

**COMPTE RENDU DEFINITIF
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JANVIER 2016**

Ordre du jour :

COMMISSION 2 – AMÉNAGEMENT, ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET EMPLOI

16-01- Révision du PLU - débat d'orientation sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Présents :

Mmes ou MM. Wilfried SCHWARTZ, Martine ALLAIN, Daniel LANGE, Isabel TEIXEIRA, Rabia HADJIDJ-BOUAKKAZ, Armelle AUDIN, Alain BOUIN, Filipe FERREIRA POUSOS, Philippe PLANTARD, Nadia JEBARI, Patrick SOTTEJEAU, Claudie ROZAS, Nadine GERMOND, Ghislaine PLOT-MUREAU, Anna DELLA-ROSA, Florent BARBAULT, Souad BOURASS-BENSAÏD, Christian SEISEN, Catherine GUSTIN-LEGRAND, Yvan BIET, Thomas THUILLIER

Mmes ou MM. Nathalie TOURET, Cécile MONTOT, David DOULET (jusqu'à 19h14), Patrice AUTANT

Représenté(s) par mandat :

Mmes ou MM. Sébastien CLEMENT (pouvoir à M. Ferreira), Anne-Françoise ORLIAC (pouvoir à M. le Maire), Frédéric DOMINGO (pouvoir à Mme Jébari), Smail BOULAMLOUJ (pouvoir à Mme Rozas), Noura KENANI (pouvoir à M. Plantard)

Absent(s) :

~~Mmes ou MM. Christiane ESNARD, Eric FANDANT, Fabienne VIOUX, David DOULET (à partir de 19h15),~~

Désignation des Secrétaires de séance : Mme Claudie ROZAS

M. David DOULET

1 – Révision du PLU - débat d'orientation sur le PADD

Par délibération du 3 octobre 2012, la Ville a engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après avoir réalisé le diagnostic de territoire, qui a été présenté à la population lors d'une réunion publique en juin dernier, la Ville a engagé l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui constitue le document pivot du PLU entre le diagnostic d'une part et le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD a été élaboré dans le cadre d'une démarche de concertation avec la population de la commune et les acteurs du territoire. Cette concertation a donné lieu à deux ateliers « cartoparties » sur l'ouest et les mobilités, un atelier développement économique avec des représentants d'entreprises, et une exposition publique. Le fruit de ce travail de concertation a été présenté lors d'une réunion publique le 14 décembre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal est appelé à débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Vous trouverez ci-joint le PADD qui est soumis au débat du conseil municipal.

Fanny Maire et Alain Huet de l'agence d'Urbanisme de Tours présentent le projet

*
* *

Monsieur le maire précise que les débats pourront se faire après chaque intervention de l'agence d'urbanisme c'est-à-dire quartier par quartier.

Quartier Ouest

M. Langé : Il est important de s'arrêter sur cette partie car, par rapport aux informations que vous a donné le maire sur la nouvelle réglementation du PPRI, c'est cette partie-là qui va être considérablement impactée. La démarche que l'on a voulu avoir à propos de l'ouest consiste à dire qu'un inconvénient qui nous accable peut être un avantage. De cet inconvénient, il n'est plus possible d'étendre la ville à l'ouest, car ce sera interdit pour cause de PPRI, ce qui permettra un avantage, d'utiliser cet espace à d'autres finalités. Si vous conservez cela à l'esprit, on peut reprendre les différents axes qui viennent d'être développés et vous verrez que la question de développer des espaces dédiés aux loisirs trouve son sens dans l'espace des Iles Noires en particulier : développer dans ces lieux-là un réseau de liaisons douces, sécurisées à destination des loisirs. On voit donc déjà ce que l'on pourra faire de ce point de vue-là.

Il y a d'ores et déjà des hameaux, il s'agit de conserver la qualité de vie dans des espaces habités et il s'agira aussi de mettre en valeur les espaces naturels et de les faire se réapproprier par les habitants. C'est-à-dire faire en sorte que la partie ouest, si elle ne devient pas une zone urbaine, continue d'être un espace vivant, soit par les habitants qui y demeurent, soit par les habitants qui vont s'y promener dans une partie loisirs. Si on simplifie, c'est comme ça que l'on peut faire vivre l'ouest. Il n'y a pas que les loisirs, il y a aussi de la richesse à travers des espaces qui étaient des espaces agricoles, maraîchers et on voit bien que l'utilité ici de l'agriculture est quand-même d'occuper économiquement l'espace. L'agriculture est aussi une dimension économique de notre développement. Il faudra donc avoir un travail important pour que les espaces agricoles soient utilisés. Lorsque l'on élaborera le PLU il faut réserver des espaces pour cela. Voilà pour moi ce que peut-être l'utilité à l'ouest.

Mme Touret :

Vous avez dit que du côté du Grand Carroi, il y aurait encore un peu de possibilités de construire. Mais vous envisagez ces constructions comment ? En hauteur ? Surélevées ?

M. Langé :

Je ne serai pas très précis sur cette réponse car c'est encore en discussion avec les services de l'État. Il faut savoir que l'on va sauver un petit périmètre de l'inconstructibilité en raison du danger de rupture des digues. Ce danger fait que, dans une distance au-delà de 350 mètres du côté de la Loire et 300 mètres du côté du Cher, il y a des espaces dans lesquels on échappe à ce risque d'arrachement du sol par rupture de digue. C'est là qu'une constructibilité restera possible, mais il y aura des critères de hauteur, comme il y en a toujours eu à La Riche.

M. Le Maire : Ce soir le souhait via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de pouvoir continuer à construire dans ce secteur-là. Encore une fois cela est soumis aux normes réglementaires qui s'imposent et qui seront définies lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2016.

Mme Allain :

En ce qui concerne les risques d'inondation et le fait que l'on soit placé en zone non urbaine, est-ce que l'État prévoit des améliorations sur l'état des digues ? Est-ce que notre PADD va aider à cette prise en charge ?

M. le Maire :

C'est ce que l'on souhaite en effet. Le point positif de cette révision est que cela mobilise sur la question du risque d'inondation. J'ai demandé à l'État qu'elles étaient les politiques en matière de risque inondation. Il m'a été répondu qu'il y aurait 40 millions d'investissements en ce sens. On n'a pas plus de détail. Ce qui est clair est qu'il y a une sensibilisation de l'État et un PPRI essentiellement basé sur la grande crue historique qui doit arriver, mais il est peut-être moins mobilisé sur le risque du Cher qui est sans doute un risque plus probable que cette grande crue annoncée. À La Riche, nous sommes particulièrement concernés sur cette question du Cher et de la fragilité de la digue à certains endroits. Je continuerai d'interroger les services de l'État en la matière. Je reçois M. Bresson de la DDT très prochainement à ce sujet. Cette étude est donc l'occasion de se mobiliser sur ce côté ouest du territoire avec l'ensemble des collègues concernés pour se demander quelle politique d'investissement l'État compte mettre en œuvre pour nous préserver et protéger les populations dans ce secteur.

M. Barbault :

Le territoire a des points de fragilisation très importants dus aux voies de chemin de fer, de construction d'autoroute, etc... qui entraîneront des dégradations plus importantes lors des inondations car cela forme des obstacles, ou cela va faire des pointes d'accélération d'eau ou de la circulation. Lorsque l'on a posé la question pour savoir s'il y a possibilité d'améliorer la situation avec des investissements ou non, la réponse a été de voir avec les communautés, la Région et que l'État y prendra sa part mais cela n'a pas été très loin.

Mme Touret :

Pour les propriétaires qui avaient des terrains constructibles et qui ne le sont plus et pour ceux qui réussiront à garder des terrains constructibles, cela va être difficile à gérer.

M. Le Maire :

Il faut évidemment que l'on ait une attention particulière sur la population soumise à un risque d'inondation mais aussi sur des intérêts, et en particulier économiques, de notre population qui est particulièrement touchée par ces nouvelles normes. Évidemment, il faut que l'on préserve au maximum ce que l'on peut préserver. Je ne souhaite pas que l'on glisse ce soir entièrement sur le débat du PPRI car on aura l'occasion d'y revenir. Soyez tous assurés de la pleine mobilisation de la municipalité pour la préservation des intérêts de nos concitoyens. L'ensemble des maires et des élus du territoire sont évidemment sensibles et mobilisés pour ce qui concerne la sécurité et la préservation de la population. Nous avons un plan communal de sauvegarde qui prévoit l'évacuation de la population. Il y a bien sûr une conscience du risque qui est également partagée par la population. Néanmoins il faut continuer de vivre dans ces espaces et en particulier les espaces qui sont actuellement urbanisés.

M. Langé :

Pour mettre les choses au point, le choc du PPRI est une menace pour la qualité des biens et leur constructibilité. C'est donc une menace pour prévenir une menace encore plus grande qui serait la destruction de nombreuses habitations et la mise en danger de nombreux habitants, si on ne tenait pas compte des règles du PPRI. Concernant la menace d'inondation, on entend dire : « de toute façon ça fait 40 ans que je n'ai pas vu d'inondation ». Les calculs qui ont été faits et le changement du climat prévoient inévitablement un envahissement par l'eau du Val par rupture de digue. Il n'y a qu'une chose que l'on ne connaît pas : c'est quand. Il faut donc poser des règles maintenant pour ne pas mettre en danger des gens qui se seront développés à cet endroit-là. Indépendamment de ça, il peut y avoir des crues trop importantes qui peuvent menacer certaines digues trop fragiles parce que non entretenues par l'État depuis des années. Il y a d'ailleurs quelque chose d'anormal, c'est que la digue du Cher a été renforcée par l'État au niveau de Savonnières, Saint-Genouph, mais pas sur La Riche. Nous allons donc leur demander de finir le boulot.

M. Thuillier :

Sur les inondations, il faut réussir à intégrer cela comme une opportunité, mais pas comme une menace. Une opportunité sur la sensibilisation mais aussi sur le plan urbanistique, car il faut essayer de trouver des formes urbaines et architecturales adaptées au risque inondation. Il y a aujourd'hui beaucoup de bâtiments adaptés à ce type de risque. Une habitation durable donc un urbanisme durable.

Par ailleurs, la sensibilisation au risque n'est pas suffisante. En effet, la commune a un PCS et va avoir un PPRI mais il faut aussi développer des actions sur ce risque existant pour que les gens participent. Je voulais aussi savoir si l'ouest est en inconstructibilité ou en constructibilité limitée ? D'accord inconstructible alors.

Vous parliez tout-à-l'heure d'agriculture écologique, je voulais souligner que l'idée est plutôt positive dans le fait de rapprocher les consommateurs des espaces ruraux et des lieux de production alimentaire.

M. Langé :

Pour ce qui est des actions, il y en aura tous les deux ans.

L'ouest est inconstructible, sauf un îlot dont je parlais tout-à-l'heure. Pour ce qui est des maisons qui existent déjà et qui sont dans une zone inconstructible, il y aura une possibilité d'agrandir de manière modeste éventuellement pour faire en sorte que l'habitat puisse continuer à cet endroit.

M. le Maire :

L'agriculture écologique est un enjeu de développement particulier dans le secteur des Iles Noires, dans le cadre de la réflexion et de la ZAD qui va être revue prochainement par la Communauté d'agglomération. C'est quelque chose qui existe déjà car deux agriculteurs bio partagent un équipement.

Quartier EST et logements

Mme Audin :

Concernant les logements : les T3, T4 ce ne sont pas des grands logements. Je pense réellement que pour les familles qui ont deux ou trois enfants, c'est un peu juste. On a constaté que, lorsque les familles ont plus de deux enfants, elles ont du mal à rester dans la commune. L'offre des T4, 5 ou 6 est quasiment inexistante.

Par rapport au franchissement de la Loire, c'est un projet sur lequel nous ne parlons pas assez. C'est l'intérêt d'un partenariat avec les autres villes de l'agglomération, en particulier Saint-Cyr-sur-Loire et Fondettes. C'est un projet sur lequel on ne travaille pas assez et cela fait très longtemps que l'on en parle et c'est vraiment une demande des habitants.

Je voulais aussi parler des liaisons douces entre l'est et l'ouest où il n'y a pas de lien. Les voies sont souvent coupées. Il y a bien des groupes de discussion mais cela n'avance pas assez vite. Il y a pourtant des gens qui vont travailler en vélo. Cela manque.

M Le Maire :

Je propose que l'on rajoute T5 dans ce document. Car il n'y a effectivement pas beaucoup de grands logements.

Mme Touret :

Je rejoins l'idée. Je trouve que T5 oui, mais T6 ce sont des très grandes familles et je ne suis pas tellement pour. Il faut savoir maintenir des logements adaptables pour les personnes âgées, je trouve cela indispensable puisque la population vieillit.

En ce qui concerne la rénovation du parc social dans les quartiers prioritaires, M. le Maire, vous êtes au courant -car j'ai appuyé ce programme avec M. Paumier et également les deux nouveaux programmes- rue Condorcet et rue des Sablons. Cela fait partie de l'avenir, mais il faudrait peut-être expliquer qu'il ne s'agit pas des deux tours. Il y a nécessité de rénover certains appartements dans cette zone prioritaire. J'ai fortement soutenu ce projet.

M. le Maire :

Je suis ravi d'apprendre que vous avez soutenu fortement ce projet qui est une initiative de la municipalité en ce qui concerne en particulier les projets soumis à Val Touraine Habitat. Ce à quoi vous faites allusion rue des Sablons, c'est la municipalité qui demande depuis plusieurs années à ce que ce projet se fasse. Il était déjà prévu avant le changement de majorité au Conseil Départemental. J'ai rencontré M. Paumier à ce sujet. C'est un sujet qui était déjà comme on dit, « dans les tuyaux ». Je trouve un peu maladroit de se réapproprier un projet qui avait déjà été lancé à l'initiative de la municipalité. Que vous souteniez ce projet-là c'est bien, mais le terme appuyé n'est pas tout-à-fait exact.

M. Barbault :

Je voulais en revenir à la carte avec le lien entre le nord et le sud avec une remarque : cela aurait été mieux d'avoir quelque chose de plus précis plutôt que de s'embêter à faire un joli pont imprécis.

Je voulais savoir par rapport à la jonction des voies ferrées et par rapport à une future halte ferroviaire potentielle est-ce qu'il y avait eu des discussions avec la SNCF à ce sujet auparavant et une possibilité éventuelle d'envisager une jonction ?

M. Langé :

Il faut vraiment s'enlever cette image de pont de la tête. Il faut faire comme si on pouvait penser en rêve, que l'on pouvait s'abstraire de la coupure des deux voies ferrées. Il y a des voies de circulation, comment peut-on envisager l'utilisation de ces voies alors qu'elles étaient vécues jusqu'alors comme une coupure, comme une cicatrice du territoire ?

M. le Maire : Il y a effectivement le court terme, avec des projets qui sont déjà engagés, le moyen terme et le plus long terme. On le voit, on est bien dans une projection. Le PADD est en quelque sorte une déclaration d'intention pour l'avenir de notre territoire. Ça ne veut pas dire qu'à chaque fois que l'on aborde un sujet, il y a forcément un projet avancé.

Mme Bouakkaz : Pour reprendre Mme Armelle Audin au sujet des grands logements, je rencontre les familles et celles avec deux, trois ou quatre enfants veulent un pavillon. On a donc beaucoup de demandes de pavillons auxquelles nous n'arrivons pas à répondre. Donc, comme je l'avais déjà dit, il faudrait peut-être plus prévoir la construction de petits pavillons ou de petits immeubles, avec moins d'appartements mais des appartements plus grands. On sait très bien qu'un Français sur deux rêve d'avoir sa petite maison.

M. Seisen :

On sait malheureusement aujourd'hui qu'avec toutes les obligations qui vont être données, il n'y a pas d'extension possible de grosses zones pavillonnaires sur la commune de La Riche.

Ce qui m'intéresse c'est qu'après avoir un peu changé l'image de La Riche, voir fait des zones comme la ZAC du Prieuré et un certain nombre d'opérations pavillonnaires, qui ont attiré des propriétaires ou des locataires avec un autre pouvoir d'achat qu'autrefois sur La Riche. Il faut quand-même garder à La Riche son caractère social, c'est-à-dire avoir dans les futures zones, dans les constructions ou dans les réhabilitations la possibilité marquée de pouvoir loger des familles avec un faible pouvoir d'achat. Nous avons tous le droit d'avoir un logement le plus décent possible.

Mme Allain : Je pensais pouvoir, en tant que collectivité, avoir des exigences sur les modifications à apporter dans le domaine privé. C'est-à-dire que l'on voit de plus en plus d'habitats vieillissants rachetés par des promoteurs qui se mettent à construire des petits îlots comme ça dans notre ville. Je pense que, pour une ville de qualité et que l'on puisse avoir une exigence sur l'urbanisme du domaine privé, que l'on ne maîtrise pas, pour éviter de voir fleurir des murs de 2 mètres 50 pour fermer une maison, pour s'isoler et s'isoler de la ville alors que

l'on est quand-même dans de l'urbain. Donc, je pense qu'il est important de mettre des règles d'urbanisme qui s'imposent aussi au domaine privé. Ce qu'on va demander dans le réaménagement de ville, il faut qu'on puisse le partager avec les gens qui ont envie de reconstruire une maison ou de l'agrandir pour qu'on puisse aussi leur insuffler notre désir de voir une ville cohérente au niveau de l'habitat.

M. Thuillier :

Pour ce qui est de renforcer les dessertes de transports en commun, c'est essentiel car actuellement le centre-ville ou encore des lieux comme l'antenne de médecine ne sont pas encore desservis ce qui peut paraître vraiment fou, la piscine aussi ainsi que le centre ville qui l'est mais trop faiblement. Du coup le développement vers des transports : au niveau de service est positif et on va dans le bon sens. Favoriser l'intermodalité notamment sur les pistes cyclables, mais cela a déjà été mis en avant donc je n'y reviens pas.

Mme Gustin Legrand :

C'est une réflexion aussi bien sur les grands logements que sur des besoins d'habitats différents peut-être pour favoriser la mixité générationnelle, pour concilier aussi les impératifs environnementaux et pour intégrer une priorité aux circulations douces et notamment aux vélos, ce qui nécessite de penser aux stationnements dans la ville, mais aussi intégrer des lieux de garage et de stockage de ces vélos. Une réponse me semble peut-être être dans l'innovation au niveau des formes nouvelles de l'habitat, de logement qui sont différents de ce que l'on connaît aujourd'hui, qui commence à émerger ça et là qui pourrait répondre globalement à toutes ces demandes différentes. Ma question est donc : quels sont les moyens de la commune, d'imposer ces normes aux bailleurs sociaux, aux promoteurs ?

M. le Maire :

En effet il existe des possibilités. La première est ce que l'on est en train de faire, c'est-à-dire l'élaboration du PLU. Avec après, dans la phase réglementaire, des normes qui s'imposent au promoteur que ce soit en terme de hauteur de constructibilité, de secteur et, on le verra après, pour ce qui concerne la préservation de l'histoire de notre commune. Des secteurs orientés vers un habitat de type maison de ville ou autre, c'est quelque chose qui va être défini dans le cadre du PLU. Il y a aussi ce qu'on peut appeler la force de conviction.

Il est important de suivre chaque projet que propose un promoteur. Il y a l'instruction du permis de construire, où on va regarder la conformité avec le PLU et ensuite, lorsqu'on a une idée sur un projet en lien avec un promoteur, il faut aussi regarder, suivre ce qui va être fait, même pendant les travaux, s'assurer qu'ils sont conformes au permis. On peut aussi encourager et solliciter de nouvelles formes d'habitat et l'habitat partagé en est une. Globalement, sur l'ensemble de cet axe-là, on voit bien qu'il y a un enjeu majeur pour notre commune. C'est de replacer notre ville au sein d'un territoire plus vaste qui est l'agglomération, même le département. On voit bien qu'il y a la question de notre commune reliée par des axes. On a évoqué la voie ferrée, le périphérique. On est sur une commune qui est dans un ensemble plus large donc il faut qu'elle trouve sa place, il faut qu'on puisse y accéder. Il faudra gérer la question de sa traversée. On sait que notre ville est traversée tous les matins par un certain nombre de personnes qui vont travailler. Est-ce que l'on doit rester dans ce schéma-là ou encourager les parking relais pour que l'accès à la zone plus dense, le cœur de l'agglomération, se fasse avec des modes alternatifs autres que la voiture individuelle par exemple.

Si on zoome plus précisément sur notre commune, plutôt que de parler de l'est et de l'ouest il y a un terme : ville nature d'un côté, ville plus intense de l'autre. C'est la réalité de notre territoire et ensuite, comment crée-t-on du lien entre ces deux secteurs ? Vous avez parlé du vélo et des transports en commun, vous avez raison c'est évidemment un sujet. Les habitants de l'ouest ont, à mon sens, le même droit que les habitants de l'est à bénéficier de transports en commun efficaces, sans doute adaptés, peut-être différents. Il est nécessaire que l'agglomération, car c'est une compétence de l'agglomération, s'empare de ces sujets-là. Ce n'est forcément pas des bus en accordéon qui doivent passer, mais peut-être d'autres modes de transports en commun. Il faut y réfléchir et anticiper cela. Pourquoi ? Parce que c'est le principe d'égalité. La problématique est la même pour les communes voisines de Saint-Genouph et de Berthenay.

Comment encourager des personnes à prendre leur vélo pour attraper un bus ou autre transport à haut niveau de service. Il faut qu'il y ait des stationnements suffisants avec des liens entre eux, peut-être des pistes cyclables plus matérialisées entre l'est et l'ouest. Ce sont des questions à aborder pour l'avenir.

Je voudrais aussi évoquer la frontière de notre commune avec Tours. Je trouve que cette notion de frontière n'a pas beaucoup de sens. Nous sommes une ville qui appartient pleinement à la communauté d'agglomération et qui est pleinement urbaine. S'il faut garder le caractère ville-village et l'esprit de notre commune, on voit bien par contre qu'il n'est pas nécessaire de créer vraiment une frontière marquée dans toutes les rues de notre commune. Cela n'aurait absolument pas de sens. Un des exemples symbolique suite à des discussions avec le maire de

Tours, est que le jardin Botanique soit d'avantage ouvert sur La Riche. Que l'on puisse voir notre commune depuis Tours et y accéder, tout ceci avec une cohérence sur le chemin que l'on peut emprunter à pied de l'hôpital à la faculté de médecine et qu'empruntent chaque jour nombre d'étudiants à pied, mais aussi à vélo. Un point important : la place de notre commune et le lien en particulier avec Tours qui doit être plus fluide visuellement et en terme de circulation. J'ai demandé à la Communauté d'agglomération qu'il y ait des réunions avec l'aménageur Icade pour que, dans la ZAC Plessis-Botanique, on puisse anticiper l'arrivée d'un futur transport en commun en site propre que ce soit un bus à haut niveau de service ou le Tram. Donc, nous sommes en phase d'étude concernant ce projet. L'aménageur de la ZAC Plessis-Botanique nous confirme que la ZAC telle qu'elle est prévue à ce jour peut, ou pourra, accueillir le Tram ou un bus à haut niveau de service. Maintenant, le souhait est de continuer à travailler plus précisément et de mener des études pour placer au mieux les réseaux qui doivent desservir cette ZAC pour éviter de les mettre au milieu de la voirie et d'avoir ensuite à les décaler pour placer le Tram. Donc la ZAC Plessis-Botanique anticipera, à ma demande et celle de l'adjoint en charge du secteur, le passage du Tram ou d'un bus à haut niveau de service.

Pour terminer sur le logement, évidemment la ville doit continuer à être une ville de mixité. C'est quelque chose d'essentiel pour l'avenir. Le PADD le prend en compte. C'est ce qui fait la richesse de notre commune et notre état d'esprit. Il suffit d'aller visiter nos écoles pour le voir. Cette mixité est particulièrement riche et on doit continuer à l'encourager. Tout le monde gagne à se côtoyer. Cela se matérialise sur les logements et se concrétise par des programmes que l'on va encourager sur de l'accession à la propriété. Un exemple concret aux abords de la ZAC Plessis-Botanique, c'est un permis de construire qui vient d'être accordé au niveau de l'AIMT, l'ancienne médecine du travail, qui va donc être un bâtiment qui va disparaître pour laisser place à un beau programme immobilier d'accession à la propriété. C'est évidemment un enjeu d'accueillir des familles qui vont devenir propriétaires pour la première fois. Cela nécessite évidemment des logements de qualité, des logements qui permettent d'accueillir des familles, mais aussi des logements dont le prix est abordable et permet à tout un chacun de devenir propriétaire.

Et puis, évidemment, des programmes de logements sociaux, qui doivent être modernisés. On en parlait tout-à-l'heure avec des réflexions très concrètes. Le PLU va nous permettre la rénovation urbaine aussi dans les quartiers prioritaires. Il y a, dans les quartiers prioritaires, comme Niqueux-Bruère, des logements qui correspondent à la population en terme de taille notamment, qui sont des grands logements plutôt fonctionnels dans lesquels les habitants se sentent bien -ce qui est important à préciser- mais des logements qui, aujourd'hui, ne correspondent plus aux normes en matière d'économie d'énergie en particulier. C'est un sujet de grande préoccupation car cela se ressent sur la facture énergétique de nos concitoyens. Le CCAS est régulièrement amené à attribuer des aides aux personnes les plus fragiles de notre commune pour qu'elles puissent régler des factures qui sont parfois trop importantes dans ce type de logement par rapport à ce qu'on est en capacité de faire aujourd'hui avec les nouvelles règles. Le PLU doit donc aussi permettre la rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires.

Tertiaire

Mme Touret :

Dans la partie urbaine « permettre le développement des activités dans les rez-de-chaussée d'immeubles » ce qu'il serait bon c'est de se rapprocher des activités privées telles que celles exercées par des kinés qui occupent des logements sociaux dans les étages, des logements qui pourraient être donnés à des familles. Dans le parc social par exemple. Je pense qu'il faudrait se rapprocher de ces activités privées pour leur donner l'opportunité de s'installer dans les rez-de-chaussée.

Sur les quelques terrains situés entre la Grange David et la zone Saint-Cosme, il pourrait y avoir une petite zone, mais avant d'en faire une autre il faudrait exploiter celles qui sont déjà en pleine évolution. Je pense à celle de Saint-François. Vous dites que les parcelles ne correspondent pas à l'artisanat et c'est vrai, puisque l'on a vu cela à l'agglomération, mais ils sont en train d'y travailler puisqu'ils ont dit qu'ils allaient redécouper quelques parcelles moins grandes que celles imposées par Tour(s) Plus, mais elles seraient destinées à l'artisanat. Cette zone est bien placée et il faudrait mieux l'exploiter et la terminer.

M. le Maire :

En tant que Co-Président de la commission du développement économique, j'ai demandé à Tour(s) Plus de voir cette question-là. Donc, effectivement, nous l'avons dit, car sur la zone Saint-François les grands terrains ne sont pas adaptés à certaines activités artisanales. Mais il y a deux niveaux. Il y a la notion communautaire, avec les zones définies par l'agglomération et ensuite, il y a une demande à l'échelle communale. De plus petites entreprises

artisanales, même dans un redécoupage de la zone Saint-François, ne répondraient pas aux critères exigés pour une implantation dans une telle zone. On parle-là quasiment de micro entreprises ou artisanales au sens propre. Par exemple, un maçon qui voudrait avoir un espace et qui ne répondrait pas aux critères d'une zone communautaire telle que celle de Tour(s) Plus à Saint-François. Donc, là, on est vraiment dans un espace qui servirait un peu de jonction entre la ZI et une zone artisanale -qui est plutôt aujourd'hui une zone commerciale- qui existe déjà avec un restaurant. On serait plutôt dans une définition de zone très spécifique pour répondre à des besoins exprimés au niveau local et qui n'est pas un objectif intercommunal mais plutôt local.

Sur la question des rez-de-chaussée, la piste évoquée pour les activités de professions libérales est une piste étudiée par la municipalité.

M. Bouin :

Concernant le paragraphe « renforcer la filière industrielle recyclage énergie » et profiter de la voie ferrée, je rappelle que, malheureusement, la ligne de chemins de fer est beaucoup occupée par les transports privés nolisés et que c'est, de ce fait-là, que la SNCF a supprimé les wagons diffus qui permettaient d'alimenter notre zone industrielle. Donc, profiter de l'embranchement ferré c'est une bataille de convictions pour faire en sorte que le transport ferroviaire ait un autre comportement dans notre pays que celui qu'il a vis-à-vis de zones telles que nous disposons. Deuxième chose que je voulais dire, je vois bien que l'atout que constituent les entreprises de recyclage et d'énergie est quelque chose d'important. Je pense que l'on devrait pouvoir développer cette spécificité de notre zone industrielle de Saint-Cosme en faisant en sorte qu'elle soit plus propre qu'elle ne l'est, mais ça c'est aussi un combat quotidien pour nous, mais sans doute en lien avec les travaux de recherche de l'Université dans ce domaine. Je pense que, là, on a un atout à faire valoir. Malheureusement, pour l'instant, on sait que ça existe mais on ne se bat pas pour cela. Pour autant, je pense que cette orientation ne doit pas non plus nous conduire à fermer la porte. Si, par miracle, une entreprise de main-d'oeuvre proposait de s'installer dans notre zone et que l'on aurait la place de l'accueillir, je pense que l'on ne la refuserait pas. Ce serait une bonne chose pour tous les chômeurs de notre commune.

M. le Maire :

Je partage vos propos sur les questions de politique de la SNCF sur la suppression des wagons isolés. Je pense que c'est un non-sens aujourd'hui et notamment à l'heure où les questions du transport durable sont de nouveau à l'ordre du jour. Clairement, dans notre pays, nous ne savons pas nous donner les moyens de mettre en place le transport durable, en particulier pour le fret, alors que l'on a beaucoup d'entreprises. Lorsque l'on visite les entreprises de la ZI Saint-Cosme, beaucoup nous disent qu'ils souhaiteraient davantage travailler avec le transport ferré. Donc, là, il y a bien un sujet qui est vraiment national et que l'on peut regretter quand on voit l'impact au niveau local. Et l'impact principal, vous le voyez bien, c'est par exemple l'entreprise Uniroute qui était positionnée à côté des chemins de fer pour être desservie essentiellement par le transport ferroviaire. Or, elle est aujourd'hui majoritairement desservie et alimentée par le transport routier. Donc, là, on voit bien, et je ne parle même pas des nuisances que cela peut générer, le non-sens. C'est, à un moment donné, une politique qui a été décidée au niveau national avec toutes les conséquences que cela a sur le nombre de camions sur nos routes à La Riche notamment, mais aussi sur l'ensemble des routes en France. Et, pour le symbole, d'ailleurs, on n'a pas fait de publicité par rapport à cela, mais pour votre information il y a plusieurs mois maintenant la SNCF m'a demandé l'autorisation de supprimer des éléments d'un passage à niveau qui servait peu, qui sert peu, mais qui aurait permis de mettre en place cette politique de feroutage et de wagonneries. La SNCF m'a demandé d'enlever les voies ferrées où il n'y avait pas d'impératif pour la voirie mais, pour le symbole, pour le principe, j'ai refusé cette demande de la SNCF de suppression de ce passage de voie ferrée pour marquer le souhait que le transport par voie ferrée puisse continuer sur La Riche. Pour vous faire remarquer que ceci n'est pas mort et que l'on peut garder espoir en l'avenir en la matière.

Nous allons donc passer à réconcilier la ville et ses fleurs.

Je souhaite remercier les agents de l'urbanisme pour ce travail de mise en forme et d'analyse de diagnostics et d'accompagnement aussi en matière de concertation puisque ce projet n'est pas l'émergence d'une étude d'un cabinet enfermé, sans lien avec ce qu'il se passe sur le territoire. C'est vraiment un document très riche et complet qui a nécessité plusieurs mois de travail et on voit que cela représente bien, à mon sens, ce qu'il se passe sur notre territoire.

Nous avons débattu ce soir sur les grandes lignes qui constituent notre projet pour l'aménagement de notre territoire, sur les grandes orientations. C'est maintenant le moment de passer à la phase plus réglementaire du PLU et c'est ce que l'on fera en 2016 pour, je le rappelle, une adoption du PLU en 2017.

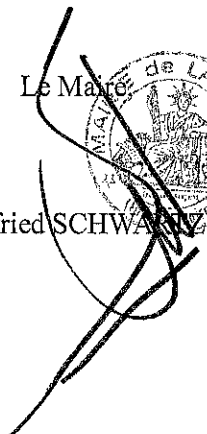

Merci à toutes et à tous pour ce débat qui, je le rappelle, n'appelle pas de vote pour le conseil.

*
* *

La séance est levée à 20 h 10

Affiché à la porte de la mairie en application de l'article L 2121-25 du code général des collectivités territoriales.

Le Maire
MAYOR DE LA RICHIE
Wilfried SCHWARTZ



Secrétaires de séance

Claudie Rozas



David DOULET

