

Les jeux sont faits... rien ne va PLU !

L'urbanisme d'une commune est régi par son PLU (Plan Local de l'Urbanisme). Il doit respecter les lois en particulier celles du code de l'urbanisme. Il comprend plusieurs documents qui doivent être tous validés par l'état et par le conseil municipal. Il est présenté à la population qui s'exprime par le biais d'une enquête publique.

Depuis 2015, la commune est dans l'obligation de réviser son PLU, le précédent ayant été refusé par les services de l'état en raison du non-respect de certaines prérogatives. L'ancien Plan d'Occupation des Sols s'est alors appliqué et, depuis mars 2017, le Règlement National d'Urbanisme.

En 2016, les orientations principales, définies dans le **PADD** (Plan d'Aménagement et de Développement durable), ont été acceptées par le conseil municipal et présentées en réunion publique à la population en vue de la réalisation du nouveau PLU :

- orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;
- orientations générales concernant l'habitat, les transports, les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune s'est engagée à respecter ces prérogatives.

Nous partageons ces principes qui nous apportaient une vision générale et à long terme. **Cependant, nous nous sommes plusieurs fois étonnés que ces prérogatives ne soient pas respectées par le maire lui-même et son équipe.** Ainsi, nous voyons des immeubles se construire sur des terrains qui auraient dû rester agricoles.

Malgré nos réserves exprimées au conseil municipal d'avril 2018, le projet envisagé de PLU ne tient compte ni du PADD, ni de la loi « Montagne » actuelle. Y aurait-il volonté d'échapper aux contraintes futures ?

Par le PLU, l'état nous demande de densifier les zones urbaines. Nous serons donc contraints de construire dans des zones urbanisées. Les futurs habitants pourraient y trouver les services qui leur sont indispensables et les espaces agricoles moins morcelés resteraient accessibles...En évitant le mitage, nous devrions conserver un paysage naturel.

Pour obtenir cette densification, l'état nous demande de limiter les zones constructibles. Il détermine un pourcentage de surface ouvert à l'urbanisation à partir de l'évolution prévisible de la population, donc du nombre réel de constructions qui devraient se bâtir. Pour une augmentation retenue de 1% de la population, le besoin foncier est de 46 ha, toujours dans des zones actuellement urbanisées.

Quelles sont les conséquences des ces dispositions pour les particuliers ?

- De nombreuses parcelles changent de statut donc de valeur ; principalement des terrains devenus constructibles retrouvent leur vocation agricole ou naturelle.
- Les vergers et potagers deviennent terrains à construire et sont comptabilisés dans les 46ha. Si les propriétaires veulent les conserver en l'état, ils font de la « rétention de terrains ». Ils peuvent être soupçonnés de spéculation. Les potagers deviennent un luxe. Pour contraindre à la vente, ces espaces peuvent être taxés.
- Pourtant, par ailleurs, il est demandé de répertorier le patrimoine remarquable de Passy. Nos fermes possèdent toutes un pré verger et un potager, caractéristiques de Passy. La loi nous imposerait-elle d'y faire pousser des immeubles ? Illogique.

L'étude de la population actuelle et de son habitat montre que notre commune ne dispose que de **13% de logements sociaux alors qu'au niveau national 25% seront imposés rapidement.** Nous devons donc, sur Passy, construire des logements sociaux bien utiles sous peine de sanction. Pourtant les derniers immeubles en construction n'en apportent que peu. Toutes les bonnes raisons nous sont données pour contourner cette obligation. Est-ce bien logique ?

De plus, dans les logements qu'il serait possible de construire, l'état comptabilise nos fermes. Il estime que 4 à 5 logements, voire plus, devraient y être aménagés. Les propriétaires passeraient-ils dans l'obligation de transformer leurs fermes ? Comment ? Pour quel avenir ? Avec quel financement ?

Cette logique de densification a pour conséquence la réalisation de nouvelles constructions à Passy.

A proximité du collège, entre l'avenue des Grandes Platières et l'avenue Paul Eluard qui dessert cet établissement scolaire, un immeuble au style douteux, ne correspondant pas à l'habitat traditionnel attendu dans le secteur, a été construit. Il occupe, à côté d'un carrefour déjà surchargé, la totalité du terrain octroyé, sans aucune étude d'un schéma global de circulation, augmentant les problèmes de sécurité rencontrés dans le quartier. Le giratoire prévu auparavant ne pourra plus se faire. **Les nouveaux habitants ne disposent pas d'espace pour se rencontrer, pour vivre à l'extérieur. Où joueront les enfants ? Dans le parking souterrain ? Sur le trottoir ?**

Le schéma de circulation doit prendre en compte la rénovation du collège. La dépose des élèves arrivant en bus doit être modifiée. Afin de désengorger le rond-point de l'avenue des Grandes Platières, cette dépose ne pourrait-elle pas être envisagée avenue Joseph Thorret, au bas du collège ? La volonté irréaliste d'implanter en ce lieu un hôtel et une salle de sport semblant abandonnée, cette proposition devient une nécessité pour des raisons de sécurité.

Aucune prise en compte de nos explications par le maire et son équipe dans les commissions ou au conseil municipal.

Entre Super U et l'avenue de Marlioz, **le square de l'étoile** aurait pu être aménagé à moindres frais avec quelques bancs et devenir un espace sécurisé de rencontre pour les gens du quartier. Impossible nous a-t-on dit, trop dangereux avec la proximité des routes. Le danger n'existerait-il pas pour les accès à l'immeuble qui va s'y construire et pour celui du centre commercial ? De plus, cette implantation se ferait sans respect des règles de recul exigées par la commune lors de constructions d'habitats individuels. Un terrain de jeux serait construit plus loin, plus tard. L'immeuble pour être rentable serait le plus grand possible. Il ne laisserait que les places de parking imposées et les trottoirs. La perspective de l'avenue de Marlioz serait cassée. Quel est l'intérêt pour les gens du quartier ? Des services, des commerces seraient implantés. Lesquels ?

Aucune réponse ne nous a été apportée par le maire et son équipe dans les commissions ou au conseil municipal.

Malheureusement, malgré nos protestations, **aucune vision à long terme pour la commune ne semble précéder les derniers projets immobiliers.** On se heurte au silence.

Malgré notre demande insistante concernant l'aménagement des 5 pôles communaux (L'abbaye, Marlioz, Chedde, le Chef-lieu et le Plateau d'Assy), **aucune réflexion collective pourtant enrichissante ne semble souhaitée par le maire et ses proches.**

Aucune volonté de maintenir au Plateau d'Assy une vraie poste dont le financement était assuré par l'Etat ; le service minimum est désormais assuré par le contribuable passant.

Une réflexion collective exigeante, avec une vision sur l'ensemble du territoire aurait pu éviter de telles erreurs. **Certaines décisions actuelles ont un impact négatif sur l'aménagement du territoire et sont irréversibles.**

Annette Bordon, Michel Duby
Conseillers municipaux, Liste « Du Bons sens pour Passy »