



Sur le déroulement de la procédure :

La publication du projet de PLU est une étape au cours d'un long processus de transformation du POS exigé par la loi SRU, et initié pour Mardié il y a plusieurs années (depuis 2001 !) sous la précédente mandature. Commencé par une phase de diagnostic et poursuivi par l'élaboration d'un PADD, il doit se conclure par une **enquête publique à venir**.

Nous ne sommes pas en mesure de porter dans la hâte un jugement de valeur sur le niveau et la qualité de la concertation dans l'ensemble des phases préalables.

Mais, comme nous l'avons écrit au Maire avant la réunion du Conseil municipal du 6 janvier, « Un certain déficit et quelques "ratés" dans la communication préalable à l'approbation du projet semblent poser de réels problèmes à ce stade de la démarche d'approbation du projet de P.L.U. »

On ne peut pas, comme certains semblent le faire, reprocher à la municipalité une absence totale d'information et de concertation. Ainsi le "Moulin aux nouvelles" de septembre dernier donnait cette information sous la plume de l'adjoint Michel Gautier : « Le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) va être porté dans quelques jours à la connaissance des personnes associées (Préfet, chambres consulaires, services départementaux, communes limitrophes, Agglo...). **Ensuite, il sera présenté en réunion publique** puis soumis à enquête publique en vue de son approbation. »

Effectivement, une réunion publique le 30 novembre a été suivie de l'exposition des documents du projet avec ouverture d'un registre qui a recueilli une bonne vingtaine d'observations en mairie au cours de Décembre. Annonce en avait été faite préalablement dans la République du Centre.

Cependant, il est vrai que le processus accéléré depuis l'automne dans l'idée de conclure avant l'entrée en vigueur de dispositions nouvelles et contraignantes de la Loi Grenelle II, plus les perturbations dues aux intempéries neigeuses exceptionnelles de cet hiver, ont pu accentuer certaines faiblesses du dispositif d'information et de concertation.

La prolongation de la concertation a été une réponse bienvenue, dommage qu'elle ne puisse pas être plus longue. Le Maire, assisté par son adjoint à l'urbanisme, a entamé un dialogue avec tous ceux qui s'étaient exprimés au registre de la concertation ou qui l'avaient interpellé depuis.

MARDI ÉVAL n'a reçu qu'une demande de soutien identifiée. Mais **nous restons prêts à relayer toutes les critiques ou toutes les suggestions pertinentes... surtout si celles-ci concernent les choix généraux qui sous-tendent le projet de PLU ou les impacts collectifs de ce projet.**

Des propriétaires, une petite dizaine semble-t-il, manifestent publiquement leurs critiques, voire leur total refus du projet. Le seul problème, c'est que... leur problème n'est jamais explicité. Une raison peut-être à cela : leurs motivations seraient... en grande partie contradictoires ! Nous espérons cependant que les analyses et les propositions formulées ci-après contribueront à établir un consensus valable pour tous, et constructif pour l'aboutissement de la démarche PLU.

Sur le contenu du projet :

La majorité des interpellations semble venir de propriétaires situés en périphérie du "Clos de l'Aumône", notamment sur la rive ouest de la rue des Basroches. Curieusement, certains affirmeraient que le PLU rendrait constructibles des terrains qui ne l'étaient pas... Ce qui, à les entendre, menacerait la pérennité de leurs jardins.

Compte-tenu de la position de ces maisons dans un secteur urbanisé et desservi en voirie et réseaux, le foncier qui les supporte ou qui les entoure ne pouvait être au POS qui précédait le PLU, et en terme de droit urbain, que dans une zone **U** (constructible), pour la partie construite, ou **Na** (d'urbanisation future) pour ce qui concerne les "arrières" non bâtis. Ces classements caractérisent un potentiel, mais ne préjugent en rien de l'utilisation future qui sera faite du terrain, soit par les propriétaires ou par leurs futurs ayant-droits (espace libre, extension d'habitation, découpage en lots pour ajouter une ou des habitations si le terrain le permet...), soit par la collectivité publique, qui aurait alors à en faire l'acquisition totale ou partielle, d'une manière ou d'une autre (amiable ou expropriation ou exercice du DPU)... A condition de justifier d'une réelle utilité publique et d'obtenir si nécessaire une D.U.P.

Cette utilité publique pourrait concerner, par exemple, un passage public utile à la desserte de l'îlot, sans aucun bâti. A contrario, il est quasiment exclu qu'elle puisse être obtenue pour des habitations, celles-ci pouvant trouver leur assise à d'autres emplacements, et n'ayant d'ailleurs objectivement aucun avantage à venir se « coller » à des constructions existantes.

Le projet de PLU maintient, avec seulement une dénomination nouvelle (AUC au lieu de Na), ces deux types de classements sur l'ensemble de l'îlot du Clos de l'Aumône, les frontières ayant été seulement sensiblement déplacées par endroits.

Il paraît donc tout à fait erroné de penser - et improductif de s'indigner en l'affirmant - qu'une « constructibilité » nouvelle menacerait les abords ou les arrières de certaines maisons.

La confusion vient certainement d'un **schéma d'intention** produit récemment par l'Agence d'urbanisme pour éclairer le sens de certaines dispositions, comme les réservations à usage de « transparences » pour des « déplacements doux ». Le souhait de ne pas gaspiller le foncier en évitant les « dents creuses » a pu donner à certains l'impression que ce serait au détriment de leur espace vital, ce qui n'a aucune raison d'être.

Or un schéma d'aménagement d'ilot, à ce stade, n'a de toutes façons qu'une **valeur purement indicative** : il ne peut créer en tant que tel, en faveur de qui que ce soit, des nouveaux droits à construire ou des droits réels à s'approprier le jardin d'une maison existante.

Un autre élément majeur est le **facteur temps** : personne ne saurait préjuger du moment où, dans le cadre du PLU approuvé, un opérateur public ou privé prendra l'initiative d'un projet, établira un plan d'aménagement à vocation opérationnelle, et entreprendra d'obtenir les autorisations pour le réaliser. Quand cela arrivera, une nouvelle « négociation » s'imposera à nouveau, entre l'opérateur, la municipalité et les riverains.

Devrait suivre une phase d'approbation du projet, et une nouvelle enquête publique s'il s'agit d'un aménagement public ou d'un aménagement concerté pour lequel la collectivité peut transférer ses prérogatives d'expropriation à l'opérateur. Une fois approuvée et engagée, la réalisation de l'opération peut encore s'étendre sur cinq années... ou plus !

La longueur et la complexité de ce type de processus font qu'ils ne s'accordent pas forcément avec les projets personnels ou avec les idées que peuvent avoir, à un moment donné, les propriétaires intéressés. C'est sans doute pourquoi, en règle générale, ceux-ci revendiquent plutôt la « constructibilité » de leur foncier, sachant qu'elle ne les oblige en rien, mais leur crée des droits et valorise leur bien pour le jour où ils voudraient s'en défaire. Et non l'inverse, qui les prive de ces droits et de cette valorisation... sans pour autant écarter en quoi que ce soit l'éventualité d'un dessaisissement forcé par le biais d'une « utilité publique » (bien au contraire, l'expropriation est *a priori* beaucoup plus facile en zone Na qu'en zone U)... Ou à l'occasion d'une mutation, par l'exercice du droit de préemption urbain.

En tout cas, nous ne souscrivons en rien au procès d'intention malveillant fait par quelques uns à la municipalité de vouloir détruire le caractère du bourg, et ce, à partir d'un malentendu sur l'interprétation d'un schéma d'intention « technique » produit à l'extérieur. Mais nous espérons que ce malentendu soit levé rapidement, et que les intentions réelles de la municipalité soient éclaircies et concrétisées par des amendements au schéma d'intention et/ou par des rectifications de limites susceptibles d'apaiser les craintes.

Dans d'autres secteurs, les interpellations portent à l'inverse sur le « déclassement » éventuel de certains terrains « constructibles » (ou supposés tels) en zones agricoles.

Sauf justification tout à fait particulière, nous ne voyons aucune raison à ce déclassement pour des parcelles situées dans un secteur urbanisé ou le long d'une rue déjà garnie de constructions, et donc desservies par une voirie de desserte et par l'ensemble des réseaux. En outre, un tel déclassement pourrait justifier des réclamations financières liées à la fiscalité appliquée, depuis le classement original en zone U, sur des valeurs de terrains constructibles.

Il n'en est pas forcément de même pour certaines zones classées Na au POS. Nous connaissons la volonté légitime des services de l'état de « purger » les documents d'urbanisme communaux de quantité de ces zones d'urbanisation futures excessivement étendues, surtout dans les communes périphériques des agglomérations. Ces classements Na ont pu en outre créer à tort, pour certains des propriétaires, l'illusion d'une valorisation irréversible du foncier dans ces secteurs.

Pour autant, concernant des zones Na presque enclavées dans le tissu urbain à proximité immédiate du centre-bourg, qui semblent d'ailleurs intéresser à court terme certains opérateurs, il serait peu compréhensible de faire cette « marche arrière » stérilisante.

Cela semble être le cas pour le secteur dit « Derrière les Courtils »

La concertation reste ouverte jusqu'au 22 janvier : la possibilité pour vous de peser encore dans le débat... à condition d'exprimer avec clarté votre avis votre question ou votre suggestion... sans l'enfermer dans la vaine polémique !



association MARDIEVAL

Valorisation des patrimoines et défense des habitants de Mardié

Siège social : Mairie de Mardié - 105 rue Maurice Robillard 45430 MARDIÉ

Site internet : <http://le-castor-enerve.fr> Contact : le-castor-enerve@orange.fr

Blog naturaliste : <http://mardieval-biodiversite.over-blog.com>

Pour mieux connaître notre patrimoine naturel, visitez notre passionnant blog MARDIEVAL biodiversité, avec des centaines de nouvelles photos !