

PLU : Des résultats décevants, après une concertation en trompe l'œil

Dans le dernier numéro du Castor (n° 84), la rubrique « Verrières » était intitulée « Concertations sur le PLU : de fortes interrogations ». Nous ne disposons pas au moment de la mise sous presse de l'annonce des décisions prises par la mairie. C'est désormais le cas, depuis la réunion publique du 16 novembre 2018.

- I- Ces annonces ne sont pas à la hauteur des propositions formulées par les habitants et le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique, puis lors des « phases de concertation. »

1°) **Les 3 OAP restent globalement inchangés** (Gabriel Péri, Léon Maugé, secteur du Bua). On notera notamment que :

L'opération Gabriel Péri comporte toujours la destruction de 2 pavillons rue Victor Hugo, alors même que ces suppressions ne s'imposent pas pour réaliser le projet.

L'opération route du Bua pose à l'évidence des problèmes de désenclavement pour réaliser l'opération, située par ailleurs sur un terrain de sport exigu et fréquenté : la réalisation du projet postule en effet, soit a minima la destruction d'un pavillon (voire deux) le long de la route du BUA, soit un accès par l'allée des mésanges, très étroite, jouxtant l'école maternelle et induisant la destruction d'au moins un autre pavillon (voire deux) au bout de ladite voie pour accéder au terrain.

2°) **Les deux périmètres de projet** (ZA des petits ruisseaux et Bd du maréchal Foch), bien que très fortement contestés, **sont maintenus**, à la nuance près que la jolie rue pavillonnaire des Prés aux vins ne serait plus incluse dans le périmètre d'étude Foch. Il reste que la « demi-lune-Est » du rond-point Paul Fort et le long segment du Bd Foch jusqu'à la Poste sont toujours dans le périmètre.

3°) **aucun des 7 sites alternatifs** proposés par le commissaire enquêteur ne devrait entrer dans le PLU modifié.

Rappelons ici les propositions alternatives du commissaire :

- *deux sites de construction sur le **carrefour de l'Europe** (parcelles 189 et 190) ;*
- *retenir une OAP sur les parcelles 135 et 426 de la **rue de Paris** ;*
 - *construction d'un petit immeuble sur la parcelle de **l'hexagone**, voie de Châtenay ;*
- *envisager le transfert **des jardins familiaux** (voie G. Pompidou) pour construire un petit immeuble ;*
- *utilisation de la parcelle 358 **rue Marius Hue** (à côté de la résidence sociale actuelle) en faveur de logements sociaux ;*
- *classer en OAP le **secteur Dieudonné** (qui figure dans le PADD, puis disparaît de la liste des OAP).*

4°) **quelques ouvertures ont été exprimées oralement** mais ne se seraient pas toutes prises en compte dans un premier temps.

- Il a en effet été annoncé qu'une des parcelles possibles sur le carrefour de l'Europe pourrait faire l'objet ultérieurement d'une construction en habitat collectif.
- Il a également été dit que l'actuel centre technique municipal pourrait être ultérieurement transféré sur les terrains de tennis du stade Robert Desnos, libérant ainsi un espace constructible.
- Certaines hauteurs d'immeubles à construire pourraient être réduites (R+2+combles)...

II- Pourquoi parlons-nous de concertations en trompe l'œil ?

Dans les faits, en juillet dernier, **deux marchés publics à procédure adaptée (Clauses techniques particulières : Lots n°1 et 2- Juillet 2018) ont été ouverts sur les deux périmètres d'étude ZA petits ruisseaux et Bd Foch**. Les résultats de ces deux études de faisabilité ne seront connus qu'au cours de l'année 2019 et donc postérieurement aux concertations de septembre-novembre et au vote du PLU modifié. Le respect d'une véritable « démocratie participative » eut été d'enclencher d'abord les deux études d'impact puis les communiquer au public avant les concertations et non adopter la procédure inverse, autrement plus opaque ! Ces deux études ayant été lancées « en toute discrétion » avant

l'ouverture des concertations, les habitants ont eu le sentiment déplaisant que « les jeux étaient faits » sur une large part du PLU. De plus, les Verriérois n'ont aucune certitude que les résultats seront rendus publics, alors même que le PLU doit être soumis à la délibération du conseil municipal également en Janvier !

Les « mauvais esprits » ne manqueront pas de considérer que la lourde procédure de concertation (cinq réunions publiques enchaînées) s'apparente à la mise en place d'une « cellule d'assistance psychologique » destinée à canaliser les oppositions fortes au projet de PLU (les réactions du public ont été plus que houleuses lors des deux premières réunions) puis d'accompagner les citoyens, légitimement très insatisfaits (plus de 80 % de « cartons rouges » dès le départ, aucune comptabilisation de « cartons rouges » organisée en fin de processus) dans un « travail de deuil » et de renoncement par lassitude, afin de maintenir « en douceur » l'essentiel des options initiales, amendées très marginalement...

Or, l'enquête de satisfaction organisée, notamment, par l'association AVV (à ne pas confondre avec les AVB) est significative : outre l'étiollement de la participation au fil des réunions, 83% des personnes s'étant exprimées lors de cette enquête considèrent que la mairie n'a pas répondu aux questions soulevées, 90% que ces réunions n'ont pas été efficaces et 84% que **lesdites réunions ne sont pas intervenues au bon moment du processus de révision du PLU.**

III- Les conséquences financières des choix de la mairie

L'essentiel des créations de nouveaux logements se concentre sur les deux périmètres de projet (Foch et petits ruisseaux) or ces deux opérations sont complexes à réaliser (« opérations tiroirs » à prévoir : déplacements provisoires de l'Intermarché et de la poste, creusement de parkings rencontrant une nappe phréatique affleurant, oppositions de certains propriétaires à se dessaisir de leurs biens, contentieux multiples de la part des particuliers comme des associations... Les délais de mise en œuvre seront inévitablement longs, incertains, coûteux. Par voie de conséquence, il y a fort à parier que les plans triennaux de livraison de nouveaux logements ne seront pas respectés et que,

dès lors, la municipalité sera condamnée par l'Etat à **payer des pénalités conséquentes, aux frais du contribuable...**

C'est en ce sens qu'il faut comprendre l'avis défavorable du commissaire enquêteur lorsqu'il mentionne que l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux en 2025 et celui de répondre aux objectifs du SDRIF ne pourra être satisfait par ce projet de PLU. Ce projet « *ne fait pas la démonstration que ces objectifs puissent être atteints, ou tout au moins approchés* ». La municipalité en déduit que le commissaire demande des procédures d'expropriation pour aller plus vite. Il n'en est rien : le rapport du commissaire détaille une liste des sites alternatifs plus à même de respecter les délais prévus par la loi.

Construire sans détruire sur des espaces disponibles (non retenus par la municipalité) aurait favorisé des opérations plus simples et plus rapides à réaliser avec des coûts indirects bien moindres.

Les présentes analyses pourront être modifiées au vu du nouveau projet de PLU, tel qu'il sera présenté au vote du conseil municipal, début 2019.

Notre conclusion, encore provisoire, est la suivante : aucune action de densification de l'habitat et de création de nouveaux immeubles ne comporte que des avantages et aucun inconvénient. Mais certaines options sont plus pertinentes que d'autres pour construire de l'habitat collectif, en proscrivant la destruction d'habitats pavillonnaires et des sites d'activités économiques et en répartissant équitablement les sites à retenir, sans concentration excessive, dans le souci de protéger au maximum les riverains des effets des opérations conduites. Au vu des annonces faites, la municipalité n'emprunte pas ce chemin.