

Compte-rendu de la réunion publique du 7 janvier 2019

Procédure de 5ème modification du PLU de PLAISANCE DU TOUCH Enquête Publique du 21 décembre 2018 au 24 janvier 2019

1 -Objet de la réunion et informations générales

- Réunion publique d'information et d'échange pour expliquer :
 - les enjeux d'une procédure de modification du PLU
 - les raisons et par conséquent les différents objets de ce projet de modification
 - l'intérêt de proposer un principe d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), outil d'urbanisme pour encadrer la constructibilité d'un secteur ouvert à l'urbanisation (ici le site de « l'IME Saint-Jean »), ce point étant l'objet prépondérant du dossier de modification du PLU
- La commission communale de Démocratie Participative, réunie le 26 novembre 2018 dans le cadre de la concertation sur le projet de modification du PLU, a demandé la tenue de cette réunion publique en phase d'enquête publique, pour garantir une bonne information du public sur cette procédure.
- La population avait été informée de cette réunion par des avis dans deux journaux publiés dans le département (La Gazette du Midi et La Dépêche du Midi), par une information sur le site internet de la ville, par un affichage dans différents lieux (Mairie, service urbanisme, avenue des Martinets, rue des Fauvettes). Les riverains du site de l'IME Saint-Jean (habitations sur les voiries adjacentes à l'îlot) avaient été informés individuellement par flyers mis dans les boîtes aux lettres. Enfin, les membres des commissions de démocratie participative (constituées d'élus et de plaisançois volontaires) étaient personnellement invités.
- Environ 70 personnes assistent à la réunion dans la salle de l'Onyx à l'Espace Monestié.
- Les documents constitutifs du dossier soumis à enquête publique sont publiés sur le site internet et sont joints au registre d'enquête publique en mairie. En plus de cette réunion, le public peut s'exprimer à travers le registre en mairie, en envoyant un mail ou un courrier en Mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur, ou en se rendant aux permanences du Commissaire Enquêteur.

Avertissement :

Le présent compte-rendu ne reprend pas les diapositives présentées, qui figurent en annexe.

Les remarques, question, ou propos formulés hors contexte ne sont pas repris dans le présent procès-verbal. De même, des questions identiques ou semblables ainsi que les réponses apportées ont été posées plusieurs fois successivement : elles ne sont exposées qu'une fois dans le présent-compte rendu.

2 - Présentation réalisée par les Élus, assistés du service de l'Urbanisme

- **Monsieur GUYOT - Adjoint au Maire et Président de la commission communale de démocratie participative, introduit la séance :** il remercie l'assemblée et explique l'objet de la réunion. Il précise que l'objet de la 5ème modification du PLU a pour objectif de préserver la commune d'une possibilité de construction trop importante en encadrant les possibilités de construction sur ce site, et il précise son souhait personnel de voir l'activité de l'IME Saint-Jean perdurer. Cette modification sera plus favorable à l'ensemble de la population et au quartier, en encadrant la densité et le nombre de logements qu'il sera possible de réaliser, tout en préservant les atouts patrimoniaux présents (bâtiments, arbres).

- **Suit l'exposé de Monsieur MORIN - Adjoint à l'urbanisme** : Présentation du déroulé de la réunion. Il rappelle que la modification présentée est un garde barrière pour éviter que des projets trop denses soient réalisables sur le terrain d'assiette de l'IME St Jean.
- **Suit l'exposé de Mme ROULAUD - Responsable Urbanisme & Aménagement** :
 - Explication du contexte et des raisons de modifier le PLU (un avant-projet déposé au Service Urbanisme sur le terrain où est présent l'IME), puis présentation du site dans son état actuel.
 - Explication des enjeux urbains qu'il convient de prendre en compte dans un document de planification urbaine, qui sont détaillés à l'appui des diapositives présentées
 - Rappel qu'un Plan Local d'Urbanisme est un outil de planification nécessaire pour encadrer des règles de constructibilité et d'usage des sols, et qu'il ne doit pas être confondu avec un projet d'aménagement opérationnel (permis de construire ou d'aménager)
 - Présentation détaillée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un zonage spécifique permettant davantage d'encadrer les projets de constructions par rapport au PLU actuellement en vigueur, des points de mise à jour du règlement écrit concomitant, et des autres objets de la modification (suppression d'un emplacement réservé, correction d'erreurs matérielles, mise à jour des références au code de l'urbanisme qui a été remanié).
- **Suit l'exposé de Monsieur BUREAUX - Chargé de Planification Urbaine** :
 - Explication de la procédure et du calendrier de la modification du PLU.

3 - Questions de l'auditoire

- **La Mairie peut-elle « préempter l'Emplacement Réservé (E.R) » pour réaliser des logements sociaux sur le terrain objet du projet d'O.A.P ?**

Réponse de M. GUYOT : La commune n'a pas à préempter l'ER pour la réalisation de logements sociaux, car la politique du logement social est faite à l'échelle intercommunale et géré par la communauté de communes - CCST (par le Plan Local de l'Habitat – PLH) - et qu'un pourcentage de logements sociaux est imposé aux promoteurs par le PLU. Par ailleurs, La mairie n'a pas vocation à être un bailleur social, ce qui est le rôle des opérateurs HLM traditionnels.

- **La question de la concertation et de la communication avec l'IME, actuel occupant du terrain, est revenue de manière régulière dans les échanges.**

Réponse de M. GUYOT: En cas d'intention de vendre, l'obligation d'information au locataire revient au propriétaire du bien, qui est ici la Fondation St Martin. De fait, la commune invite l'ANRAS à avoir une discussion avec son bailleur. A la connaissance de la commune, la volonté du propriétaire est de développer un projet immobilier uniquement sur la partie Sud du terrain. En tout état de cause, Si L'IME a un bail courant encore pendant 10 ans, son activité sur le site ne doit pas pouvoir être remise en cause avant ce terme.

Bien que cela sorte des questions d'urbanisme, objet de la présente réunion, il assure les personnels et parents d'enfants de l'IME du total soutien de la Mairie quant au maintien de l'activité de l'IME à long terme sur le site, qui ancrée depuis très longtemps dans la vie de la commune. Il précise toutefois que la municipalité ne peut interférer en quoi que ce soit dans des relations relevant de la sphère privée, entre un propriétaire bailleur et son locataire.

- **Y aura-t-il un caractère contraignant de la modification qui s'imposera au futur promoteur de l'emprise foncière ?**

Réponse de M. GUYOT: C'est l'objet même de la modification engagée : les contraintes de constructibilité s'imposeront après validation de la modification du PLU.

- **Un éventuel découragement des promoteurs (et abandon) face à ces nouvelles contraintes est-il possible ?**

Réponse Mme ROULAUD : En raison de la procédure de modification du PLU engagée (et de la durée de celle-ci), la commune a déjà contraint à l'attente les promoteurs de déposer un permis de construire qui n'aurait pu être refusé sur la partie de l'îlot où ne figurent aucune contraintes réglementaires au regard du PLU en vigueur (soit plus des 2/3 du site). Les promoteurs ont pu, comme tout un chacun, se tenir au courant des évolutions du projet de modification grâce à la procédure de concertation et la mise à disposition via le site internet de la commune ou dans le dossier papier mis à disposition en Mairie.

- **Question de l'impact à court et long terme sur l'activité de l'IME St Jean ?**

Réponse de M. GUYOT : Le projet tel qu'envisagé par le promoteur (que les élus ont rencontré) n'est pas censé avoir d'impact sur l'activité actuelle de l'IME, et le projet du PLU modifié protège l'emprise de l'actuel terrain de foot grâce à une trame verte inscrite dans l'OAP.

Un début des travaux ne pourrait être envisagé avant le terme du bail actuel de l'IME (soit avant 10 ans semble-t-il) en partie Sud du site, qu'à condition que la question de droit privé que constitue le bail entre l'ANRAS et le propriétaire soit réglée. L'IME est protégé par son bail jusqu'à échéance, mais là encore il s'agit d'une affaire privée.

Madame DHERS – juriste de l'ANRAS - : Le bail liant la Fondation St Martin et l'ANRAS est prévu sur l'ensemble de l'îlot. Si une modification de ce bail devait avoir lieu, il serait étudié par l'ANRAS et ses juristes. Ainsi l'ANRAS souhaite rassurer les familles, salariés, et usagers.

- **Les bâtiments projetés devront-ils respecter des normes environnementales renforcées (passivité des constructions) afin de tenir compte des impacts environnementaux ?**

Réponse de Mme ROULAUD : Toutes les constructions sont soumises aux exigences de la RT 2012 à minima. Dans l'éventualité d'un projet qui voudrait profiter de la dérogation à la règle de hauteur (permise par le code de l'urbanisme et le PLU) et devant ainsi atteindre une hauteur de R+3, le projet devra respecter les critères cumulatifs que sont la création de logements sociaux, la recherche d'une qualité architecturale (appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France) et la performance énergétique au-delà des critères de la RT2012 (BBC).

- **Mme Cros - directrice de l'IME est intervenue afin de préciser que l'établissement accueille 95 jeunes porteurs de handicap. Elle déplore le manque de communication entre la mairie et l'IME. Elle craint que le projet urbain présenté au travers de l'OAP soit un projet de construction qui serait déjà défini, y compris sur les bâtiments actuels de l'IME.**

Elle explique également que l'ARS attribue une zone géographique à chaque établissement et ainsi impose une implantation locale. Elle dresse un bilan de l'IME qui a augmenté son activité et ainsi le nombre d'emplois et de liens locaux divers. Elle précise également que l'IME a été informé de la volonté de vente de la partie Sud du terrain en juillet 2017 pour la création d'habitat et de la partie Nord uniquement en septembre 2018. Elle informe l'assemblée que le bail liant l'IME à la Fondation St Martin court encore pendant 10 ans et implique un renouvellement d'une durée contractuelle.

Réponse de M. GUYOT : Accorde un défaut de communication et d'échange entre la ville et l'IME qui aurait dû permettre un apaisement des craintes nées dans l'esprit des salariés et parents de l'IME, et renouvelle le souhait que l'IME reste à Plaisance. En complément des réponses déjà apportées (voir précédemment), il rappelle également qu'il est de la responsabilité des élus de prévoir le Plaisance de demain et d'encadrer pour ce faire les possibilités de construction et de développement. Il souhaite que les échanges que l'IME devrait avoir avec son bailleur puissent également apaiser le climat et les craintes des familles, salariés....

- **La possibilité de protéger la parcelle et l'activité ainsi que davantage de bâtiments existants actuellement dans l'enceinte de l'IME a été posée.**

Réponse de Mme ROULAUD : Les OAP sont destinées à définir des orientations de ce qu'il est possible ou non de construire sur la commune et ne sont pas réfléchies à l'échelle d'une propriété seule : elles sont mise en œuvre à l'échelle d'un quartier. La protection de bâtiments, ou ici d'arbres, ne peut se faire que sur des critères d'intérêt patrimonial et historiques, ce qui n'est pas le cas de l'ensemble des bâtiments construits de l'IME. D'autre part, un classement en zone agricole ou naturelle du site ne peut être envisagé compte-tenu de sa situation géographique en plein cœur de ville. Une coulée verte et la protection totale du parc composé de grands et beaux arbres a été prévue, venant limiter la constructibilité du terrain. La vocation d'un document de planification de l'urbanisme est d'encadrer les possibilités de construire dans l'intérêt de la ville et de préserver le cadre de vie, mais il s'applique toujours sous réserve du droit des tiers. C'est à dire qu'il est impossible d'outrepasser les limites posées par le droit français permettant à chacun de disposer de sa propriété.

- **Mme Gautier – Présidente de l'association « Jeunes de l'IME St Jean » - exprime les craintes des familles et des enfants usagers de la structure, qui, elle souhaite le rappeler, est financée par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie et agréée par l'ARS pour une prise en charge thérapeutique depuis janvier 2002. Elle indique également qu'elle formulera auprès du Commissaire Enquêteur et au nom de l'association, l'ensemble des remarques concernant le « mépris » avec lequel les enfants sont traités et son opposition à la « volonté de bétonnage excessif sans étude d'impact ». Elle déplore également le manque de communication de la commune malgré des contacts réguliers avec différents élus lors de commissions ou réunions.**

Réponse de M. GUYOT : Il rappelle que l'objet de la modification du PLU est bien de protéger le quartier d'une urbanisation trop dense qui est actuellement possible avec les contraintes du PLU actuel et applicable sur l'îlot de l'IME Saint-Jean, que le projet soit envisagé dans un avenir proche ou aux termes du bail de l'IME (cf. avant-projet présenté en ouverture de la réunion). Les contacts avec le propriétaire ne remettent pas en cause, à la connaissance de la commune, le maintien de l'activité de l'IME. Il n'est pas envisageable de classer en zone inconstructible ce site de la même manière qu'il est impossible d'interdire la réalisation de bâtiments sur un terrain constructible au regard du Plu actuel, et, toute décision qui serait prise illégalement et en méconnaissance de ces principes exposerait juridiquement le maire, qui serait ensuite débouté par les instances judiciaires compétentes.

- **Un intervenant déplore l'absence de représentants du propriétaire du terrain de l'îlot de l'IME.**

Réponse de M. GUYOT : Nous ne pouvons contraindre qui que ce soit à être présent à cette réunion.

- **Il existe un Emplacement Réservé (ER) sur 1/3 du terrain actuellement, est-il envisageable de créer un ER sur la partie de l'IME existant voire la totalité de la parcelle ?**

Réponse de Mme ROULAUD : En présence d'un ER, le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la commune d'acquiescer le foncier correspondant au prix du marché. Si la commune ne préempte pas dans un

délai de 6 mois suivant cette mise en demeure, elle perd définitivement la possibilité de bénéficier de cet ER. Il faut donc être sûr d'avoir les moyens financiers de préempter un bien avant de l'inscrire dans le PLU. Il faut aussi que l'objet, le but de la préemption, corresponde à une compétence réelle exercée par la collectivité. Si la commune ne préempte pas sur la totalité de l'emprise de l'ER, alors il disparaît automatiquement, et dans ce cas, une construction est possible sur l'ensemble de l'emprise de l'ER défini initialement, sans aucune restriction.

Une série de remarques, sans poser de questions particulières, ont été formulées :

- **Madame REGNAULT-VIOLON - conseillère municipale - se questionne sur le maintien de l'ER 31 (destiné à la réalisation d'équipements administratifs, socio-culturels et stationnement au bénéfice de la commune d'une superficie de 11 904 m²).**

Monsieur Legay - conseiller municipal - souhaite qu'un aménagement y soit réalisé dans l'intérêt de tous pour l'avenir des Plaisançois et de l'IME.

Madame DHERS – juriste de l'ANRAS - exprime le souhait formulé par la Direction Générale de l'ANRAS pour le maintien de l'IME. Dans le cas d'une vente, l'ANRAS se positionnera comme acquéreur potentiel.

- **La praticabilité de la rue des Fauvettes a été soulevée notamment du fait de la présence de pins. La question d'un calendrier de travaux a été posée.**

Réponse de M. COMAS – conseiller municipal - : Deux phases de travaux sont envisagées. La première concerne l'arrachage des arbres sur la partie voirie entre l'Espace Monestié et le mur existant, puis dans un second temps, la réalisation d'une piste sur l'ER 11 ainsi qu'un rond-point à la jonction entre la Rue des Fauvettes et l'Avenue des Martinets.

Mme CROS - directrice de l'IME - informe que le propriétaire n'a jamais souhaité, jusqu'à maintenant, arracher les arbres. Elle indique également qu'aucun travaux ne seraient envisageables tant que l'IME sera locataire.

- **Une salariée de l'IME – Éluée représentante du personnel - interroge sur le maintien du seul bâtiment protégé par l'OAP. Elle explique que, dans cette éventualité, cela impliquerait la destruction de beaucoup de lieux de vie et d'activités.**

Réponse de M. GUYOT : La présentation faite ce soir présente le maximum des faisabilités suivant le règlement du PLU lors de la fin de bail de l'IME. Il rappelle que la seule possibilité qui existe concerne la protection du bâtiment historique.

Complément de Mme ROULAUD : Le PLU ne détruit rien ni ne construit rien, il ne fait que donner un cadre ; il définit les contraintes d'urbanisme qui s'opposeront à un potentiel permis de construire ou d'aménager sur le terrain. Elle rappelle qu'en l'état actuel il est possible de réaliser des constructions en R+2 sur la totalité du terrain et de démolir sans contrainte la totalité des bâtiments et arbres présents. C'est cet état de fait qui a incité la ville à engager cette procédure.

Conclusions de la réunion :

Monsieur GUYOT remercie l'ensemble des personnes présentes d'être venues assister à cette réunion, que ce soit les personnes de l'IME ou les Plaisançois. Il rappelle que le but de la réunion était de pouvoir échanger sur l'objet et le contenu d'une procédure d'urbanisme, mais au-delà de cet ordre du jour imposé, cela a permis, il espère et le souhaite, de pouvoir rassurer toutes les personnes. Il rappelle une dernière fois les propos rassurants de Mme CROS et Mme DHERS, à savoir que l'IME ne pourra être impacté avant la fin de son bail actuel, qu'il espère voir aller au-delà, sauf à ce que l'IME puisse elle-même acquérir le site de son activité.



Annexe au présent compte-rendu : diapositives projetées lors de la réunion