ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLU DECEMBRE 2021

Gérardmer connait une explosion non maîtrisée des constructions. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi Alur en 2014, une trop grande permissivité dans les règles du PLU de 2015 et l'absence de contrôles sont à l'origine de cette densification.

En 2015, le Commissaire Enquêteur validait le PLU à condition que celui-ci soit modifié avec célérité, que l'instruction des permis soit transparente, et que le PLU s'adapte au gré des réformes nationales, et ce DANS LE BUT DE RALENTIR L EXPLOSION URBANISTIQUE ANNONCEE.

Gérardmer est une ville réputée pour son cadre naturel, qui fait son attrait touristique. Il est impératif de conserver son caractère naturel et « sauvage » au risque de voir sa clientèle la bouder et les nouvelles constructions tomber en friches immobilières.

Elle est en proie aux investisseurs « étrangers » (Moselle, Alsace, Benelux….) qui viennent défiscaliser, spéculer, sûrs de la rentabilité et du bon placement de leur investissement immobilier. Preuve en est la multiplication parfois par 10 de la valeur des terrains et des constructions existantes. Le m² dans du neuf dépasse les 5 000 euros ! Un terrain de 1500 m² est vendu 200 000 euros !

Au niveau social : Les jeunes locaux ne peuvent plus se loger et quittent la ville. La démographie est en baisse (7800 hbts en 2021 soit 1000 de moins qu'en 2006). Les écoles ferment ou sont en sursis. La main d'œuvre de la mono-industrie qu'est devenue le tourisme n'est pas locale mais provient d'un rayon de près de 30 kms. Les Gérômois doivent cohabiter avec un nouveau type de clientèle festive et peu respectueuse de la qualité de vie habituelle. Tapages diurne et nocturne, saletés, incivilités, infrastructures débordées…En 2020, les 2/3 des 139 permis accordés l'étaient pour des résidences secondaires à visée touristique.

Au niveau environnemental : les rares ouvertures paysagères des coteaux sont prises d'assaut pour construire. La forêt recule quand elle n'est pas rasée. On entasse les constructions les unes sur les autres. Les prés à jonquilles sont transformés en lotissements touristiques. La faune s'éloigne. Des zones humides, niches de biodiversité, sont bétonnées puisque leur cartographie vient seulement d'être validée au mépris des recommandations. Des zones de captage des eaux sont remuées puis terrassées, mettant à mal l'alimentation en eau de la ville. Les sols imperméabilisés ne retiennent plus les eaux pluviales qui dévalent et inondent le centre-ville. Des restrictions d'eau sont nécessaires en été, les stations d'épuration sont au bord de la rupture, et pourtant on continue d'accorder des PC à la louche et des autorisations pour les spas et les piscines privées.

Les conséquences de cette densification sont désastreuses. En 2015, le Commissaire Enquêteur les anticipait et demandait une réaction rapide de la commune et un nouveau PLU plus strict.

C'est chose « faite » seulement 6 ans plus tard : une modification est enfin décidée après moult heurts entre la municipalité et ses habitants. Plus de 29 000 personnes l'ont demandée en urgence lors d'une pétition. **Il est donc impératif que la modification engagée soit efficace.**

Constats à la lecture des propositions

A. Les points positifs des propositions soumises:

La prise en compte des zones humides, enfin !, même si la cartographie n'a pas été faite au niveau parcellaire.

La prise en compte des zones de captage des eaux.

Le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de végétalisation sont développés dans la plupart des zones.

Il n'est plus possible de construire à moins de 10 m des cours d'eau.

B. Les points à corriger :

Plutôt qu'être allégé et simplifié, le PLU proposé est un copié collé de celui de 2015, avec quelques règles supplémentaires alors qu'il était déjà très chargé.

Les « points d'interprétation difficile », comme le disait lui même l'adjoint à l'urbanisme en 2020, **ont été maintenus**, et le Gérômois non initié ne peut comprendre les règles.

Exemple flagrant de l'article 7 :

A moins que la construction ne soit continue, d'une limite séparative latérale à l'autre, ou qu'elle ne jouxte deux limites séparatives contiguës au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ce n'est pas clair !

Le livret fait 120 pages et l'on sait bien que plus les règles sont nombreuses, moins elles sont respectées, plus il est facile de les contourner car elles sont noyées.

Il n'est à aucun moment question d'instruction des permis ni de contrôle de validité, alors que ces deux points sont cruciaux.

L'instruction des permis de construire doit être éclaircie. Elle doit être transparente, les projets d'ampleur ou pouvant impacter sur la vie des habitants doivent être discutés en réunion publique afin d'éviter les longues procédures de recours. Les projets d'ampleur ou à risque doivent être soumis à un consortium de professionnel ainsi qu'aux riverains.

Les contrôles de fin de travaux doivent être obligatoires pour tout PC, c'est une faille actuelle dont profitent nombre de promoteurs qui ne respectent pas les règles en vigueur une fois le permis accordé. Il doit y avoir contrôle strict et amendes à la clé si non respect des prescriptions.

Il a été décidé de ne pas soumettre la modification auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. POURQUOI ??? Gérardmer est pourtant le symbole international de la nature vosgienne. Leur avis parait essentiel quand on parle de préservation du site et de sur-exploitation foncière!

En ce qui concerne les règles, celles à conserver sont évidentes, elles doivent être simplifiées et précises, compréhensibles par tous.

1. **Caractéristiques des terrains articles 5 :**

   « Non réglementé » pour toutes les zones.

   Ainsi, par exemple, il n'existe pas de limite de pente pour construire, en zone de montagne ! Doit on pouvoir construire sur des pentes de plus de 25 % qui ne permettent pas le respect des règles (ex : murs de soutènement de 1 m) et la sécurité des résidents ? L'accès des secours ? Avec des constructions sur pilotis qui ne s'intègrent pas ?
   Une limite de pente doit être absolument fixée, a minima en ce qui concerne les parcelles sur les coteaux. Elle doit être inférieure à 15 %.

2. **Recul par rapport aux voies existantes articles 6 :**

   Le choix des voies structurantes citées dans le 6UV ne semblent pas logique. En quoi la rue Jean Macé et l'Avenue de la ville de Vichy sont elles structurantes ? Pourquoi un alignement à ces voies ? Alignement à quoi ? Au trottoir ? Ce n'est pas clair.
   L'ALIGNEMENT DOIT SE FAIRE PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES et non par rapport aux voies, pour une harmonie logique, qui plus est en zone SPR !
   En 2019, l'adjoint à l'urbanisme, parlant de l'avenue de la ville de Vichy, disait que « lors de la rédaction du PLU de 2015 ils n'avaient pas vu la singularité de la partie du 6 au 18, alignée en retrait ». Pourtant, dans cette nouvelle version du PLU, la singularité n'est toujours pas prise en compte !
   Le Bd Kelsch et la rue Lucienne semblent plus concernés par le terme de «voies structurantes » et ne sont pourtant pas pris en compte dans ces remarques sur l'alignement.
   L'alignement sur le bâti existant prime et garantit le respect de la silhouette urbaine voulue par l'AVAP.
   Sur les coteaux, il a enfin été tenu compte de la problématique du déneigement, mais 3 m de recul ne sont pas suffisants pour garantir la sécurité des conducteurs comme des

résidents. Il faut le doubler soit 6 m. Cela réduira de plus l'imperméabilisation et l'emprise au sol.

3. **Recul par rapport aux limites séparatives articles 7 :**

Il est essentiel de BANNIR LA MITOYENNETE, responsable de la sur-construction. Tant qu'il sera possible de construire en limite de propriété, les constructions seront empilées sur une même parcelle ou dans un même secteur.
Le recul par rapport à la forêt doit être augmenté à 30 m afin de maintenir le capital naturel et conserver des « respirations », et protéger la faune et la flore.

4. **Recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle articles 8 :**

Non réglementé en zone UV, UL et UC ?!
En zone UV, le coeff. de végétalisation se limite à 20% dont la moitié possible en « parking enherbé » ou « toit végétalisé » ? Voulons-nous un centre ville totalement bétonné ? NON ! Déjà que les arbres qui offraient de l'ombre ont été rasés.
Pour les autres zones, il est essentiel **d'espacer les constructions sur une même parcelle** afin de préserver les coupures de végétation, assurer la sécurité des résidents (exemple de l'incendie de la Mauselaine cet été), et limiter la densification.
10 m d'espacement ne sont pas suffisants, 10 m de recul n'empêchent pas l'empilement sur un même terrain, c'est insuffisant.

5. **Emprise au sol articles 9 :**

C'est une bonne nouveauté, mais :
- il ne s'applique pas en zone UV. Avec une mitoyenneté possible, pas de gros coeff de végétalisation, cet « oubli » permet une imperméabilisation quasi totale des sols en centre ville.
- il est trop élevé sur les coteaux. Exemple en zone UH : il permet toujours la construction d'un bâtiment de 50m² au sol sur un terrain minuscule de 500 m². En zone UB, on peut construire une bâtisse de 100 m² sur un terrain de 500 m².

Il faut impérativement diminuer le CES de toutes les zones, c'est l'outil le plus efficace pour freiner la densification. Il doit être appliqué partout et couplé à une hauteur diminuée et des reculs par rapport aux limites et aux autres constructions.

6. **Espaces libres et plantations, articles 13 :**

Cet article a été développé et c'est une excellente chose. Cependant, les coeff. de végétalisation en zone UV ne sont pas suffisants (cf remarques ci-dessus).
Un parking enherbé ne peut et ne doit pas être considéré comme une surface végétalisée.

Un arbre, un arbuste, développent un système racinaire garant de l'absorption des eaux pluviales et du maintien du terrain. Il faut supprimer la possibilité de recourir aux parkings enherbés pour moitié.
Sur les autres zones UB, UH, UL ? LL et NH, les coeff. semblent appropriés à la condition qu'ils ne tiennent pas compte des 50% autorisés de parkings enherbés et toits végétalisés.

Les murs de soutènement de 1m : la règle n'a jamais été et ne sera jamais respectée en zone de montagne, tant qu'il sera possible de construire sans limite de pente ! Cet article est farfelu et inapplicable, d'autant plus aujourd'hui avec un écart de 10 m entre 2 murs de soutènement.
Aucun contrôle n'étant effectué, cette règle ne sera jamais appliquée.

La notion de protection du patrimoine végétal de la ville n'est pas abordée. Il est essentiel de protéger nos arbres et nos bosquets, qui ne sont pas tous classés Remarquables, mais qui procurent l'ombre en été, stabilisent les sols et hébergent la petite faune. Aujourd'hui on peut librement couper des arbres centenaires pour construire. Ces arbres qui font partie du patrimoine local devraient être protégés dans le PLU, comme l'a décidé la ville de Vannes dans son nouveau plan local d'urbanisme:

https://www.mairie-vannes.fr/vannespratique/environnement/portail-nature/arbres-protection-et-reglementation/

Il faut revenir à la bande des 30 m en ce qui concerne la constructibilité des parcelles par rapport aux réseaux de la ville. Cela concerne le plan de zonage mais devrait être notifié dans le PLU.

Les passées communales doivent être protégées et conservées en tant que Patrimoine Communal. Elles ne doivent pas servir à alimenter des parcelles privatives et faciliter la création de nouveaux lotissements.

Conclusions :

Les propositions apportées dans ce nouveau PLU ne suffiront pas à ralentir la densification immobilière. Les textes sont trop nombreux et parfois incompréhensibles.

Les règles doivent être plus strictes, plus simples, et ne pas prêter à interprétation.

Gérardmer est une petite ville de Montagne bordée d'un lac glaciaire et de forêts de résineux. Elle est l'atout charme des Hautes Vosges et de sa préservation dépend l'avenir économique de la région. Certains agents immobiliers lorrains, ou d'autres banquiers et comptables locaux, gagent que notre ville connaitra sous 10 ans un désintérêt touristique dû à sa sur-exploitation et à sa perte d'identité. Gérardmer deviendra **une friche immobilière** comme on parle de friches industrielles dans les régions plus au Nord.

Les modifications du PLU doivent dès aujourd'hui prendre en compte ces perspectives alarmantes. Nous ne pouvons pas attendre la révision. Dans 5 ans, il sera trop tard.