

COMPTE RENDU

COMMISSION ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT URBAIN DU 18 février 2021

Présents en visioconférence

Mesdames et Messieurs DALON Olivier, GRILLON Robert, LOYSEAU David, CLEMENT Alain, MENNECIER Serge, COENART Séverine, NUNHOLD Jacinthe, BOUDJEKADA Ismaël, CUGNEZ Jean-Pierre, BURTAUX Michel, BURGER Claude, COUR Gérard, GAUDARD Stéphanie

Excusés

GAIFFE Régis, CHARLES Muriel, MEYER Georges

Assiste à la réunion : Madame Curie Laurence (DGS), Monsieur POURCELOT Johann (SEDIA), Monsieur LAVAUD (architecte) Madame VASSORT (NEOLIA), Madame LOMBARDINI (Architecte), Monsieur MAGNIN (BEJ)

Monsieur DALON ouvre la séance et remercie les participants.

ORDRE DU JOUR

- ZAC du Grand Bannot
 - Présentation du projet et de ses évolutions
 - Présentation du projet Néolia (lot 1)
- Points divers

PRESENTATION DU PROJET ET DE SES EVOLUTIONS

M POURCELOT présente en quelques mots le projet de ZAC dont la phase opérationnelle a débuté en 2017. La ZAC est historiquement constituée de 3 phases Grand Bannot Perailles et chenevières qui sont 3 phases indépendantes d'un point de vue budgétaire.

En 2017 la phase Grand-Bannot (proche de la salle polyvalente) est passée en phase opérationnelle dans sa première tranche. Les travaux d'aménagement de la seconde tranche devraient débuter d'ici quelques mois les études pré opérationnelles vont débuter très prochainement.

M LAVAUD présente le document sur les atouts de ce secteur mais aussi les évolutions nécessaires du projet au regard des enjeux de commercialisation et du contexte réglementaire tel que le Programme Local de l'Habitat et ou le SCOT.

M BOUDJEKADA suite à la présentation du document transmis aux membres de la commission et disponible sur le site intervient et indique :

- Qu'il est contre ce projet et ce depuis le début de la campagne électorale
- Que le terme d'urbanisation progressive et adaptable cache en fait une bétonisation lente des espaces agricoles et une artificialisation des sols
- Que ce projet est fondamentalement différent de celui présenté en 2010 qui parlait d'auto construction et de quartier sans voiture ...
- Après interpellation de M DALON, il regrette que ce dernier n'est pas pris connaissance du dernier rapport de GIEC qui précise que les actions communales représentent 70 % des actions pour la lutte contre le réchauffement climatique. Le projet manque donc à son sens d'une réelle ambition écologique.

M POURCELOT précise que l'évolution du plan masse entre 2013 et 2018 aboutit à beaucoup moins d'artificialisation des sols puisque l'on est passé de macro lots destinés à du collectif à des lots destinés à de la construction individuelle. La ZAC dispose par ailleurs d'un cahier des charges détaillé pour les constructions qui prévoit notamment une emprise maximum de la construction sur 30 % de la surface du terrain. L'espace vert est donc privilégié.

Par ailleurs, il est souligné que la suppression des zones de défiscalisation a conduit à la « fuite » des plus gros promoteurs. La reconversion du plan masse en lots individuels était incontournable.

M BURTAUX, regrette pour sa part la densification de ce secteur, même si celle-ci a diminué, et aurait préféré à ce projet la création d'un parc propice à la rencontre des habitants.

M DALON indique que la commune travaille à la création d'un parc dans l'ancienne annexe de l'hôpital, ce projet est en cours de réflexion.

M LAVAUD souligne que le plan masse intègre des pénétrantes et préserve les percées vers le SUD par le biais de liaisons douces.

M GRILLON indique qu'à la présentation des premiers plans masse du quartier, il avait lui-même critiqué une forte densité. Il a le sentiment d'avoir été entendu compte tenu des évolutions présentées aujourd'hui.

M BOUDJEKADA indique qu'il n'y a pas trace de ces remarques dans les comptes rendu de commission...

M NUHNOLD intervient sur la bétonisation du centre-ville en indiquant que pour pénétrer dans le parc des Jonchêts il faut passer au travers d'un quartier dense. Cette urbanisation est trop importante.

PRESENTATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE COLLECTIF DE 8 LOGEMENTS DANS LE CADRE DE LA TRANCHE 1

Mme VASSORT (NEOLIA) présente le projet de construction d'un petit collectif sur le lot 1 de la première tranche, proche des terrains de tennis. Cet immeuble de 8 logements est composé de

Mme LOMBARDINI (architecte) fait une présentation plus détaillée du projet qui a été transmis aux membres de la commission et qui est lui aussi disponible sur le site internet de la ville. Il est noté que cet immeuble est implanté le plus au Nord afin de laisser les lots plus au Sud les lots individuels et préserver ainsi au maximum les cônes de vision.

Par ailleurs il n'y aura pas d'impact en termes de vue sur les pavillons existants situés avenue des acacias.

M BOUDJEKADA s'interroge sur l'opportunité de construire des logements proche de la salle polyvalente qui est source de nuisances sonores.

Mme CURIE (DGS) indique que la salle polyvalente est avant tout une halle aux sports et associatives. L'utilisation des salles est principalement en journée et début de soirée et ne pose pas de nuisances particulières. Par contre il est vrai que la grande salle est louée plusieurs fois dans l'année le WE pour des grands mariages et que cela peut poser parfois des problèmes de nuisances sonores. On constate que ce type d'occupation reste limité dans l'année (on ne parle pas de l'année 2020/2021) et après vérification cela représentait par exemple en 2019, 6 Week-ends. Pour compléter, la commune dispose d'un gardien sur place qui veille au respect des règles et d'un dispositif de limitation des décibels pour la musique.

M DALON indique que des dispositions supplémentaires pourraient être prise si nécessaires et au regard de ces manifestations qui ne restent problématiques qu'à la marge.

M BOUDJEKADA demande à ce que lui soit transmis le budget prévisionnel de la ZAC.

Il lui est indiqué que ce budget prévisionnel est transmis chaque année dans le cadre du CRAC voté en conseil Municipal (octobre 2020). Ces documents lui seront transmis à nouveau.

M BOUDJEKADA demande s'il y a une réflexion sur les terrains de tennis qui sont très dégradés.

M DALON répond qu'effectivement une réflexion est en cours sur le devenir de ces terrains mais qu'à ce jour rien n'est acté.

M DALON clôt la séance après s'être assuré qu'il n'y avait pas de point divers à aborder et remercie les participants.

L'ensemble des documents présentés sont disponibles sur le site internet de la commune.