

L'urbanisme à Gérardmer... Acte X, fermer le ban... Modifier le PLU, oui, mais quand, comment et quoi ?

Nous voici arrivés au terme de ce feuilleton « en béton » commencé en octobre 2020. Alors que la modification du PLU a été annoncée officiellement et qu'un Conseil Municipal spécial doit avoir lieu le 15 janvier, nous souhaiterions émettre quelques préconisations, qui semblent pour la plupart évidentes afin de durcir des règles trop souples, et freiner sèchement la densification qui s'annonce inédite pour les mois à venir. La Commission Urbanisme connaît actuellement une frénésie des demandes de PC. Certains membres tirent la sonnette d'alarme, et nous rejoignent pour demander que la modification de certaines règles soit traitée en urgence, indépendamment d'une modification plus profonde qui nécessiterait plusieurs mois.

On peut faire plusieurs modifications avec des délais différents.

Il est important d'affirmer que les règles administratives permettent de faire une modification mineure en quelques mois. Exemple tout simple : lors du dernier conseil municipal, l'adjoint à l'urbanisme soulignait que (dans le PLU) « il y a des points d'interprétation difficile ». Constat également émis par certains avocats et des professionnels de la construction. Qu'attend-on pour repréciser rapidement ces règles ambiguës, 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, que les médias mettent régulièrement en avant et qui a fait la renommée de la ville, qui motive des familles à s'installer et qui sonne comme une récompense pour ceux qui y parviennent.

Pour maintenir ce capital, il est essentiel de :

- *Modérer la consommation de l'espace
- *Développer l'urbanisation sur les pôles de vie (par ex, utiliser les « dents creuses » près du Linvosges)
- *Limiter l'imperméabilisation des sols
- *Préserver, restaurer, geler les zones humides. Répertoire des micro zones humides parcellaires.
- *Mettre en scène les dernières fermes typiques et préserver leur environnement
- *Protéger les réservoirs de biodiversité (espaces boisés, prés et prairies) : zones de pollinisation, corridors écologiques et maintien de la flore endémique (jonquilles)
- *Favoriser l'implantation de nouveaux jeunes avec des tarifs accessibles (dents creuses du centre)
- *Limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales

Quels points clés modifier ?

Dès cet été, nous avons émis publiquement 10 suggestions. Suggestions crédibles puisqu'elles rejoignent celles émises par les représentants de l'Etat lors de leur réunion du 8 octobre. Les 3 premières suggestions concernent les règles d'implantation (« prospects »). Utilisées conjointement, elles constituent l'outil le plus performant pour limiter la densification et conserver des espaces naturels. Leur efficacité est décuplée si elles sont couplées à la limitation des hauteurs et à la mise en place d'un CES.

1. Recul par rapport aux limites séparatives (art. 7 du PLU)

On peut construire en limite de proprié-

Coefficient d'emprise au sol



té, sans recul par rapport aux habitations voisines, et sans tenir compte des terrasses, débords, balcons...

Conséquences : des chalets empilés, avec balcons sur garages à la Trinité, sans cohérence à la Tête du Costet ou dans le bas des Gouttridos...

Intérêts : espacement des constructions, limitation de l'emprise au sol, et végétalisation des surfaces.

2. Recul par rapport aux voies existantes (art. 6 du PLU)

Dans la plupart des secteurs, on peut construire front à rue, en limite de voie, et même sans tenir compte de l'alignement du bâti existant, sans souci d'intégration.

Dans une zone montagneuse parcourue d'engins de déneigement, de bus scolaires, cela apparaît comme un non sens car extrêmement dangereux (exemple : chemin des Gouttridos ou chemin de la Mauselaine). De même, une nouvelle construction massive qui ne respecte pas l'alignement des constructions existantes peut dénaturer un quartier, et gâcher la vie de ses habitants (exemple : avenue de la ville de Vichy).

Intérêts : 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 propriété (art. 8 du PLU)

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas ou peu réglementée. L'empilement de constructions est permis, avec un résultat déplorable et pour le cadre, et pour le confort des habitants (exemple : la Trinité, la résidence l'Eau Vive, la Droite du Lac...)

L'imperméabilisation maximale des sols empêche l'absorption des eaux de pluie et de ruissellement, causant débords et inondations en bas de ville.

Intérêts : espacement des constructions, végétalisation et perméabilité des sols, protection contre la densification et la spéculation immobilière.

4. Non mitoyenneté

On peut construire en limite de propriété, à flan de parcelle voisine, en laissant des murs borgnes et en densifiant à outrance (exemple : quartier Kléber et futurs projets du bord du lac). Cette mitoyenneté est source de nombreux conflits de voisinage, et source de densification.

Intérêts : conservation d'espaces verts, maintien de la biodiversité, perméabilité des sols, cadre de vie, confort pour les habitants...

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.

On peut aujourd'hui construire sur la quasi-totalité de la surface des parcelles : on maximise la rentabilité, on densifie à l'excès...mais on imperméabilise dangereusement (ex : résidence Eau Vive, projet Quais du Lac, virage de la rayée, Trinité, la Droite du Lac...ils ne manquent pas !)

Pour contrôler la surface constructible dans leur territoire, les communes disposent d'un outil très efficace pour limiter le gabarit des constructions par rapport à l'unité parcellaire. Il s'agit du coefficient d'emprise au sol CES : un ratio entre la surface du terrain et l'emprise au sol de la construction. C'est l'OUTIL disponible le plus efficace, 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

Une évidence qui a déjà été soulignée plus haut.

Intérêts : garantir l'intégration des nouvelles constructions au site environnant, et préserver la règle d'ensoleillement et

d'intimité.

8. Limitation des pentes d'accès

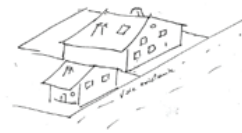
Les voies d'accès devraient respecter une pente maximum, pour des raisons évidentes de sécurité, et pour garder vierges de toute construction certains secteurs de la ville.

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. Actuellement on autorise les constructions dans des zones très humides. Mais mieux vaut tard que jamais.

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.



Aujourd'hui, dans certains secteurs, on peut construire en limite de propriété, de voie existante, sans alignement au bâti existant, en mitoyenneté, sur la quasi-totalité de la parcelle

10. Coefficients de végétalisation : Biotope (CBS) et Pleine Terre (PT)

On peut construire sur la quasi-totalité d'une surface et proposer de simples parkings enherbés en guise d'espaces verts perméables !

Un outil efficace est pourtant disponible. Appelé Coefficient de végétalisation, composé d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et d'un Coefficient de Pleine Terre, il décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Intérêts : limiter la surface bâtie, imperméabilisée, d'une parcelle, et favoriser le maintien de la biodiversité.

D'autres modifications peuvent être appliquées sans faire l'objet d'une réglementation précise

La notion d'intégration au site est primordiale. Logiquement, le 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, document admirable de janvier 2015, qui devait préserver la ville de ce genre de dérives.

L'ABF doit avoir un rôle de conseil et de modérateur pour garantir une homogénéité de l'habitat.

Il est important de repréciser la vision d'ensemble de la ville, à long terme.

Il faut également limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales, pour « affirmer la vitalité communale » (orientation 6 du PADD). Un exemple à suivre : la ville de Biarritz obligera tout particulier loueur de meublés à maintenir le ratio de 1 location saisonnière pour 1 location à l'année. Pour pouvoir louer un appartement en saisonnier, il faudra déjà être loueur d'un appartement à l'année.

Enfin nous préconisons une plus grande implication des habitants dans l'instruction des demandes de PC

Patrick Bouchain, Architecte urbaniste, grand prix de l'urbanisme 2019, nous a fait l'honneur de son soutien dès le mois de mai. Praticant l'architecture « Haute Qualité Humaine », il 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 coûteux, en aval. Pourquoi ne pas suivre ses conseils, et sortir l'urbanisme gérois du secret des Dieux, quand il concerne l'ensemble des habitants ?

N'oublions jamais que les constructions 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 gérois.

Association Gérardmer Patrimoine Nature
gerardmer.patrimoine.nature@gmail.com
www.gerardmer-patrimoine-nature.com



Demain, demandons : les 3 reculs, un coefficient biotope, un CES, la non mitoyenneté, l'alignement au bâti existant