

B) PLUi :

B-1) CONCERTATION PREALABLE : La première critique formulée par le public est le **manque d'information et de concertation** avec les riverains alors qu'ils sont les premiers impactés. En effet, ils ne sont informés qu'au moment de l'affichage du PC, encore faut-il le voir, et le délai de 2 mois pour réagir est souvent dépassé. Or, si la charte prévoit bien - art. III D - « que la Ville "exige" une concertation avec les riverains et avec les Conseils et Comités de quartier » cette exigence devrait se retrouver dans les dispositions prévues par le PLUi car la charte est présentée comme simple engagement et non obligatoire. Là aussi il ne faut aucune ambiguïté.

PROPOSITION :

Le PLUi devrait comporter une clause pour une procédure de **concertation obligatoire avec les riverains** pour tout avant-projet de construction (et ce dans un périmètre pouvant aller de 50 à 250 m selon le nombre de logements construits).

Pour ce faire, le promoteur, doit afficher sur le lieu un avis d'avant-projet, consultable par le public **avant l'attribution du PC**, et durant 2 mois sur un site Internet indiqué ou en mairie. Un référent du service d'urbanisme doit être désigné pour chaque dossier.

B-2) ANALYSE D'IMPACTS DES CONSTRUCTIONS

La densification de l'urbanisme et la non artificialisation des sols présentées comme objectifs de politique nationale, engendrent des impacts divers dont il convient **d'estimer préalablement les effets** sur tous les plans, comme le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'y engage dans l'objectif **d'améliorer la qualité de vie** des habitants. Pour cela, l'avant-projet de toute opération doit obligatoirement prévoir des points précis.

PROPOSITION :

- Qualité des constructions et transition climatique :

Les caractéristiques des matériaux doivent être décrites afin que ceux-ci soient conformes aux effets recherchés. Exemples : couvertures en matériaux isolants (intérieur et extérieur), couleurs appropriées réfléchissant la chaleur,...

Doivent être indiqués les objectifs visés dans le cadre des économies d'énergie et de la conformité aux normes RE.2020 (Réglementation environnementale : isolation, zones de fraîcheur...). Dans ce but, l'avant-projet indiquera le niveau de performance recherché par référence au DPE (Diagnostic de Performance Energétique) de chaque logement livré.

- Activités commerciales et autres :

Il devrait aussi indiquer les M² qui seront affectés aux activités commerciales, médicales, sociales ... en cohérence avec les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation).

- Qualité de l'environnement :

Tout avant-projet doit préciser les données liées à l'environnement végétal inclus dans l'opération achevée : quota d'espaces verts par habitant, nombre d'arbres supprimés et nombre replantés, préservation d'îlots de fraîcheur, etc...

- Mobilités, circulation automobile, stationnement :

Les promoteurs devraient fournir une analyse de l'incidence estimée de la nouvelle construction sur la circulation générale alentour et le stationnement proche sur la voie publique afin d'en limiter au maximum les inconvénients.

Sauf éventuellement si le projet comprend une part de logements sociaux, la collectivité ne doit pas prendre en charge (donc aux frais du contribuable) les aménagements de voirie nécessaires pour l'accès (entrée et sortie) des véhicules de la nouvelle construction. Ces aménagements doivent, après accord de la collectivité, répondre aux impératifs habituels de sécurité des différents usagers : voitures, vélos, piétons, TC...