

Ce livret vous est offert par les adhérents et soutiens de l'association. Les informations que vous lirez 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

ASSOCIATION GERARDMER PATRIMOINE NATURE

14 avenue de la Ville de Vichy - 88400 Gérardmer

gerardmer.patrimoine.nature@gmail.com www.gerardmer-patrimoine-nature.com

URBANISME A GERARDMER: un dossier en béton

Retour sur 2020 : une année d'actions et d'uppercuts, qui s'achève sur une belle promesse 2021 tiendra-t-elle ses engagements ?

Nous fêtons le premier anniversaire de « *Gérardmer Patrimoine Nature* ». Un nom qui aura résonné tout au long de 2020. Un nom explicite, pour une association aux valeurs fortes, qui se définit comme telle au Journal Officiel : « *Cette association a pour objet de rassembler les habitants de Gérardmer, débattre ensemble et proposer des solutions pour freiner la politique d'hyper urbanisation favorisée par des lois nationales et locales inadaptées ». Nous l'avons répété souvent dans nos publications, car il est important de se référer à des valeurs. Rassembler. Débattre. Proposer. Nous nous y sommes tenus. Ces derniers mois, malgré le contexte compliqué, nous avons multiplié les réunions, les actions, les parutions médiatiques, les échanges avec les représentants de l'état, les législateurs. Il aura fallu frapper fort pour se faire entendre, mais nous avons fait un pas de géant : la modification du PLU, que plus de 29 000 signataires de notre pétition réclamaient en juillet, aura bien lieu. C'était l'une de nos priorités. Certes, elle est annoncée avec 6 mois de retard, mais l'important est de parvenir à faire changer les règles, d'autant que tout le monde s'accorde pour dire qu'elles ne sont pas bonnes.*

Cette modification sera engagée grâce à notre action

Jusqu'à cet automne, nos revendications ont été perçues comme des attaques personnelles, « comme un complot », elles ont été décriées et détournées, bien que soutenues par des centaines de personnes et les deux listes d'opposition. Face à des portes qui nous sont désespérément closes en mairie, nous avons dû gravir les échelons. La rencontre avec Madame la Sous Préfète et deux représentants de l'Etat le 11 septembre a changé la donne. Devant nos dossiers argumentés, la sous-préfecture a provoqué les rencontres avec la mairie, l'Architecte des Bâtiments de France, la Police des Eaux et la Direction Départementale du Territoire. Leur réunion du 8 octobre a permis de poser un agenda et définir un plan d'action pour engager une modification du PLU.

Une année à contrer nos dires, pour finalement en arriver aux mêmes conclusions que nous

Le 15 janvier 2021, le conseil municipal a enfin voté la modification du PLU à l'unanimité. Le texte porté à délibération était le suivant :

« (...) CONSIDÉRANT que la mise en œuvre du PLU a permis d'identifier un certain nombre de difficultés, notamment dans l'application du règlement ;

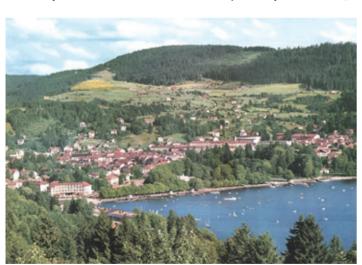
CONSIDÉRANT que la cartographie des zones humides doit être annexée au PLU,

CONSIDÉRANT, au regard des éléments susvisés, qu'il s'avère nécessaire d'apporter des modifications au règlement du PLU;

Le Conseil Municipal décide d'engager une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GERARDMER et charge M. le Maire d'entreprendre les formalités nécessaires, Le Conseil Municipal demande la mise à disposition de la Direction Départementale des Territoires (DDT) pour apporter à la commune tous les conseils utiles au bon déroulement du dossier(...) » Voilà 12 mois que nous crions haut et fort ces conclusions. Une année de perdue, et près de 139 permis étudiés et pour la plupart acceptés, dont les 2/3 déclarés à destination du secondaire.

Pourquoi la sous-préfecture a poussé la mairie à engager une modification ?

Lors de notre réunion du 11 septembre à Saint Dié, nous avons présenté des dossiers sensibles, que vous pourrez lire ou relire dans ce livret. Nous avons perçu une réelle stupéfaction de la part de nos interlocuteurs. Visiblement, ils ne s'attendaient pas à une telle situation, et ont pris conscience de l'urgence du problème. Les échanges que nous avons ensuite eus avec la sous-préfecture nous ont confirmé que la démarche était bien engagée. C'est pourquoi nous pouvons dire que nous sommes bien à l'origine de cette modification et que sans notre action, contrairement aux affirmations de Mr le maire et de son adjoint à l'urbanisme en conseil municipal le 15 janvier dernier, rien n'aurait bougé. Une absence de volonté de changement bien confirmée par quelques membres de la commission urbanisme .



1955 : 8.218 habitants

2020 : 7.800 habitants

Un livret pour faire le point et proposer

Le cahier de 12 pages que vous allez lire précisera les objectifs visés, les bases sur lesquelles la modification doit s'établir, ainsi que nos suggestions pour freiner la densification actuelle. Il reproduira aussi les articles déjà parus dans l'Echo des Vosges depuis le 22/10/2020. Des dossiers forts qui ont montré les failles du système actuel, les erreurs commises, l'absence de contrôle et l'inadaptation des règles.

Il est important de préciser que la publication de ce cahier n'a été possible qu'avec le soutien financier de nombreux adhérents. Merci à tous! Et merci pour tous vos mots d'encouragement, messages précieux qui nous motivent à continuer.

Nous espérons que la démarche que nous avons entamée sera maintenant comprise par les parties prenantes et tous les protagonistes. Nous ne sommes « *contre* » personne. Nous sommes « *POUR* » un Gérardmer respecté, une nature et un cadre préservés dont nos enfants pourront être fiers. Nous sommes pour une construction raisonnable, accessible, et bien intégrée.

Quel Gérardmer pour demain?

Gérardmer n'est pas un produit marketing à forte rentabilité, un concept de vacances, un parc d'attraction. Gérardmer est avant tout une jolie petite ville de montagne 4 saisons, la bien nommée Perle des Vosges, où il fait bon vivre toute l'année. Ne la vendons pas, ne la changeons pas, ne la défigurons pas, nous aurions tout à perdre.

Une réflexion à long terme est donc nécessaire : quel environnement souhaitons-nous dans 10, 20, 50 ans ? Quel Gérardmer pour demain ? L'urbanisme est le premier élément de la politique d'une ville. Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), document de base établi en 2012 en amont de la révision du PLU de 2015, en est le document clé. Il définit les orientations à suivre, dans tous les domaines. Ce cahier contient une page spéciale sur ce document qu'il faut prendre le temps de bien lire. Les objectifs définis à l'époque, qui laissent rêveurs, ne sont pas atteints et loin s'en faut. C'est pourquoi il faut se remettre à l'ouvrage, mais maintenant avec le recul de l'expérience, et la participation de tous, en connaissance des erreurs et dans une direction commune. Soyons positifs et constructifs, travaillons ensemble dans l'intérêt collectif à long terme, et non pas dans un but lucratif à court terme. Soyons ensemble responsables ! Les bâtiments construits ne seront pas détruits, ils sont là pour des siècles.

Nous vous souhaitons une bonne lecture, et surtout, une participation active dans les démarches de modification du Plan Local d'Urbanisme et particulièrement à travers l'enquête publique.

Sommaire Page 2 Page 8 Exemple 3 La Tête du Costet Les objectifs de la modification et pourquoi y-a-t-il urgence Page 9 • Page 3 Exemple 4 Chemin de Gouttridos Des suggestions presque évidentes Page 10 Pages 4 et 5 Histoire d'un permis de construire sans dialogue Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) Page 11 Page 6 La problématique de l'eau et les zones humides Tirer parti des erreurs du passé : Exemple 1 La droite du Lac Page 12 Page 7 Conclusions Exemple 2 Les Quais du Lac



Les objectifs de la modification

Modifier le PLU, oui, mais quand, comment et quoi ? Pourquoi y a-t-il urgence ?

insistant sur quelques cas particuliers qui devraient faire jurisprudence tant ils montrent les incohérences et la permissivité de l'actuel PLU.

Nous avons abordé la question essentielle de la gestion de l'eau, puis nous avons présenté le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), document complet et optimiste rédigé brillamment en 2012 et qui devait servir de base à la rédaction du PLU de 2015. Les règles finalement adoptées n'étaient pas à la hauteur des objectifs et présageaient déjà de la situation actuelle.

Aujourd'hui, alors que la modification et qu'un Conseil municipal spécial a eu lieu le 15 janvier, nous souhaiterions émettre quelques préconisations, qui semblent pour la plupart évidentes. Ces suggestions pourraient venir durcir des règles trop souples, et freiner sèchement la densification que la ville connait, qui ne cesse de s'accélérer, et qui s'annonce inédite pour les mois à venir. En effet, connait actuellement une frénésie des 06/02/2020. Rien que ça. demandes de permis de construire, et ne parvient pas à suivre la cadence. Certains Autre exemple tout simple : lors du dermembres tirent la sonnette d'alarme, et nous rejoignent pour demander que

Au long des 9 précédentes publications, la modification de certaines règles soit « il y a des points d'interprétation diffinous vous avons informés sur la situa- traitée en urgence, indépendamment tion gérômoise en matière d'urbanisme, d'une modification plus profonde qui nécessiterait plusieurs mois. Pourquoi avoir attendu si longtemps, pourquoi attendre encore d'avantage? Toutes les autorités nous l'ont confirmé : le maire a tout pouvoir en matière de règles d'urbanisme dans sa cité.

On peut faire plusieurs modifications avec des procédures différentes, et des délais différents

Oui, il est important de dire et d'affirmer que les règles administratives permettent de faire une modification midu PLU a été annoncée officiellement neure en quelques mois. Beaucoup de communes le font, pourquoi pas nous ? Prenons l'exemple de Versailles, pour varier des exemples Hauts-Savoyards : PLU approuvé le 08/09/2006, mis en révision partielle lors du Conseil municipal du 24/11/2011, mis en compatibilité les 03/02/2014 et 28/03/2017, modifié les 17/12/2015 et 15/12/2016, et mis à jour les 09/01/2014, 18/06/2014, la Commission Urbanisme municipale 26/01/2017, 12/10/2017, 26/07/2019 et

> nier conseil municipal, l'adjoint à l'urbanisme soulignait que (dans le PLU)

cile ». Constat également émis par certains avocats et des professionnels de la construction. Qu'attend-on pour repréciser rapidement ces règles ambigües, qui laissent un flou dans lequel un investisseur averti pourra s'engouffrer?

Dans quels objectifs doit-on aborder la modification?

L'objectif évident est de préserver notre capital nature, notre environnement, ce cadre enchanteur que les médias mettent régulièrement en avant et qui a fait la renommée de la ville. Cet atout « village de montagne 4 saisons » qui fait qu'il fait bon vivre à Gérardmer, qui motive des familles à s'installer, à y vivre à demeure, et qui sonne comme une récompense pour ceux qui y parviennent.

Pour maintenir ce capital, il est essentiel

- * Modérer la consommation de l'espace et préserver les coteaux de la densi-
- * Maintenir et développer les atouts nature et les points de vue, points fort de l'économie touristique
- * Développer l'urbanisation sur les pôles

de vie (par exemple, utiliser les « dents creuses » près du Linvosges, terrains inutilisés et idéalement situés pour des habitations principales à tarif abordable)

- * Limiter l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques d'inondation dus au ruissellement
- * Préserver, restaurer, geler les zones humides, qui permettent la rétention des eaux pluviales et favorisent la biodiversité
- * Répertorier des micro zones humides pour réguler le régime des eaux (échanges et rétention)
- * Préserver les réservoirs de biodiversité, donc les espaces boisés, les prés et prairies, qui forment des zones de pollinisation, des corridors écologiques et garantissent le maintien de la flore endémique (ex : jonquilles)
- * Maintenir des ouvertures paysagères et des coupures d'urbanisation (« respirations » pour reprendre les termes de l'AVAP) pour conserver la notion de village de montagne
- * Mettre en scène les dernières fermes typiques, préserver leur environnement et leur cadre afin de mettre en avant notre culture
- * Respecter le tissu urbain existant, maintenir la cohérence des habitations dans un même quartier (architecture, alignement, gabarit)
- * Favoriser l'implantation de nouveaux jeunes avec des tarifs accessibles (aménager les dents creuses du centre ville pour de l'habitation principale)
 - * Limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales comme beaucoup d'autres communes.

L'objectif évident est de préserver notre capital nature, notre environnement, ce cadre enchanteur que les médias mettent régulièrement en avant et qui a fait la renommée de la ville.









2005

La Rayée

2018

La Trinité 2005

2015





Des paysages emblématiques en sursis



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):

<u>Règles actuelles</u>: 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...).

<u>Conséquences</u>: 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...

<u>Intérêts du recul</u>: 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 <u>Conséquences</u>: 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 PROPRIETE (article 8 du PLU):

<u>Règles actuelles</u>: 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 MITOYENNETE:

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).

<u>Conséquences</u>: Nombreux conflits de voisinage, et source évidente de den-

sification

<u>Intérêts de la non-mitoyenneté:</u> 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 connait, 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:

<u>Intérêts</u>: 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 faîtage par rapport à la pente : on permet actuellement tous les sens (exemple : la Tête du Costet, le bas des Gouttridos).

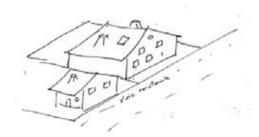
Il faut également limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales, pour « affirmer la vitalité communale » (orientation 6 du PADD). En 2020, 66 % des 139 permis instruits étaient destinés à la résidence secondaire (source : service urbanisme de la mairie)

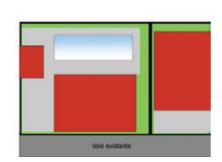
Exemple à suivre : Biarritz qui obligera bientôt tout particulier loueur de meublés à maintenir le ratio de 1 location saisonnière pour 1 location à l'année (résidence principale). Ex : un propriétaire de 4 appartements ne pourra en mettre que 2 en locations saisonnières, et 2 en locations à l'année.

N'oublions jamais que <u>les constructions</u> sont faites pour durer des siècles.

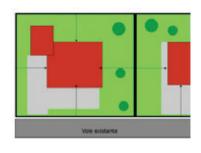
Prendre le temps de l'étude, du débat, favoriser l'implication des locaux....

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













Le PADD

PLU de 2015 : le PADD offrait pourtant de bonnes bases

Le projet d'aménagement et de développement durable dit « PADD » est l'un des documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme. Obligatoire, c'est l'un des documents les plus importants dans le cadre de l'élaboration du PLU. C'est l'article L. 122-1-3 du Code de l'urbanisme qui fixe les objectifs du PADD. Déjà disponible lors de la révision de 2015, il devait poser les objectifs et indiquer les souhaits de développement du territoire. TOUT était écrit pour dessiner un PLU respectueux du cadre de vie, des habitants, de l'économie, de l'architecture et de l'environnement. Pourtant... Nous vous invitons à lire attentivement son contenu (qui suit) et à faire le parallèle avec ce qui s'est fait ces 5 dernières années sur la commune. Certains objectifs ont certes été atteints, mais pour beaucoup ce n'est pas le cas. L'orientation (n°6) dont l'objectif est de « Permettre un accroissement progressif de la population et favoriser son rajeunissement en rendant possible l'accueil de nouveaux habitants permanents. » ne semble pas du tout atteint, ce n'est qu'un exemple. Nous constatons une baisse de la population et les jeunes ne peuvent que très difficilement accéder à la propriété. Que ce soit en matière de voies de circulation douce, de préservation des coteaux, de maintien des transitions vertes, des points de vue remarquables, de l'intégration, du respect des zones humides, de la préservation de l'eau... Il reste beaucoup à faire. Cela doit être rédigé clairement dans le PLU. Vous comprendrez pourquoi la modification s'impose, suivie d'une révision globale. Toutes deux devront être largement inspirées de cette « bible » qu'est le PADD. Nous insistons sur le fait que certaines règles du PLU peuvent être modifiée rapidement, en moins de 12 mois. Il est possible de faire plusieurs modifications successives, des « mises à jour », sur différents points. Une modification mineure mais essentielle peut être faite dans un délai court, une modification plus importante nécessite plus de temps.

Le conseil municipal a fixé les objectifs suivants :

- maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées, les espaces ouverts et la forêt pour garantir des paysages de qualité qui participent à l'attractivité du territoire ;
- favoriser un développement harmonieux et durable du territoire en matière d'environnement, d'activité économique et de mixité sociale ;
- encourager une architecture et un urbanisme de qualité en travaillant notamment sur les caractéristiques des terrains, les volumétries des constructions et en veillant à la qualité architecturale et environnementale des extensions urbaines et des réhabilitations ;
- soutenir le développement de l'habitat principal pour maintenir la population et le dynamisme de la commune :
- identifier, si nécessaire, les secteurs stratégiques qui pourraient nécessiter la mise en place d'Orientations Particulières d'Aménagement pour la valorisation économique et/ou environnementale ;
- promouvoir des modes de fréquentations doux par la création de pistes cyclables, de cheminements piétonniers. ...

Orientation n° 1 préserver les patrimoines naturels

- Préserver les habitats et les espèces sensibles connues (Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique)
- Maîtriser le développement des zones bâties, fort consommateur d'espaces naturels.
- Permettre les déplacements de la faune d'un versant à un autre en évitant l'urbanisation continue en fond de vallée. Poursuivre la politique de mise en valeur du patrimoine géologique, engagée dans le cadre du Plan Paysage.
- Maintenir le fonctionnement des zones humides et informer les futurs constructeurs de leurs obligations au titre du respect de la Loi sur l'Eau.
- Assurer l'assainissement des eaux



usées en cohérence avec le zonage d'assainissement.

Orientation n° 2 renforcer l'attrait de Gérardmer en s'appuyant sur ses paysages emblématiques

- La cohérence des politiques paysagères (Plan de paysage, Plan Local d'Urbanisme, Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).
- Assurer l'entretien des paysages en tenant compte des besoins de l'activité agricole.
- Maintenir, mais également reconquérir voire recréer des points de vue remarquables.
- Conserver le caractère naturel du lac et améliorer les possibilités de découverte dans le respect de l'esprit du site.
- Prendre en compte les spécificités de chaque unité paysagère (limites, occupation des sols, typologie du bâti, points d'appel visuel...) pour définir des modalités d'évolution qui évitent une banalisation des espaces.
- Maintenir des coupures vertes non bâties entre les unités paysagères.
- Veiller à la cohérence des politiques paysagères (Plan Local d'Urbanisme, Plan de Paysage et mesures de protection au titre du Code du patrimoine).

Orientation n°3 Considérer le paysage comme un élément essentiel des projets d'aménagement

- Maîtriser le développement des zones bâties en tenant compte des limites naturelles que constituent les lisières et les crêtes.
- Sur les coteaux en cours d'urbanisation ou de densification, maintenir des espaces publics et des modes d'occupation des sols (hauteur des constructions, végétaux...) permettant la lecture des paysages.
- En limite de zone bâtie, conforter ou préserver des espaces de transition permettant de valoriser les sites pittoresques.
- Localiser et délimiter les nouvelles zones constructibles en continuité de l'existant et en fonction de leur impact visuel.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en encadrant l'évolution des formes du bâti (hauteurs, volumes, densité, coeurs d'îlots, aspect, adaptation au sol et à la pente, terrassements, accès...).
- Penser le développement des équipements touristiques en fonction des sensibilités paysagères.
- Intégrer les constructions et zones à vocation économique dans une logique de valorisation des paysages.
- Valoriser la présence de l'eau et favoriser sa découverte dans la ville.





2005

Le Bas des Gouttridos

2018





2005

Le Haut des Xettes

2018

Orientation n°4 Valoriser les patrimoines urbains et architecturaux

- Préserver le bâti, les espaces urbains patrimoniaux et les parcs.
- Accompagner l'évolution du Kertoff en valorisant les ouvrages hydrauliques.
- Veiller à la cohérence des politiques de protection des patrimoines urbains et architecturaux (Plan Local d'Urbanisme et mesures de protection au titre du Code du patrimoine).





URBANISME A GERARDMER : un dossier en béton



Orientation n° 5 Considérer l'espace public comme le lien et le liant de la ville



- Hiérarchiser les voies par un traitement différencié de l'espace public. Cette hiérarchisation pourrait s'appuyer sur le boulevard Kelsch et la rue de la République qui sont potentiellement les plus intéressants pour développer les circulations douces (à pied ou à vélo) et modifier les pratiques de la ville en créant une relation entre les différents pôles urbains.
- Profiter de l'aménagement du carrefour de la Croisette pour améliorer le traitement de l'entrée de ville et connecter les faubourgs au centre.
- Accompagner la densification des secteurs résidentiels en améliorant la qualité des espaces publics et en diversifiant les usages (déplacements doux, aires de jeux, points de vue...).
- Répondre aux besoins en stationnement tout en réduisant la présence visuelle des voitures et en proposant des alternatives (développement des transports collectifs, retour de la desserte ferroviaire, déplacements doux sécurisés).

Orientation n° 6 Affirmer la vitalité communale

- Permettre un accroissement progressif de la population et favoriser son rajeunissement en rendant possible l'accueil de nouveaux habitants permanents.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux demandes en résidences principales, quels que soient l'âge et le niveau de ressources des ménages.
- Tenir compte du potentiel d'évolution du parc actuel dans l'estimation des besoins.
- Tenir compte des besoins en foncier liés à l'attractivité touristique.

Résidences principales

Résidences secondaires

Logements vacants

- Favoriser l'évolution du parc actuel en renforçant l'attractivité du centre ville élargi et en valorisant la proximité des équipements et des services.
- Répondre aux besoins de développement ou de construction d'équipements destinés à des populations spécifiques (gens du voyage, personnes âgées...).

Gérardmer 9 1 (source : Linternaute.com d'après l'Insee) 9000 Evolution du parc immobilier à Gérardmer (source: JDN d'après l'insee) 7400 8600 8400 6800 8200 Gérardmer JDN Q 1 9 1 Nombre de résidences Immobilie principales et secondaires à Gérardmer Prix du m2 à Gérardmer Données 2015 (source : JDN d'après finsee) Prix au m2 (source: estimations JDN)

Orientation n° 7 Soutenir le dynamisme économique (industrie, tourisme, agriculture)

- Permettre la création, le développement et l'évolution des activités économiques dans la mesure de leur compatibilité avec la proximité de quartiers résidentiels et avec les fonctionnements urbains (circulations, accès, stationnement...).
- Encadrer et maîtriser le développement des activités économiques situées en zone naturelle (exploitation des ressources naturelles, activités touristiques).
- Soutenir l'activité agricole.
- Privilégier le développement des activités touristiques estivales et hivernales sur les secteurs déjà aménagés.
- Prendre en compte les projets intercommunaux.

Orientation n° 8 Promouvoir les énergies renouvelables et les économies d'énergie

- Rendre possible l'isolation extérieure des bâtiments existants.
- Favoriser l'implantation et l'utilisation d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Orientation n° 9 Prendre en compte les contraintes techniques

- Adapter l'extension des zones constructibles aux capacités existantes ou programmées des réseaux et privilégier la densification le long des voies déjà équipées.
- Garantir la cohérence entre les zones urbaines ou à urbaniser et le zonage d'assainissement.
- Assurer l'approvisionnement en eau potable en tout temps et en capacité suffisante dans les zones urbaines ou à urbaniser.
- Améliorer la voirie existante et adapter les voies à créer aux services qu'elles sont supposées supporter (desserte, ramassage des ordures ménagères, déneigement...).
- Eviter de construire sur des sols réputés difficiles ou inadaptés (zones humides, placages morainiques, éboulis).







Orientation n° 10 Protéger les biens et les personnes des risques et nuisances

- Préserver les zones d'expansion des crues.
- Réduire les facteurs aggravant la fréquence et l'importance des crues et des coulées de boue par ruissellement (préservation des zones humides, dimensionnement des réseaux, dispositifs de rétention et de déphasage des crues, infiltration, récupération des eaux de pluie...).
- Conserver des zones non bâties le long des lisières des forêts communales ou domaniales.
- Eviter une trop grande proximité entre habitat et sites ou installations à surveiller ou potentiellement à risques ou nuisantes (risques technologiques, sols pollués, élevages).
- Assurer la défense incendie.
- Offrir des alternatives aux déplacements automobiles.
- Eloigner les zones à urbaniser des voies bruyantes.

Prix médian

Gérardmer Vosges





Dans les pages qui suivent, nous avons tenu à rediffuser les articles déjà parus dans l'Echo des Vosges depuis le 22/10/2020. Des dossiers forts qui ont montré les failles du système actuel, les erreurs commises, l'absence de contrôles et l'inadaptation des règles. Des dossiers vérifiés, dont les contenus n'ont pas été contestés, et qui ont permis la prise de conscience au niveau départemental. En effet, nous sommes persuadés que la modification du PLU a été décidée suite (et grâce) à la présentation de ces dossiers en haut lieu. Si nous les publions à nouveau aujourd'hui, ce n'est pas pour désigner les responsables, mais qu'ils aient valeur d'exemples à ne surtout pas reproduire.

Exemple 1 : La droite du Lac



Panneau de commercialisation

Voici notre tout premier article sur l'urbanisme à Gérardmer.

Il touche aux constructions sur le chemin de la droite du lac, juste au-dessus remblais (lorsqu'ils sont autorisés) ne de la maison « Le Chalet du Lac» maison construite en 1866 qui a échappé à la destruction de novembre 44, et dont la photo était en « Une » de la publication « Gérardmer Terre de Patrimoines » publiée par la mairie en 2016. Une description complète de cette maison remarquable figure dans le document AVAP (Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine) publié le 23 janvier 2015 par la mairie.

De nombreux Géromois se sont étonnés de voir des travaux d'envergure commencer durant l'été 2019, mais il ne fallait pas s'en étonner. Un déboisement en règle avait été effectué auparavant, et une publicité aguicheuse était apposée sur un panneau en février 2019. Vue imprenable!: C'est vendeur.

L'AVAP (Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine)

Pour reprendre quelques phrases de ce document, l'AVAP a pour « objectif général d'assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions, installations et aménagements en parallèle du règlement du PLU, sans créer d'interférences. ». « C'est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ». Autrement dit ces règles doivent s'appliquer. La droite du lac , nommément citée dans la réglementation AVAP, se situe en secteur 6b du plan de zonage et les prescriptions sont décrites avec détails et croquis de la page 120 à 131. Sans reprendre toutes ces prescriptions, il en

qui est : « Les mouvements de terre sont règlementés pour éviter la création d'effet de murs trop hauts. Les déblais et les peuvent dépasser 1 mètre de hauteur, par palier et par rapport au terrain naturel – cf. Fig1 page 130 du présent règlement. » On y lit également « Tous les murs de pierres sèches, les murs appareillés de soutènement ou non, en pierres de granit, doivent être préservés. » ... Et bien d'autres réglementations.

L'autorisation de construire n'aurait jamais dû être acceptée : le projet est en contradiction avec de nombreuses prescriptions et articles du PLU et de l'AVAP. Il nous faudrait de nombreuses pages pour détailler. L'ABF a donné son avis favorable : c'est incompréhensible.

L'historique

La SASU PRIMMO IMMOBILIER dépose un permis de construire le 31/01/2017, l'ABF (architecte des bâtiments de France) donne son avis favorable 3semaines après, le 21/02/2017. Le 13 avril 2017. la maire octroie son autorisation de construire d'une résidence de 15 logements (PC n° 88 196 17E0006). Le gérant de la SASU, donc le constructeur, est Monsieur Benoît Jourdain, également Vice-Président du Conseil Départemental des Vosges, en charge du tourisme. Depuis, le PC est transféré le 16/03/18 à la SCCV Lac et Montagne, (filiale de SASU PRIMMO) puis modifié le 09/04/19, arguties juridiques et fiscales. Les travaux de terrassement commencés en été 2019 traînent en longueur, sans aucun doute en raison de la présence de roche sur le terrain qui a entraîné d'inévitables surcoûts, a fait que le projet a été modifié, a rendu impossible les aménagements extérieurs prévus et notamest cependant une (une des premières) ment le traitement des eaux de pluie.

Question : une étude de sol ainsi qu'une étude béton adaptée à un terrain rocheux et aux règles parasismiques ontelles été menées au préalable ?

Infractions???

L'analyse des plans et du permis de construire nous a conduit à envoyer à la mairie une demande de contrôle d'exécution et de constats d'infractions par lettre du 14 février 2020. Conformément aux dispositions des articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme, le maire ou ses adjoints, OPJ (officier de police judiciaire) ont le devoir d'effectuer ces vérifications et d'en dresser procès-verbal si infractions il y a.

Ces questions concernent les points suivants, pour lesquels un dossier détaillé a été joint à la lettre.

Accès pompiers, normes de stationnement, évacuation des eaux de pluie et de ruissellement, Implantation par rapport à la voie publique, hauteur des remblais et soutènements.

Malgré nos multiples relances par courrier, mails... aucune réponse ne nous a été donnée. Silence complet.

Nous avons été interpellés par des photos envoyées par des Géromois inquiets de la tournure de cette construction. mairie du danger que représente cette construction par courrier le 23 juillet.

Aucune réponse ne nous a été faite. Questions sans réponses

Les questions soulevées dans notre courrier du 14/02/2020 ne sont pas ano-

L'accès pompiers ne répond pas aux normes d'accès, c'est une question de sécurité. Il ne permet pas d'accéder à l'intérieur des logements comme le montrent les plans de permis, pour-



Vue de la construction coté montagne



Document commercial

(Service Départemental d'Incendie et de Secours).

Le surcroît de véhicules apporté perturbera la circulation sur la voie publique qui ne permet déjà pas, en son état, le croisement de 2 véhicules, autre entrave à la sécurité.

Autre entrave à la sécurité: Les manœuvres d'entrée et sortie depuis les places de stationnement couvertes et non couvertes, se feront sur la larguer totale de la voie publique, laquelle ne permet déjà pas le croisement de 2

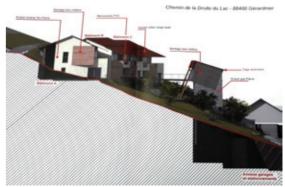
Les eaux de pluie devraient être récupérées dans 5 puits d'infiltration irréalisables. Sans rétention possible le flux de ces eaux inondera les terrains et la route en aval.

« L'ensemble des murets et soutènements devront se limiter à 1 mètre de hauteur » est-il écrit sur le document autorisant le permis de construire. Les plans

qui accompagnent le PC montrent des murs qui dépassent 1 mètre. À la vue des travaux réalisés, cette règle de hauteur n'est pas respectée : la façade arrière des constructions, prévue entièrement enterrée sur les plans du dit PC, est dans la réalité édifiée au-devant d'un mur de soutènement esti-

tant objet d'un avis favorable du SDIS mé de 6m. de hauteur! La modification apportée n'est non seulement pas conforme mais elle crée un « couloir », qui formera un réceptacle des eaux en cas de forte pluie mais aussi une caisse de résonance des sons.

> L'accès des occupants aux appartements se fait par un ascenseur et une passerelle, voir plan. L'ascenseur sera construit dans le trou visible depuis le chemin de la droite du lac, la tour cage d'ascenseur aura une hauteur totale estimée de plus de 16 m. avec une partie hors sol dépassant le terrain de ~9,00 m. Cet accès est l'accès principal et il ne saurait permettre, comme l'accès secondaire piétons, une évacuation d'urgence des personnes en cas de sinistre incendie. Il faut ajouter le fait que l'approche des véhicules de secours ne serait pas possible avec une voie pompiers menant au-dessus d'un mur de soutènement offrant le vide et non l'accès aux logements.



Plan coupe du permis de construire



Exemple 2: Les Quais du Lac

Dévoilons maintenant le projet des Quais du Lac, prévu à l'angle du Bd Garnier, de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de l'Avenue de la ville de Vichy. Il s'agit d'un ensemble de 3 bâtiments proposant 23 logements et une cellule commerciale pour une surface de plancher de 2125 m², en lieu et place d'une maison et de son jardin d'agrément, cher à son ancien propriétaire, qui représente à lui seul 80% de la surface du terrain, et offre un point de vue remarquable depuis le Monument aux Morts. Ce projet se situe dans le secteur 7 du SPR (Site Patrimonial Remarquable), au coeur de la « Ville de la Reconstruction » (mis en avant dans le rapport de présentation de l'AVAP), qui présente un intérêt architectural et patrimonial nécessitant l'application de dispositions particulières et restrictives.

L'historique

Le 24/09/19 la SASU PRIMMO IMMO-BILIER dépose une demande de permis de construire pour un ensemble de 24 logements et une cellule commerciale, répartis en 3 bâtiments, pour une surface de plancher de 2125.19 m².

Le 27/11/19, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable, considérant que « le bâtiment A en R+3 ne permet pas de répondre à la typologie des bâtiments existants dans ce secteur qui ne comporte que des bâtiments en R+2 maximum ». Il considère que « le gabarit et la hauteur (13,87 m ndlr) ne respectent pas la silhouette urbaine du tissu bâti existant, très cohérent en R+2», et que le projet est « contraire à l'homogénéité des façades ordonnancées des bâtiments existants qui caractérise ce secteur. »

Le 04/12/19, le permis est refusé par la mairie.

Un revirement incompréhensible

Le 31/01/20, la SCICV Les Quais du Lac nouvellement créée (filiale de SASU PRIMMO), présente une deuxième demande de permis pour un ensemble de 24 logements et une cellule commerciale sur 3 bâtiments, avec une surface de plancher de 2126.35 m². Ce projet sociaux obligatoires. est globalement identique au premier. Le PDG de SASU Primmo, le confirme lui-même dans un article du quotidien départemental le 22/10/20 « Quelques modifications ont été apportées, comme la peinture, les ouvertures et la hauteur » (ndlr: 13,76 m, soit 11 cm de moins que pour le PC 1, moins de 1% d'écart). Seuls merciale, pour une surface de plancher des éléments mineurs ne modifiant pas de 1993.79 m². l'impact visuel du projet ont donc été Le 19/10/20, une requête en annulation modifiés. Les uniques insertions graphiques des 2 PC sont éloquentes car quasi identiques, seul le fronton du bâtiment B avant été supprimé, la couleur et les fenêtres modifiées.

le 14/02/20. Le 26/02/20, la mairie, consciente de l'erreur manifeste d'aprevirement. Pas de réponse. Nonobstant, le permis est accordé le 21/04/20, en



Insertion graphique jointe à la demande de PC 88 196 20 E009, accepté le 21/04/20



ment façade sur rue des immeubles voisir Façade sur rue des 3 immeubles projetés

Réglementation SPR secteur 7 : « les nouvelles constructions... par leur implantation, leur volume, leur hauteur et leur gabarit, ne pourront venir déséquilibrer les cohérences présentes en ce qui concerne la silhouette urbaine et les perspectives de la rue »

plein confinement, alors que des ordonnances permettaient un allongement de son étude.

Le 19/06/20, 7 pétitionnaires, soutenus par 40 voisins directs, justifiant tous d'un intérêt à agir contre ce projet qui affectera significativement les conditions dans lesquelles ils jouissent des biens dont ils sont propriétaires, déposent un Recours Gracieux en mairie, demandant l'annulation du permis.

Le 29/06/20, au lendemain des élections municipales, l'acte de vente du terrain est signé, information apportée par Mr Philippe Voirin, propriétaire et vendeur du terrain.

Le 07/07/20, la SCICV Les Quais du Lac dépose une demande de PC modificatif. consciente de l'illégalité du permis initial soulignée dans le recours gracieux : le non respect des 20% de logements

Le 19/08/20, par son absence de réponse, la mairie rejette implicitement le recours gracieux.

Le 26/08/20, le PC modificatif est accordé sans qu'en soient informés les requérants. Le projet propose désormais 23 logements et une cellule com-

est engagée à l'encontre de la mairie.

Une non intégration avérée

Pourtant l'ABF émet un avis favorable Comme le soulignait l'ABF dans son arrêté de refus en novembre 2019, la silhouette urbaine du tissu bâti existant ne préciation, alerte l'ABF par courrier, lui sera pas respectée par ce projet masdemandant des explications quant à ce sif qui bouleversera la physionomie du secteur. Son implantation à l'angle de 3 voies très empruntées le rendra ex-

trêmement visible alors qu'aucune recherche architecturale n'a été menée pour favoriser une insertion cohérente et harmonieuse. Il viendra masquer les autres constructions de ce quartier emblématique de la Reconstruction, toutes alignées en retrait des 3 voies, comme le voulait l'architecte Gutton, qui proposent toutes des toitures à 4 pans, et aucun mur borgne, contrairement aux propositions du projet.

Ce projet méconnait donc les dispositions de l'article 11 UV du PLU en ce qu'il porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Il méconnait également les règles du SPR concernant le secteur 7 en ce qu'il ne respecte pas l'alignement des constructions voisines et ne répond pas au vocabulaire des constructions du secteur.

Il est important de signaler que l'unique insertion graphique jointe aux dossiers de demandes de PC ne présente une projection du projet que depuis l'avenue de la ville de Vichy. Aucune ne permet d'apprécier l'insertion des bâtiments B et C depuis l'Avenue du Mal de Lattre et le Bd Garnier, et par rapport aux habitations voisines. Aussi peut-on penser que les pièces jointes lacunaires n'ont pas permis au service instructeur de s'assurer de la conformité du projet aux règles locales d'urbanisme.

Enfin, ce projet d'ampleur ne proposera en guise d'espaces verts qu'un parking enherbé et 2 bandes de verdure, en lieu et place de l'actuel jardin d'agrément composé de nombreuses essences d'arbres et d'une mare, qui abrite de nombreuses espèces animales. Un havre de verdure visible depuis l'ensemble de l'espace public. Une véritable passerelle entre le centre ville, le parc municipal et les quais...du lac.



Vue depuis l'avenue de Lattre de Tassigny

Un ensemble massif de 3 bâtiments viendra remplacer le jardin d'agrément qui couvre plus de 80% du terrain



Montage réalisé sur la base des documents constitutifs du dossier de demande de PC qui nous ont été transmis en date du 28 avril 2020 par le Service de l'urbanisme. Auteur du projet, objet du permis de construire accepté : Nicolas Kuehn, architecte

L'architecture de la seconde reconstruction à Gérardmer serat-elle définitivement dénaturée malgré les études réalisées pour **I'AVAP?**

Le texte qui suit est un copier-coller de l'étude réalisée pour la région. On la trouve facilement en faisant une recherche avec les mots suivants : inventaire Grand Est reconstruction 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(...). (...)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 Gérardmer s'achève dans les années 1960. »



Photo du site de la région Grand Est illustrant l'étude sur la Reconstruction à Gérardmer



Exemple 3 : La Tête du Costet : un vrai casse-tête !

Ce dossier est l'illustration de l'impact sur les coteaux d'un urbanisme incontrôlé. Cette zone située tout en haut du quartier de la Rayée a vu son paysage profondément bouleversé ces 5 dernières années.

Il ne reste plus rien du cadre enchanteur qui avait vu une première maison se construire dans les années 50 sur un très grand terrain, avec la nécessité pour son propriétaire de réaliser les travaux d'amenée des réseaux à ses frais.

Aujourd'hui, nous ne sommes plus dans la même situation et la construction frénétique atteint un niveau qui n'aurait pas pu être imaginé par les premiers habitants.

Fin mai 2020, un particulier, tout juste informé de l'existence de notre association, nous fait part d'une situation particulièrement alarmante.

Historique incroyable... mais vrai

En juillet 2017, un permis de construire a été affiché sur un terrain de la Tête du Costet.

Les voisins se sont rendus au service de l'urbanisme de la Mairie qui les a informés que malgré l'absence de leurs six signatures, le cabinet de géomètre avait néanmoins publié le procèsverbal de bornage sous n° 088 / 196 / S13488 / 2013 au bureau des hypothèques.

Un document incomplet non signé donc irrecevable

Les services de la mairie leur ont aussi précisé qu'un procès-verbal de carence aurait dû être établi dans un délai maximum de 15 jours et que le procès-verbal de bornage n'aurait pas dû, en effet, être publié au bureau des hypothèques faute que toutes les signatures aient été recueillies.

Ces mêmes services leur conseillent alors d'engager un recours au Tribunal Administratif de Nancy, lequel s'est révélé incompétent, ce qui ne change rien à une réalité: les permis de construire ont été délivrés par la mairie qui connaissait pourtant l'existence du défaut de procédure lié au bornage, ces permis n'ont pas fait non plus l'objet d'une annulation quand l'illégalité de cette procédure s'est révélée.

Un dépôt de plainte a été déposé le 11/08/2018 par un voisin propriétaire s'inquiétant de travaux en contrebas de sa propriété :

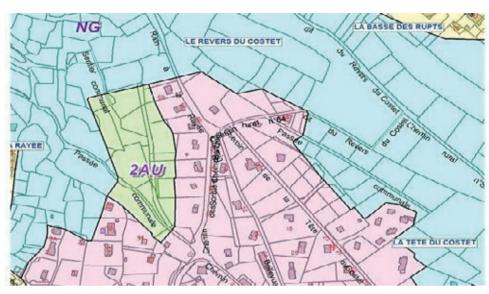
Une plainte déposée auprès du Procureur de la République

Sur le document de plainte déposée auprès du Procureur de la République, nous pouvons lire que les travaux d'aménagement en mai 2018 ont été réalisés sur une propriété en vue de construction de plusieurs habitations sans permis d'aménager. La constatation a été faite par l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, par la responsable du service de l'urbanisme le 06/06/2018 et le 10/07/2018, accompagnée ce jour-là par l'ABF. Il n'v a eu aucune suite, ni constat d'infractions. Les travaux ont continué et les permis de construire ont été accordés alors que, sauf erreur de notre part ou mauvaise interprétation des textes, l'instruction des dossiers obligeait légalement, comme pour la vente des terrains, à l'obtention préalable du permis d'aménager.

Selon l'information qui nous a été donnée par la personne qui a déposé plainte, l'instruction est toujours en cours.

Des permis d'aménager accordés un an après travaux pour régularisation

Informés de cette situation, nous (Gérardmer Patrimoine Nature) avons fait une demande en juillet 2020 pour connaître l'existence ou non d'un permis d'aménager pour apprendre que 2 permis avaient bien été délivrés, presqu'un an après que les travaux d'aménagement aient démarré, l'un le 05/04/2019 pour une surface de 2416 m2, l'autre le 15/04/2019 pour une surface de 2421 m2.



PLU actuel dans cette zone : en bleu non constructible.



Plan parcellaire de la zone (la quasi-totalité des parcelles est maintenant construite).



On empile des chalets dans tous les sens

Une grande diversité dans les permis de construire... et d'aménager

Concernant le lotissement de 12 parcelles que montre aujourd'hui le plan de cadastre, il aura été ainsi « *construit* » :

3 parcelles ont fait l'objet d'un permis de construire accordé en 2013 et déposé alors pour 3 constructions sur un même terrain, c'est-à-dire sur la surface entière des 3 parcelles

1 parcelle de petite surface non concernée par le permis accordée en 2013 est aujourd'hui en zone NG (non constructible)

2 parcelles issues de la division de l'unité foncière

(ensemble des 12 parcelles et leur accès commun) ont été vendues et fait l'objet d'un permis de construire alors que cette division n'avait pas été actée par l'obtention d'un permis d'aménager. 3 parcelles ont fait l'objet du 1er permis d'aménager précité.

3 parcelles ont fait l'objet du 2^{ème} permis d'aménager précité

Les 2 demandes de permis d'aménager font mention d'un accès et de réseaux existants, ceuxlà mêmes qui ont été réalisés, sans autorisation, avant le dépôt de ces demandes.

Evolution du PLU période 2012 / 2015 : une période de facilité pour les PC / Un trou dans la raquette

Les terrains situés dans ce secteur sont pour partie en zone NG (non constructible) et en zone UH (constructible). On s'aperçoit que les constructions en cours ou construites sont sur ces deux zones, faut-il s'en étonner ?

Les atermoiements dans l'élaboration du PLU, une invalidation en 2012 puis, une révision en 2015, ont fait que pendant la période de carence de PLU, la porte a été ouverte à toutes les demandes et autorisations. Ce fut le cas de 3 parcelles du lotissement qui ont fait l'objet du permis de construire accordé le 9 juillet 2013 pour 3 constructions sur un même terrain et dont le chantier a été ouvert fin 2013 ou début 2014. Une seule des 3 constructions prévues a été alors réalisée avec une déclaration d'ouverture opportune qui garantissait ou prolongeait la validité du permis et offrait la possibilité de réaliser les 2 autres constructions sur un terrain même si celui-ci redevenait inconstructible.

En conclusion : des travaux réalisés sans permis

Les travaux d'aménagement sur la zone de la Tête du Costet ont été réalisés en toute illégalité en 2018.

Malgré la connaissance de cette situation par les services de la mairie et de l'ABF, ceux-ci n'ont pas dressé procès-verbal et n'ont pas demandé l'arrêt immédiat des travaux.

Des permis d'aménager accordés en 2019 un an après les travaux pour régularisation

Après réalisation de ces travaux, 2 demandes de permis d'aménager ont été déposées en décembre 2018 et celles-ci ne concernaient qu'une partie seulement d'une unité foncière formant aujourd'hui lotissement, avec une voie commune et des réseaux qui desservent les parcelles, hors peut-être les 2 situées en bordure de la voie publique et qui ont été vendues avant que la division ne soit actée.

Des permis d'aménager qui ne concernent pas toute la surface aménagée

La surface de cette unité foncière, d'environ 7000m², obligeait légalement le pétitionnaire, pour un terrain d'une surface supérieure à 2500 m², à confier l'établissement du dossier de demande de permis d'aménager à un architecte, dossier comportant notamment un projet architectural paysager et environnemental.

Résultat : implantation anarchique de maisons sans cohérence en l'absence de toute vision d'ensemble.

En l'absence de plan d'ensemble, les constructions réalisées ou en cours de construction sont implantées de façon quasi anarchique, sans cohérence architecturale.



Exemple 4 : Chemin des Gouttridos, un dossier explosif!

La politique de l'autruche, malgré des alertes répétées

Le 18 décembre 2019 , le Service de l'urbanisme de la mairie de Gérardmer est informé par courriel de l'infaisabilité d'un projet concernant la construction de 2 chalets sur un terrain sis chemin des Gouttridos.

Les documents d'analyse qui accompagnaient ce courriel montraient de façon factuelle que ce projet, objet d'un permis de construire accordé le 5 septembre 2019, ne pouvait se faire dans le respect des règles d'urbanisme.

Il était alors simplement demandé qu'il puisse être soumis à un nouvel examen pour correspondre, dans sa présentation, à la réalité de terrain, c'est-à-dire avec une implantation permettant un strict respect de ces règles, avec une implantation qui serait en accord parfait avec les prescriptions contenues dans l'arrêté de permis et émises par l'ABF (Architecte des Bâtiment de France).

Un sujet déjà abordé en réunion publique le 10 janvier 2020

Ce sujet a été évoqué lors de la réunion publique que l'association GPN a tenue en mairie le 10 janvier 2020 et le promoteur de l'opération, présent dans la salle, ne s'est pas exprimé alors qu'il aurait pu librement le faire. Il a préféré s'adresser à M. Le maire en lui envoyant un courrier recommandé en date du 16 janvier 2020 avec copie adressée à GERARDMER INFO, VOSGES MATIN, France BLEUE et de ce courrier valent d'être rapportés tant ils sont disproportionnés par rapport à l'intention citoyenne qu'était la simple alerte lancée par l'association à propos d'un projet dont la non-conforf mité était patente :

« Cette association, telle qu'elle est dirigée actuellement est dangereuse, incite à la haine et trouble l'ordre

« En tant que magistrat de la cité, il vous appartient de faire le nécessaire pour Ce courrier indique : « Selon les faire cesser ces agissements excessifs et non républicains. Ces personnes se dissimulent derrière cette association pour régler leurs contentieux professionnels... »

Pas de réponse officielle à nos inquiétudes et des riverains sous la menace du promoteur

L'association GPN a par 2 fois demandé à M. Le Maire de faire procéder à un contrôle d'exécution sans que réponse soit apportée.

Le chantier a été ouvert le 24 août 2020 et à la vue des travaux engagés, 62 riverains du coteau des Gouttridos ont adressé un courrier recommandé daté lui demandant d'exercer son pouvoir de décision en sa qualité d'OPJ (Officier de



Des prescriptions inapplicables étant donnée la déclivité du terrain

l'article L 480-1 du Code de l'urbanisme, pour que ce contrôle s'opère, invoquant notamment le risque possible d'une atteinte à la sécurité publique.

M. Le Maire n'a pas directement répondu à ses administrés et c'est le signataire principal du courrier qui seul a obtenu réponse :

de la part du promoteur (ou maitre de l'ouvrage) par un courrier recommandé daté du 11 septembre 2020 contenant menace: « Je vous alerte, ..., qu'un arrêt non fondé, donc illégal du France 3 LORRAINE. Quelques extraits chantier, entrainerait des conséquences financières que vous devrez assumer. » Il est singulier de constater qu'une rée ponse à un courrier adressé personf nellement à M. Le Maire par 62 de ses administrés, soit apportée par le promoteur du projet objet de leur inquiétude - de la part de M. Pierre IMBERT, en qualité d'adjoint délégué, par courrier daté du 12 octobre 2020 demandant aux destinataires de le communiquer à tous les signataires.

> constatations du géomètre les 17.08.2020, 04.09.2020 et 21.09.2020 et des services techniques municipaux en date du 03.09.2020, le chantier s'exécute sans s'écarter de l'autorisation précitée. ». Autrement dit, circulez, y'a rien

Un chantier qui s'accélère malgré des prescriptions inapplicables

Le Service de l'urbanisme est de nouveau alerté par un courriel adressé en date du 2 novembre 2020 par un des membres fondateurs de l'association GPN, la réponse apportée par M. IM-BERT ne lui apparaissant pas refléter la du 31 août 2020 à M. Le Maire, courrier réalité d'un chantier qui se poursuit et s'accélère.

On peut s'interroger sur le fait que La Police Judiciaire) et en application de Commune ait mandaté un géomètre,

Sur ces 2 questions, il a été demandé au service instructeur de confirmer aux 62 riverains « contestataires » que le chantier s'exécute sans s'écarter de l'autorisation d'urbanisme délivrée en leur confirmant les points suivants : 1) et 2) La possibilité effective de réaliser 2 places de stationnement sans soutènement, c'est-à-dire en épousant la pente du terrain et la pente de l'accès entre les 2 chalets comme représenté sur le plan masse sur lequel n'apparait aucun mur limitant ces 2 places

3) et 4) La possibilité effective d'accéder aux 2 stationnements couverts prévus sous la terrasse de chacun des 2 chalets

5) La possibilité effective de réaliser un puits d'infiltration avec buses béton sur une profondeur de 8.50 m, buses à

travaux continuent... avec pour simple exemple la réalisation de murs de soutènement dépassant largement la hauteur maximale autorisée de 1.00 m

Une obligation de contrôle non respectée

Selon l'article L 480-1 du Code de l'urbanisme, le maire est soumis à l'obligation légale de dresser un procès-verbal de constat dès lors qu'il a connaissance d'infraction aux règles d'urbanisme et une copie de ce procès-verbal doit être transmise sans délai au ministère public. Rien n'a été fait et on laisse des travaux se faire tout en sachant qu'ils amèneront à l'édification de 2 chalets non conformes aux règles... Sans doute avec l'intention de ne pas procéder davantage au contrôle de conformité qui doit s'opérer, selon les R 462-6 et R 462-7 du Code de l'urbanisme, dans un délai de 5 mois après dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) en mairie.



Le chemin des Gouttridos, à gauche, est emprunté par des voitures, des camions, des bus, des chasse-neige

tuer des relevés qui valideraient, selon proximité immédiate de la limite aval correspondants. Pourquoi n'a-t-il pas été une circulation à double sens demandé au promoteur de faire procéder à ses frais au contrôle des travaux engagés?

Si l'on considère que les relevés effectués confirment la justesse de l'implantation altimétrique des 2 chalets, qu'en est-il du respect des règles d'urbanisme que l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) rappelle par des prescriptions contenues dans l'arrêté de permis de construire? Qu'en est-il aussi du respect des plans présentés et validés par l'octroi du permis?

aux frais de la collectivité, pour effec- mettre en place dans un sol friable à elle, la bonne exécution du chantier, 6) La création d'une voie avec une larsans pour autant produire les documents geur portée à 5.00 m pour permettre

> 7) La limitation effective à la hauteur maximale autorisée de 1.00 m du mur de soutènement le long de la limite amont à l'arrière des chalets

> 8) La limitation effective à la hauteur maximale autorisée de 1.00 m du talus (et non d'un mur de soutènement) comme représenté sur les plans de coupe et façades le long de la limite aval 9) La possibilité effective de réaliser des aménagements avec des remblais en très forte pente réalisés en sol sableux La réponse est toujours attendue et les

Février 2021 Association n° W883005706 14 avenue de la Ville de Clichy 88400 Gérardmer Rédacteur en chef: Mr Jacques VALENTIN Imprimé par les Imprimeries Flash et Fricotel 6 rue Jean Viriot 88000 EPINAL Tirage: 5.000 exemplaires Papier recyclé

Photos libres de droits

Ne pas jeter sur la voie publique



Histoire d'un permis de construire sans dialogue

Nous souhaitons là 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 un 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.

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 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



Affichage des demandes de PC en mars 2020

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 (DAACT) 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 récolement 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.

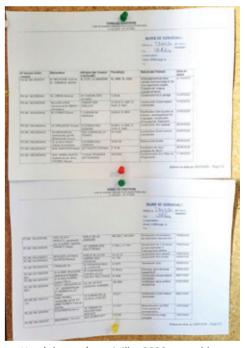
Voilà donc l'histoire (très simplifiée) d'un permis de construire.

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



Un exemple d'affichage illisible (mars 2020).

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.



Un réel progrès en juillet 2020 : un tableau synthétique

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

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 connaitre 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.



La problématique de l'eau et les zones humides

Lors de la dernière assemblée générale de l'Association Gérardmer Patrimoine Nature, plusieurs sujets ont été évoqués, dont celui de l'eau qui a particulièrement marqué les esprits, dans le contexte des catastrophes récentes en France.

Un sujet très actuel, géré par les services de l'Etat et les collectivités

L'eau est un sujet majeur et d'actualité, quels que soient les territoires. Mais en montagne, et dans les Vosges en particulier, c'est une problématique prépondérante

Si la préservation des milieux aquatiques et humides classés existe depuis plusieurs années (avec la Loi sur l'eau, les ZNIEFF, Natura 2000, etc..), l'enjeu, pour toutes les collectivités, est aujourd'hui de mieux gérer les problématiques liées à l'eau, à toutes les échelles, et de pouvoir les intégrer dans les documents opérationnels de planification urbaine.

Trop d'éléments non répértoriés : des imperméabilisations incontrôlées

Dans les permis d'aménager, la gestion des eaux pluviales est au centre des études. Malheureusement, à l'échelle d'un permis de construire individuel, peu de choses sont exigées et encore moins de choses peuvent être vérifiées. Pourtant, construire induit inexorablement l'imperméabilisation de surfaces initialement perméables. Et si des principes de gestion des eaux pluviales sont demandés, ils sont rarement accompagnés d'études géotechniques qui pourraient justifier les solutions proposées. Les services instructeurs ont peu, voire pas d'outils pour émettre un avis sur ces sujets.

Ces imperméabilisations incontrôlées, probablement associées aux phénomènes de réchauffement climatique et à des facteurs locaux aggravants (relief, urbanisation galopante, saturation probable des réseaux d'eaux pluviales), amènent de manière de plus en plus fréquente à des catastrophes naturelles. Et si le secteur de Gérardmer n'a pas encore vécu d'évènement équivalent à celui de la Vallée de la Roya dans le Sud de la France, il a tout de même subi, il y a quelques années seulement, des inondations exceptionnelles, avec dévoiement de cours d'eau, effondrement de murs et routes arrachées.

De nouveaux enjeux pour le territoire

Les cours d'eau et les zones humides sont répertoriés, réglementés et protégés. La Communauté de Communes des Hautes-Vosges, en lien avec la mission Inter-services de l'eau et de la Nature du Département et la Préfecture des Vosges, a établi, à ce sujet, un Plan d'Acpour 2019-2021. A Gérardmer plus précisément, l'eau s'est introduite dans de



Un inventaire des zones humides du territoire de Gérardmer est initié par les services de l'Etat depuis 2017. Il se doit d'être le plus complet possible, y compris pour les petites surfaces

nombreux débats du conseil municipal, et un inventaire des zones humides, initié par l'Etat, a été lancé par la Ville en 2017 pour que des informations locales et ciblées puissent être annexées au PLU. C'est une très belle avancée, même si nous n'avons malheureusement pas pu avoir accès au document de travail pour en connaître le niveau de détail.

Des informations essentielles, mais encore trop confidentielles

D'autres éléments, considérés comme mineurs, mais pourtant non moins essentiels pour le fonctionnement hydraulique d'un territoire, n'apparaissent nulle part, restent très confidentiels ou relèvent du droit privé : les fossés, les zones humides ponctuelles, les circulations temporaires des eaux lors des situations exceptionnelles (fonte des neiges, orages violents, etc...), les résurgences naturelles, les sources captées de longue date par des privés...

Ces informations, trop ponctuelles, sont introuvables pour un bureau d'études qui travaille sur un diagnostic environ-

La question du niveau de détail des informations récoltées est essentielle

Une prospection détaillée de terrain est compliquée à mettre en œuvre sur toutes les thématiques nécessaires à l'élaboration de documents d'urbanisme. Cela serait extrêmement long et coûteux. Les diagnostics sont réalisés, pour la plupart, sur la base de données cartographiques. Au mieux, les informations récupérées sont cartographiées au 1/25000ème (échelle des cartes IGN de randonnée).

Or, les zonages de PLU sur lesquels s'appliquent les règlements de constructibitions Opérationnelles Territorialisées lité sont établis à une échelle beaucoup plus détaillée, au 1/5000ème environ, pour permettre de connaître précisé-

ment la localisation de chaque parcelle dans le plan de zonage.

Dans un règlement de PLU, les contraintes sont avant tout urbanistiques et architecturales. Elles sont imposées à des niveaux encore bien plus précis puisqu'on traite de détails esthétiques concernant les revêtements de toiture, la taille des ouvertures, les abris de jardin...

Pour les données environnementales, malheureusement, le niveau de détails et les contraintes sont bien loin de tout cela... Et il est toujours possible à un propriétaire de terrasser son terrain sans savoir ce qui se passe sous terre, de supprimer un fossé, de remblayer une petite zone humide... Seul et faible espoir : la sensibilité environnementale du constructeur...

Comment mieux intégrer des données détaillées dans le PLU?

Aujourd'hui, la place de l'environnement est primordiale, et les PLU intègrent de plus en plus de contraintes environnementales et plus particulièrement de contraintes liées à l'eau. C'est d'ailleurs une volonté affichée de la Mairie de Gérardmer qui a décidé d'imposer le nouveau zonage des zones humides aux projets d'urbanisation. Les Certificats



Les fossés, comme les sources, sont des éléments considérés comme mineurs, mais pourtant essentiels pour le fonctionnement hydraulique, et qui n'apparaissent nulle part



Le Plan d'Actions Opérationnel Territorialisé : répertorier, réglementer et



directs sur la population.

d'urbanisme délivrés par la Commune, donnent d'ailleurs une part essentielle à la problématique des ruisseaux et des zones humides.

Protéger l'environnement et le cadre de vie, gérer toutes les problématiques environnementales, dont celles du bouleversement des sols et de leur imperméabilisation, tout en répondant aux de vie en rassemblant des informations exigences de densification urbaine exiqui seraient collectées, synthétisées et gées par les politiques nationales d'économie de terres agricoles, rend de plus en plus complexe la gestion de l'urbanisation par les collectivités.

Soyons des acteurs constructifs, des forces de proposition!

Dans le cadre de sa démarche de sensibilisation à la problématique de l'urbanisation sur le secteur de Gérardmer, l'Association Gérardmer Patrimoine Nature souhaiterait œuvrer à une meilleure

connaissance du territoire et participer de la collecte d'informations qui pourraient être utiles pour la rédaction des futurs documents de planification ur-

Nous souhaitons que les habitants de Gérardmer s'investissent dans le diagnostic environnemental de leur lieu communiquées à la Mairie. Aussi ponctuels soient-ils les espaces composés de fossés, de petites zones humides, riches en biodiversité, que vous observez tous les jours sur votre terrain ou à côté de chez vous, ont une immense valeur environnementale et méritent d'être répertoriés.

Il ne s'agit pas d'empêcher la ville de se développer, mais de lui permettre de le faire tout en respectant la nature sur laquelle elle a été bâtie.

Soyons des acteurs constructifs de notre territoire, et des forces de proposition!



Une plus grande implication des habitants dans l'instruction des demandes de permis est nécessaire



Patrick Bouchain, Architecte urbaniste, grand prix de l'urbanisme 2019, nous a fait l'honneur de son soutien dès le mois de mai. 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

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-dessus). Comme nous l'avions écrit, nous vous donnons des informations claires, vérifiées, factuelles, sans recherche de polémique, pour dire et montrer les faits



URBANISME A GERARDMER: un dossier en béton

EN CONCLUSION

Vous aurez pu comprendre dans ces pages les raisons d'être de notre association.

Une trop grande permissivité des règles, une absence de contrôle des exécutions, notre ville assimilée à un « produit marketing à forte rentabilité », et l'avidité de quelques promoteurs peu scrupuleux...Il n'en fallait pas plus pour monter au créneau.

Nous, gérômois de souche, de coeur ou d'adoption, ne permettrons pas que quelques-uns jouent au Monopoly ou autre jeu de construction avec notre ville. Il est essentiel de repréciser une vision à long terme pour Gérardmer, et surtout pour ses habitants.

Durant ces 12 mois d'existence, nous avons donné des coups, car il fallait agir, vite et fort. Nous en avons reçu beaucoup, parfois stratégiques, souvent infondés et sournois. Mais nous sommes toujours là.

Nous réclamions une modification du PLU. Elle arrive. Trop lentement, il faut le répéter, mais c'était un objectif majeur.

Cette promesse pourrait sonner la fin de GPN. Au contraire! Nous comp-

tons aujourd'hui quelques 190 membres dans l'association, et sommes soutenus par des centaines d'anonymes (à relire, les 715 témoignages de notre pétition qui a recueilli plus de 29 000 signatures) et d'autres moins anonymes (cf encarts Olivier de Rincquesen et Patrick Bouchain) Preuve en est aussi ce cahier, financé en totalité par des dons, en seulement quelques jours! Et tous ces messages reçus, ces encouragements, ces félicitations! Alors non, ce n'est pas la fin. Nous poursuivrons notre rôle de lanceurs d'alerte et de modérateurs. Nous continuerons de prôner la méthode participative dans l'instruction des permis de construire, comme nous le conseille Patrick Bouchain (cf encart)

Les quelques membres de GPN qui font partie du conseil municipal seront en bonne place pour veiller à la mise en place de la procédure de modification du PLU. Ils feront pression eux aussi pour accélérer les démarches, car urgence il y a !

L'urbanisme est le premier élément de la politique d'une ville.

Nous comptons sur vous pour faire changer les choses. Impliquez-vous dans cette modification. Faites entendre vos voix. Demandez l'adoption d'un plan d'urgence pour sauver notre cadre de vie.

Voici le texte d'introduction de notre assemblée générale du 9 octobre, rédigé spécialement par Olivier De Rincquesen, éminent journaliste et animateur radio, et grand amoureux de notre ville où il possède une résidence. Une pépite que François Laubacher a su mettre en valeur et qui nous a fait nous bidonner un moment !

"PETITE CHRONIQUE GÉRÔMOISE"

Gérardmer, été de l'an I de l'ère du Covid. Contrôle Covid à l'entrée du Lido. Tel le concombre de la bande dessinée, j'avance masqué.

Le Lido de Gérardmer, pas la Lagune, mais une vague réminiscence

Je me pose entre un parasol familial, et un autre, occupé par un éphèbe sculptural, et sa compagne admirablement tatouée.

Ici, la conversation est un art. Celle du Lido épuise promptement le sujet Covid. Le cérémonial du masque est moche et pesant. Mais...on ne sait jamais.

Le beau temps persistant dispense du sujet météo. Température du lac : 24 degrés, certifiés SGDC.

Puis la voix s'élève., un doigt vengeur pointe la rive droite du lac :

- « Allez voir, cette échancrure dans la montagne, un chantier accroché à la pente déboisée...
- « Allez voir, c'est à ne pas y croire. »
- « Deux bâtiments à mi-pente, un troisième à venir.
- « Et, au bord du chemind e la rive droite du lac, une excavation dans la roche. Comme une dent creuse, pour construire quoi ?Un ascenseur ! »
- « Mais non, ce sont des promoteurs archéologues. Ils vont trouver « l'Homo Gerardmerus », ancêtre de Croc Magnon et de Néanderthal ;
- « En train de se faire cuire des œufs de dinosaure ?

Le tout Lido délire, mais on se pince sans rire.

L'ascenseur pour accéder aux appartements devient un mirador, avec une passerelle pour aller chez soi...

C'est du sérieux?

- « Et si tu te retrouves bloqué avec tes skis, ou si tu arrives en pleine nuit ? »
- « La montagne n'aime pas qu'on la chatouille ».
- « Bonjour les coulées de boue…et l'accès pompier, c'est en hélicoptère ? » Cette construction devient bientôt incongrue, aberrante, contre nature. Contre la nature.
- « Comment les promoteurs ont-ils eu un permis de construire ? »

Les voitures devront stationner dans un parking sur le chemin de la rive droite du lac, à côté d'une ravissante maison gérômoise (remarquable et préservée d'un sort funeste)



Et d'un ancien hôtel, (son nom?) déjà rénové, avec mini golf miniature et piscine jacuzzi...à 30mètres du lac, avec vue imprenable sur la route.

« N'en jetez plus : « c'est du grand n'importe quoi ! Et c'est partout comme ça, on construit des chalets à touche-touche à la rayée,

aux Xettes ça pousse comme des champignons, et même en centre-ville, on écrase des maisons pour construire des immeubles ».

La diatribe est désordonnée, mais ses accents sincères.

Relance de la conversation sur le jacuzzi, très tendance, on en voit partout, c'est convivial...

Mais non, c'est dégoûtant!

Une dermatologue autoproclamée parle d'un « *cluster pour l'impétigo fessier* », de la déshydrose ou pustulence spalmo plantaire, sans parler des verrues...

Son témoignage dans la montée des Xettes, au dessus du virage des poubelles

Un jacuzzi surmonté d'une banderole « silence après 22 heures ».

A l'évidence, la nuisance sonore du beuglant s'ajoute au risque sanitaire du pédiluve.

Bonus estival : la municipalité interdit le remplissage des pataugeoires pour cause de sécheresse.

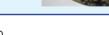
La baignade lacustre rafraı̂chira les esprits qui s'échauffent...

Mais il ne faut pas que ce débat « *urbanistique et sanitaire* » s'envase dans les profondeurs du lac.

Où l'on a vu cet été, à ce qu'il paraît, un silure d'au moins deux mètres cinquante.

(askiparait ou à ce qu'il paraît : formule radicale qui évite et dispense du doute, fut-il cartésien) »

TEXTE DE O.de R., JOURNALISTE À EUROPE 1 PUIS COLLABORATEUTR DE LCI ET BFM TV, PRODUCTEUR DE DOCUMENTAIRES EN PROJET, « LE LEG DE GABRIELLE REINACH, UN TRÉSOR À GÉRARDMER. »



FORMULAIRE D'INSCRIPTION (à retourner SVP accompagné de votre cotisation)

gerardmer.patrimoine.nature@gmail.com - 14, avenue de la ville de Vichy. 88400 Gérardmer Cotisation annuelle : 20 €, chèque à l'ordre de Gérardmer Patrimoine Nature ou espèces Inscription possible avec paiement CB sécurisé via le site HELLOASSO (recherche : GERARDMER PATRIMOINE NATURE)



Nom	Prénom
Adresse	
Portable	Mail
Pourquoi souhaitez-vous rejoindre l'association ?	