

# PLU : la dernière phase du dossier

L'une des caractéristiques majeures de la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est l'importance que le législateur a voulu donner à la notion de concertation publique. Dans cet esprit, nous avons organisé la réunion publique de présentation du 27 mai dernier non pas avec l'idée de nous acquitter d'une formalité, mais en cherchant à jouer jusqu'au bout le jeu de l'échange. Cela s'est traduit concrètement par deux attitudes. D'abord, une totale **transparence**, bien au-delà du point où la loi nous en faisait obligation, et qui nous a conduits à publier le projet de zonage complet, simultanément publié sur le site Internet de la commune où il est d'ailleurs toujours disponible ([www.callian.fr](http://www.callian.fr)). Ensuite, une attitude d'**écoute** visant à prendre en compte ce qui a pu nous être dit ou écrit pour bonifier le projet. C'est parce que cette attitude est sincère que le rythme du projet s'est depuis lors ralenti, pour nous donner le temps de reconsidérer la partie la plus novatrice du projet sur laquelle certaines incompréhensions ou réticences se sont fait jour.

La conclusion éminemment positive de cette réunion, c'est que l'objectif fondamental du document, c'est-à-dire stabiliser la population, n'a pas été mis en cause, ni en débat, par qui-conque. Cela confirme la sensation que nous avons depuis le début de cette révision : bien que difficile et ingrat, cet objectif est compris et partagé par une très forte proportion de nos concitoyens. Or tout en découle, et notamment la nécessité de rendre à un zonage agricole ou naturel certaines zones actuellement constructibles, notamment en zone NB, celles par lesquelles passait jusque-là l'habitat diffus.

Un certain nombre d'insatisfactions individuelles, qui sont parfaitement légitimes et respectables, mais qui sont aussi le prix à payer de ce document, en sont nées : nous travaillons au cas par cas sur les situations les plus cruelles. L'ironie de la situation (ou comment avoir tous les inconvénients de la rigueur sans ses avantages) est que dans le même temps, un ou deux zélotes anonymes écrivent sur Internet que nous n'allons pas au bout de nos idées parce que certaines zones NB sont restées constructibles, comme si je n'avais pas assez précisé qu'au-delà d'une certaine densité existante, c'est la jurisprudence qui nous contraint à faire de ces anciennes zones NB des zones U.

Reste un point en balance, et qui a justifié un ralentissement du rythme de la fin du PLU, tant nous tenions à montrer que nous voulons tenir compte de ce qui nous a été dit. Il s'agit du projet de ZAC multi-sites, sur lequel j'ai noté des incompréhensions sur le principe et des réticences sur la localisation.

De quoi ce projet est-il né ? De la rencontre de deux principes et d'une opportunité.

Que sont ces deux principes ? Le PLU ne se résume pas au fameux coefficient restrictif de 1,1 % de développement démographique annuel. Il a aussi pour but, selon les termes de la délibération initiale, de renforcer le rôle du village dans la commune et de promouvoir des formes d'habitat plus économes en espaces et en ressources. Pour respecter ces principes, notre idée était de placer, de préférence dans le Nord de la commune, une seule "poche" d'urbanisation nouvelle dévolue à un éco-quartier.

L'opportunité, c'est de profiter de cette révision, et notamment de cet éco-quartier avec les plus-values qu'elle peut générer, pour y intéresser le patrimoine communal (c'est-à-dire le contribuable). L'opération patrimoniale envisagée est de régler au passage le problème de deux infrastructures communales vieillissantes mais que nous ne pouvons prévoir de rénover ou de transférer par ailleurs sur le plan budgétaire : la maison des associations et la salle des sports. Le projet présenté ZAC multi-sites consistait à conjuguer tout cela, en plaçant l'éco-quartier nouveau en partie au moins sur un foncier communal (par exemple celui qu'on récupérerait en déplaçant ces deux équipements), et en tirant pour contrepartie de l'éco-quartier la reconstruction, par un tiers, de deux équipements neufs. C'est l'idée que j'avais évoquée furtivement aux vœux sans provoquer de réaction particulière, mais qui a paru à certains moins claire telle qu'elle a été développée fin mai. Bref : l'idée est de disposer d'équipements neufs communaux sans aucun impact sur le budget communal.

A vrai dire, nous avons surtout ressenti des réticences sur le choix du site devant accueillir, dans cette hypothèse, les équipements nouveaux. Outre celles des voisins des sites concernés, des voix se sont exprimées pour regretter les inconvénients du site choisi en bordure de la ferme solaire, en termes notamment d'accès, de distance, et de déboisement. Nous avons donc remis l'ouvrage sur le métier et nous examinons des sites alternatifs, qui ne sont pas nombreux, parce que l'opération pour se réaliser a besoin, de façon préférentielle, d'un foncier communal. Ceux qui nous disent d'investir tel ou tel grand terrain de la plaine (où le foncier est totalement privé et où le moindre ensemble foncier vaut à présent des millions d'euros) se situent tout-à-fait en dehors, non seulement du socle non négociable de ce document, mais aussi et surtout de la simple réalité.

Lorsque la commune sera prête, sans doute sous quelques semaines, à soumettre au public cette version retravaillée, les modalités de la publication et de la concertation seront publiées sur le site Internet de la commune.

FC

