AMENDEMENTS AU PROJET PLU
PROPOSITION DES ELUS DE L'OPPOSITION

Les 7 amendements suivants sont basés sur les documents de la révision du PLU 2024, postés sur le site de la Mairie, section urbanisme, au 27/6/24.

Les amendements détaillés et dument argumentés sont joints à la convocation du Conseil Municipal (CM) du 29/8/24 et seront joints à celle du CR.

Les projets sont la rédaction des OAP par la majorité.
Les arrêts PLU sont les textes des OAP qu'elle a révisé depuis le CM du 27/6/24.

Amendement n°1 :
OAP 2a : Hameau de Rodon (zone UH 3 500 m2)

- Projet : Créer, sur l'OAP 2a hameau de Rodon un collectif de 15 à 20 logements 100% sociaux ou en Bail Réel Solidaire (BRS), en R+1+C ou R+1+A.

….
Nous demandons la réduction de la taille de cette OAP à maximum 15 logements afin qu'elle reste cohérente avec l'environnement rural du hameau et que l'accès et le stationnement de ce collectif soit revu et optimisé.

Arrêt PLU : La destination du secteur sera à vocation purement résidentielle, et le programme prévoit ***la réalisation de 15 logements****, à 100% en logements sociaux (LLS ou BRS)… L'accès principal au site se fera via la rue de la Croix Mathurine. Le stationnement se fera en entrée de la parcelle, sur un espace ayant recours à des matériaux perméables. Un accès piéton sera créé au Nord et au Sud de la parcelle. Au droit de l'OAP, l'implantation se fera en retrait pour créer un refuge destiné au croisement des voitures et des engins agricoles, ainsi que pour permettre la création d'un trottoir aux normes PMR.*

Accord de la majorité.
Les accès ont été revus à la suite du desiderata des habitants de Rodon.

Amendement n°2 :
OAP 2c : Hameau du Mousseau : Fort Manoir (zones UH et N 13 400 m2)

- Projet : Sur cette OAP nouvellement créée et sans concertation, implantation de 70 logements sociaux plutôt « spécifiques » mais non précisés, en préservant l'abbaye et le cloître et des extensions en R+1+C/A ou R+2.

….
Nous demandons que soit privilégiée l'installation d'une résidence senior s'implantant principalement dans les bâtiments historiques et au strict besoin, dans des extensions contraintes, respectant scrupuleusement le site, son style et le parc.

Arrêt PLU : A minima, l'objectif est la réalisation de 70 logements agréés « sociaux », orientés vers le logement spécifique, et dont la majeure partie sera réalisée dans l'enceinte bâtie existante qui sera conservée en raison de son caractère patrimonial. Le reste des logements sera réalisé dans des extensions bâties à proximité directe de l'enveloppe existante et qui s'insèreront de manière harmonieuse dans le cadre urbain, patrimonial et paysager du site.

La majorité retient nos réserves quant au respect du site mais ne s'engage pas sur une résidence senior, laissant ouvertes les possibilités en indiquant du logement spécifique, définition large.

Amendement n°3 :

OAP 3 : Eco quartier de services Picardie (zone UM 23 500 m2 indiqués dans PLU alors que 21 363 m2 inscrits dans l'acte de vente)

- Projet : Programmation fonctionnelle mixte d'un écoquartier de services et d'équipements publics de type établissements de santé et d'action sociale (reprenant la nomenclature de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme) et de 70 à 80 logements dont 50% sociaux ou intergénérationnels en R+1+C et R+2+C. Parking souterrain des logements.

….

Nous demandons qu'aucun logement ne soit construit sur cette OAP afin de ne pas « ghettoïser » ce quartier et d'en complexifier la circulation. Nous demandons que des services et équipements publics soient bien implantés sur ce terrain, comme prévu notamment dans l'acte de vente et le PUP, afin de ne pas davantage pénaliser financièrement la Commune et de répondre aux besoins indispensables de l'accroissement de la population.

Arrêt PLU : L'objectif est en effet d'accueillir un écoquartier de services et d'équipements publics visant à améliorer l'offre du secteur... Les établissements de santé et d'action sociale (reprenant la nomenclature de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme) seront privilégiés (maison de santé, résidence intergénérationnelle). Les équipements et services constitueront la majeure partie des nouvelles constructions. . .
Le programme prévoit l'inclusion de 70 à 80 logements spécifiques, dont au moins 50% seront composés de logements spécifiques ou intergénérationnels…
***Une quinzaine de pavillons classiques avec jardins** sera positionnée en interface avec les pavillons situés à l'Ouest, à l'Est et potentiellement au Nord pour constituer une couture harmonieuse avec les pavillons existants et intégrer le nouvel Ecoquartier à son environnement.*
***Les logements collectifs seront placés à l'arrière des pavillons**, tous comme les équipements publics ou de services. Tous donneront sur un parc central végétalisé et un parking public. L'ensemble intégrera des logements classiques ou des logements spécifiques (résidence intergénérationnelle, handicapés, ou séniors)..*
La desserte du site se fera via deux accès principaux carrossables et un accès dédié aux modes actifs le long de l'avenue de Picardie. Un arrêt de bus sera aussi créé le long de cette avenue.

La majorité ne nous suit pas en martelant que pour équilibrer un programme d'écoquartier de services et d'équipements, il faut faire du logement.
Nous ne partageons pas cette affirmation qui est un choix politique.
Elle indique que l'ex-bibliothèque de Sully sera détruite car non réutilisable.
Nous rappelons que leurs choix peuvent être à géométrie variable, alors qu'ils annonçaient haut et fort la conservation maximale des bâtis or la bibliothèque va être détruite tout comme les logements communaux de BDF pourtant en bien meilleur état !

Nous soulignons qu'à Sully il y aura désormais 250 logements dont 148 à 158 logements sociaux sur un quartier souffrant déjà de problèmes d'accès et de stationnement.
Par ailleurs nous découvrons l'implantation de pavillons en sus des logements collectifs. Nous interpellons la municipalité qui semble déstabilisée et indique que ces pavillons pourraient être du logement ou des services…
Peu rassurant !

Amendement 4 :
<u>OAP 4a</u> : <u>Bois du Fay - Bois de Bonnelles</u> (zone UC 5 085 m2)

- Projet : Implantation de 30 logements sociaux et potentiellement de BRS, de typographie préférentielle en T2 T3 en R+1+C. Accès principal, voie d'accès vers l'avenue des Bonnelles (face avenue Général Leclerc) et accès secondaire réservé aux modes doux vers l'avenue de l'Etang. Parking aérien.

….
Nous demandons que cette OAP soit révisée afin de minimiser le déboisement et la perte de biodiversité et d'optimiser son intégration dans le tissu pavillonnaire existant, soit :

- **Revoir à la baisse le nombre de logements prévus (a minima moins 15 logements), d'augmenter jusqu'à 30 mètres d'épaisseur la bande de retrait, de privilégié le BRS, afin de ne pas densifier davantage cette zone.**
- **Résoudre les problématiques d'accès afin d'en minimiser l'empreinte et de protéger le bois.**

Arrêt PLU : La construction de <u>25 à 30 logements</u> au maximum est attendue, à 100% dédiés aux logements sociaux ou spécifiques dans le sens de la loi SRU, avec possibilité d'intégrer du BRS. Les typologies seront majoritairement dédiées aux T2 et T3 pour répondre aux besoins sur la commune de parcours résidentiel…
La partie Nord du site conservera une large frange boisée sur laquelle les constructions seront proscrites, à l'exception des voies d'accès. L'accès principal se fera via une voie d'accès vers l'avenue des Bonnelles, en continuité de l'avenue André Leclerc, et un accès secondaire plus restreint et réservé aux modes doux sera créé vers l'avenue de l'Etang.

La municipalité indique que ce que nous demandons est déjà dans l'OAP.
Nous soulignons que ce n'est pas le cas puisque le nombre de logements n'a pas été revu à la baisse et que la bande de retrait de 30 mètres n'est pas reprise.
Elle confirme que le nombre de logements restera inchangé afin de correspondre aux besoins de la loi SRU et stipule qu'un retrait de 30 mètres est trop important au vu de la parcelle.

Amendement 5 :
<u>OAP 4b</u> : <u>Groupe scolaire BDF logements</u> (zone UC 1 800 m2)

- Projet : 18 à 22 logements sociaux classiques ou spécifiques (seniors ou handicapés ou crèche). Accès rue Cyrano de Bergerac dans les 2 sens. Majoritairement T2 et T3 en R+1+C et R+2. Accès principal rue de Cyrano (dont livraison). Stationnement souterrain. Liaison douce au nord vers l'avenue de Provence.

….
Nous demandons que soit confirmée l'intégration d'une crèche à cette OAP. Nous demandons que soit précisé si cette desserte sera publique ou privée (+/-8 m sur +/-175 m soit 1 400 m2) et qui la financera. Nous demandons que soit révisé l'accès à cette OAP afin de ne pas pénaliser les riverains et de garder sécure, les flux des entrées et sorties du groupe scolaire et de ses servitudes.

Arrêt PLU : La construction de 18 à 22 logements maximum est prévue, avec un taux de 100% de logements sociaux classiques ou spécifiques (à destination des publics séniors ou handicapés) Les petites typologies de logements seront privilégiées et majoritaires, notamment les T2 et les T3, afin de rééquilibrer le parc de logement communal vers ces surfaces. Un équipement d'action sociale (type crèche) pourra être inclus.

***Deux accès principaux se font par la rue de Provence** et à **l'embouchure de la rue Cyrano** de Bergerac qui sera **sécurisée et réaménagée**, et le stationnement se fera en souterrain. Un accès sera préservé pour les livraisons vers l'office du groupe scolaire. L'accès à cet OAP garantira la sécurité des flux entrées et sorties du groupe scolaire et ses servitudes.*

Le projet devra rechercher la quiétude des riverains des rues Cyrano de Bergerac, Henri Le Bret et Provence.. modes doux (piéton et cycliste). Celle-ci rejoindra l'avenue de Provence et l'avenue des Carrières en longeant la nouvelle emprise du groupe scolaire au Nord, pour rejoindre la rue Cyrano de Bergerac en desservant les bâtiments nouvellement créés et le groupe scolaire lui-même.

La municipalité confirme : qu'une crèche sera implantée sur ce site, que la desserte sera publique. La problématique des accès que nous avions soulevée tout comme les riverains, semble avoir été entendu puisqu'un accès principal est désormais prévu via la rue de Provence, mais cette annonce est modérée par « si une solution technique est trouvée »… .

Amendement 6 :

OAP 6 : **Ancien centre de Loisirs avenue du Maréchal Joffre** (zone UC 4 100 m2)

- Projet : 45 à 70 logements sociaux classiques ou spécifiques (seniors, handicapés, crèche), privilégiant les petites typologies en R+1+C en frange des pavillons et R+2+C ou A au centre de la parcelle.

…..

Nous demandons que l'implantation de cette OAP soit révisée, que le nombre de logements soit baissé de 25 soit (20 – 45 logements maximum). Nous demandons que soit confirmé l'emplacement d'une crèche. Nous demandons que l'emplacement de la déchetterie soit étudié pour repositionner cette OAP, car en jouxtant le CLC, la hauteur envisagée des bâtis au maximum à R+2+C/A, serait moins préjudiciable au quartier.

Arrêt PLU : Le programme sera majoritairement à vocation résidentielle et accueillera à entre 45 et 70 logements, (emprise sol max 2 000 m2) à 100% dédiés au logement social (LLS, BRS ou logement spécifique à destination des séniors ou des publics handicapés), privilégiant des petites typologies. Un équipement d'action sociale privé (type crèche) pourra être inclus… La hauteur des épannelages sera dégressive depuis le cœur de l'emprise vers le tissu pavillonnaire à l'Est, allant du R+1+C à proximité des pavillons et à proximité de l'avenue à du R+2+C ou R+2+A au cœur de l'îlot… L'accès à la parcelle se fera via l'avenue du Maréchal Joffre, et le parking à destination des habitations se fera majoritairement en souterrain.

Le grand nombre de logements est maintenu tout comme le bâti qui sera imposant. La Largeur/longueur de la marge de retrait à l'Est est non précisée.

La crèche est non confirmée puisque la majorité indique préférer l'installation de personnes à handicap « psy ».

Le choix de déplacer ce programme sur l'enclave de la déchetterie actuelle n'est pas retenu car la municipalité indique qu'il y a toujours un problème d'accès à l'arrière du site non résolu (réf. une appropriation du terrain public par un propriétaire).

La diminution du parking externe CLC va être très pénalisante.

Amendement 7 :
<u>Nouveau Cimetière</u> (zone AC)

- Projet : Etablir le nouveau cimetière en zone AC soit parcelles n°15 et 22 de la section V15 et V22 de la rue Henri Husson pour environ 7 500 m2.
  Prévus :
  - Entrée comportant un préau/abri constituant un lieu de cérémonie et de rassemblement.
  - Local technique rassemblant les différents éléments nécessaires au fonctionnement avec une partie accessible au public permettant le maintien de l'état du cimetière.
  - WC dont l'entrée se fait côté parking.
  - Système de récupération d'eau de pluie.
  - La partie Cimetière (80% de la superficie totale).
    - Cheminements à l'intérieur matérialisés et permettant le passage d'une mini-pelle pour les opérations de creusement : largeur de 3 m de bande de roulement pour les allées principales et de 2 m pour allées secondaires.
    - Points d'eau et points de collectes d'ordures.
    - Jardin enherbé à l'Est/Sud-Est (en bout de parcelle représentant 20% de la superficie totale).

…..
Nous demandons que la superficie nécessaire à ce cimetière soit clairement définie. Nous demandons que le projet d'établissement du nouveau cimetière en zone AC soit abandonné et que des recherches complémentaires soient établies afin de trouver un nouveau terrain plus adéquat.

Cet amendement est non retenu au prétexte que la superficie est clairement définie, que le site choisi est adéquat et que ce terrain appartient à la commune.
Nous faisons remarquer que les caractéristiques de ce terrain sont les mêmes que celles du cimetière actuel et que donc les mêmes problématiques sont à venir. Nous rappelons que l'hydrogéologue avait donné un avis favorable sous réserve :

- *Avis de l'hydrogéologue agréé (F. MATHIEUX) en avril 2022 :*
  …..« Les eaux de ruissellement qui pourraient traverser les tombes resteront piégées dans le fond des tombes et s'infiltreront très lentement au travers des argiles pendant plusieurs années (du fait de la perméabilité très faible mesuré sur site).

A ce titre, il n'est pas exclu de retrouver des eaux résiduelles temporaires au fond des tombes lors de certaines inhumations.
Il reste pertinent dans le cadre de cette création d'assurer une gestion des eaux pluviales pour limiter les infiltrations au niveau des tombes ; de veiller à l'étanchéité des tombes au niveau des murs qui sortent du sol »….

Nous regrettons l'obstination de cette majorité.