

A Le Tourne



VILLE DE GERARDMER
-88400-

Dossier n° PC 88 196 19E0098

Date de dépôt : 24/09/2019

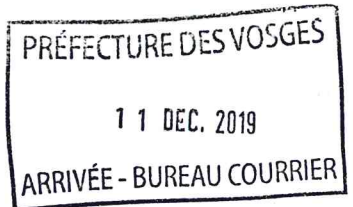
Demandeur : SAS PRIMMO IMMOBILIER,
représentée par M. GRANDVALLET Pascal

Pour : 3 bâtiments de 24 logements

Adresse terrain : AVENUE DE LATTRE DE
TASSIGNY - 88400 GERARDMER

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de GERARDMER

Le Maire de GERARDMER,



Vu la demande de permis de construire présentée le 24/09/2019 par la **SAS PRIMMO IMMOBILIER, représentée par M. GRANDVALLET Pascal** demeurant 9-11 RUE LORMONT, EPINAL (88000),

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction de 3 bâtiments de 24 logements,
- sur un terrain situé AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY, à GERARDMER (88400),
- pour une surface de plancher créée de 2125,19 m²,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 18 juin 2015 par la Commune de Gérardmer, notamment la zone UV,

VU le Site Patrimonial Remarquable remplaçant l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P), approuvée par délibération en date du 11.12.2015, notamment le secteur 7,

VU l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France du 27 novembre 2019,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'arrondissement de Saint-Dié des Vosges pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 22 octobre 2019,

VU l'avis favorable de Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 16 octobre 2019,

Considérant que le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier important, dont un immeuble principal (A) en R+3 et de deux bâtiments (B et C) en R+1,

Considérant que le projet présente un bâtiment A en R+3, or la majorité des bâtiments de son environnement proche (bâtiments sur les parcelles 308, 93, 94, 305, 101, 215, 216, 254, 74 et 325) sont en R+2 au maximum,

.../...

Considérant que le gabarit et la hauteur du projet du bâtiment A ne respectent pas la silhouette urbaine du tissu bâti existant, très cohérent en R+2,

Considérant que le projet propose environ 11 modèles de fenêtres différents,

Considérant que cette hétérogénéité ne respecte pas l'homogénéité des façades ordonnancées des bâtiments existants qui caractérise ce quartier de Gérardmer,

Considérant que le projet présente un fronton (bâtiments B et C), une ouverture terrasse dans la toiture du bâtiment B et des ouvertures asymétriques (bâtiment B) qui n'appartiennent pas au vocabulaire de l'architecture urbaine que l'on retrouve dans ce quartier de Gérardmer et dont la volumétrie des bâtiments est principalement marquée par une corniche horizontale continue,

Considérant que le projet présente une teinte d'enduit blanc pur,

Considérant que la tonalité froide de l'enduit blanc très à la mode actuellement dans l'architecture contemporaine ne permet pas au projet de s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti existant de Gérardmer dont l'ambiance colorée tourne autour d'un camaïeu de teintes chaudes, sable à beige.

Considérant que le projet propose des ouvertures de toit ne respectant pas la composition des façades (non alignées aux ouvertures existantes ou implantées sur des façades aveugles),

Considérant que la devanture commerciale du projet ne possède aucune composition en accord avec le bâti concerné (bâtiment A),

Considérant que le projet n'est pas conforme au règlement du secteur 7 du SPR de Gérardmer et ne peut être accepté en l'état,

ARRÊTE

ARTICLE 1

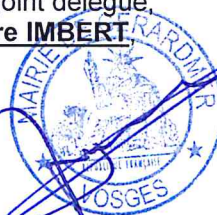
Le Permis de Construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

Le Maire de GERARDMER,
soussigné, certifie le caractère
exécutoire du présent acte
publié ou notifié le 05 DEC 2019
TRANSMIS A Mr le SOUS-PREFET de St-Dié le
05 DEC 2019

A GERARDMER. le

04 DEC 2019

Le 4 décembre 2019
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
Pierre IMBERT



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

