

Mémoire en réponse

au procès-verbal de synthèse des observations à l'issue de l'enquête publique
pour la modification du Plan Local d'Urbanisme
établi par Adeline COLIN, Commissaire Enquêteur

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

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

Ne concerne pas la modification du Plan Local d'Urbanisme mais la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Les contraintes de servitudes s'appliquent dans tous les cas, et peuvent être incompatibles si elles sont intervenues après la dernière révision (c'est le cas de la ZH) : dans ce cas, c'est la servitude qui s'applique.

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

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

Le dimensionnement des différentes zones est inchangé. La modification du PLU n'a pas d'incidence sur les surfaces déjà urbanisées et les surfaces restantes disponibles.

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

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

Petite faune : rongeurs, reptiles, batraciens...tout ce que l'on aime.

Plus d'infos : http://www.cotita.fr/IMG/pdf/cotita_22_06_2015_passages_faune.pdf

On peut compléter la règle en précisant : pas de longrine continue, pas de mur bahut. Juste des grilles, grillage et dispositifs à claire voie, ou passage de 5 en cm min.de hauteur en pied.

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

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

La commune n'a pas à répondre à toutes les orientations du SRADDET dans le cadre d'une modification, seules les orientations qui concerne le projet et la procédure de modification du PLU.

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

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

Voir dictionnaire de l'urbanisme et CU.

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

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

Place suffisante pour s'adapter au contexte du terrain.

La zone UV n'est pas évènement car la trame viaire existe déjà et que les dents creuses ne permettent pas de créer de nouveaux lotissements avec voirie publique.

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

Doublement des volumes compte-tenu des volumes initiaux constatés comme insuffisants.

- 9) Article 5 et 14 : non réglementé

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

Les articles peuvent être supprimés.

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

La Commune ne peut pas répondre dans le temps imparti.

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

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

Les définitions du dictionnaire de l'urbanisme n'ont pas à être définie dans le PLU de chaque commune : faut-il alléger ou complexifier le PLU ?

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

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

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

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

Question ne concernant pas la modification. Se reporter au SPR.

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

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

La précision pourra être donnée.

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

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

La concertation effectuée au démarrage de la modification a démontré une très forte demande de durcissement des règles. Ce durcissement se traduit par une complexité qui ne peut être synthétisée. La demande d'un tableau relaterait un outil tout aussi complexe. De plus la synthèse est inapplicable : elle présenterait un risque d'interprétation et une source de litige certaine.

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

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

Le doublement des volumes de stockage représente un effort très important pour les futures constructions. A noter : les constructions existantes antérieures au PLU de 2012 n'étaient pas soumises à la réglementation en matière de volume de stockage des EP. Les ruissellements existants viennent peut-être de ces constructions. Sur quelles justifications s'est basé cet habitant ?

- 16) Un habitant propose d'ajouter le Boulevard Kelsch, le Boulevard Garnier, l'Avenue du Maréchal de Tassigny et la Rue Lucienne à la liste des voies structurantes.

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

Ne concerne pas la modification. Réponse aux questions : Cf justifications du PLU : Les voies structurantes ont été définies dans le cadre de la dernière révision et non pas de la modification. Dans ces voies l'implantation à l'alignement est obligatoire, en cohérence avec les implantations de bâti existant. Les rues proposées ne correspondent pas à des rues où les implantations à l'alignement marquent le caractère structurant de la rue.

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

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

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

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

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

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

Ne concerne pas la modification. Réponse aux questions : Cf justifications du PLU.

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

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

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

Il s'agit d'un choix communal. Nous laissons le choix à la commission et au conseil municipal de statuer.

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

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

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

Ce point ne concerne pas la procédure de modification du PLU.

- 20) Le lien entre les orientations du PADD et les propositions de modifications n'est pas aisément identifiables.

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

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

Le PADD est une pièce à part entière dans le PLU, il n'est pas remis en cause dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. En effet la procédure de modification doit démontrer que le projet est compatible avec le PADD. Ce PADD n'a donc pas été revu pour la présente modification du PLU. Quant aux OAP, il s'agit aussi d'une autre pièce à part entière du PLU, comme le plan de zonage et le règlement écrit. Nous ne comprenons pas la question.

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

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

Nous ne comprenons pas la question.

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

Où sont disponibles ces informations ?

Ne concerne pas la modification.

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

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

Ne concerne pas la modification.

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

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

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

Une pente peut exister entre 2 murs de soutènement. La pente d'une parcelle constructible n'est pas limitée à 10% mais la hauteur des murs de soutènement visibles est limitée à 1 m.

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

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

Ne concerne pas la modification.

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

Sont-elles interdites dans les zones urbanisées ?

Non les éoliennes ne sont pas interdites dans les zones urbaines du PLU.

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

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

Il n'était pas demandé dans le cahier des charges d'étudier et d'identifier s'il s'agissait de zones humides naturelles ou artificielles.

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

La possibilité de réaliser un aménagement sans mur est-elle supprimée ? Une pente maximum ne serait-elle pas nécessaire afin d'éviter des aménagements dangereux ?

La règle supprimée à l'article 11 n'est pas "remplacée par des murs" à l'article 13.

Pour rappel, dans le règlement d'un PLU, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé : dans ce cas, les remblais ou déblais en talus sont autorisés. Cependant une règle est appliquée aux remblais et déblais qui comporteront des murs. Cette règle permet notamment de limiter la dangerosité des aménagements.

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

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

Cela concerne les bâtiments annexes.

Fait à GÉRARDMER, le 24 janvier 2022

Le Maire

Stessy SPEISSMANN



[Texte]


Commune de Gérardmer (88) – Enquête publique n°E21000071/54
Projet de modification du PLU

M IMBERT, adjoint au maire de Gérardmer en charge de l'urbanisme,
reconnait avoir reçu le mercredi 5 janvier 2022 à 15h00,
de Madame Adeline COLIN, commissaire enquêteur,
le procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête n° E21000071/54
relative au projet de modification du PLU (5 pages),
remis en main propre contre cette présente décharge.


Fait le : 5/01/2022.

Signatures :

Monsieur Pierre IMBERT,
Adjoint au maire de Gérardmer.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Imbert', written over a horizontal line.

Madame Adeline COLIN,
commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Colin', written over a horizontal line.