

Monsieur Jean-Louis GUENET, commissaire-enquêteur

Objet : projet de modification du PLU : remarques et demande d'explication

Page 3 de la note de présentation (NP), il est écrit :

« Le PLU approuvé en 2016 comportait un périmètre d'attente au titre du 5ème alinéa de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

Ce périmètre avait en effet été considéré comme stratégique dans la mesure où il constitue l'une des rares opportunités foncières du centre-ville, ... Lors de l'arrêt du PLU, les réflexions n'étaient pas assez avancées sur ce secteur, et il a donc été décidé d'y limiter la constructibilité à titre conservatoire. »

Cette rédaction laisse supposer que le périmètre d'attente a été instauré par le PLU de 2016. Or, il a été instauré par le PLU de 2013 et sera donc caduc en mai 2018.

Depuis 2013, aucun projet n'a été élaboré sur ce secteur pourtant « stratégique » et c'est à quelques mois de la disparition du périmètre d'attente que la Ville présente un projet partiel, sur environ un quart de sa surface.

En 2013, lors de l'instauration de ce périmètre d'attente, on pouvait raisonnablement espérer que la Ville allait concevoir sur ce quadrilatère un projet global créant un véritable centre conformément à un objectif du PADD cité dans le projet de rapport de présentation mis à l'enquête (page 192) : « Permettre à l'îlot Mairie d'exercer pleinement sa fonction de centralité dans l'armature urbaine ». Mais, avec le découpage prévu de ce périmètre d'attente, on en revient à un urbanisme à la parcelle qui est la négation même de l'urbanisme opérationnel, en malmenant de surcroît l'objectif du PADD.

L'intégration du Super U dans un centre-ville digne de ce nom est le point le plus délicat à résoudre. Le bon sens commanderait d'établir d'abord, soit un projet d'ensemble comme déjà souligné, soit au minimum un projet pour traiter ce seul point et ensuite, sur ce qui reste du périmètre, présenter un projet immobilier.

Ici, la Ville fait exactement le contraire. Elle écrit, contre toute évidence, page 4 de la NP, que « cette situation n'est pas pénalisante puisqu'il apparaît clairement que les différents sous-secteurs peuvent être réaménagés de façon séparée sans nuire à la cohérence d'ensemble à terme ». Tant que le plan d'ensemble n'est pas établi, c'est impossible à affirmer.

Il n'est en effet pas exclu que cette façon de procéder soit nuisible, car le réaménagement du Super U nécessitera des réserves foncières contiguës importantes pour permettre la continuité de l'exploitation pendant les travaux.

La Ville doit démontrer que le projet immobilier réalisé avant le réaménagement du Super U ne sera pas un handicap.

Pourquoi une procédure d'enquête publique ?

Page 2 de la NP, il est écrit : « ... le projet de modification consiste pour l'essentiel en ajustements techniques destiné à prendre en compte les premiers retours d'expérience sur l'application du règlement. »

Des « ajustements techniques » ne justifient pas a priori une enquête publique. Si certains la justifient, la Ville doit dire lesquels.

En excluant cette éventualité, ce serait donc la modification du périmètre d'attente qui aurait nécessité la présente enquête publique.

Le périmètre d'attente, celui en vigueur ou celui proposé, sera caduc en mai 2018.

Laisser le PLU 2016 en l'état n'aurait retardé le projet que d'un à deux mois et aurait évité une enquête publique puisque le projet de résidence senior repose principalement sur le 106 qui a déjà fait l'objet d'un compromis de vente avec un acte définitif prévu en avril 2018.

La Ville doit expliquer pourquoi elle a choisi cette procédure relativement lourde et non gratuite alors qu'il suffisait d'attendre l'extinction programmée de la servitude.