

# L'urbanisme à Gérardmer... Acte V

La question de l'urbanisme à Gérardmer a fait l'objet de nombreux débats, articles de journaux, déclarations depuis le début de l'année 2020. A l'initiative de l'association « Gérardmer Patrimoine Nature », qui a travaillé sur la question, nous vous proposons de revenir régulièrement sur le sujet à travers nos colonnes en vous tenant informés des résultats des recherches et travaux de l'association locale.

## Episode 4 : Histoire d'un permis de construire sans dialogue

Voilà déjà la 5ème parution de notre feuilleton. Tous les dossiers que nous vous avons présentés ont demandé un gros travail de recherche, de vérification, et de mise en forme : la Droite du Lac, les Quais du Lac, la Tête du Costet. Il en reste beaucoup à venir, dont un très sensible et d'actualité dans le prochain numéro, mais nous souhaitons cette semaine aborder un sujet d'importance : le permis de construire, de sa demande en mairie au certificat de conformité.

Instruire une demande de permis de construire est un acte d'importance qui doit être accompli avec une rigueur sans faille, à l'écart de toute pression ou influence, dans le respect des règles établies avec une vision à long terme quant à l'impact sur l'environnement d'une construction, dont on sait qu'elle sera bâtie pour durer ou plusieurs siècles.

Sans cette vision, soucieuse de la préservation des paysages dont nous ne pouvons égoïstement priver les générations futures, la nature subira des dommages irréversibles, jusqu'à disparaître. Nous vous expliquons aujourd'hui les étapes d'élaboration, d'études, d'instruction, d'un permis de construire, jusqu'à sa réalisation.



Un exemple d'affichage illisible (mars 2020).



Affichage des demandes de PC en mars 2020.

Bâtiments de France) en secteur protégé, que l'avis des commissions ou autres services gestionnaires a été reçu, l'arrêté autorisant ou refusant le projet est délivré. Un affichage des arrêtés est accessible au public en mairie.

Le maître de l'ouvrage se doit d'afficher sur le terrain concerné un panneau dont les informations sont réglementées par le code de l'urbanisme. Attention : à partir de la date d'affichage, le recours n'est possible que pendant deux mois. Or les riverains ne disposent toujours pas des détails du projet. Il faut donc en demander les documents au service d'urbanisme. C'est une démarche à faire individuellement et rapidement.

### 3. Réalisation du projet et achèvement des travaux

Passés le délai de recours aux tiers (2 mois) et le délai permettant au maire de revenir sur sa décision (3 mois), les travaux peuvent donc démarrer. Une fois ceux-ci terminés, le maître de l'ouvrage dépose en mairie une déclaration de conformité (DACT) qui clôture le dossier. Qu'est-ce donc que la DAACT ?

La DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) est... une déclaration. Rarement suivie par un contrôle de la part des institutions (il n'existe pas de police des travaux, nous avons déjà largement soulevé ce problème). A compter de la date de réception en mairie de cette DAACT, l'autorité compétente dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux par rapport au permis délivré et à ses prescriptions.

Le délai est porté à 5 mois lorsque le recensement des travaux est obligatoire, ce qui est le cas dans le secteur protégé, ou SPR (Site Patrimonial Remarquable), de la commune.

Jusqu'à présent, les DAACT ne sont pas affichées publiquement dans notre commune, au contraire des demandes et des arrêtés d'autorisation, et c'est un gros problème. Car il est presque impossible de savoir à partir de quand courent les délais pour contester la conformité d'une construction. Il faut donc être vigilant et demander régulièrement des informations en mairie. Cela n'est pas normal car les enjeux sont de taille. Nous avons donc fait une demande d'affichage des DAACT par lettre le 26/02/2020. A ce jour sans réponse.

### Voilà donc l'histoire (très simplifiée) d'un permis de construire.

Pourquoi ce titre, HISTOIRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE SANS DIALOGUE ? Tout simplement parce que nous ne voyons pas où peut se faufiler un dialogue dans l'élaboration d'un permis de construire dans notre commune. Nous savons que d'autres municipalités ont fait le pari d'agir différemment, impliquant leurs administrés en amont

de l'instruction de dossiers dits « sensibles ». Actuellement, le dialogue n'est possible que par l'intermédiaire de la justice : recours gracieux en premier lieu, et ensuite requête auprès du tribunal administratif. Que de temps, que d'énergie, que d'argent, que de tracas.

### DIALOGUE

Pourtant les services de la mairie n'ont en aucun cas l'interdiction de travailler de concert avec les riverains ou les parties concernées par un projet. Ils ne sont pas tenus au secret. C'est un choix qui est fait.

Patrick Bouchain, architecte de renom, Grand prix de l'urbanisme 2019, et qui nous a fait l'honneur de participer à nos travaux en mai, conseille la participation la plus large et le dialogue. Tout le monde en ressort grandit. Ecoutez-le sur notre site parler d'échange, de réunion publique, de géographie, de topographie, d'histoire du lieu, d'écoute envers les anciens. (<https://www.gerardmer-patrimoine-nature.com/videos-architectes>). Il propose judicieusement la création d'une « Permanence locale » qui permettrait aux habitants de connaître les projets à venir, leurs projections sur plan relief ou leurs projections 3D, et d'en discuter librement avec la commission d'urbanisme. On appelle cela la démocratie participative. Utopie, promesse de campagne ? Un besoin essentiel !

Une transparence d'instruction, une participation entre spécialistes et habitants, qui éviterait bien des différends, et garantirait la perspective à long terme de notre commune au dépit du tout individualisme et de la spéculation agressive.

**NOTA IMPORTANT :** cette présentation est très simplifiée, elle ne prétend pas énumérer tous les cas. Pour plus d'informations et de précisions, se référer au Code de l'Urbanisme.

### PROCHAIN DOSSIER SEMAINE PROCHAINE

Les informations que vous avez lues sont réelles et vérifiées, si vous souhaitez recevoir les documents cités ou avoir d'autres précisions, vous pouvez nous les demander via notre adresse mail (voir ci-dessous). Comme nous l'avions écrit, nous vous donnons des informations claires, vérifiées, factuelles, sans recherche de polémique, pour dire et montrer les faits.

A bientôt donc pour d'autres informations.

Association Gérardmer Patrimoine Nature  
gerardmer.patrimoine.nature@gmail.com  
[www.gerardmer-patrimoine-nature.com](http://www.gerardmer-patrimoine-nature.com)



Résultat flagrant de l'opacité d'instruction : on empile des chalets dans tous les sens.

### Règles locales d'instruction des permis de construire

Lorsqu'un PC est demandé, il est obligatoirement affiché en mairie, et doit mentionner le n° de dossier, le nom du demandeur (personne morale ou physique), l'adresse concernée, les références cadastrales, la nature des travaux et la date de dépôt. Il n'est pas possible d'en savoir plus, ni d'avoir connaissance des documents, tant que l'instruction n'est pas achevée.

On constate donc qu'avec ce principe, aucune concertation préalable avec les riverains ou les personnes concernées n'est possible, aucun impact environnemental n'est mesurable, seuls les services de l'urbanisme sont en connaissance du dossier pendant l'instruction.

Après délivrance de l'autorisation d'urbanisme par les services, le dossier peut être contesté dans un délai légal de 2 mois après affichage de cette autorisation sur le terrain. Le temps est compté, les recours gracieux ou contentieux sont longs, coûteux et difficiles et les administrations ne se déjugent que rarement.

#### 1. La demande de permis de construire :

Le dossier complet de demande de PC est déposé auprès des services urbanismes.

Comme expliqué plus haut, 6 principales informations devront être affichées, libres d'accès au public, et bien lisibles.

Pour anecdote, voyez l'évolution du panneau d'affichage entre le début de l'année 2020, et aujourd'hui (cf photos) !

Le délai d'instruction varie en fonction de la demande. Il est généralement de 2 mois pour les habitations individuelles et/ou ses annexes et peut être prolongé de 3 à 5 mois dans des cas particuliers, notamment dans le secteur protégé couvrant une grande partie du territoire communal dans ses zones urbaines et péri-urbaines. Important : la mairie ne communique pas le contenu de la demande de permis pendant l'instruction des services. Ce n'est pas interdit, mais ce n'est pas obligatoire. Il n'y a donc aucun dialogue possible entre les riverains.

#### 2. Arrêté de permis de construire :

Dès lors que la décision a été prise par les services de l'urbanisme, par l'ABF (Architecte des