

Réunion Publique portant sur la traduction règlementaire – 04 décembre 2019

- Le zonage est-il accessible sur le site de FDF aujourd'hui ?
⇒ Non, il le sera suite à l'arrêt du projet, notamment lors de l'enquête publique.

- Concernant les espaces naturels sur lesquels il y a une habitation, qu'est-il possible de faire ?
⇒ On permet de faire vivre l'existant, avec une extension limitée, réhabilitation.

- Comment ont été choisis les zones NS ?
 - Ce sont des zones qui ne peuvent pas être construites pour des raisons de sécurité au regard des risques, de continuités écologiques, de protection des paysages...

- Comment un administré peut savoir dans quelle zone il est ?
=> Lorsque le projet sera public, à l'enquête publique, les administrés pourront savoir quel est le zonage à la parcelle et faire ses remarques.

- S'il y a des personnes âgées qui ne sont pas au courant et qui se retrouvent en zone Naturelle ? Quelle est le moyen ?
Jusqu'à l'approbation du projet, le PLU peut être modifié, notamment au regard de l'enquête publique. En revanche, une fois le PLU approuvé, celui-ci est applicable. Des modifications peuvent être opérées pendant sa durée de vie, mais le fait de passer une zone Naturelle ou une zone Agricole en zone Urbanisée nécessite une révision générale du PLU.

- **Secteur de Bellevue** : le secteur va voir se développer le commercial, donc comment voyez-vous l'intégration des commerces dans cette centralité ?
 - On n'autorise plus les grandes surfaces, mais plutôt avoir des commerces de proximité, notamment en pied d'immeuble.

- La rivière qui se situe à l'est sera-t-elle maintenue ?
 - Oui l'OAP intègre bien cet objectif.

- **Sur les OAP de Bellevue et de Redoute**, il ne semble pas y avoir beaucoup de stationnement. Il faut du stationnement pour que les gens puissent accéder aux commerces.
 - Cela est calibré dans l'OAP en effet.

- Si on se situe dans une OAP, la Ville a-t-elle un droit de préemption ?
 - Non, c'est en cas d'évolution de l'existant, cela doit se faire en compatibilité avec l'OAP.

- Peut-on choisir le type de commerces que l'on souhaite dans les constructions ?
 - Il est possible d'autoriser des bureaux, de l'artisanat, de l'industrie, du commerce, mais pas de rentrer dans le détail du type de commerces.

- **Sur le secteur Bernus** : comment on réfléchit à l'impact du nouveau trafic sur la route de Ravine Vilaine qui est déjà surchargé.
 - C'est une orientation d'aménagement donc l'aménagement des voiries se fera au moment de la réalisation du projet.

- Il y a des problèmes de pression de réseaux sur le secteur donc il y aura des problèmes techniques pour la réalisation du projet.
 - o Les services compétents sont consultés pour nous dire si cela est réalisable ou non.

- **Secteur de Morne Coco** : problématique d'accès sur la route car tout le monde sort sur le même axe.

- **Sur le secteur de Camp de Balata** : que signifie un projet thermal ?
 - o Un AMI a été lancé. Un candidat a proposé un centre thermal en lien avec Absalon et un aménagement sportif.
- Ça deviendra privé ?
 - o Non ça reste un domaine privé, détenu par la Ville.
- Que deviens la zone naturelle autour ?
 - o Cela ne bouge pas, la zone N préserve tout cela.
- Il faut penser dans les OAP aux jeunes qui doivent pouvoir se réunir, et aux personnes âgées qui doivent pouvoir déambuler.

Réunion Publique portant sur la traduction réglementaire – 05 décembre 2019

- Il aurait été intéressant de localiser davantage les zones afin de mieux comprendre le zonage et de mieux se repérer ?
- => L'ensemble des documents seront disponibles à l'enquête publique, ce qui permettra aux pétitionnaires de prendre connaissance du zonage dans le détail.
- A Godissart, permet-on la construction de nouveaux immeubles ? Car le quartier est déjà très dense, et de nouveaux grands immeubles semblent se développer.
 - Le règlement encadre la densification sur ce secteur par la limitation des hauteurs et l'emprise au sol.
- Est-il possible de faire en sorte que ce qui n'est pas construit soit des espaces verts ?
 - Oui le nouveau PLU vise à développer la nature en ville, en demandant des espaces de pleine terre, végétalisés et plantés. Des inscriptions graphiques au sein de la zone urbaine sont mises en place dans le zonage pour protéger ces secteurs.
- Comment avoir une vie de quartiers avec du commerce si on ne limite pas le développement des grandes surfaces ?

=> L'objectif des OAP est d'encadrer la mutation des secteurs de centralité, notamment des secteurs de grandes surfaces. A travers les futures implantations, il ne sera possible d'implanter uniquement des commerces de proximité.

- Envisage-t-on de développer les trottoirs pour se développer ?

=> Les OAP viennent repenser la question des modes doux, en intégrant notamment des principes de création de cheminements doux.

- Attention la circulation sur le secteur de Bernus qui va créer de nombreux logements sur une route déjà congestionnée et sous dimensionnée au regard du projet.