

Des suggestions presque évidentes

Dès cet été, nous avons émis publiquement 10 propositions, qui selon nous agiraient efficacement contre la densification. Suggestions crédibles puisqu'elles rejoignent celles émises par les représentants de l'Etat lors de leur réunion du 8 octobre.

Première remarque : Les permis de construire devraient obligatoirement intégrer une étude d'insertion des projets dans l'environnement. La bonne intégration du projet à l'environnement immédiat doit pouvoir être analysée de façon objective au vu des règles d'urbanisme et des principes définis par le PADD. De plus la concertation avec le voisinage est toujours souhaitable ; elle devrait être recommandée et imposée lors de construction de collectifs.

Nos premières suggestions concernent les règles d'implantations (prospects). Utilisées conjointement, elles constituent l'outil le plus performant pour limiter la densification et conserver des espaces naturels. Leur efficacité est démultipliée si elles sont couplées à la limitation des hauteurs et à la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol. Ces règles doivent être en cohérence avec le caractère que l'on souhaite donner à chaque quartier.

Nota : les règles d'implantation issues de la réglementation de droit public sont motivées par l'intérêt général. À ce titre, elles sont fondées sur 3 points : Des considérations esthétiques ; il s'agit de « donner forme au paysage urbain ». Des considérations d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique. La protection du voisinage (ensoleillement et intimité).

1. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (article 7 du PLU) :

Règles actuelles : dans la plupart des secteurs, on peut construire en limite de propriété, sans recul par rapport aux habitations voisines, et sans tenir compte des ajouts (terrasses, débords de toits, balcons...).

Conséquences : chalets les uns sur les autres avec balcons sur garages à la Trinité ; empilement de constructions sans aucune cohérence à la Tête du Costet ou dans le bas des Gouttridos...

Intérêts du recul : espacement des constructions, limitation de l'emprise au sol, végétalisation des surfaces et perméabilité des sols, protection du voisinage

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES (article 6 du PLU) :

Règles actuelles : dans la plupart des secteurs, on peut construire front à rue, en limite de voie, et même sans tenir compte de l'alignement avec le bâti existant et donc sans souci d'intégration

Conséquences : Risques d'effondrement avec le passage d'engins lourds de déneigement, de bus scolaires (exemple : chemin des Gouttridos ou chemin de la Mauselaine). Constructions massives non alignées avec le bâti existant qui peuvent dénaturer tout un quartier (exemple : avenue de la ville de Vichy).

Intérêts du recul : protection des habitations et des usagers de la route, limitation des constructions massives, respect de la silhouette urbaine voulue par l'AVAP.

3. REcul DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (article 8 du PLU) :

Règles actuelles : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas ou peu réglementée.

Conséquences : empilement avec résultat déplorable et pour le cadre, et pour le confort des habitants (ex : la Trinité, la résidence l'Eau Vive, la Droite du Lac...). Imperméabilisation maximale des sols, malabsorption des eaux de pluie et de ruissellement, causant débords et inondations en bas de ville.

Intérêts du recul : espacement des constructions, végétalisation et perméabilité des sols, protection contre la densification et la spéculation immobilière, protection du voisinage

4. NON MITOYENNETÉ :

Règles actuelles : dans la plupart des secteurs, on peut construire en limite de propriété, directement contre une parcelle voisine, en laissant des murs borgnes et en densifiant à outrance (exemple : quartier Kléber et futurs projets du bord du lac).

Conséquences : Nombreux conflits de voisinage, et source évidente de densification.

Intérêts de la non-mitoyenneté : conservation d'espaces verts, maintien de la biodiversité, perméabilité des sols, cadre de vie, protection du voisinage

5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL CES :

La Loi Alur de 2014 a supprimé la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) qui permettait à l'époque une construction raisonnée.

Règles actuelles : on peut construire sur la quasi-totalité de la surface des parcelles, pour maximiser la rentabilité

Conséquences : imperméabilisation des sols avec les conséquences que l'on connaît, et densification à l'excès (ex : résidence Eau Vive, projet Quais du Lac, virage de la rayée, Trinité, la Droite du Lac... les exemples ne manquent pas !)

Intérêts du CES : contrôle de la surface constructible, limitation du gabarit des constructions par rapport à l'unité parcellaire. Le CES est un ratio entre la surface du terrain et l'emprise au sol de la construction. C'est l'un des outils disponibles les plus efficaces, surtout lorsqu'il est utilisé en synergie avec la 6ème proposition, la hauteur des constructions.

6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Simple à comprendre, il faut diminuer la hauteur des constructions nouvelles en fonction des zones afin de protéger les habitations existantes, leur cadre de vie, les points de vue, et éviter les projets immobiliers déraisonnables.

7. ALIGNEMENT PAR RAPPORT AU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT ET RESPECT DE LA SILHOUETTE URBAINE :

Intérêts : garantir l'intégration des nouvelles constructions au site environnant, et préserver la règle d'ensoleillement et d'intimité.

8. LIMITATION DES PENTES D'ACCES :

Intérêts : respect d'une pente maximum, pour des raisons évidentes de sécurité, et pour garder vierges de toute construction certains secteurs de la ville. L'accès des secours doit être facilité, de même que celui des occupants.

9. PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET MICRO ZONES HUMIDES :

Cette question est à l'étude depuis 2019, et ne trouve pas d'issue. La cartographie réalisée n'a toujours pas été validée et serait incomplète.

Intérêts : protection de certains secteurs de la construction (par ex la Haie Griselle, la zone du Miselle, et la Basse des Rupts), maintien de la flore endémique (jonquilles), de la biodiversité, et de la perméabilité des sols.

10. COEFFICIENT DE VEGETALISATION : Biotope (CBS) et Pleine Terre (PT)

Le Coefficient de végétalisation, composé d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et d'un Coefficient de Pleine Terre, décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Règles actuelles : on peut construire sur la quasi-totalité d'une surface et ne proposer que de simples parkings enherbés en guise d'espaces verts perméables.

Conséquences : densification, imperméabilisation maximale, crues et inondations...

Intérêts : limiter la surface bâtie, imperméabilisée, d'une parcelle, et favoriser le maintien de la biodiversité.

Remarques générales :

Il faut évidemment distinguer les zones constructibles en fonction de la densité du bâti existant et des centralités : autant les obligations de construire à l'alignement pour éviter les dents creuses sont nécessaires en centre ville (rues Ch. de Gaulle, F. Mitterrand, du 152e RI jusqu'à la gendarmerie), autant cela devient une hérésie lorsqu'il s'agit des coteaux et zones de montagne (Gouttridos, droite du Lac, tête du Costet) où le relief doit être respecté et mis en valeur sans dénaturer l'environnement et en respectant des principes de faible densification. Dans les zones intermédiaires (avenue de Vichy par exemple), il convient de respecter le bâti et les alignements existants en maintenant une présence de végétation qui fait le charme de ces quartiers.

D'autres modifications peuvent être appliquées sans faire l'objet d'une réglementation précise :

La notion d'intégration au site est primordiale. Logiquement, le Site Patrimonial Remarquable SPR actuel (ancienne AVAP) garantit cette intégration.

Pourquoi autoriser en voisinage direct des styles architecturaux absolument hétéroclites ? (chemin de la Pépinière, Tête du Costet...) C'est en contradiction totale avec l'AVAP (aire de valorisation du patrimoine), document admirable de janvier 2015, qui devait préserver la ville de ce genre de dérives. Il est important de repréciser la vision d'ensemble de la ville, à long terme.

L'ABF (architecte des Bâtiments de France) doit avoir un rôle de conseil et de modérateur pour garantir une homogénéité de l'habitat.

Un exemple typique à Gérardmer est l'absence de règle en matière d'orientation du faitage par rapport à la pente : on permet actuellement tous les sens (exemple : la Tête du Costet, le bas des Gouttridos).

Il faut également limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales, pour « affirmer la vitalité communale » (orientation 6 du PADD). En 2020, 66 % des 139 permis instruits étaient destinés à la résidence secondaire (source : service urbanisme de la mairie)

Exemple à suivre : Biarritz qui obligera bientôt tout particulier loueur de meublés à maintenir le ratio de 1 location saisonnière pour 1 location à l'année (résidence principale). Ex : un propriétaire de 4 appartements ne pourra en mettre que 2 en locations saisonnières, et 2 en locations à l'année.

N'oublions jamais que les constructions sont faites pour durer des siècles.

Prendre le temps de l'étude, du débat, favoriser l'implication des locaux....

Cette dynamique participative ne pourrait être que favorable au bien commun des gérômois.