



FEUILLETON Mdc1

Thème 2 : Rejet de l'urbanisation à outrance dans le centre village

2.3 L'OAP Cœur de Village et les polygones de constructibilité

Constats et contributions de l'opposition :

Dans l'immense majorité des PLU des communes de France, de taille comparable à celle du Rouret (même strate), le zonage et le règlement définissent toutes les règles de constructibilité des parcelles de même secteur. C'est le cas pour les communes de la CASA et de la CAPG par exemple, ... mais pas au Rouret ! S'y surajoutent ici des restrictions individualisées sur les droits à bâtir : les polygones de constructibilité. L'OAP "Cœur de village" ne comporte pas moins de 109 polygones de constructibilité : un record régional à coup sûr, peut être même national.

Certains y voient autant d'immeubles en lieu et place d'anciennes maisons individuelles. La réalisation Emerige (tout près de la mairie) apporte de l'eau à leur moulin.

L'enquête publique de la Mdc1 a été l'occasion pour plusieurs contributeurs de s'exprimer sur le sujet, avec retard quelquefois puisque les polygones existaient déjà dans le PLU initial. La plupart dénoncent les défauts de ces restrictions "à la parcelle" et les dangers d'un arbitraire sous-jacent. Beaucoup considèrent que la Mdc1 doit être l'occasion de les supprimer.

Le groupe "J'Aime Le Rouret est favorable à en diminuer très largement le nombre mais également à prévoir des distances minimales significatives entre bâtiments (hors Logements Locatifs Sociaux) à construire sur un même fonds (sans prospects donc).

Comme si les polygones ne suffisaient pas, la Mdc1 a introduit, sans le dire explicitement, une forme graphique nouvelle pour ces restrictions : des "patatoïdes" dont le premier défaut est certainement... de ne pas être un polygone. Mais la contribution anonyme Web 43 va plus loin :

"... l'attention du commissaire enquêteur doit se porter sur le fond du sujet. La forme courbe libre (patatoïde) introduite par la M2dc est un leurre visant à réduire de manière insidieuse la possibilité de construire en zone Secteur de Mixité Sociale et Zone de Mixité Sociale. En effet, quel architecte de métier pourra exploiter pleinement ces étranges objets graphiques ? "

L'auteur poursuit en identifiant les difficultés pratiques de ces formes et en quantifiant les conséquences opérationnelles négatives à ses yeux. Si cette analyse est reprise par les services de l'Etat, le risque de préemption par le Préfet en sera accru en SMS.

Les polygones réduisent la liberté d'implantation par une appréciation a priori, possiblement non fondée. Quels sont les critères de définition objectifs, clairement identifiés et communs à tous les propriétaires ? Sont-ils juridiquement contestables ? Pourquoi deux parcelles adjacentes de surfaces analogues et avec la même topographie auraient-elles un grand polygone pour l'une et un plus petit pour l'autre (cf contribution Web 2) ? C'est "à la tête du client" pourrait-on dire.