**OBSERVATIONS DE** Jacques VALENTIN 0682692082 Mail : jac.valen@wanadoo.fr

# *RÈGLEMENT*
# *Modification n°1 du PLU*
# *Dossier notifié aux services*

**Remarque générale** : les documents présentés ont été travaillés par des spécialistes de l'urbanisme, dont certains ont été à l'origine du précédent PLU. Ces documents sont très techniques. Ils ont été rendus publiques plus de 10 mois après la décision du conseil municipal (le 15 janvier 2021).

Il est noté :
La reprise du PLU de GÉRARDMER a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective :

1. D'intégrer la cartographie des zones humides élaborée dans le cadre de la réalisation d'un inventaire des zones humides et l'élaboration d'un plan d'actions menés à l'échelle du bassin versant amont de la Vologne. Une délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 approuve la cartographie des zones humides identifiées.
2. De reprendre les pièces réglementaires du PLU pour mieux les adapter au contexte local et pour que ces documents soient en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable.

Le règlement du PLU se complexifie : pour être applicable il doit au contraire se **SIMPLIFIER**

Un règlement sans conditions d'application : sans règles d'**INSTRUCTION** et de **CONTROLE,** il ne sera pas appliqué

**Dispositions générales du PLU :**
Le projet présenté reprend l'actuel PLU et ajoute ou complexifie sa lecture. Il est très difficile pour un habitant de comprendre et de s'y retrouver sans l'aide d'un spécialiste.
Un règlement n'est applicable que si il est simple et fait appel au bon sens. Les pétitionnaires actuels utilisent toutes les « ficelles » possibles pour faire passer leur projet, et si il ne passe pas, ils déposent un recours ou une plainte au TA en utilisant toutes les précisions ou imprécisions du PLU. De plus, en conrs de construction, pour faire valider une construction illégale, ils déposent un permis modificatif pour « autoriser » la construction.
Plus un texte est compliqué, plus il est contournable. Si on pousse le raisonnement à son paroxysme, le PLU pourrait proposer pour chaque secteur une forme ou une architecture à respecter puisqu'on veut donner des règles, ce qui serait évidemment ridicule.
Pourquoi ne pas simplifier le plus possible les règles pour pouvoir après analyse des projets les autoriser ou non après instruction par un groupe composé d'architectes indépendants.

Seules sont à garder des règles générales telles que, recul entre limites séparatives et par rapport aux voies existantes, les limites en distance des constructions par rapport aux autres sur une même propriété, le CES coefficient d'emprise au sol, la hauteur des constructions, l'alignement par rapport au bâti existant, les pentes d'accès, le coefficient de végétalisation.

On observe que des dispositions légales nationales ou régionales sont reprises alors que c'est inutile (logements sociaux, Piscine et Spas ). Faudra-t-il faire une modification du PLU si les règles nationales ou locales changent ?
**C'est INUTILE**

**L'instruction des permis de construire** ne fait pas l'objet de ce document projet de PLU, mais c'est pour autant la clé d'une bonne réussite de l'urbanisme dans une cité.

**Une plus grande implication des habitants dans l'instruction des demandes de permis est nécessaire particulièrement pour les dossiers importants impliquant un grand nombre de personnes .**

Patrick Bouchain, Architecte urbaniste, grand prix de l'urbanisme 2019. Il a pratiqué avec l'agence Construire, qu'il a fondée en 1986, une architecture « HQH » (« Haute Qualité Humaine ») et milite pour une méthode collaborative avec les habitants, ouvriers, architectes, …, permettant de définir une action **collective.**

Il préconise la mise en place d'une « permanence » ouverte au public où l'on pourrait consulter les projets, les demandes de permis de construire, ainsi qu'un plan relief de la ville. Un endroit d'échange qui permettrait aux protagonistes de débattre en amont des impacts des projets, évitant ainsi les recours, longs et couteux, en aval.

L'architecte a mis en place cette méthode (peu couteuse et efficace) dans de nombreuses communes en France et à l'étranger.

Pourquoi ne pas suivre ses conseils, et sortir l'urbanisme gérômois du secret des Dieux, quand il concerne l'ensemble des habitants ?

La vidéo de Patrick Bouchain est disponible sur notre site https://www.gerardmer-patrimoine-nature.com/videos-architectes

**Contrôle des constructions**

Nous constatons que les infractions sont nombreuses.

Constructions non conformes au permis de construire.

Documents, plans, non conformes à la réalité pour permettre une autorisation.

Instruction insuffisante.

Tout cela fait partie du code de l'urbanisme. Mais, il faut rappeler l'article L480-4

## Article L480-4

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

**Zones humides :**

A la lecture des différents rapports du commissaire enquêteur en mars 2015, celui-ci intimait la mairie de mettre à jour la cartographie des zones humides. C'était pour lui une priorité, et de citer ci-après un paragraphe parmi d'autres sur ce sujet dans son rapport :

« **Je propose qu'une étude complète (des zones humides) soit effectuée dans le cadre d'une future modification du PLU**, afin que la délivrance des autorisations d'urbanisme se fasse rapidement, en toute connaissance de cause. Pour ce domaine spécifique de l'environnement, Gérardmer présente un territoire tout aussi sensible en la matière, que pour ses paysages remarquables. Je suggère au maitre d'ouvrage de se rapprocher de la DDT, pour découvrir le pré-inventaire des zones potentiellement humides de la commune (…) En outre, à compter du 1er janvier 2016, la loi gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations dite « loi GEMAPI attribue la compétence d'entretien des cours d'eau…de préservation des zones humides aux collectivités locales**. La 1ère modification du PLU devra donc intégrer cette nouvelle mission. »**

Plus de 6 ans se sont passés, et les zones humides n'ont pas été respectées.

La proposition est bien entendu souhaitable, mais les prescriptions actuelles sur ce sujet indiquées dans les permis de construire autorisés ne sont pas respectées (voir permis de construire 088 196 19 E0080). Cela ne sert à rien si les contrôles ne sont pas faits.

**Autres dispositions particulières**

Je n'ai pas la connaissance ni l'expertise pour analyser et émettre un avis dans toutes les modifications proposées, je ferai simplement les observations suivantes :

**Article 9 : Emprise au sol**

**Article 9UV : Emprise au sol**
Article non réglementé pour les constructions principales.

**Article 9UB : Emprise au sol**
Non réglementé.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière et 150 m2 par construction principale à usage d'habitation et 50 m2 pour les annexes.

**Article 9UH : Emprise au sol**
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% 10 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.
L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 150 m2 par construction.

**Article 9UL : Emprise au sol**
Non réglementé.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.
L'emprise au sol des nouvelles constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 150 m² par construction.

Conclusions : on pourra toujours construire une habitation de **100m²** d'emprise au sol sur un terrain de **500m² !! en Zone UB et une construction de 50m²** sur un terrain de **500m² !! en Zone UH**

## Article 3UV : Accès et voirie:

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres ald 3.

A quoi cela sert-il de faire cette modification ?

Pourquoi pas 5 mètres pour permettre à 2 véhicules de se croiser. Non, la réglementation ( RDDECI 88) en matière d'accès pompiers est suffisante. J'ajoute que la largeur de la rue (et non l'accès de mon domicile) rue de la plage à double sens est par endroit inférieure à 4 mètres. La montée du château d'eau est inférieure à 4 mètres. Faudrait-il l'élargir pour autant : Non bien entendu.
La remarque est valable pour la suite du règlement concernant la voirie. Ne vaut-il pas mieux laisser aux services techniques le soin d'évaluer le besoin avec tout le bon sens nécessaire ?
De plus si il y a réglementation, les services de l'urbanisme ne pourront pas s'opposer, et les recours leur seront défavorables.

## Article 4UV : Desserte par les réseaux Page 15 :

Eaux pluviales :
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….

Nous observons que cette prescription ne change pas. Mais, cette prescription est impossible dans un sol de roche. il faut donc s'assurer de la qualité drainante du terrain au préalable d'une part, et contrôler la réalisation, les dimensions et le drainage effectif.

## Article 6UV : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Page 16 :

Le Bd Garnier en continuité avec le Bd Klesch est évidemment une voie structurante : elle s'ouvre sur le lac depuis la ville.
De même, les voies suivantes sont structurantes :
Avenue du Maréchal de Tassigny
Rue Lucienne
Avenue de la Ville de Vichy

Il faut donc ajouter ces 3 voies (Bd Kelsch / Av du Maréchal de Tassigny / Rue Lucienne, à la liste.

Le règlement est :
Le long des voies structurantes : les constructions principales situées en première ligne sont implantées à l'alignement.
Les voies structurantes prises en compte pour l'application de cette règle sont : …..

il est noté dans les définitions :
**Alignement** : l'alignement est défini par la limite entre l'emprise publique ou privée de la voie ouverte à la circulation automobile et l'unité foncière, terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projeté.

**Cette disposition va à l'encontre d'un bon ordonnancement de ces voies**

En effet : Lorsque l'implantation est imposée « à l'alignement » (ou « au ras » de l'alignement), les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique, l'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu. L'obligation d'alignement peut parfaitement être subordonnée à certaines circonstances de fait, par exemple, la présence d'un ordonnancement existant, d'une implantation dominante ou d'une continuité visuelle du bâti, ce qui est le cas dans les voies citées plus haut. Il est important que le règlement définisse ces notions pour éviter toute ambiguïté.
**Je demande donc que l'alignement soit fait en fonction des autres bâtiments, et suivant le même alignement en retrait**. C'est particulièrement le cas dans les voies structurantes résultant de la reconstruction de Gérardmer. L'implantation suivant la règle d'un alignement en limite de la voie ou de l'emprise publique serait une catastrophe architecturale sur toutes ces voies structurantes, rompant avec l'ordonnancement des bâtiments existants pour la majorité implantée à la reconstruction.

Une étude faite par Mme Vanessa Varvenne montre bien cette particularité.

Voir le site inventaire-nancy.grandest.fr (lien ci-dessous) :
L'architecture de la seconde reconstruction à Gérardmer - Inventaire Général du Patrimoine Culturel (grandest.fr)

**Illustration de l'étude sur le site :**

## Texte de l'étude sur le site :

### L'architecture de la seconde reconstruction à Gérardmer

Cette étude de l'architecture de la seconde reconstruction à Gérardmer est réalisée, en parallèle du projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) conçu entre 2013 et 2015 sur la commune de Gérardmer. Dans le cadre du rapport de présentation de l'AVAP, une étude historique et architecturale a été effectuée, puis un secteur et des immeubles remarquables de la seconde reconstruction notamment ont été repérés dans l'aire et le règlement.

La ville possède en effet un nombre important d'édifices de cette période, car elle subit tout d'abord quelques combats le 22 juin 1940, lorsque la Wehrmacht prend le contrôle de ville. C'est à ce moment que l'église fut détruite. Les quatre années d'Occupation s'écoulent sans trop de dommages jusqu'au moment de la retraite des troupes nazies en novembre 1944. Quittant la ville en l'incendiant en deux jours, les 16 et 17 novembre 1944, elles vont en détruire 85%. Seul un îlot sauvegardé au centre ville de 22 hectares est épargné, sur les 192 hectares urbanisés à cette époque.

Le plan de reconstruction et d'aménagement (PRA) de Gérardmer est confié à l'architecte André Gutton (1904-2002) en 1945. Il est approuvé par le conseil municipal en 1946, et par arrêté préfectoral le 19 juin 1947, puis modifié partiellement en janvier 1952. La circulation est au centre des préoccupations, tout en s'attachant à appuyer la vision urbaine et touristique de la ville. La seconde reconstruction à Gerardmer s'achève dans les années 1960.

33 édifices ou ensembles représentatifs de cette architecture de la seconde reconstruction à Gérardmer font l'objet de dossiers par le Service régional de l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Page 18 : Il faut réglementer les constructions les unes par rapport aux autres.

### Article 8UV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

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

L'orientation du faîtage devrait être conseillé : avoir une homogénéité des faîtages.

Page 38 :

### Article 12UH : Stationnement des véhicules

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

**Pourquoi réglementer si les règles ne sont pas respectées ???**

Voir le PC 88 196 20 E 0039 . Le non-respect est visible sur plan. Malgré les demandes de contrôle, les prescriptions de stationnement ne sont pas respectées.