

Gérardmer

Le dossier

Un feuillet en « béton »

L'urbanisme à Gérardmer... Acte IX

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

Episode 9

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 DÉSINER 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 modifiées 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. 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, 26/01/2017, 12/10/2017, 26/07/2019 et 06/02/2020. Rien que ça.

Le PADD est consultable d'une part en mairie, mais plus simplement sur internet. En effet, toutes les communes et les communautés de communes doivent publier sur leur site internet leur PADD. A Gérardmer, il faudra le demander en mairie. En voici la version rédigée hors schémas et illustrations :

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 fréquentation doux par la création de pistes cyclables, de cheminements piétons, ...

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 banali-



sation 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.

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).

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

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.
- 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...).

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

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.

C'est sur cette base solide que devraient être émises les propositions de modification des règles du PLU, propositions qui semblent s'imposer à la seule lecture de ces objectifs communaux rédigés en 2015.

Prochain dossier semaine prochaine

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

A bientôt donc pour d'autres informations.

Association Gérardmer
Patrimoine Nature

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