

L'urbanisation pointée du doigt



GÉRARDMER

La Perle des Vosges est-elle en voie de sur-urbanisation ? Le débat s'installe actuellement à Gérardmer. Photo VM/Philippe BRIQUELEUR

>PAGES 2 ET 3

L'urbanisation croissante fait débat à Gérardmer

Depuis quelques années, le nombre de chalets en construction a augmenté de façon importante à Gérardmer, à la faveur d'une loi qui favorise la densification de l'habitat. Un collectif dénommé « Gérardmer Patrimoine nature », s'est créé. Il organise une réunion publique ce vendredi sur ce sujet.

Les voisins regardent déjà d'un œil circonspect les premiers travaux sur ce coteau ouest de la ville. D'ici quelques mois, d'importants chalets accueilleront ici des dizaines de familles dans les multiples appartements de standing qui y seront aménagés. Reflet d'une attractivité toujours croissante, ce projet est devenu l'un des symboles, à Gérardmer, de la question du moment : la Perle des Vosges souffrirait-elle d'hyper-urbanisation ? Dans une cité qui base en partie sa vitalité économique sur sa notoriété, sa capacité hôtelière, son dynamisme associatif, mais aussi son ambition à accueillir de nombreux visiteurs, la question est complexe. D'autant que la construction puis l'entretien des logements participent aussi localement à l'activité plutôt florissante des artisans.

Pour autant, le constat est là. Visible. Le nombre de construc-

tions, et en particulier de chalets, a accru de façon spectaculaire au cours des dernières années.

Pour certains Géromois, trop, c'est trop. Un collectif « Gérardmer Patrimoine nature », qui organise ce vendredi 10 janvier à 18 h, une réunion publique en mairie de Gérardmer, s'est créé. Il souhaite alerter l'opinion, mais aussi interpeller les candidats des prochaines élections municipales. Autour d'Anne Huart, Jean-Claude Crouvezier et Jacques Valentin, ce collectif se veut « rassembleur, constructif, et protecteur de l'intérêt général à long terme ». Il se présente aussi « hors de toute considération politique » et se défend de « marquer une opposition stérile à une municipalité en place. »

« Lobbyistes de l'immobilier »

Le constat du collectif est sombre en tout cas : il décrit sur les coteaux « une prolifération de constructions de chalets. Plus de 70 unités en 15 mois, pour la plupart des résidences secondaires ou des locations saisonnières. » Le phénomène n'échappe pas au centre-ville, avec la « construction de bâtiments collectifs par des agents immobiliers sans scrupule exploitant une réglementation d'urbanisme permissive qui sert l'intérêt des lobbyistes

de l'immobilier. »

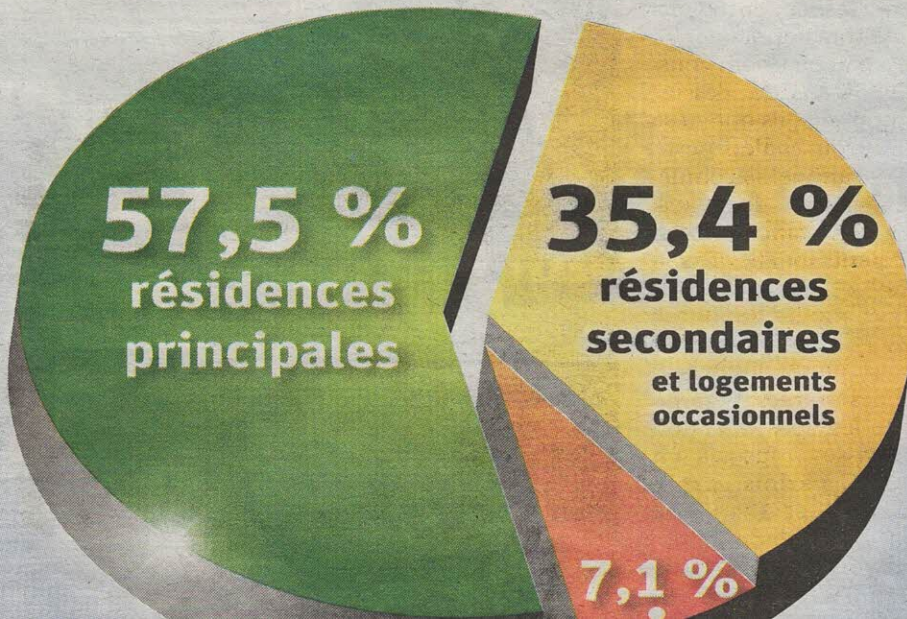
Conséquence : « Les prix des terrains et des maisons augmentent pour être vendus aux plus offrants et sont inaccessibles aux jeunes ménages. » En parallèle, le collectif pointe « la diminution de la population locale, une surfréquentation en période de congés, des incivilités et bruit quotidiens », ainsi qu'un manque de logements pour les locaux et les saisonniers. »

Ce phénomène de densification, c'est la conséquence « de l'application de règles locales d'urbanisme inadaptées augmentant un peu plus les effets de la réglementation nationale qu'est la loi ELAN », estime l'association, pour laquelle des solutions existent. « Il est possible d'agir dès maintenant. On ne peut plus se cacher derrière les réglementations nationales, une voie de recours est toujours possible. » Il prône « une révision des règles d'urbanisme, des contrôles effectifs et plus sévères en fin de construction et en amont », avec l'objectif de préserver les terres agricoles et le monde rural. Mais aussi de « construire ensemble un projet d'avenir : les constructions et les infrastructures sont faites par définition pour durer plusieurs générations. »

Philippe CUNY



Les 7.174 logements à Gérardmer (en 2016)



L. LER HDT / AG Cré@ W&P / S. Trotignon

“ Connue et appréciée pour sa nature, son lac, ses promenades, son calme, Gérardmer perd son identité. ”

Anne Huart, co-fondatrice du collectif





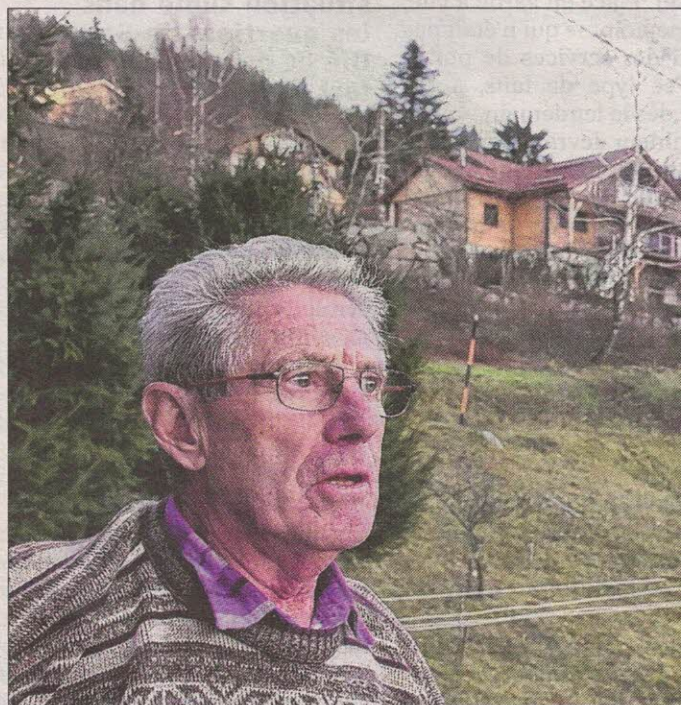
Dans le secteur de la Mauselaine, de nombreuses constructions ont émergé très récemment. Photo VM/Philippe BRIQUELEUR

« Sur les terrasses jusqu'à 4 h du matin »

Il a retenu de l'été 2019 « sec et caniculaire », un « afflux touristique pire que le précédent ». Selon Jean-Paul Petit, qui vient d'écrire une lettre ouverte aux candidats des municipales de Gérardmer, « la carte postale géromoise est passée en peu de temps du style idyllique au style cauchemardesque ». L'épistolier décrit, à sa façon, les « effets délétères » du développement touristique. Avec ses effets sonores notamment. « Il y a aussi la vue. On assiste fréquemment au spectacle déplorable de messieurs plus ou moins âgés, plus ou moins sveltes, nus comme des vers blancs, étalant leur mauvaise graisse sur le bord de la terrasse, ou déambulant à la vue des voisins et de leurs enfants », raconte notamment Jean-Paul Petit.

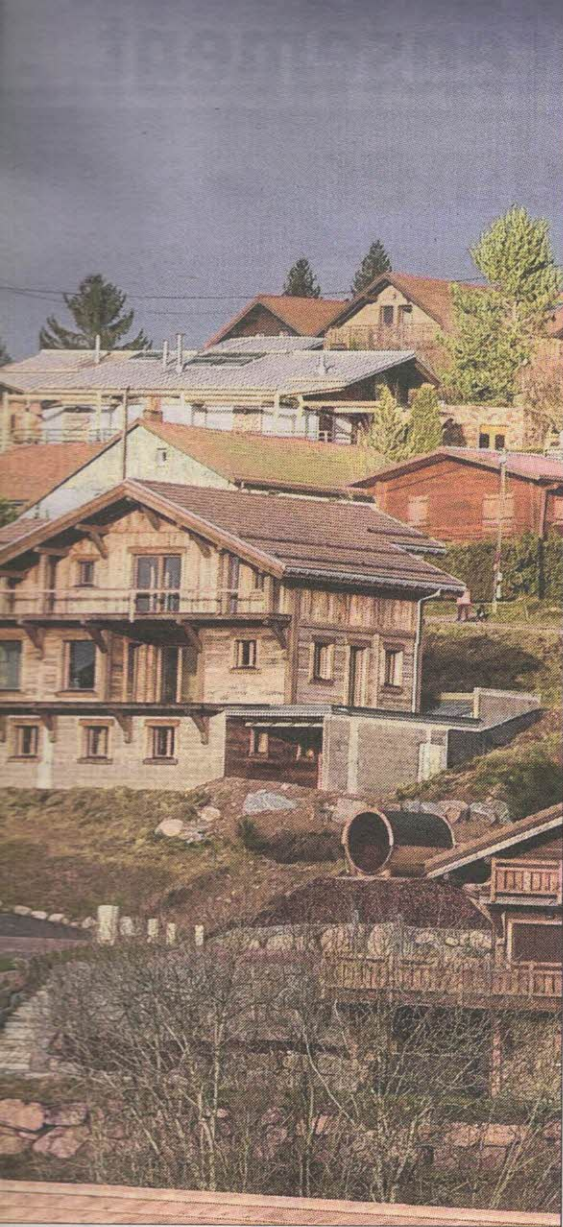
Aux Gouttridots, Marcel et

Françoise Bastien ont également vu se transformer petit à petit le coteau où ils ont construit voici 54 ans. Au dessus, de leur propriété, ils ont vu se construire trois chalets destinés aux locations saisonnières voici environ deux ans. « Durant les vacances scolaires, les enfants jouent dans la piscine, mais cela ne nous pose pas de problème. Après tout, ce sont des enfants ». Le souci, c'est plutôt les week-ends où les soirées s'éternisent dans les spas, installés sur les terrasses. « Jusqu'à 4 h du matin », parfois, expliquent Marcel et Françoise Bastien, qui ont alerté le propriétaire, mais aussi le maire. « Depuis, la situation s'est nettement améliorée », reconnaissent les Géromois. Des procès-verbaux ont été dressés...



Marcel Bastien, aux Gouttridots, raconte des nuits bruyantes où le phénomène se serait calmé depuis quelque temps. Photo VM/Ph

garages. Autant dire qu'à la mairie de Gérardmer, le service d'urbanisme ne chôme pas. « C'est un sujet majeur », dit d'ailleurs le maire Stessy Speissmaier, rappelant que « l'urbanisme est contraint par des lois votées au niveau national. Le maire, qu'il soit, n'a pas tous les pouvoirs pour agir comme bon lui semble », préconisent que les élus se méfient de la densification de l'habitat, pour servir à la délivrance d'un permis de construire dans de bonnes conditions réglementaires devant le tribunal administratif. Le souci principal, ce sont les permis de construire. Le législateur a estimé qu'il fallait limiter le coefficient d'occupation du sol à 2 000 m² pour construire. Reste cependant un levier local : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé en 2015. Les élus de Gérardmer, on ne peut pas dire qu'ils soient des spécialistes des réseaux. « Globalement, les communes ont perdu des hectares la surface des terrains constructibles », dit le maire. Les services suivent : les chalets ont ainsi arrêté de pousser pour des raisons de non-conformité. Reste la proportion entre résidences permanentes et résidences saisonnières. « Un maire géromois a dit : l'objectif affiché est de réduire de 20% le nombre de géromois ». Ainsi, depuis 2010, les dépenses financières communales accrues de 20% se sont portées acquiescentes sur la clause du PLU prévoit 20% de dépenses pour un programme de plus de 400 m².



Les constructions ont émergé très récemment. Photo

En 2019, 156 permis de construire ont été délivrés par la municipalité géromoise. Pour des chalets, des résidences, mais aussi pour des projets parfois moins ambitieux tels que des garages. Autant dire qu'à la mairie de Gérardmer, le service urbanisme ne chôme pas. « C'est un sujet majeur », dit d'ailleurs le maire Stessy Speissmann, rappelant que « l'urbanisme est contraint par des lois votées au niveau national. Le maire, quel qu'il soit, n'a pas tous les pouvoirs pour agir comme bon lui semble ».



Le centre-ville n'échappe pas au phénomène. Photo VM/Philippe BRIQUELEUR

À cet égard, et à ceux qui préconisent que les élus se mettent « hors-la-loi » pour lutter contre la densification de l'habitat, Stessy Speissmann estime que s'opposer à la délivrance d'un permis de construire qui remplit toutes les conditions réglementaires conduirait les maires à se retrouver devant le tribunal administratif. Avec la certitude de perdre.

Le souci principal, ce sont les dispositions de la loi Alur. « Le législateur a estimé qu'il fallait densifier ce qui existait. Il a supprimé le coefficient d'occupation des sols qui disait auparavant qu'il fallait 2 000 m² pour construire. »

Reste cependant un levier local. Ici, c'est un plan local d'urbanisme (PLU) révisé en 2015. Les élus ont alors instauré une règle : « A Gérardmer, on ne peut pas construire pas au-delà de 50 mètres des réseaux ». Globalement, le nouveau PLU « a réduit de plus de 200 hectares la surface des terrains constructibles sur notre commune ». Les services suivent aussi les projets : deux constructions de chalets ont ainsi arrêtées dernièrement à la demande de la Ville pour des raisons de non-conformité d'urbanisme.

Reste la proportion entre résidence principale, secondaire et location saisonnière. « Un maire ne peut imposer quoi que ce soit. » Mais l'objectif affiché est de faciliter l'accès à la propriété des jeunes géromois. Ainsi, depuis 2015, 64 familles ont bénéficié de l'aide financière communale accordée aux primo-accédants. Sept familles se sont portées acquéreurs de parcelles communales. Et une clause du PLU prévoit 20 % de logements sociaux pour tout programme de plus de cinq logements ou d'une surface de plancher de plus 400 m².

Ph. C.

s jusqu'à 4 h du matin »

stien ont égale-
ansformer petit à
où ils ont cons-
ans. Au dessus,
été, ils ont vu se
ois chalets desti-
tions saisonniè-
viron deux ans.
vacances scolai-
ts jouent dans la
cela ne nous po-
problème. Après
les enfants ». Le
plutôt les week-
soirées s'éterni-
s spas, installés
es. « Jusqu'à 4 h
parfois, expli-
el et Françoise
ont alerté le pro-
s aussi le maire.
tuation s'est net-
riorée », recon-
Géromois. Des
x ont été dres-



Marcel Bastien, aux Gouttridots, raconte des nuits bruyantes aux abords des locations. Mais le phénomène se serait calmé depuis quelque temps. Photo VM/Philippe BRIQUELEUR

Ph. C.