

LE PLU A ETE VOTE . SATISFACTIONS ET REGRETS .

Le Conseil Municipal réuni le 23 mars 2017 a adopté le projet de PLU remanié à la suite de l'enquête publique et des avis donnés par les personnes publiques associées. Trois conseillers ont voté contre ce projet, les autres l'approuvant.

Pour ce qui concerne notre association, son bureau (Président, Trésorier, Secrétaire) s'était entretenu près de trois heures avec le Commissaire-Enquêteur et lui avait laissé des documents de synthèse assortis de photos et photos-montages, de plans, d'une vue aérienne, et ce, dès le premier jour de l'enquête publique, afin que les autres intervenants connaissent l'essentiel de nos arguments. En outre, plusieurs de nos adhérents ont défendu des positions similaires auprès du Commissaire-Enquêteur, soit oralement, soit par courrier. Enfin, le président de l'association a été reçu par le Maire et son Adjointe à l'Urbanisme deux heures avant le Conseil Municipal, ce qui lui a permis de faire un dernier bilan d'ensemble et d'insister encore sur les points qui demeuraient les plus sensibles au terme de la procédure. Au cours du conseil, les exposés du Maire et de l'expert représentant le bureau d'études ont laissé apparaître les **améliorations acquises grâce à nos interventions** ; les derniers propos du Maire laissaient même entendre que dans le quartier de Haute Plage, peut-être sur notre insistance, la vigueur des protestations des gens du quartier serait prise en considération.

Le PLU adopté par la municipalité doit maintenant subir un contrôle de légalité par les services préfectoraux et deviendra rapidement opposable aux tiers si des recours en excès de pouvoir formés éventuellement devant le Tribunal Administratif ne suspendent pas ou n'annulent pas tout ou partie de ses dispositions.

Notre association doit donc apprécier sans tarder le document finalement voté et déterminer l'attitude à adopter à son égard :

De façon générale, on ne peut oublier que **La Vigie Citoyenne Grand-Mottoise a été créée début 2016 d'abord en réaction au projet « ville-port » lancé par la mairie**, et qui tendait à transformer le cadre dessiné par Jean Balladur en cernant les bassins du port d'une barrière d'immeubles barrant et défigurant l'horizon. Ce projet s'inscrivant lui-même dans le PADD (plan d'aménagement et de développement durables) sans être pleinement intégré dans le PLU, **notre association a été naturellement amenée à s'intéresser à l'ensemble des mutations envisagées dans la cité, quel que soit le quartier** en cause. Lorsqu'elle n'a pas porté d'appréciation critique sur tel ou tel point, ce qui lui a été reproché par certains habitants du Grand Travers, c'est uniquement parce qu'aucun des résidents concernés n'avait pris la peine de l'alerter sur les préjudices qui pouvaient les menacer et qui n'étaient pas évidents pour des personnes extérieures au quartier.

Dès lors, qu'avons-nous obtenu, quels sont nos regrets et que pouvons-nous envisager ?

1/ Sur tout le périmètre du port, le projet d'ensemble de Jean Balladur paraît respecté, l'idée d'implanter des immeubles d'habitation sur l'esplanade Justin et le terre-plein Ouest étant purement et simplement abandonnée. La résolution de La Vigie Citoyenne a été ici déterminante, et nous pouvons en tirer une légitime fierté.

Cependant, notre vigilance ne doit pas s'assoupir car **le projet ville-port demeure en gestation**, le creusement d'un nouveau bassin et la construction d'immeubles sur une zone comprise entre La Grande Pyramide et l'entrée du Couchant demeurant à l'ordre du jour. La réalisation éventuelle de ce projet exigera une nouvelle enquête publique préalable, et le Maire promet que tout passera par une large concertation avec la population. Sachons, le moment venu, nous mobiliser de façon solidaire et en étant conscients de tous les enjeux, notamment aux plans économiques et fiscaux, afin que les intérêts de tous les Grand-Mottois soient légitimement pris en considération.

Sur la zone portuaire ou à proximité immédiate, deux opérations ponctuelles suscitaient de fortes inquiétudes et ont été traitées de façon nuancée dans le projet final :

L'ensemble « Hôtel Azur/Cosy Beach » faisait l'objet d'un sous-secteur UPC1 où la hauteur des immeubles aurait pu atteindre 12 mètres alors que le POS précédent la limitait à 6,5 mètres. Face à la vigueur de nos arguments ou de nos suggestions et aux recommandations du Commissaire-Enquêteur ou de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), **le projet a été amendé pour réduire la hauteur maximale à 8 mètres**, l'immeuble venant en remplacement des précédents se limitant comme aujourd'hui à deux niveaux (R+1), le rez-de-chaussée étant rehaussé afin de tenir compte des exigences du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation et de submersion). L'audience accordée par le Maire juste avant le Conseil Municipal, les propos qu'il a tenus en séance, les projections faites par l'expert et l'avis donné par le Commissaire-Enquêteur montrent que l'impact sur l'horizon de cette surélévation de 1,5 mètre sera très faible pour les résidences les plus proches (à 250 mètres, selon le Commissaire-Enquêteur), même pour les logements situés au premier niveau. Le nouvel ensemble restera plus bas que la Capitainerie dont la hauteur plafonne à 8,8 mètres et devrait ainsi s'inscrire sans heurt dans l'harmonie tracée par Jean Balladur, qui attachait une importance majeure à ce site.

Dans ces conditions, **devons-nous poursuivre la contestation devant le Tribunal Administratif** en considérant que l'extension d'urbanisation impliquée par l'agrandissement de l'hôtel ne répond pas aux conditions fixées par la Loi Littoral ?... Cela serait probablement imprudent, la notion d'extension pouvant être contestée et, surtout, la motivation du recours risquerait de ne pas être reconnue, l'impact sur « la vue droite » à partir des résidences les plus proches paraissant trop faible pour être accepté comme préjudiciable.

L'immeuble de l'ancien Casino, situé hors de la zone portuaire mais en zone urbaine (UA), ne souffre pas des mêmes contraintes légales quant aux possibilités d'extension dans l'une ou l'autre de ses dimensions. Les modifications apportées à la fiche de lot N°18 annexée au projet de PLU par rapport à celle qui avait encadré la construction initiale ne paraissent donc pas illégales mais tendent à laisser croire, ne serait-ce que par la date mentionnée sur la fiche (mars 1966), que Jean Balladur lui-même avait prévu la surélévation maintenant projetée, ce qui est probablement faux. Peut-on s'appuyer sur un tel argument pour dénoncer une atteinte majeure au grand œuvre de ce concepteur génial reconnue par le label de « ville du vingtième siècle » ? Cela paraît difficile à soutenir victorieusement en Justice, le label en cause ayant essentiellement une visée d'économie touristique.

Il paraît par ailleurs difficile de motiver une opposition de principe au changement de destination de l'immeuble qui, en zone urbaine, ajouterait une fonction résidentielle à l'activité commerciale précédente.

Dès lors, si des occupants des résidences voisines voulaient contester les modifications envisagées, il semble que leurs arguments relèveraient plus du Droit Civil que des Tribunaux Administratifs. En rehaussant une partie de l'immeuble de 1,5 à 2 mètres, il est

certain qu'un nouvel obstacle amputera partiellement leur panorama. Dans de tels cas, la notion de « vue droite » et la distance entre l'obstacle et la résidence de la personne qui s'estime lésée sont examinées avec précision par le Juge civil pour déterminer l'ampleur du préjudice éventuel. Celui-ci sera-t-il reconnu si la nouvelle toiture est traitée comme une cinquième façade, avec piscine et décoration florale ou arbustive ?...Et la reconnaissance éventuelle d'un préjudice au cas par cas compensera-t-elle les frais de justice engagés ?... Chacun doit le mesurer au plan personnel, et une action de notre association ne serait probablement pas jugée recevable par le Tribunal de Grande Instance.

2/ Hors de la zone portuaire, la densification de la cité se poursuit mais des inflexions ont été obtenues :

21/ L'OAP 1, dite « secteur mairie-théâtre de verdure », est maintenue avec une amélioration esthétique qui l'intégrera mieux au quartier. Il s'agira d'un ensemble de 59 logements dans un bâtiment de 9 étages, la résidence la plus proche étant celle des « Incas ». Le théâtre de verdure disparaît ainsi avec les souvenirs d'une enceinte de culture et de divertissement populaires qui a marqué les premières décennies de la cité.

22/ L'OAP 2, dite « camping le Garden », demeure inchangée, avec un programme de 87 logements répartis sur 4 bâtiments.

23/ L'OAP 3, dite « parking Saint-Louis / Grand Bleu », est maintenue en volume (50 logements) mais, sur notre insistance et à la demande pressante de riverains, le bâtiment sera déporté afin de ne pas porter préjudice à ces derniers. La disparition de nombreuses places de parking laissera des regrets alors que les besoins s'accroîtront du seul fait du nouvel immeuble.

24/ L'OAP 4, dite « la poste », peu contestée dans son principe, reste en l'état, avec un programme de 39 logements, les services de La Banque Postale demeurant au rez-de-chaussée.

25/ L'OAP 5, dite « gendarmerie », est aussi maintenue avec un programme de 70 logements. Notre association continue à demander que le futur immeuble, situé en entrée de ville, marque l'originalité de la « cité des pyramides » et que la Gendarmerie, si elle doit être déplacée, demeure aisément accessible et ne soit pas « déportée » à l'arrière de la vieille bâtisse de Haute Plage. Dans la conjoncture actuelle, l'opération de déménagement de la Gendarmerie ne paraît pas envisageable à très court terme, ce qui laisse un temps de réflexion utile à l'enrichissement du projet.

26/ L'OAP 6, dite « parking de Haute Plage », reste inscrite au PLU mais se heurte à une forte opposition du voisinage, les habitants du quartier des villas considérant que, par fidélité à l'inspiration de Jean Balladur, ce secteur de la ville ne se prête pas à l'édification de résidences collectives. Ils rejettent donc avec force la construction de 20 logements sur le parking en cause dans un ensemble de niveau R+2, considérant à juste titre que la dénomination de « logements individuels groupés (superposés ou accolés) » est une pure fiction. Dans le même élan, ils refusent la transformation de la partie désaffectée de l'ancienne cave voisine en une résidence incluant la nouvelle Gendarmerie et 47 logements, considérant que la tranquillité du quartier serait fortement perturbée, que le lieu ne se prête pas à un équipement stratégique tel qu'une gendarmerie, et qu'une bâtisse de 47 logements dénaturerait « le quartier des villas ».

Au plan strictement juridique, leurs arguments tenant à la vocation du quartier seront difficiles à soutenir, une municipalité pouvant toujours modifier les grandes lignes de son urbanisme ; par contre, au plan politique, leur protestation face à « l'infidélité au plan Ballardur » paraît juste et mérite d'être entendue. Abandonner purement et simplement la construction de 20 logements sur un parking très fréquenté serait la meilleure option, et réétudier l'affectation de l'ancienne cave pour en faire, comme cela est suggéré, un espace de culture et d'exposition, offrirait à tous des perspectives plus sereines. Fidèle à sa volonté de préserver l'harmonie de la ville telle que conçue par Jean Ballardur, notre association peut contribuer à cette réflexion, sachant que les 67 logements pourraient trouver place ailleurs.

27/ L'OAP 7, dite « Grand Travers », probablement mal étudiée dès l'origine au plan juridique, est abandonnée. En effet, elle consistait à élever un bâtiment sur les terrains d'une copropriété qui ne le souhaitait pas. Sans cet accord des propriétaires, l'opération tombait d'elle-même, et il aurait mieux valu s'en informer au préalable plutôt que de semer inutilement l'inquiétude.

28 / En sus des opérations programmées (OAP) appelées à se réaliser plus ou moins rapidement, d'autres constructions sont prévues sur des secteurs considérés comme « mutables » :

281 : Sur « la plaine des tennis », 67 logements seraient répartis en îlots de niveaux R+4 ou R+5, l'un au-dessus du club-house, l'autre en remplacement de courts en bordure de l'ensemble. Notre association a manifesté au Commissaire-Enquêteur comme au Maire son incompréhension à cet égard, l'agrément de cette zone de détente sportive ayant tout à perdre dans une telle opération.

282 : Sur la zone artisanale ou commerciale, 21 logements seraient créés en sus d'une extension du commerce Super U sur le parking voisin. Cette opération ne paraît pas soulever d'objection et il serait peut-être sage d'envisager quelques logements supplémentaires dans ce secteur plutôt que sur la zone des tennis ou à Haute Plage.

283 : Dans le quartier dit de Roxim, l'implantation de 38 nouveaux logements ne paraît pas soulever d'objection, les informations données au voisinage quant aux caractéristiques de l'opération s'avérant suffisamment rassurantes.

284 : Les aires de stationnement des voitures risquent d'être insuffisantes du fait des amputations de parking programmées ou des besoins supplémentaires liés aux nouvelles résidences. Un parking en silo prévu en entrée de ville, face au Pasino, offrira des compensations à cet égard mais substituera une masse de béton à la zone ombragée actuelle, très appréciée en été, et l'importance des arbres abattus laissera d'amers regrets.

Que dire en conclusion, sinon que l'action militante de notre association s'est révélée fructueuse et qu'il convient sans-doute de persévérer dans notre vigilance, intervenant avec franchise et vigueur lorsque notre cadre de vie risque d'être bouleversé, veillant aussi à ce que les investissements envisagés (l'extension du port, notamment) ne pèsent pas trop lourdement sur la fiscalité locale afin de ne pas décourager les résidents, tout en accueillant sans réticence de principe les évolutions nécessaires et les innovations lorsqu'elles sont douces et réellement concertées. Ainsi, le projet d'implanter un réseau de chauffage collectif utilisant les calories de la mer peut être accueilli avec faveur si la station de pompage n'impacte pas brutalement le panorama de notre belle cité. Notre prochaine assemblée générale pourra délibérer de l'ensemble ici évoqué, décider des actions éventuelles à mener et préparer ainsi l'avenir.

Claude Delhoume, président de La Vigie Citoyenne Grand-Mottoise.