

PHASE REGLEMENTAIRE REUNION PUBLIQUE

DATE

Lundi 31 mai 2010

LIEU

Salle d'honneur, Hôtel de Ville

HORAIRES

19h00- 21h00

Environ 150 habitants étaient présents.



ETAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS

M. Philippe Nauche, Maire de Brive

Mme Patricia Bordas, 1^{ère} Adjointe

Mme Patricia Broussolle, Vice-présidente de la CAB

M. Etienne Patier, Adjoint à l'urbanisme

M. Vincent Montjotin, Direction du Développement Urbain (DDU)

Mme Catherine Reynal, Direction du Développement Urbain (DDU)

M. Denis Leddet, Citadia Conseil

Mme Gaëlle Le Genissel, Aire Publique

DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

- Mot de bienvenue et introduction de Monsieur le Maire
- Point sur la concertation et restitution des ateliers avec les Conseils de Quartier – *Gaëlle Le Genissel – Aire Publique*
- Présentation synthétique des premiers éléments de la phase de traduction réglementaire à l'aide d'une vidéoprojection – *Denis Leddet – Citadia Conseil*
- Questions-réponses avec la salle

INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est une démarche au long cours. Nous sommes aujourd'hui en cours de traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui a fixé le cap à suivre à l'horizon 2020-25.

Ce soir, le cabinet Citadia va vous présenter les premiers éléments de cette traduction réglementaire.

Dans les grandes lignes, nous sommes en continuité du POS existant en ce qui concerne les zones urbaines. L'évolution majeure du PLU consiste en la réintroduction des zones agricoles. De manière générale, c'est donc surtout la moitié sud du territoire qui a été ré-examinée afin de trouver un équilibre entre les espaces naturels et urbanisés.

J'attire votre attention sur le fait que l'objet de la réunion de ce soir n'est pas l'examen individuel du devenir des parcelles. Nous avons déjà reçu 150 à 200 demandes individuelles de dézonage. Elles seront examinées une par une à la lumière des orientations du projet puis des discussions seront engagées avec les propriétaires entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre.

Je vais laisser la parole à Citadia qui va nous présenter les principes généraux de cette traduction réglementaire : cela vous permettra de procéder à première évaluation des chances d'aboutir pour votre demande individuelle.

POINT SUR LA CONCERTATION – *AIRE PUBLIQUE*

Le PLU est une démarche concertée. Ainsi, les habitants seront mobilisés tout au long de la démarche par les moyens suivants :

- une réunion publique organisée pendant chacune des 3 phases d'études : diagnostic territorial, Projet d'Aménagement et de Développement Durable et phase réglementaire.

- un local Urba'Brive dédié aux projets d'urbanisme : localisé 7 boulevard du Salan (en face du Commissariat), des permanences sont organisées les lundi et vendredi après-midi de 14h à 17h pour répondre à vos questions sur le PLU. Par ailleurs, vous pourrez découvrir l'exposition du PLU tout au long du projet et pourrez laisser vos remarques dans un registre.

Par ailleurs des permanences supplémentaires ont été mises en place le samedi matin ; à venir, les samedi 12 et 26 juin de 9h à 13h.



- un site de la concertation des projets d'urbanisme : <http://urba.brive.net>. Vous pourrez vous informer sur le PLU, télécharger les documents d'études et de la concertation, vous exprimer dans un espace de libre expression.
- des articles dans *Brive Mag* aux moments-clé du projet.
- des affiches dans toute la ville pour annoncer les événements du PLU.

PRESENTATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE - *CITADIA*_____

(extraits – cf. support de projection)

Cette réunion publique est l'occasion d'apporter des explications techniques sur la phase réglementaire, tout en croisant la vision des habitants, des élus... Il est légitime que vous vous posiez les questions suivantes : pourquoi mon terrain est-il constructible/inconstructible ? Pourquoi pas celui du voisin ? Il faut rappeler que le zonage et le règlement ne sont pas définis de manière arbitraire, il s'agit d'une traduction du PADD, le projet d'avenir de la commune.

Du POS au PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuel ne présente pas de gros dysfonctionnements, ainsi il ne s'agissait pas de le révolutionner, mais bien de s'inscrire en continuité en procédant à des ajustements. L'évolution majeure concerne la réintroduction des zones agricoles.

Plan de zonage

Le plan de zonage est beaucoup plus détaillé dans la partie sud, car la combinaison des espaces naturels, agricoles et des hameaux nécessitait de la subtilité.

Zones urbaines U:

UA : hyper centre

UB : tissu de faubourg – 1^{ère} couronne

UC : tissu de faubourg – 2^e couronne

UD : extension pavillonnaire

UE : vocation résidentielle (coteaux)

UEa : urbanisation diffuse sur les coteaux

UF : zones d'activités

UH : Caserne Laporte

UV : zones urbaines attachées aux villages des coteaux (caractéristiques particulières).

Zones à urbaniser AU :

AU : zone pas encore ouverte à l'urbanisation, car sous-équipée par exemple (ex : Rivet), mais à envisager dans le futur.

2AU : zones à urbaniser à plus long terme

AUx : urbanisation future – zones d'activités

AUh : problématique particulière de hameau, de village.



Zones naturelles N :

N : zones naturelles communes

Nr : espaces naturels remarquables, abritant des secteurs écologiques sensibles identifiés (étude du CREN).

Nl : vocation de loisirs en lien avec les espaces naturels

Nh : secteurs naturels habités (habitat isolé, qui doit pouvoir se développer, de manière maîtrisée)

Zones agricoles A:

A : zones agricoles. Seuls les logements ou les bâtiments liés à l'activité agricole y sont autorisés.

Ap : zones agricoles paysagères et environnementales, identifiées par l'étude du CREN.

Remarque : certaines zones NA du POS ont été reclassées en zones naturelles, en fonction de caractéristiques topographiques, d'équipements en réseaux, etc, de même que certaines ex-zones NB.

Orientations Particulières d'Aménagement (OPA)

Les OPA constituent un « mode d'emploi » sur certains secteurs de projets. Les OPA sont des documents opposables qui guident l'aménagement de ces secteurs.

4 secteurs d'OPA ont été définis :

- Caserne Laporte- secteur Valette
- Secteur La Pigeonnie – Fadat
- Sud Centre-ville
- Secteur de Lacombe

Règlement

Article 11 : Il s'agit d'autoriser de nouvelles formes architecturales (habitat groupé, petit collectif...) tout en conservant des espaces verts en pied.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : il définit les droits à bâtir, c'est-à-dire la surface habitable autorisée sur une parcelle. Le COS s'articule par rapport à la hauteur maximale autorisée et l'emprise au sol. Ce sont ces éléments qui dessinent le visage d'un quartier.

DEBAT

Règles de constructibilité

🗨️ Est-ce que les règles de retrait des bâtiments tiendront compte de la topographie des terrains?

Réponse :

Denis Leddet : En effet, le PLU a réintroduit la considération des courbes topographiques. Une marge de manœuvre sera proposée par rapport aux règles de retrait, ceci est en cours d'examen.

Foncier disponible

🗨️ Le PLU doit tenir compte des réserves foncières existantes, n'est-ce pas? Pourquoi le projet de rocade sud n'est-il pas reporté sur les plans du PLU ?

Réponse :

Monsieur le Maire : Le projet de contournement sud est un projet porté par l'agglomération. A priori, il ne concernera pas le territoire de la ville de Brive, du fait du relief très marqué dans le sud.

Ainsi, c'est un projet qui sera pris en compte à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), également en cours d'élaboration.

Mixité sociale

🗨️ La mixité sociale ne doit pas se penser à l'échelle d'un quartier mais bien à l'échelle de toute la ville. En ce moment des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale sont construits aux Chapélies. Ceci doit être généralisé, réparti dans toute la ville. Comment faire appliquer cette mixité sociale au travers du PLU ?

Réponse :

Monsieur le Maire : la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) nous impose d'atteindre 20% de logements sociaux à l'échelle de la ville.

Denis Leddet : Le principe de mixité sociale est en effet inscrit dans le PADD. Il peut être traduit réglementairement de plusieurs manières :

- en imposant un quota de logements sociaux par quartier, par secteur ou sur la ville entière. L'échelle d'application d'un tel quota n'est pas encore fixée. Dans tous les cas, nous devons nous inscrire en cohérence avec l'objectif de 36% de logements sociaux porté par le Programme Local de l'Habitat.
- en définissant des emplacements réservés pour la construction de logements sociaux : cela revient à « geler » du foncier pour assurer sa vocation.
- en maîtrisant le foncier au cœur de certains quartiers, permettant ainsi la construction de logements sociaux.
- en définissant des outils opérationnels tels que sur le projet Caserne Brune : le programme d'aménagement défini donnera lieu à la définition d'un cahier des charges précis qui obligera l'aménageur à dédier une certaine surface du projet

à la construction de logements sociaux. Ceci permet, comme les Orientations Particulières d'Aménagement (OPA), d'intervenir sur les secteurs stratégiques.

🗨️ **Si la construction de logements sociaux est imposée, comment feront les opérateurs pour équilibrer leur opération ? Les impôts des Brivistes servent-ils à financer le logement social ?**

Réponse :

Denis Leddet : La construction de logements sociaux fait l'objet de subventions nationales. Par ailleurs, il est possible d'inciter les promoteurs privés par une bonification de COS pour qu'ils équilibrent leur opération. Il faut remarquer que cela constitue une garantie intéressante pour les promoteurs de savoir que 20 à 30 % de leur opération sera assurée dès le départ grâce aux logements sociaux. Il existe donc des outils à mobiliser, devant faire l'objet de discussions avec les élus.

Monsieur le Maire : Etant donnée la conjoncture du marché immobilier, la Ville a dû racheter des opérations privées faute de clients, comme par exemple l'opération située rue de la Bastille.

L'office HLM de Brive (OPHLM) est aidé par la Ville à hauteur de 700 000€ pour la construction de logements sociaux. Cette aide a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal votée à l'unanimité. En effet, les impôts des Brivistes ont contribué à la construction de logements sociaux.

Equipements et réseaux

🗨️ **Serait-il possible de communiquer le plan d'assainissement de la Ville de Brive ? Car il est difficile de s'y retrouver...**

Réponse :

Monsieur le Maire : En effet, la desserte des réseaux conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones : seules les zones desservies ou facilement aménageables peuvent être ouvertes à l'urbanisation. Ceci est plus délicat dans le Sud, par exemple à Cosnac, où l'aménagement d'un collecteur nécessite 8km de travaux. Au contraire, à Fadat, une urbanisation raisonnée est nettement plus envisageable.

L'eau et l'assainissement sont des compétences de l'agglomération : ceci permet de se projeter au-delà des limites communales et d'assurer une continuité des réseaux. Un Schéma Directeur de l'assainissement est actuellement en cours d'élaboration.

Risques et nuisances

🗨️ **Comment sera prise en compte la question des ruissellements, notamment sur les coteaux ?**

Réponse :

Denis Leddet : Nous travaillons en ce moment sur l'article 4, qui concerne la gestion des eaux pluviales. Cette question est particulièrement importante sur les terrains à la topographie marquée, pour éviter les ruissellements. En lien avec les objectifs du Grenelle, le PLU formalisera l'obligation de la gestion à la

parcelle, pour éviter des rejets importants dans les réseaux et donc limiter les risques d'inondation.

🗨 **Qu'en-est-il de la régulation des rejets dans la Corrèze, en lien avec le Plan de Prévention des Risques Inondation ? Le PLU n'arrive-t-il pas un peu trop tôt ?**

Réponse :

Denis Leddet : Le PLU est un document évolutif, non pas figé. Il s'élabore dans un contexte présent, en prenant en compte les servitudes de rang supérieur s'imposant à lui à un instant T, comme le Plan de Prévention des Risques.

Ainsi, dès l'approbation du SCoT, les villes du territoire auront 3 ans pour mettre en cohérence leur PLU avec les orientations du SCoT.

On ne peut attendre de bénéficier de tous les éléments en cours d'études pour élaborer un PLU, car cela signifierait bloquer le développement urbain de la commune.

Le PLU s'adapte aux évolutions réglementaires, mais aussi sociétales : il y a 5 ans, il aurait été plus difficile d'intégrer des dispositions environnementales dans le PLU alors qu'elles sont obligatoires aujourd'hui.

🗨 **Dans le cas d'implantations d'entreprises classées, comment le risque est-il encadré par le PLU ?**

Réponse :

Denis Leddet : Il est proposé que le risque soit géré sur l'unité foncière : c'est une obligation qui conditionne l'implantation d'une installation classée. Ainsi, tout risque nouveau doit être pris en charge par son générateur et non pas par la collectivité qui l'accueille.

Concertation

🗨 **A partir de quand pourra-t-on consulter les documents du PLU ? Quels seront les documents consultables ?**

Réponse :

Denis Leddet : Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les documents du PLU ont été mis à disposition du public. Vous pouvez d'ores et déjà consulter le Diagnostic territorial et le PADD.

Quant aux documents réglementaires, nous sommes en plein travail, il serait un peu prématuré de les rendre consultables aujourd'hui tant que les études ne sont pas finies. Il ne s'agit pas de rétention d'information mais bien d'une question de temps nécessaire pour aboutir à une première esquisse.

Monsieur le Maire : en tant que collectivité, nous n'avons aucune obligation de rendre publics les documents du PLU avant l'enquête publique proprement dite. Cependant, nous avons pris la décision de les ouvrir à la consultation entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre afin que les documents puissent subir éventuellement des changements avant l'enquête publique si ces éléments sont compatibles avec les objectifs du PLU.



Ensuite, lorsque le projet sera jugé suffisamment abouti, il sera « arrêté » en Conseil Municipal, puis soumis à l'avis des personnes publiques associées (Etat, Région, Département...) ainsi qu'à la population au travers de l'enquête publique. Une fois ces avis recueillis et intégrés au projet, celui-ci sera approuvé en Conseil Municipal et deviendra opposable.

Tous les cas non résolus seront du ressort du Tribunal Administratif.

Ainsi nous avons la volonté de travailler ensemble le plus en amont possible pour arriver à l'enquête avec le moins de divergences possibles.

Concernant les zones urbaines, je ne suis pas inquiet, les changements sont moindres. C'est notamment sur les terrains des coteaux que les discussions vont devoir s'engager : certaines parcelles seront constructibles, d'autres non.

Nous gardons à l'esprit que les terrains sont aujourd'hui trop chers pour les Brivistes, qui partent acheter à l'extérieur de la commune. Il convient de trouver un bon équilibre.

CONCLUSION DE MONSIEUR LE MAIRE _____

Je souhaite qu'entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre nous puissions engager toutes les discussions possibles, pour tomber en accord sur un maximum de points. Il s'agit de réunir le Conseil Municipal autour d'un document qui puisse contenter une majorité de personnes. L'objectif est d'approuver le Plan Local d'Urbanisme en juin 2011.

Je rappelle qu'entre l'arrêt et l'approbation du PLU interviendront l'avis des PPA et l'enquête publique. Le commissaire enquêteur émettra un rapport, qui conclura à un avis favorable ou défavorable.

La séance a été levée à 21h par Monsieur le Maire.