

**DÉPARTEMENT DES VOSGES**  
**Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges**  
**Commune de Gérardmer**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

**Références**

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

**Durée de l'enquête**

Du 18/11/20124 au 03/01/2025

**Commissaire enquêteur**

Gilbert Jancovici

**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## SOMMAIRE

### I : RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL

- I-1 Nature du projet
- I-2 Type d'enquête
- I-3 Autorité et textes réglementaires
- I-4 Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête et durant l'enquête
- I-5 Participation du public
- I-6 Incident survenu
- I-7 Particularité du dossier
- I-8 Légalité de l'enquête
- I-9 Clôture de l'enquête

### II : CONCLUSIONS MOTIVEES

- II-1 Le respect de l'intérêt général
- II-2 Les objectifs du projet
- II-3 Les remarques, recommandations et observations
- II-4 L'acceptabilité sociale du projet

### III : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## I- RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL

Préalablement à mon avis personnel et à mes conclusions motivées, il convient de rappeler le contexte général de cette enquête publique.

### I-1 Nature du projet

La Communauté de Communes de Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) a décidé de mettre en œuvre, à la demande de la commune de Gérardmer, la révision de son PLU, tel que défini selon les termes des articles L 101-2, L 123-1 et suivants et R123-8 du Code de l'urbanisme, et suite à la modification de ce PLU approuvée en 2022. Par ailleurs, le projet a pour objectif principal de se mettre en conformité avec les nouvelles réglementations liées à la consommation foncière et à l'habitat, à la protection de l'environnement et des espaces naturels, ainsi qu'aux ressources en eau, à la santé publique et à la mobilité.

### I-2 Type d'enquête

La procédure de l'enquête publique a été conduite en application des textes législatifs en vigueur à ce jour, en particulier les articles du Code de l'urbanisme sus cités, ainsi que les dispositions et articles L122-1, L123-2, R122-2, R122-3 et R122-3-1, R.122-7 et R. 123-8 du Code de l'environnement .

D'une manière générale, la révision du PLU de Gérardmer s'est construite dans un contexte législatif qui a profondément évolué ces dernières années, devenant beaucoup plus restrictif en termes de droits à construire, sur la base d'un diagnostic précis autant qu'exhaustif et d'une analyse poussée de l'état initial du périmètre et de l'environnement, faisant apparaître de façon claire les atouts comme les faiblesses du territoire de la commune qui peuvent se résumer ainsi :

Atouts - Une situation géographique exceptionnelle - Une station de sports d'hiver et d'été renommée - Des entités paysagères et patrimoniales remarquables - Une économie dynamique principalement tournée vers le tourisme, et quelques industries de niches pourvoyeuses d'emplois - Une activité agricole certes marginale mais pérenne.

Faiblesses - Une ville en constant déclin démographique depuis de nombreuses années - Une population vieillissante et une fuite des jeunes ménages en raison d'une trop forte pression foncière et/ou d'un coût du loyer très élevé - Une offre en logements insuffisamment adaptée aux besoins des habitants permanents de la commune mais aussi des travailleurs saisonniers - Des droits à construire qui se sont, lorsqu'ils ont été mis en œuvre, traduits en grande partie par des constructions de résidences secondaires ou de loisirs, générant ainsi un grand nombre de « lits froids » - Un pourcentage de logements locatifs sociaux en deçà de l'exigence réglementaire.

Aussi, ce projet s'est-il développé autour de l'axe directeur de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):

- limiter la création des nouvelles résidences secondaires à 45 par an, soit une réduction de pratiquement 20 % par rapport à la dernière décennie,
- rendre inconstructible toutes les parcelles au dessus de 700 m d'altitude,
- densification de l'habitat dans les zones ouvertes à la création de nouveaux logements
- absence d'extension urbaine afin de limiter la consommation foncière en préservant les paysages. Les surfaces constructibles passent ainsi de 765 ha (avant révision du PLU et hors zone UN) à 375 ha.

### I-3 Autorité et textes règlementaires

Prenant en compte la demande de la commune de Gérardmer concernant la révision de son PLU, et en application des articles sus mentionnés des Codes de l'urbanisme et de l'environnement, Monsieur le président de la Communauté de Communes de Gérardmer Hautes Vosges (CCGHV) a décidé de soumettre le projet à enquête publique.

Par décision de Monsieur le président du Tribunal Administratif de NANCY du 03/10/2024, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête publique .

Après m'être assuré du type d'enquête proposé, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêt direct ou indirect que je pouvais avoir avec le projet, j'ai décidé d'en accepter les fonctions. J'ai ainsi été chargé de conduire l'enquête publique, cette attribution ayant été validée par les arrêtés communautaires N° 2024/018 et N° 2024/020 de Monsieur le président de la Communauté de Communes de Gérardmer Hautes Vosges des 14/10/2024 et 19/11/2024.

### I-4 Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête et durant l'enquête

Les modalités de concertation au sens large peuvent se résumer par:

- des analyses préliminaires (collecte de données et investigations de terrain) qui ont été réalisées au printemps et à l'été 2022. Une campagne de terrain complémentaire a été effectuée en mars et avril 2024;
- une présentation/débat du PADD en conseil municipal de Gérardmer le 10 mars 2023 et conseil communautaire le 22 mars 2023;
- la mise à disposition des études sur le site internet de la commune et des comptes-rendus de réunions à l'adresse suivante : <https://www.mairiegerardmer.fr/>;
- la possibilité d'écrire au maire par voie postale et courriel via un formulaire de contact;
- la mise à disposition d'un registre en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture;
- l'organisation d'une exposition dans le hall de la mairie présentant les enjeux du diagnostic et les orientations générales du PADD;
- l'organisation d'une réunion avec les exploitants agricoles intervenant sur le finage le 1er juillet 2022 ;
- l'organisation de tables rondes sur les thématiques urbanisme, environnement, paysage et économie qui se sont tenues le 24 octobre 2022;

- l'appel à la population d'un recensement des éléments patrimoniaux remarquables;
- l'organisation d'une réunion avec les acteurs économiques de Gérardmer le 30 janvier 2023;
- l'organisation d'une réunion avec les acteurs de la construction de Gérardmer le 31 janvier 2024;
- l'organisation de deux réunions publiques suivies de débats qui se sont tenues le 5 juillet 2023 et le 2 mai 2024;
- l'organisation de deux permanences aux cours desquels le public a pu rencontrer les élus et techniciens et les interroger sur le classement des parcelles notamment. Ces permanences se sont tenues les 15 et 16 décembre 2023.

Durant l'enquête publique:

- la mise à disposition du public de deux registres d'enquête (un papier et un dématérialisé), des articles dans la presse départementale et à travers les annonces légales ainsi que la mise en ligne du dossier complet sur le site internet <https://ssl.spl-xdemat.fr/Xenquetes/MA88075.htmljk>. Par ailleurs, nombre d'articles ont été publiés sur des supports tels que: facebook, vosgesinfo, remiremontvallees,....
- au cours de l'enquête publique, quatre articles dans Vosges matin (21/11, 08/12, 12/12 et 19/12) ont été publiés.

Information légale du public:

Deux avis au public concernant l'enquête publique du 18/11/2024 au 19/12/2024 et sa prolongation jusqu'au 03/01/2025 ont été diffusés par affichage règlementaire sur les panneaux de la commune de Gérardmer et de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, ainsi qu'à plusieurs endroits fréquentés de la commune, selon les caractéristiques mentionnées dans l'Arrêté du 24 avril 2012 - JORF n°0105 du 04 mai 2012. A ce titre j'ai pu vérifier les points d'affichage et les informations mises en ligne. Il en a été de même quant à l'information du public sur la réunion publique du 17/12/2024. Par ailleurs, plusieurs annonces légales ont été publiées:

Une annonce dans deux publications légales, 15 jours avant le début de l'enquête:

- " Vosges matin" du 23 octobre 2024
- "Le paysan vosgien" du 01 novembre 2024

- La même annonce dans deux publications légales durant la première semaine de l'enquête:

- "Vosges matin" du 18 novembre 2024
- "Le paysan vosgien" du 23 novembre 2024

- Deux annonces supplémentaires informant le public de la prolongation de l'enquête publique:

- "Vosges Matin" du 06 décembre 2024
- "Le paysan vosgien" du 06 décembre 2024.

Une information dématérialisée sur les sites dédiés à l'enquête publique a également permis de porter largement à la connaissance du public le projet objet de l'enquête, incluant le dossier complet de présentation.

**J'estime que l'information du public concernant l'enquête publique a été faite conformément aux articles L123-13 et R123-14 du code de l'environnement.**

Bilan de la concertation:

**Au cours des cinq permanences que j'ai réalisées, 88 personnes se sont présentées et ont pu porter un avis dans le registre d'enquête ou l'ont fait par courrier déposé à l'occasion d'une de mes permanences ou transmis dans les délais impartis, 12 observations ont été portées sur le registre dématérialisé xdemat.fr, et 7 observations ont été collectées sur le registre papier. Par ailleurs j'ai reçu 46 courriers et lettres figurant en annexe du registre papier. La totalité des observations du public que j'ai retenues et prises en compte se chiffrent à 158 items qui ont été relevés et analysés dans le PV de synthèse et le mémoire en réponse. A noter la réunion publique du 17 décembre 2024, marquée par une forte participation du public. Ces éléments à prendre en compte s'ajoutent aux 71 remarques et recommandations des PPA.**

Consultation administrative:

Aucune saisine officielle et réglementaire n'a été faite auprès d'organismes publics.

**Sur la base de l'ensemble de ces éléments, j'en conclus que les informations mises à la disposition du public ont été claires et suffisantes pour le projet objet de l'enquête .**

#### I-5 Participation du public

Le dossier complet et le registre d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, du 18 novembre 2024 au 03 janvier 2025 dans les locaux de la mairie de Gérardmer, et aux heures d'ouverture. J'ai pu noter 2048 visites au cours des 47 jours d'ouverture du registre dématérialisé.

Le public s'est largement déplacé pour cette enquête publique au cours de mes 5 permanences qui ont eu lieu les lundi 18 novembre 2024 de 14h à 17h à la mairie de Gérardmer, mardi 26 novembre 2024 de 16h à 20h à la mairie de Gérardmer, samedi 07 décembre 2024 de 09h à 12h à la mairie de Gérardmer, jeudi 19 décembre 2024 de 09h à 12h à la mairie de Gérardmer et lundi 30 décembre 2024 de 14h à 17h à la mairie de Gérardmer. L'ensemble complété par la réunion publique le mardi 17 décembre 2024 de 18h à 20h qui a réuni une centaine de personnes.

#### I-6 Incident survenu

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

#### I-7 Particularité du dossier

La présente enquête publique menée sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges, par ailleurs très dense et compliquée, a soulevé beaucoup de questions, liées à des incompréhensions principalement dues à la déclinaison concrète du

projet et au respect de la réglementation. Une attention particulière a été portée à la transparence par la mise à disposition du public d'un dossier complet et circonstancié d'environ 1800 pages, pas toujours compréhensible au yeux d'un public peu au fait des problématiques d'urbanisme. Ceci étant, l'organisation d'une réunion publique et la prolongation de la durée de l'enquête, assortie d'une permanence complémentaire, ont permis d'éclairer des points à expliciter et de restreindre une certaine tension relevée dans l'expression du public.

#### I-8 Légalité de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'information du public en terme d'affichage et également dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur à la date de la prescription de l'enquête.

#### I-9 Clôture de l'enquête

Conformément au décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, j'ai rencontré le Maître d'Ouvrage dans la huitaine après la clôture de l'enquête publique, soit le 13 janvier 2025 et lui ai remis le PV de synthèse.

Après demande formulée de ma part auprès du porteur de projet concernant les remarques et recommandations des PPA ainsi que les observations enregistrées sur les registres papier et dématérialisé, ou en cours d'enquête, la Communauté de Commune Gérardmer Hautes Vosges m'a remis son mémoire en réponses en date du 17 janvier 2025 par voie dématérialisée.

## II CONCLUSIONS MOTIVEES

Mes conclusions s'appuient sur les 4 critères suivants:

- l'intérêt général
- les objectifs du projet
- les remarques et contre-propositions
- l'acceptabilité sociale du projet.

#### II-1 Le respect de l'intérêt général

Concernant la procédure, le projet porté par Communauté de Commune Gérardmer Hautes Vosges et le bureau d'étude INITIATIVE Aménagement et Développement, a été réalisé en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement le concernant.

J'en conclus donc à un respect de la réglementation, assorti d'une concertation au sens large, menée par le porteur de projet, avant et pendant l'enquête.

L'information et l'affichage de la présente enquête publique ont respecté les textes réglementaires en la matière, mentionnés dans l'Arrêté du 24 avril 2012 - JORF n°0105 du 04 mai 2012.

**Ainsi, j'estime que le dossier présenté ne porte pas atteinte sur ces points règlementaires à l'intérêt général.**

La procédure requise exigeant une évaluation environnementale, le dossier de présentation et le projet en lui même ont bien mis l'accent sur les enjeux environnementaux. D'une manière générale, la justification des impacts environnementaux liés aux contraintes urbanistiques, tant

au niveau des patrimoines naturels et architecturaux, des ressources en eau, de la sobriété foncière et énergétique, ainsi qu'aux enjeux liés à l'habitat et la mobilité, ont bien été pris en compte et correspondent pleinement aux préoccupations du public.

**En tout état de cause, j'estime que les réponses apportées par la Communauté de Commune Gérardmer Hautes Vosges dans son mémoire en réponse aux remarques et recommandations formulées sont suffisantes et respectent l'intérêt général.**

## II-2 Les objectifs du projet

**Je considère que le projet de révision du PLU de la commune de Gérardmer, tel que défini dans le dossier du pétitionnaire, dans un souci d'actualisation et de mise en conformité avec la réglementation, tout en prenant en compte les contraintes environnementales, de pérennisation de l'activité économique et du développement de l'habitat permanent, répond aux objectifs de modernisation globale du territoire, tout en préservant la sécurité des biens et des personnes en termes d'optimisation des installations et de prise en compte des besoins en logements sociaux.**

En ce qui concerne la gestion des espaces naturels et de la ressource en eau, il est à noter que le projet a un impact négligeable sur l'environnement, par rapport à la situation actuelle, même si quelques projets d'aménagements pouvaient être envisagés.

**Dans ces conditions, je considère que la gestion des espaces naturels et de la ressource en eau n'est pas remise en cause par ce projet, qui est par ailleurs en conformité avec les documents de niveau supérieur liés aux problématiques d'urbanisme, d'environnement et de développement durable.**

## II-3 Les remarques, recommandations et observations

**Au-delà des 71 remarques et recommandations faites par les PPA, 158 observations élémentaires ont été rapportées et analysées, incluant celles notifiées par courrier, courriel et support dématérialisé. Il est à noter que l'ARS a remis son avis après l'échéance réglementaire, sans pour autant qu'il n'ait pas été pris en compte afin de rappeler les exigences de conformité en terme de santé publique.**

**En toute rigueur, le porteur de projet a répondu sans ambiguïté à toutes les remarques, recommandations et observations formulées et répertoriées dans mon PV de synthèse. J'ai pu aussi noter l'intérêt manifeste du public vis à vis de l'enquête, ainsi que la qualité et la précision du dossier, au-delà de sa consistance, parfois perçue comme rébarbative et indigeste.**

## II-4 L'acceptabilité sociale du projet

88 personnes se sont présentées et ont pu porter un avis dans le registre d'enquête ou l'ont fait par courrier transmis à l'occasion d'une de mes permanences ou dans les délais impartis, 12 observations ont été portées sur le registre dématérialisé [xdemat.fr](http://xdemat.fr), et 7 observations ont été collectées sur le registre papier. Par ailleurs j'ai reçu 46 courriers et lettres figurant en annexe du



registre papier. La totalité des observations du public que j'ai retenues et prises en compte se chiffrent à 158 items. A noter la réunion publique du 17 décembre 2024, marquée par une forte participation du public. Ces éléments à prendre en compte s'ajoutent aux 71 remarques et recommandations des PPA citées ci-dessus, sachant qu'aucune n'a porté un avis défavorable, et que chaque observation a fait l'objet d'une réponse appropriée. Dans ces conditions, je constate que les remarques et recommandations des PPA restent pertinentes, pour ce qui concerne le cadre du projet, et que les réponses ont été appropriées, tout comme celles apportées aux observations du public.

**J'en conclus donc à l'acceptabilité sociale du projet.**

### III- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans le cadre de cette enquête publique, je me suis attaché à analyser en totalité le contenu du projet de révision du PLU de Gérardmer, dans de ses composantes, à en saisir les enjeux, en toute indépendance et impartialité, dans le but de formuler mes conclusions personnelles et motivées ci-dessus exposées.

L'ensemble des points précédemment développés ont participé à étayer et à éclairer mon avis.

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier, à l'issue de plusieurs réunions avec le porteur de projet, avant et durant l'enquête,

après avoir fait une reconnaissance sur le terrain,

après avoir lu et analysé chacune des contributions reçues et les pièces du dossier,

après avoir pris en compte les réponses complètes du Maître d'Ouvrage à mon procès-verbal de synthèse,

je considère que l'avis motivé qui se dégage à l'issue de la procédure d'enquête publique s'appuie notamment sur sa conformité, la valeur et la qualité globale du dossier présenté à l'enquête, la pertinence du projet, les remarques et recommandations faites par le public, ainsi que sur les remarques, questions et observations qui ont été formulées par les autorités compétentes.

En conséquence, et compte tenu des éléments développés précédemment dans mon rapport, et considérant :

que le dossier présenté à l'enquête publique contient toutes les pièces et informations permettant d'apprécier le projet,

que le déroulement régulier de l'enquête publique et la qualité du dossier proposé au public a été apte à répondre à ses interrogations et à son information durant les 47 jours de la durée de l'enquête,

que la présente enquête, tant en ce qui concerne les annonces légales que l'affichage officiel paru dans les délais impartis, a fait l'objet d'une bonne information auprès du public, a été conforme à la réglementation et adaptée à la nature et à l'ampleur du projet,

qu'une information ainsi que l'accès au registre dématérialisé regroupant l'ensemble du dossier et offrant au public la possibilité de s'exprimer en ligne et de consigner ses observations ont été mises en place,

que le dossier d'enquête publique présenté est globalement, en la forme et au fond, conforme à la législation et à la réglementation prévues à cet effet,

que ce dossier a bien été mis à la disposition du public en mairie de Gérardmer, ainsi que sur le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête publique,

que le porteur de projet a apporté une réponse adaptée à chacune des remarques, recommandations et observations formulées par les PPA, le public et par moi même,

que le déroulement de l'enquête s'est avéré satisfaisant et que celle-ci a été effectuée dans les délais impartis et plus globalement, dans le respect des dispositions légales et réglementaires,

que j'ai pu bénéficier de toutes les informations et accès aux documents suite à mes sollicitations auprès des services de l'urbanisme de la commune,

que le projet respecte bien le cadre général de la réglementation concernant la révision d'un PLU,

que la justification des impacts environnementaux liés aux contraintes urbanistiques, tant au niveau des patrimoines naturels et architecturaux, des ressources en eau, de la sobriété foncière et énergétique, ainsi qu'au enjeux liés à l'habitat et la mobilité a été recherchée de façon la plus satisfaisante par le porteur du projet,

qu'aucun avis défavorable n'a été émis soit par un service de l'État, soit par une chambre consulaire ou autre service associé et qu'aucun avis n'est parvenu après le délai légal,

j'émet sur le projet de révision du PLU de Gérardmer

## **UN AVIS FAVORABLE**

### SOUS RESERVE:

- **réserve 1** : prendre en compte les ajustements de zonage liés aux observations de mon rapport n° 04, 18, 20, 24, 37, 47, 55, 56, 60, 76 et 94.
- **réserve 2** : prendre en compte la modification de règlement signifiée à l'observation n°11.

### ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- examiner avec attention la requête concernant la parcelle F 1605 objet de l'observation n°10.
- apporter une réponse claire et individualisée aux observations n°15 et 32 suite à l'avis du CE.
- prendre en compte les remarques des observations n°72 et 73.
- prendre en compte les remarques et recommandations des PPA validées par le CE.

Fait à Saint Maurice sur Moselle le 01 février 2025



**Gilbert JANCOVICI**  
*Commissaire Enquêteur*