Document annexé à la requête adressée à Mme Adeline COLIN, commissaire enquêtrice
Envoyé par mail à l'adresse :
enquete.plu@mairie-gerardmer.com

Affaire :
Modification du PLU
Procédure d'enquête publique
Objet :
Remarques et propositions relatives à la modification du PLU de GERARDMER
Remarques et propositions évoquées et expliquées lors d'une réunion
de l'association GERARDMER PATRIMOINE NATURE

. **Remarques générales** :

1) Le préalable à l'élaboration, modification ou révision d'un PLU est l'établissement d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
   Ce document a été censément rédigé et il serait bien qu'il puisse être accessible à chacun sachant que sa lecture aiderait à l'appréciation du projet modificatif
2) Un autre préalable serait un arrêté signé du maire fixant des dispositions qui encadreraient la procédure d'instruction, qui imposeraient aussi certaines règles comme, par exemple : « Interdire les piscines et spas privés destinés à un usage collectif lequel entraine à une très importante consommation d'eau notamment par des vidanges fréquentes qui sont aussi source de pollution environnementale »
3) Organiser une réunion publique, sur le terrain et en mairie, avec riverains et professionnels indépendants pour présenter des projets qui, par leur nature et volume, auraient un impact négatif certain sur l'environnement et le cadre de vie du voisinage.

. **Propositions de modification de certaines règles** :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Ajouter :
« Les piscines et spas privés destinés à un usage collectif »

- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Ajouter :
« Les constructions situées dans les zones répertoriées au titre des SUV (Servitudes d'Utilité Publiques) »
« Les constructions qui ne respecteraient pas la règle relative au volume de stockage des eaux de pluie et de ruissellement tel qu'il est défini à l'article 4 de chaque zone »

- Article 3 - Accès et voirie
« Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès ***publics existants*** *ne répondent pas aux critères fixés ci-après pour les voies nouvelles et s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès »*
« Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès ***privés créés*** *présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. »*
« Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »
« Les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour »
« Les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres »
« Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres »
« La pente du ou des accès créés sur l'emprise du terrain ne pourra excéder 15% »

- Article 4 - Desserte par les réseaux
« Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé,-pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain est calculé en fonction de la formule suivante :
V = 0.05 x (SC + SA)
SC étant la surface couverte (surface pans de toiture + surface toiture terrasse + surface terrasse non close)
SA étant la surface totale accès et stationnement non couvert x 50% »

- Article 5 - Caractéristiques des terrains
Article à supprimer, la loi ALUR l'ayant rendu caduc

- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
En zone UV
« La façade sur rue des constructions principales doit être implantée afin de garantir la continuité du recul que présentent majoritairement, par rapport à la limite de propriété au droit du domaine public, les constructions ou les groupes de constructions existants dans le voisinage proche ou le quartier »
Autres zones
« La façade sur rue des constructions principales situées doit être implantée avec un recul de 5.00 minimum permettant le stationnement d'un véhicule »

- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
« La construction en mitoyenneté est autorisée pour les seuls projets s'insérant dans un ordonnancement existant de constructions ou bâtiments implantés en ligne continue ou en bande »
« Le recul en tout point de la construction par rapport à la limité séparative la plus rapprochée sera de 4.00 m au minimum »

- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
« La distance à respecter entre des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété est de 5.00 m en tout point »
« La largeur d'accès à toutes les constructions destinées à l'habitation et implantées sur un même terrain aura une largeur minimale de 3.50 m »

- Article 9 - Emprise au sol
Titre à modifier pour le remplacer Coefficient d'emprise au sol
« Un coefficient d'emprise au sol est fixé pour libérer, selon les zones concernées, une surface réservée aux espaces paysagers d'un minimum de 30 à 60% de la surface du terrain.
Les surfaces de toiture végétalisée et de parking enherbé ne doivent être prises en compte dans ce ratio »

- Article 10 - Hauteur des constructions
« La hauteur des constructions ne dépassera pas celle que présentent majoritairement les constructions voisines existantes. »
« Sur un terrain où les parcelles immédiatement voisines ne sont pas construites, cette hauteur respectera la silhouette générale du quartier sans pouvoir excéder 6.00 m à la gouttière et 9.00 m au faitage »

- Article 11 - Aspect extérieur
Ajouter :
« Les constructions respecteront les particularités dominantes des constructions existantes situées dans l'environnement proche, dans le quartier ou le secteur, pour leur aspect architectural (Façades, pente de toiture et sens de faitage).

La référence à l'existant exclut les chalets de style savoyard dont l'architecture est étrangère aux constructions plus anciennes qui sont le vrai patrimoine vosgien »

- Article 12 - Stationnement des véhicules
Ajouter :
« Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places qui sera :
- 1 place couverte et 1 place extérieure non couverte par logement d'une surface habitable de 80 m² »

- 1 place couverte et 1 place extérieure non couverte + 1 place supplémentaire pour chaque tranche d'augmentation de 50 m² au-delà des 80 m² »
« Tout stationnement devra se faire dans l'emprise de l'unité foncière :
- avec un recul minimal de 5.00 m par rapport à la limite de propriété au droit du domaine public si l'accès est direct sur la voie publique
- avec un recul de 7.00 permettant une manœuvre de retournement si l'aire de stationnement est située en bout de l'accès privé créé sur le terrain »

- Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
« La pente des remblais ne pourra excéder 20 % en façade côté voie publique et 30% en façade côté opposé. »
« Le projet pourra être refusé dès lors que la profondeur du terrain ne permettrait pas un aménagement des remblais respectant les pentes maximales définies. »
« Les remblais seront étagés par paliers avec des ouvrages de soutènement qui n'excéderont pas 1.00 m de hauteur »
« 20 % au moins de la surface du terrain devront être plantés et aménagés en espaces verts, surface n'incluant les surfaces de toitures végétalisées et de stationnement enherbé »

- Article 14 - COS
Article à supprimer