

Où en est-on sur la villa Nirvana ? NON à l'OAP initiale, OUI aux évolutions du PLUI

La commission d'enquête publique a rendu son rapport le 27 mars dernier avec un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUI de Grand Lac concernant de nombreuses modifications des règles d'urbanisme (dont 73 modifications portent sur des OAP), portées par les différentes communes.

L'OAP Villa Nirvana :

MAIS cet avis, publié dans le document « conclusions de l'enquête » sur le site de Grand lac, est assorti **d'1 réserve et de 2 recommandations¹ concernant spécifiquement l'OAP 46 Villa Nirvana ;**

- **La réserve** demande d'amender l'OAP sur quatre points, qui en changeant la nature initiale :
 1. une protection renforcée des arbres remarquables, pour leur intérêt au regard du paysage et de la biodiversité,
 2. la hauteur au faîtage des constructions à venir, à mettre en cohérence avec le bâti environnant,
 3. un accès piéton à l'espace paysager valorisé, traversant et ouvert au public,
 4. une identification de changement de destination possible pour la Villa Nirvana.

- **La recommandation 1** invite les élus à une réflexion globale sur le quartier Boncelin-Chantemerle où sont implantées de nombreuses villas repérées au PLUI comme « patrimoine bâti intéressant à protéger », afin d'anticiper et d'encadrer au moyen d'outils de type PAPAG² l'évolution urbaine du quartier.

- **La recommandation 2** appelle les élus à « reprendre dans leur dossier d'approbation de la modification n°1 du PLUI la totalité des engagements pris par Grand lac dans son mémoire en réponse ».

¹ Les conclusions d'une commission d'enquête ne lient pas la collectivité qui peut passer outre. Mais quand un commissaire-enquêteur assortit son avis

- d'une ou plusieurs réserves et qu'il s'avère que l'une au moins de ces réserves n'a pas été levée, son avis est alors regardé comme étant défavorable.

- Et quand il subordonne son avis favorable à la réalisation d'une ou plusieurs conditions et que l'une au moins de ces conditions n'est pas satisfaite, l'avis est alors considéré comme étant défavorable.

Les recommandations ne sont pas contraignantes mais en l'espèce, la rédaction de la n°2 invite la collectivité à la cohérence en reprenant ses engagements lors des échanges précédents avec la commission.

² Un PAPAG « périmètre d'attente de projet global » est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme qui permet de « figer » les constructions et donc d'interdire un permis de construire dans l'attente d'un projet d'aménagement pendant la durée du PLUI.

L'OAP Nirvana est ainsi reconnue comme nocive dans sa rédaction actuelle ; la commission d'enquête demande aux élus une réécriture complète du texte qui en transforme l'objet, le périmètre et le sens. Initialement prévue comme la reprise d'un projet particulier sur un terrain conduisant à dénaturer le site, l'OAP doit devenir un outil de protection d'un site à l'échelle d'un quartier afin de respecter la villa, l'ensemble paysager et l'environnement.

Par ses analyses équilibrées, la commission d'enquête accompagne le développement souhaité par les élus sur le territoire de l'intercommunalité tout en appuyant les demandes de protection de certaines zones ou sites remarquables que le président de Grand Lac a soutenues de manière ferme dans sa réponse à la commission. Cette prise de position rejoint la ligne des nombreux avis critiques émis lors de l'enquête et des actions de sensibilisation que le collectif avait portées, avec les habitants (pétitions et réunions publiques).

Constatant l'évolution des perceptions locales sur les modalités de l'urbanisation, le collectif Boncelin-Chantemerle souscrit à la totalité de ces préconisations y compris la demande de classement du terrain de la villa en non constructible. Il est conscient des limites à la liberté d'agir que ces nouvelles orientations imposeront aux promoteurs comme aux particuliers.

Cette action de protection serait un signal fort donné aux Aixois pour inscrire le territoire dans une politique de développement durable, respectueuses de l'histoire, de la nature et du vivant.

Le collectif Boncelin Chantemerle