappeler les étapes de la procédure et le contexte législatif et réglementaire ;
2. Le rappel du **Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)**, déjà présenté lors des précédentes réunions publiques, définissant les grandes orientations du projet sur les 10 à 12 prochaines années ;
3. Les **règlements (écrit, et zonage) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui constituent les pièces opposables du document mis à la disposition du public, et présentées par ailleurs.

Les supports de présentation déroulés au cours de la réunion ont permis de faire également un point sur les sursis à statuer, les CU en cours et le cadre réglementaire de la révision du PLU. Un rappel des principales étapes de la concertation préalable à l'enquête publique a également été exposé.

## *Résumé et éléments complémentaires à la présentation*

### ✧ **Partie 1 : Les éléments introductifs**

Les différentes étapes de la révision du PLU sont présentées. Un travail conséquent a été réalisé sur la plupart des pièces du PLU, à savoir :

- Le diagnostic territorial, qui a été finalisé début 2024;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a été débattu par les élus et qui a débouché sur le projet de PLU fin juin 2024;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui ont été définies et identifiées;
- Le règlement (écrit et zonage), qui détermine les différentes zones sur la commune et les règles applicables.

**Les OAP et le règlement correspondent aux pièces opposables.**

Il est rappelé que la révision du PLU s'inscrit dans un **cadre législatif et réglementaire contraignant**, avec notamment :

- La Loi Montagne qui s'applique sur le territoire et vient contraindre l'urbanisation ;
- Plus généralement, le contexte réglementaire national se durcit et pousse depuis une dizaine d'années à réduire la consommation d'espaces, c'est-à-dire le fait de construire ou artificialiser un terrain qui était jusque-là vierge, avec une forme d'entonnoir juridique qui contraint de plus en plus les possibilités. La loi Climat et Résilience (promulguée le 24 août 2021) est venue conforter cette trajectoire vers la réduction de l'artificialisation du foncier ;
- Des documents supra-communaux, et notamment le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), dont les principaux objectifs et prescriptions sont applicables à la commune.

**Les possibilités des droits à construire sont donc réduites au regard de ces éléments, ce qui a été traduit dans le projet.**

#### ❖ **Partie 2 : Rappel du PADD**

Les grandes orientations sont rappelées. Le PADD détaillé est disponible en version papier et dématérialisée.

#### ❖ **Partie 3 : Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le règlement du PLU est tout d'abord présenté. Celui-ci comprend :

- Un zonage qui délimite les zones urbaines (U), à protéger au dessus de 700m d'altitude (UN) (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) et les prescriptions (OAP, emplacement réservé, servitude de mixité sociale...);
- Un règlement écrit qui fixe les règles applicables pour chacune des zones et des prescriptions. Il comprend également des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire.

L'ensemble des zones sont présentées une par une, pour lesquelles sont détaillés les objectifs, les règles et prescriptions principales qui s'appliquent.

## **ZONES URBAINES U**

ZONE UV → Zone urbanisée de la ville

Secteur UV1 : Ville densément construite avec des constructions hautes

Secteur UV2 : Extensions du centre ancien vers la partie basse des coteaux

Secteur UV3 : Quartier Kleber en mutation

ZONE UH → Zone urbanisée de faible densité située en-dessous de 700m d'altitude

ZONE UE → Zone urbanisée destinée aux activités économiques

ZONE UL → Zone urbanisée destinée aux espaces de loisirs

Secteur ULh : Secteur où l'hébergement touristique et les hôtels sont autorisés

ZONE UC → Zone urbanisée destinée aux loisirs réservée aux campings

## **SECTEUR A PROTÉGER AU DESSUS DE 700 M UN**

ZONE UN → Zone partiellement urbanisée située au-dessus de 700m d'altitude

## **ZONE AGRICOLE**

ZONE A → Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Secteur Ap : Secteur à vocation paysagère où toutes les constructions agricoles sont interdites

## **ZONE NATURELLE**

ZONE N → Zone naturelle ou forestière

Secteur NL : Secteur où les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés

Secteur NLh : Secteur où les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés ainsi que l'hébergement de loisirs

Secteur Nh : Secteur réservé à l'hébergement et à la restauration

Secteur Ngv : Secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage

Secteur Nc : Secteur réservé à l'exploitation d'un camping

Secteur Nf : Secteur concerné par la forêt

### **En résumé:**

Objectif : 275 logements neufs à créer

Dents-de-crues : 16,5 ha identifiés permettant la création 247 logements avec une densité de 15 logements par hectare

Zone Uoap : 1,9 ha de zone soumise à OAP permettant la création de 28 logements (création de 50 % de petits logements, 30 % de logements sociaux)

Total : 275 nouveaux logements sur 18,4 ha

Règlement de la zone UV et UH :

30 % de la surface plancher pour des logements sociaux pour tout programme de 4 logements ou plus

Consommation d'ENAF :

Projet compatible avec la loi Climat & Résilience en réduisant de minimum 50 % la consommation d'ENAF par rapport aux 10 années précédant la promulgation de la loi

Réduction de la surface constructible du PLU de 51 % en passant de 765 ha à 375 ha

Développement économique :

4 ha de disponibles pour le développement des entreprises existantes et/ou pour l'accueil de nouvelles activités

Classement spécifique pour les infrastructures de tourisme (camping, pistes de ski, hébergement...).

*Échanges avec le public*

### **1) Une dame prend la parole et demande qui est le porteur de projet.**

M. le Maire indique que la compétence est à la CCGHV. C'est donc bien la CCGHV qui est porteuse du projet.

M. KELLER poursuit et rappelle le contenu du PLU. Il insiste principalement sur les plans de zonage et le règlement. Il évoque le rôle du PADD et ses grands objectifs : Les 700 m d'altitude ainsi que le périmètre des 300 m du lac.

Il est indiqué le rôle important des PPA dans une révision de PLU.

Sont également présentés :

- Le planning de la révision du PLU, dont l'approbation est prévue en mars 2025

- La concertation importante qui a été réalisée : Réunion avec les professionnels, architectes, maîtres d'œuvres; réunion avec les habitants décembre 2023 + en juillet 2023; Les éléments remarquables du paysage : sondage

- la lecture du règlement, et les caractéristiques des zones ; le fonctionnement et la lecture du règlement sont expliqués

- Les différents plans contenus dans le dossier d'enquête publique; la légende est expliquée également

- Le dimensionnement du PLU

- Le cadre règlement qui nous est imposé : Loi climat résilience, il faut diviser par 2 la consommation foncière.

### **2) M. GRIVEL, personne du public:**

La population est vieillissante sur les coteaux et demande ce qui est prévu dans le PLU pour en tenir compte en terme d'aménagement et d'extension, notamment avec des mouvements de terre limités à 1 mètre de hauteur.

Réponse de M. le Maire :

Extensions possibles sur les coteaux; le mouvement de terrain de 1 mètre, c'est plutôt prévu dans le SPR. D'ailleurs celui-ci sera révisé dans un certain laps de temps pour permettre une mise en comptabilité avec le nouveau PLU.

### **3) Remarque de M. VALENTIN, personne du public :**

Décrit son association GERARDMER 2026 et évoque ce qui a été mis en place à LAMBEXAR :

« Observatoire de la participation » avec des membres bénévoles ou volontaires, personnes qui ne sont pas des élus.

suggère une concertation préalable de l'observatoire avant les permis de construire.

Cette remarque ne fait pas l'objet de réponse.

**4) M. DEFAY, personne du public:**

Demande un changement de zonage du bout du lac : classer en N plutôt qu'en UN  
Incompréhension et mauvaise interprétation du règlement écrit notamment concernant les « 250 m<sup>2</sup> » de surface plancher limité et sur la taille des annexes. Effectue un comparatif avec les règles actuelles.  
Souligne tout de même la qualité du PLU

Réponse de M. le Maire :

Beaucoup d'incompréhension et une mauvaise lecture a été faite de certaines règles. L'invite à prendre RDV avec le service urbanisme ou avec le commissaire Enquêteur.  
Nous ajusterons la règle pour une meilleure compréhension et pour une unique interprétation.  
Pour les autres remarques concernant le zonage nous allons regarder.

**5) Mme HAZEMANN , personne du public:**

Incompréhension et confusion entre annexe et extension.  
Demande à ce qu'une personne de l'urbanisme soit présent pour assister le commissaire enquêteur car elle n'a pas obtenu les réponses aux questions lors de son entretien avec lui.

Réponse de M. le Maire :

Beaucoup d'incompréhension, il est conseillé de prendre RDV au service urbanisme pour une explication précise.  
Une extension est possible au bout du lac, le % est différent selon les zones, une extension est toujours inférieure à la construction principale ! Les définitions des annexes et extension sont dans le PLU  
Pour rappel une annexe est non habitée.  
Pas possible pour le commissaire enquêteur d'être assisté d'une personne de l'urbanisme lors des permanences, ça c'est réglementaire.

**6) M. ARNOULD, personne du public:**

Possibilité d'étendre au-delà de 700m d'altitude.

Réponse de M. le Maire : Oui c'est possible

**7) Remarque d'une personne du public:**

Les enfants des géromois ne peuvent plus construire à cause de « la loi des 700m », ce qui pose un problème quant à l'habitat principal.

**8) Personne du public:**

S'interroge sur les annexes à 150 m<sup>2</sup>; une question sur le PLU et la bande urbanisée jusqu'au Tholy.

Réponse de M. le Maire :

Rappel de la mauvaise lecture : une annexe ne peut pas faire 150 m<sup>2</sup> et n'est pas habitable  
Rappel du contexte réglementaire: la loi nous impose de diviser par deux la consommation foncière.  
On a fait le choix des 700 m pour que tout le monde soit logé à la même enseigne et ne pas faire de cas par cas ou de panachage comme c'est le cas ailleurs.  
Certains ont eu le temps de déposer des Certificats d'Urbanisme et des Permis d'Aménager.  
On ne peut pas agir sur la destination dans le PLU, rappel qu'on ne peut pas faire de distinguo résidence principale / résidence secondaire.  
Encore une fois certains disent: c'est pour leur enfant, et la finalité du permis n'est pas là.  
Si on n'approuve pas avant mars, nos sursis à statuer tombent.  
Lien avec la Loi LEMEUR

**9) M. HINSCHBERGER personne du public :**

Point sur la Loi LEMEUR: quelle application à l'échelle locale ? Est-ce que la reconstruction à l'identique va être autorisée ? La limite 700 m est-elle définitive ?

Réponse de M. le Maire :

Le PLUi est en projet fin 2025 pour une harmonie urbanistique entre les Communes.

Point sur la Loi LEMEUR: Nous ferons probablement une modification simplifiée pour appliquer cette loi quand les décrets seront sortis.

Reconstruction à l'identique autorisée sans problème dans le futur PLU.

**10) Personne du public:**

Une parcelle qui était constructible aujourd'hui mais qui se trouve légèrement au dessus de 700m, qu'est ce qu'elle va devenir ?

Réponse de M. le Maire :

Elle va devenir inconstructible, soit N soit UN

**11) Personne du public:**

Sur quel support de publicité la réunion de présentation de zonage a-t-elle été diffusée ?

Comment ont été défini les différentes zones ?

Réponses de M. le Maire et de M. KELLER :

Le zonage a été fait par le Bureau d'Etudes, en collaboration avec les PPA, avec la Commission PLU

Les ateliers de concertation de décembre dernier, ont été publiés sur tous les supports possibles, VOSGESMATIN, GERARDMER INFO, BULLETIN MUNICIPALE, SITE WEB ET FACEBOOK.

**12) Monsieur GRIVEL, personne du public:**

Je vous avais fait un courrier concernant la déclivité des terrains et la mauvaise prise en compte dans les PLU de manière générale, en tant que Maire de station de montagne, est-ce une problématique que vous avez rapporté ? qu'en pensez-vous ?

Réponse de M. le Maire :

Je ne me souviens plus très bien de ce courrier.

**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.

**14) Monsieur BOURQUIN, personne du public:**

Remarque sur l'altimétrie: Au-dessus des 700m, il y a une zone ULh, où des hôtels sont possibles.

Si une personne veut construire un hôtel puis le transforme en résidence de location d'habitation, comment ça se passe ?

Réponse de M. le Maire :

Ça c'est le changement de destination, donc ça ne sera pas autorisée. De plus cela nécessite une procédure UTN, avec enquête publique, ce sera donc encadré.

**15) Madame VOIRIN, personne du public:**

Jeudi on sera très nombreux à venir vous voir, est ce que vous nous recevrez tous ?

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Oui sans problème

**16) Madame GOURGUILLON, personne du public:**

Un géromois ne peut pas faire de construction au-dessus de 700 m mais au-dessus de 700m c'est une zone ULh où on peut construire, c'est quoi la différence entre résidence et hôtels ?

Réponse de M. le Maire :

Une résidence de location, il n'y a pas de service, alors qu'un hôtel il y a des services, ceci est défini dans le PLU.

**17) Madame VOIRIN personne du public:**

On a une parcelle en dessous de 700 m et la moitié de notre terrain est inconstructible, pourquoi ?

Réponse de M. le Maire :

Il y a une explication, c'est un cas particulier, on a vu votre remarque dans le registre donc on vous répondra.

**18) Madame GAVOILLE, personne du public:**

Question sur la préservation d'un chemin rural.

Réponse de M. le Maire :

Ne concerne pas le PLU, concernant le code de la voirie routière.

**19) Personne du public:**

Mon terrain va passer inconstructible, est ce que la base d'imposition va baisser ?

Réponse de M. le Maire :

Je ne sais pas, je ne pense pas, je vais saisir les services fiscaux

**20) Madame BEGUINET, personne du public:**

La question concerne un dossier actuellement au contentieux. Est-ce qu'on peut prendre en compte la règle des 700m pour bloquer ce projet ?

Réponse de M. le Maire :

Refait l'historique du dossier. Nous avons refusé ce PC, le tribunal nous a condamné à le délivrer, nous avons tout fait pour le bloquer. Aujourd'hui la règle des 700m n'est pas applicable à ce permis qui est devenu définitif mais nous allons nous renseigner.

**21) Madame HAZEMANN, personne du public:**

Diviser par deux la consommation foncière, donc il y a des endroits qui sont en dessous 700 m mais qui sont inconstructible

Réponse de M. le Maire :

Oui c'est ça

**22) Monsieur DAVID Bruno, personne du public:**

Un Foyer de jeunes travailleurs sera-t-il prévu à GERARDMER, et quand ?  
Où en est le projet de voie verte au regard du PPRI et de la zone humide ?

Réponse de M. le Maire :

Si vous remettez en cause le PPRI vous pouvez voir avec les services de l'Etat.

On a eu un projet de foyers de jeune travailler mais qui n'a pas abouti parce que GERARDMER n'a pas été retenu par les services de l'Etat. C'est toujours en projet avec les hôteliers restaurateurs notamment.

Au niveau de la liaison douce, une étude de faisabilité est en cours, et cette étude est menée par le PETR.

Conclusions et remerciements par le Commissaire Enquêteur, Fin de la réunion.