

**Après débats et échanges de points de vue,
l'Association Châtillon Pour Tous prend position et s'engage...**

L'association s'est penchée, avec l'appui de ses élus et les conseils de professionnels au cours de plusieurs débats, sur la question de "**l'intérêt général**" des modifications envisagées du PLU.

Cette analyse ne préjuge donc, ni ne dispense, de l'examen des cas particuliers localisés que les riverains des projets sous tendant les dispositions envisagées peuvent porter à juste titre par ailleurs.

Plusieurs remarques s'imposent, de forme et de fond, qui sont de nature à remettre en question la procédure engagée d'une part, à invalider son contenu d'autre part.

I. Remarques sur la forme

1. Un lancement de la procédure sans concertation au sein du Conseil Municipal

La décision de lancer la procédure de modifications du PLU n'a pas donné lieu à un quelconque échange au Conseil Municipal, l'information en ayant été donnée par le maire à titre de simple "porté à connaissance" (communication), en lecture rapide à l'issue du Conseil du 18 décembre 2009 et sans qu'aucun commentaire ni aucune possibilité de poser une quelconque question n'ait été prévus. La (ou une) version écrite par hypothèse conforme au texte lu n'a été postée à destination des conseillers que le lendemain 19 décembre.

Lors du CM du 10 février, 9 jours seulement avant la fin de l'enquête publique, un échange aurait pu être organisé rétrospectivement pour, sinon justifier, du moins expliquer le lancement de cette modification du PLU, ses raisons, son contenu. Aucun point de l'ordre du jour ne le prévoyait. Le seul point qui aurait pu en être indirectement l'occasion, traitant de l'extension de mission de EPF92 sur un des lieux de cette modification pour en faciliter la maîtrise foncière au besoin par voie d'expropriation, a été retiré de l'ordre du jour en séance alors même que les Conseillers élus de Châtillon Pour Tous avaient rédigé une intervention sur le sujet.

Si la loi récente ne fait pas obligation au Maire d'obtenir un vote d'autorisation du CM pour ouvrir une telle procédure de modification, elle stipule quand même qu'il doit en être informé, et donc de facto pouvoir exprimer un avis en retour. Dans le cas présent, cela lui a été rendu impossible à deux reprises, et le reste encore 2 mois après le lancement de la procédure, alors que l'enquête publique se termine.

C'est là une négation de l'esprit et de la lettre non seulement de la concertation publique mais aussi de la fonction élective du CM en charge de la chose publique avec devoir d'éclairer la population, le Conseil étant ramené au rôle de chambre d'enregistrement sans la possibilité de formuler d'observations, ce dont il ne doit pas être exonéré.

2. Une conduite biaisée de l'enquête publique

Il est dommageable que le "rapport de présentation" constituant l'essentiel des documents de l'enquête publique n'ait été mis sur le site de la ville qu'à mi-parcours de son déroulement.

Compte tenu de la difficulté d'appréhension de ce sujet très technique (signification du zonage et application des diverses indications régissant le droit de la construction notamment), la mise à disposition d'une population de 32000 habitants d'un unique document papier de 36 pages de réglementation urbanistique difficile à décrypter, consultable dans un seul lieu, ouvert aux heures de travail (sauf 4 samedis matins), ne permet pas un examen suffisamment approfondi et dans de bonnes conditions par des "non spécialistes" du sujet traité.

La visualisation de l'enjeu -deux opérations d'urbanisme particulièrement structurantes pour l'avenir de la ville- n'apparaît pas ou très difficilement derrière l'énoncé des données techniques, ce qui est regrettable.

Le manque de clarification -aucune réunion d'explications n'a été organisée dans ce sens- et l'insuffisance de mise à disposition de l'information biaise ainsi la concertation et la vide en partie de son objet.

II. Remarques sur le fond

Nous en ferons 3 : une modification qui remet en cause l'économie générale du PADD, une invocation des logements sociaux qui ne répond pas aux besoins, un projet qui ne répond pas au critère d'utilité publique.

1. La modification du PLU censée appliquer les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est en fait une révision remettant largement en cause son économie générale sur les 2 zones considérées, contrairement à ce qui est affirmé

a) en ce qui concerne l'emprise située sur la partie sud de la zone dite des Arues

Constat

Cette emprise est actuellement classée zone mixte habitat / activités (UB), le contenu étant parfaitement précisé par la formulation « *recherche de mixité des fonctions entre habitat collectif et individuel, et activités de type tertiaire essentiellement, avec commerces, services et équipements collectifs pour renforcer cette mixité* » (cf CI).

La zone UBb spécialement et nouvellement créée, objet de la modification du zonage et de son règlement, en caractérise le contenu tout autrement puisqu'il y est prôné une « *requalification de cet espace pour favoriser l'implantation de nouvelles activités tertiaires créatrices d'emplois* » (cf RP p13 et CI), les 3/4 environ de la superficie de 3 ha (sous secteur 5) étant dédiée à des bureaux, avec une densité doublée (un COS de 3 au lieu de 1.6), une hauteur à l'acrotère portée à 33m au lieu de 15m antérieurement, et un objectif annoncé de quelques 70 000 m² de locaux tertiaires, sans aucun commerce ni équipement public pour la population.

Sur le sous secteur 6, un petit bâti d'habitation est encore possible, le règlement n'ayant été changé qu'à la marge (COS élevé à 1.05 au lieu de 1) mais sous l'argument spécieux que le label "éco-responsable" que la ville s'applique tant bien que mal à elle-même dans sa gestion administrative lui permettrait d'appliquer la règle de "dérogation des 20%" (avec laquelle ce label n'a en fait rien à voir) pour "*des constructions d'habitation répondant aux critères de performance énergétique définis aux articles L. 128-1 et R. 431-18 du Code de l'Urbanisme*".

Ainsi, alors que le PLU actuel fait le choix d'urbanisme d'un **quartier habitable, diversifié, mixte et équipé pour les besoins de la population**, les "modifications envisagées" organisent un **quartier d'affaires, concentré, avec un petit bâtiment d'habitation pour l'apparence de la mixité, sans services à la population ni commerces, et destiné surtout à recevoir des emplois de bureaux** (au demeurant très probablement bien plus déplacés que créés sur place et pour les Châtillonnais car préexistants ailleurs comme dans les 9/10 des implantations de bureaux récentes).

Considèrera-t-on que la zone mixte peut être indifféremment tout aussi bien une "concentration de bureaux avec les logements d'un jardinier ou d'un gardien" ou une "concentration de logements avec un atelier de couture et un marchand de journaux" ? Au-delà du sens commun des mots "mixité habitat / activités", il y a à prendre en compte une définition raisonnable de la règle d'urbanisme qui leur correspond.

Or ici, **ne pas changer l'économie générale du PADD**, serait respecter en termes d'urbanisme les orientations fondamentales que ce PADD porte, à savoir la préservation et non la fiction d'un réel « *équilibre habitat / emploi et d'une diversité des activités et services* ».

La modification proposée du PLU contredit manifestement et explicitement cette orientation.

Option alternative

Tout au contraire, en application du PADD, il serait possible et souhaitable de développer un vrai programme mixte habitat / activités. Le choix de réaménager cette partie de la **zones des Arues** sur un espace potentiellement vierge devrait être l'occasion d'y bâtir, non pas un mini quartier d'affaires mais un vrai éco-quartier habitable, conçu en termes de développement durable, équipé au bénéfice de toute la commune, 1^{ère} étape d'une transformation de Châtillon en éco-cité, ayant par exemple pour objectifs :

- une vraie mixité sociale (logements), explicitement inscrite au PADD mais contredite dans l'option de modification envisagée du PLU,
- une vraie mixité d'activités, qui soit

- compatible avec un habitat important adapté au besoin de logements, notamment sociaux,
- et propose par exemple, après étude et en réponse à la demande sur la ville, une ou des unités de commerce dont le quartier est dépourvu, une pépinière d'entreprises génératrice d'emplois diversifiés, une maison des métiers d'arts, de l'artisanat et du patrimoine, quelques bureaux sans doute et éventuellement une petite base logistique arrière pour l'activité commerçante de la ville,
- une charte environnementale forte imposée aux constructions, et annexée au PLU,
- un au moins -ou plusieurs- des équipements publics qui manquent dans la ville (dont salle de sport - gymnase, maison de jeunes, lieu de rencontre),
- des circulations douces et un vrai espace vert de respiration climatique

Choisir cette option, serait répondre à des besoins de la population et aux exigences d'un développement urbain durable.

Et non se contenter à cet endroit aux portes de Paris de bénéficier de la rente foncière sur une zone d'activités **dont précisément le PADD et le PLU avant modification avaient changé la destination et que la modification envisagée maintenant contredit explicitement en revenant en arrière.**

Sur ce secteur classé en UB, il y a donc manifestement un authentique "changement de l'économie générale du PADD" qui prônait à cet endroit « *des projets d'ensembles intégrés créant, outre des activités, des équipements publics et des logements respectant la mixité des fonctions* » et « *l'implantation de nouveaux commerces et activités dans la commune,[...] en suscitant des commerces de proximité dans les quartiers éloignés du centre ville* » (p4).

b) en ce qui concerne l'opération Cœur de ville"

Constat

Cette opération que la modification du PLU au Centre Ville vise à faciliter se veut "d'utilité publique" puisqu'un dossier dans ce sens est déposé en préfecture pour permettre à EPF 92 d'exproprier au nom de l'intérêt général de la Ville. On s'attend donc à ce que son contenu réponde à de telles exigences et à cette caractérisation.

Qu'en est-il en droit ?

Le nouveau règlement du PLU et ses attendus sont censés être conformes au PADD dans ce sens. Or ce n'est principalement pas le cas et les esquisses successives depuis cinq ans qu'on nous présente maintenant comme des enrichissements, alors que ce sont plutôt des renoncements comme sur la question du marché, cachent mal l'impossibilité de définir l'intérêt général du projet. Ainsi :

- Il n'y a pas de "plan cohérent d'aménagement d'ensemble" mais des bribes, des dominos rajoutés un par un, l'un après l'autre : bâtiments A1 et A2 en 2006, puis A3 et B en 2007, puis A3 modifié en 2008, puis C puis D en 2009, et maintenant "E l'îlot Péri/Liberté" en 2010.
- Le seul équipement social public annoncé, l'agrandissement en crèche de la halte garderie préexistante, n'est pas chiffré en fonction d'un besoin public sur la ville alors que le PADD impose de « *veiller au maintien d'une capacité d'accueil selon l'évolution de la population et des modes de vie en effectuant toutes les simulations nécessaires* » (p8). Il n'est pas non plus attaché aux nouveaux arrivants attendus comme l'implique la procédure de concession d'aménagement. Il n'est qu'une pièce juxtaposée au programme privé du promoteur immobilier, coincée au bout d'une impasse au mépris de toute sécurité et renvoyée sur un foncier qui ne figure même pas dans sa concession d'aménagement.
- L'intention affichée de rénovation de la placette publique actuelle n'a pas reçu le moindre commencement d'une esquisse et sa configuration spatiale n'est même pas mentionnée au PLU.
- La regualification de l'espace public en rapport avec l'arrivée du tramway, voirie de circulation et de stationnements incluse, pourtant indispensable à l'objectif de dynamisation du commerce local, n'a pas été traitée ni même envisagée ; bien que « *le PADD consacre sa p7 à cette exigence* » et alors que les nombre et hauteurs accrus des nouvelles constructions vont beaucoup augmenter la population locale et les flux circulants.
- Du parking public proposé par le promoteur sous l'îlot A3 élevé à R+7, il n'est d'ailleurs pas fait allusion.

- Le cahier des charges environnementales des constructions est totalement absent au moment où la loi Grenelle II s'apprête à introduire dès juin 2010 des contraintes plus fortes sur le bâti pour lutter contre le dérèglement climatique, contraintes auxquelles le calendrier prévisionnel d'opération tente d'échapper en bouclant l'opération si possible avant l'été.
- Le rapport de présentation et le projet de règlement modifié du PLU affirment à plusieurs reprises que "les modifications envisagées n'auront pas d'incidences sur l'environnement". Or aucune étude d'impact, aucune simulation de données, aucune évaluation des conséquences des constructions n'a été réalisée, sauf la simple comparaison par endroits des hauteurs de constructions avec le niveau du 10 rue G.Péri pris pour référence.
- L'engagement de faire des logements sociaux est en dessous des besoins de plus en plus urgents et criants que soulignent toutes les études en cours sur l'Île de France. Et la concentration sur place de ceux qui sont envisagés accroît l'effet de ghettoïsation là où le PADD affirmait la nécessité d'une « *réelle mixité sociale qui ne doit pas s'accompagner d'une discrimination par le bâti* » (p6).
- Les espaces verts ne sont pas au rendez-vous prévu par le PADD (p5) : loin d'en créer, la modification du PLU en supprime au contraire là où il y en a (notamment celui de la résidence HLM France Habitation)
- Enfin, en contradiction avec l'objectif de « *constituer un Cœur de Ville pour la Commune* » avancé en p2 du PADD, ce qui ferait de ce quartier un "cœur" actif pour le reste de la ville n'est justement pas traité :
 - le marché couvert périclité sans que les modifications du PLU ne l'évoque, alors que le PADD fixait clairement l'objectif de « *replacer le marché au niveau de la rue en l'ouvrant sur l'ave de Verdun* »,
 - la préoccupation d'accessibilité au Centre Ville par ce que la réglementation appelle "continuité de la chaîne urbaine de déplacements pour les personnes en situation de handicaps" est totalement passée sous silence dans cette opération, en totale contradiction avec les prescriptions légales et l'exigence de "rendre tout accessible" dès 2015,
 - l'arrivée du tramway est citée pour la forme, sans qu'une disposition particulière ne lui soit attachée,
 - le réaménagement -en accord avec le CG92- de la place du 8 mai 45 qui devait être conçue comme la porte d'entrée du Cœur de Ville n'est non seulement pas abordé, mais il est hypothéqué par deux projets de densification immobilière dont le besoin n'est ni justifié par une quelconque explication ni étayé par une demande.

Au contraire de ce qu'il faudrait à cet endroit, on subit en l'accroissant l'effet d'écrasement qu'engendreront des constructions voisines très hautes, collées sur rue, et figeant l'espace pour des décennies (îlot A1, îlot D, îlot Péri/Liberté). Alors même qu'un triple allègement et élargissement de ce carrefour, gros distributeur intercommunal de flux, serait nécessaire pour permettre une accessibilité locale accrue au centre-ville marchand, le passage d'un itinéraire piétonnier et cyclable sécurisé, l'installation d'une station tramway et des équipements de circulation douces (type vélib, autolib).

En définitive, ce simple relevé découvre la réalité de ce que sous-tend la modification du PLU en termes d'urbanisme : un projet de immobilier intensif que d'aucuns appelle "bétonnage", sans utilité publique avérée ni rapport avec l'intérêt général de la Collectivité, au profit d'un promoteur aménageur pré désigné, retenu par ailleurs dans des conditions de mise en concurrence contestables et en tous cas inéquitables.

Qu'en est-il en faits ?

L'intérêt général, qui fonde le recours à une procédure de concession d'aménagement, en est réduit à s'accrocher à une déclaration préalable d'objectifs, qui sont bien sûr toujours louables par définition, mais restent sans lien avec la réalité de leur application.

Voyons en effet de près ce qui, des mots aux faits, est en jeu : d'un côté une liste d'intentions affichées (en italique ci-dessous), de l'autre des dispositions du PLU modifié qui n'y répondent pas, visant simplement la rentabilisation de l'opération immobilière pressentie. Ainsi :

- l'intention affichée est de « *créer une véritable dynamique commerciale et de services* », mais rien dans le PLU modifié ne lui correspond en particulier, ni locaux ni équipements spécifiques
- elle est de « *remettre en valeur le marché communal et le supermarché* », mais le marché reste enterré et ne figure même plus dans le descriptif d'opération, alors qu'il devait être remis au niveau de la rue selon les dispositions du PADD à appliquer

- elle est « *d'accroître l'offre de stationnement* », mais sur un croisement de Transports en Commun très denses, il faudrait justement ne pas créer plus d'un parking par logement, en opposition avec ce qu'édicte le PLU, et mutualiser les nouveaux parkings sous l'îlot A3 en réponse aux besoins des résidences préexistant sur place, bref non pas "accroître" mais "mieux gérer" les stationnements
- elle est de « *diversifier l'offre locative par construction de logements sociaux* », mais le PLU modifié la limite en nombre, la concentre géographiquement et en prépare une "ghettoïsation" accrue contraire à l'intérêt général; alors qu'il faudrait "dédiaboliser" ces logements, les répartir partout en proportion sur place des constructions nouvelles, et répondre plus diversement et plus fortement aux énormes besoins actuels identifiés, notamment de logements très aidés
- elle est de « *créer un mail piéton en cœur d'îlot* », en écho à l'objectif du PADD de « création de traversées piétonnes en cœur de ville » (p2), mais aucune indication ne répond à cette finalité dans le PLU modifié, l'espace concerné restant a priori privatif
- elle est de « *prendre en compte en amont les préoccupations environnementales* », mais aucune référence à des objectifs correspondants n'est annexée au PLU malgré les exigences pressantes des lois Grenelle I et bientôt II, aucune étude d'impact environnemental des dispositions modificatives du PLU n'a été réalisée, l'auto affirmation que les constructions envisagées "n'auront aucune incidence sur l'environnement" se limitant ... à comparer des hauteurs entre immeubles voisins sans la moindre analyse des nuisances visuelles et autres !

2. L'évocation des logements sociaux correspond à un énoncé d'intention, voir à une incantation, mais dans les faits à une absence de réelle réponse au besoin

Revenons sur la question du logement social puisqu'elle est présentée comme un faire valoir justificatif de l'opération immobilière projetée et de la modification du PLU qui la prépare.

Qu'est-ce que le logement social ?

C'est simplement un logement aidé financièrement pour le rendre accessible à des familles moins fortunées que d'autres, un logement qui ne se conçoit pas différemment des autres dans la ville. Le vrai problème du logement social, auquel rappelons-le les 2/3 des Français sont en principe éligibles, c'est celui des écarts de niveaux de vie qui se creusent, de l'appauvrissement relatif des couches populaires et moyennes qui s'accroît, de la ségrégation par le revenu qui cloisonne les uns ici et les autres là, de l'accès inégal de tous aux aménités urbaines.

La politique urbanistique et spatiale menée à Châtillon s'accommode de cet état de fait depuis 2 décennies. Ce qui a conduit à un effondrement du pourcentage de logements sociaux dans la commune, passé de 32% à 21 %. Aujourd'hui, la concentration ségrégative envisagée dans le PLU contribue à le conforter.

A qui s'adresse le logement social ?

Il n'y a pas "un" mais "plusieurs" types de logements sociaux. Le récent rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre a montré l'urgence de traiter les besoins des plus démunis dans toutes les communes, faisant du droit au logement -quasiment inappliqué dans les faits- un objectif prioritaire d'urbanisme. Mais il a aussi confirmé que ce problème concerne de plus en plus de citoyens de toutes les couches sociales qui ne sont pas fortunés. Y trouver une solution est donc une exigence citoyenne à Châtillon comme ailleurs.

Que propose alors concrètement la modification du PLU ?

Elle propose de rendre constructibles en principe à usage de logement social, trois îlots séparés ici et là : l'un sur l'espace vert privatif de l'HLM France Habitation et deux autres sur le carrefour du 8 mai 45 qui est un croisement de voies de circulation de plus en plus fréquentées.

Cette option porte une double marque : celle de construire là où il ne faut précisément pas densifier à outrance, et celle de renforcer une ségrégation qui va à l'encontre de la mixité sociale partout recherchée comme source d'équilibre pour la Cité. Elle induit ainsi la possibilité pour le promoteur aménageur de construire partout ailleurs des logements de standing que la rente foncière à Châtillon, porte de Paris, rend particulièrement profitable.

Pourquoi la réponse de la mairie aux problèmes du logement est-elle mauvaise ?

Le problème posé par les implantations dans l'impasse Henri Barbusse et sur la place du 8 mai 45 est un problème d'urbanisme.

La critique opposable ne porte bien sûr aucunement sur le logement social, mais sur l'édification de bâtiments supplémentaires, quels qu'ils soient, inappropriés à ces endroits. Affirmer que les opposants "voudraient bien du logement social mais pas chez eux" serait polémique avec une évidente mauvaise foi.

En plus, sur le terrain de l'HLM France Habitation, ce qui est en jeu est aussi la suppression d'un espace arboré et de vie mis à disposition et à l'usage des locataires dans les baux. L'opposition des habitants eux-mêmes à cette construction s'est exprimée clairement en réunion publique le 26 juin dernier et il n'est pas admissible que des responsables municipaux se soient crus autorisés à la stigmatiser, comme cela a été le cas, dans des termes aussi déplacés qu'offensants « vos enfants vous accuseront d'égoïsme ».

3. L'utilité publique de la modification du PLU proposée et du projet d'aménagement qu'elle sous-tend n'est pas avérée, bien au contraire

L'utilité publique de l'opération, censée justifier les interventions d'expropriations de l'EPF 92 en application des modifications envisagées du PLU, non seulement n'est pas prouvée, mais est tout à fait contestable dans la mesure où elle s'inscrit dans un montage immobilier privé sans réelle contrepartie pour la collectivité communale. En effet :

- pour donner à l'opération Cœur de Ville, via la modification du PLU, le sens d'une utilité publique, il ne suffit pas d'invoquer le remplissage en logement social des deux îlots plaqués sur la place du 8 mai 45 et présentés comme des "dents creuses" à reprendre. L'accroissement de hauteur à R+7 et R+10 des constructions envisagées n'apporte rien de positif aux objectifs de réaménagement de ce secteur urbain, ni en termes d'équipements ni de requalification de l'entrée du Cœur de Ville. Les troubles de voisinage que créeraient ces constructions sont du reste passés sous silence, donc non pris en compte.
- la même observation vaut pour la construction R+6+combles envisagée dans l'impasse H.Barbusse, l'espace vert local de l'HLM France Habitation devant être préservé pour le bien de tous et non détruit, déclaré "**non constructible**", et réaménagé à l'usage et pour la qualité de vie des locataires.
- l'équipement collectif public invoqué par ailleurs à cet endroit -l'agrandissement d'une crèche- ne figure même pas dans le périmètre d'aménagement concédé au promoteur, donc dans son bilan d'opération comme ce doit être le cas juridiquement dans toute concession d'aménagement où le bénéficiaire fait son affaire des constructions privées qu'il réalise en échange de la restitution à la Collectivité des aménagements publics dont il a la charge.

De fait, la reprise de cette crèche reste dépendante du bon vouloir du propriétaire foncier privé sur lequel elle se situerait (France Habitation), sans que la collectivité publique n'ait son mot à dire, via justement le PLU qui reste muet sur la question. De plus, comme déjà vu, sa taille (> 45 berceaux) et sa localisation en bout d'une impasse à forte circulation, devant l'entrée d'un parking d'immeuble de 160 places et sur un itinéraire piéton très fréquenté (notamment par les "scolaires") en font une aberration urbaine.

- quant à la placette publique dont le réaménagement est évoqué, hormis le mot cité dans les intentions, absolument rien n'y fait référence dans les dispositions de modifications du PLU.

On le voit, avec la modification du PLU envisagée, ce n'est pas l'intérêt général qui est défendu et le programme d'urbanisme sous-tendant cette modification ne saurait être considéré comme d'utilité publique.

A l'inverse, cet intérêt général et cette utilité publique peuvent se résumer en quelques mots que partout les politiques urbaines encouragent officiellement, mais auxquels ce programme à Châtillon tourne le dos :

- un logement pour tous et d'égale qualité
- une action forte pour réduire la ségrégation et la discrimination sociale sous toutes ses formes
- une performance environnementale élevée de toutes les formes de bâti sans distinction, de la maison individuelle à l'habitat collectif ancien, dense localement, en passant par les constructions nouvelles
- une équité d'accès aux services urbains, sociaux, culturels, économiques
- une accessibilité de tous à des transports propres et à des itinéraires de circulation doux et sécurisés, à commencer par « la continuité de la chaîne des déplacements dans la ville pour les personnes à mobilité réduite (PMR), de l'appartement d'habitation à tous les lieux ouverts au public, que la loi de 2005 et la réglementation récente impose désormais, mais que la rectification du PLU ignore pourtant.

Si les mots « égalité, fraternité, liberté » ont un sens, c'est bien là qu'il faut commencer à le trouver.

Sous le masque de dispositions techniques peu compréhensibles pour un non spécialiste, c'est tout autre chose que propose le schéma d'urbanisme induit par les modifications du PLU.

III. En résumé

Plusieurs points sont à souligner.

1. La procédure d'enquête publique est entachée d'un défaut de concertation et de régularité
2. Le contenu des dispositions modificatrices du PLU mises en enquête publique est, sauf exceptions ponctuelles, inacceptable sur le fond parce qu'elles ne concourent pas à élever la qualité de vie des habitants, en contradiction avec les bonnes intentions énoncées comme objectif :
 - o surdensification du bâti sur certains îlots où il ne le faut surtout pas,
 - o proposition sur d'autres îlots d'aménagements d'une grande dangerosité (dt impasse H.Barbusse),
 - o abandon de l'ambition de revivifier le marché et les commerces par la requalification des voies de circulation, négligence des impératifs écologiques,
 - o passage en force par voie d'expropriation injustifiée contre les récalcitrants dont le promoteur guigne le foncier.
3. Ces dispositions factuelles correspondent à une remise en cause d'orientations du PADD formellement exprimées dans le PLU, tant sur le projet de Cœur de Ville que sur la zone mitoyenne des Arues
4. L'utilité publique des projets d'aménagement que ces modifications sous-tendent, non seulement n'est pas avérée, mais est même à contester
5. Aucune étude d'impact des projets de constructions n'est présentée, leur potentiel de nuisances est nié
6. La question des logements sociaux, mal posée, est détournée de la finalité qu'elle devrait avoir. La réponse qu'elle prétend apporter aux besoins est insuffisante, inappropriée, contre-productive et par certains aspects ségrégationniste, ce qu'il faut surtout éviter.
7. L'espace public et sa qualité devraient être au coeur du projet, qu'il s'agisse d'une place publique conviviale, d'espaces verts, de trajets piétonnisés, d'équipements publics bien localisés, d'indicateurs environnementaux de pointe pour contribuer à la maîtrise climatique. La modification du PLU fait l'impasse sur cette question sous prétexte qu'il ne s'agit pas de "droits à construire", alors que ces droits lui sont intimement liés, ne serait-ce que par l'existence d'un traité de concession d'aménagement en cours avec le promoteur.

Aucun de ces éléments n'est dessiné en projet, simulé en chiffres, ni traduit en prescriptions, alors que cette qualité de l'espace public est la condition de la qualité de vie symétrique de nos concitoyens, du dynamisme commerçant, de l'exercice de la démocratie urbaine, et même de la santé publique.

Certes, on peut toujours présenter un projet avec les mots avantageux, ici de "séquences urbaines" attrayantes, là de "mail traversant" paysager, ailleurs de "reconstitutions de façades" esthétiques et de "transitions urbaines" harmonieuses... Mais ce descriptif imagé cher au promoteur qui a été désigné pour mettre en application les modifications du PLU ne correspond pas à la réalité d'un projet qui se limite ici surtout à "bétonner" l'espace sans réelle vision de l'intérêt général ni des besoins concrets de la population.

Au plan urbanistique, le dossier de modification du PLU et le projet de coeur de ville qu'il sous-tend sont inacceptables. Au plan social et économique, ils sont contre-productifs. Au plan environnemental, ils sont tout simplement vides.

On peut regretter que la proposition de nos élus au conseil municipal que soit créée une « commission extra municipale largement ouverte à la population » sur ce sujet ait été repoussée à 4 reprises par le maire. Elle aurait au moins permis de consulter la population la plus concernée, de s'apercevoir que le projet en cours est mauvais et d'en corriger le contenu en amont de toute décision. Ce serait là avoir développé une procédure démocratique et non technocratique. Cela n'a, hélas, pas été le cas.

Pour ces multiples raisons, sauf la rectification des erreurs matérielles signalées, nous refusons les modifications du PLU envisagées ci-dessus, pour ne pas couvrir ce qui serait un recul urbain avéré. Et demandons que les diverses propositions alternatives avancées soient prises en compte.