

## **Commentaires du groupe municipal « Laudun l'Ardoise Renouveau »**

### **1<sup>ère</sup> révision simplifiée du PLU de Laudun-l'Ardoise**

#### **Projet de centre commercial avec galerie marchande, implantation de logements sociaux et création d'un nouvel axe routier**

M. le Maire a décidé de lancer une procédure de révision simplifiée pour l'implantation d'un supermarché avec galerie marchande, un quartier de logement dans le secteur Canet et Cordier et une nouvelle voie destinée à contourner le bourg.

Il est nécessaire pour plus de clarté de diviser le projet en plusieurs modules : l'agrandissement de marché U et de son parking, son implantation, l'implantation d'une galerie marchande et l'implantation de logements.

Le groupe LAR (Laudun l'Ardoise Renouveau) n'est pas hostile à l'agrandissement du supermarché et de son parking. Il est bien clair que ce commerce doit se développer car il ne répond plus à la demande des clients et le parking n'est pas adapté pour accueillir le nombre de véhicules associés. Il permettra également de créer de l'emploi ce qui n'est pas négligeable dans le contexte actuel. Le projet tel qu'il a été présenté au conseil municipal du 19/06/2014 a toutefois été désapprouvé par notre groupe car il manquait de clarté, il a semblé mal maîtrisé par la majorité municipale et il n'a donc pas apporté suffisamment de garanties par rapport aux préoccupations que nous avons émises dans l'intérêt des habitants de notre commune.

#### Définition du projet

- Y a-t-il un cahier des charges pour l'implantation du centre commercial ? Le choix des commerces de la galerie marchande sera-t-il fait en cohérence avec ceux déjà existants en centre-ville de Laudun ? Si oui comment le garantir ?
- Peut-on argumenter sur l'intérêt pour la commune et ses habitants d'implanter un centre commercial dans cette zone plutôt qu'ailleurs dans la commune ? A-t-on envisagé d'autres emplacements ? Si oui lesquels et pourquoi n'ont-ils pas été retenus ?
- Quel est le devenir des locaux de l'ancien Marché U ? Une nouvelle activité commerciale ?
- 

#### Suppression de 7 hectares de zones A de type AOC

- M. le Maire dit que les surfaces seront restituées sur des terres de meilleure qualité, situées en coteau. Il s'agit de dire lesquelles pour effectivement répondre à la question avant la décision de les changer de zonage.

### Projet de logements

- Il n'y a pas d'analyse démographique et il n'y a donc aucune justification ni de nécessité de sacrifier plusieurs hectares de terre AOC pour y implanter des logements alors qu'il y a suffisamment de foncier disponible. Y aura-t-il du logement social ? M. le Maire précise qu'un avant-projet est envisagé sur un terrain en cours d'acquisition non concerné par la présente révision simplifiée du PLU. Cette réponse est surprenante car le 20/12/2012 (Cf. le compte rendu du conseil municipal), le Maire de l'époque avait annoncé l'implantation de logements sociaux et on n'a plus communiqué sur ce sujet. Quel type de logement veut-on alors installer dans cette zone ?

-

### Enjeu fort pour le centre du village

- Il y a un risque de réduction voire de disparition de l'activité économique et des services publics (poste) du centre-ville car certains commerces vont être transférés dans la galerie marchande prévue dans le projet. Il n'est donc pas prévu de protéger l'économie du centre-ville, cœur de notre commune, indispensable au lien social et intergénérationnel mais au contraire de la délocaliser. M. le Maire abandonne-t-il le centre-ville ? Nous le mettons en garde car cette décision peut être irréversible.
- Il y a également un risque important de mettre en difficulté certains commerçants du centre-ville contactés par notre groupe et ayant investi récemment dans leur commerce.
- Selon les commerçants interrogés, le chiffre d'affaire des commerces du centre-ville a baissé de 10 à 15% depuis le début de l'année 2014. Ceci est dû à une intensification de la crise et la baisse du pouvoir d'achat des ménages. Les commerces délocalisés vont induire en outre une baisse de fréquentation qui va pénaliser encore plus ceux qui vont rester dont ceux qui ont investi et qui vont se trouver très rapidement en difficulté. Le petit commerce local devrait être protégé par les élus comme ils s'y sont engagés il y a très peu de temps lors des dernières élections municipales.
- La CCI est amenée à réaliser auprès des communes qui le demandent des études pour voir et connaître les forces et faiblesses de leur appareil commercial et, dans le cas présent, l'impact que peut avoir l'implantation d'une grande surface commerciale sur le centre-ville. Celle-ci peut en outre faciliter le travail du Maire s'il souhaite donner un coup de pouce au commerce de proximité. Le groupe LAR souhaite que cette étude soit effectuée afin de bien mesurer l'ampleur du projet et l'impact sur le quotidien de nombreux Laudunois attachés à l'âme du village.
- A-t-on prévu de monter un dossier FISAC ?
- On ne peut que déplorer qu'il n'y ait eu aucune communication sur l'avenir du centre-ville.

### Communication volontairement négligée par la nouvelle municipalité sur le nouveau projet. Notre groupe a rencontré la plupart des commerçants de Laudun qui ont réagi

- La majorité municipale parle d'une large concertation\* faite pendant 1 an et demi mais ne donne pas de précisions sur la façon dont elle a communiqué avec le public et ne donne pas de bilan de celle-ci. La question du bilan qui devait être approuvé, a

été posée au conseil municipal du 19/06/2014 sans qu'il ne soit présenté au Conseillers d'opposition. La phrase suivante « Aucune opposition n'a été formulée pendant l'année et demie de cette révision » incluse dans l'ordre du jour de ce conseil municipal pose question. On peut conclure que cette concertation n'a pas eu lieu et il suffit de regarder le nombre de commentaires fait lors de l'enquête publique et leur contenu pour s'apercevoir que personne n'était au courant. De surcroit, on constate aujourd'hui que les commentaires opposés au projet sont conséquents et qu'ils contrastent fortement avec l'absence d'opposition formulée dans l'ordre du jour. M. le commissaire enquêteur a sans doute constaté comme moi le 19/08/2014, dernier jour de l'enquête qu'aucun bilan n'a pu être fourni par la mairie pour cette période. Le conseil municipal n'a donc approuvé aucun bilan contrairement à ce qui est dit page 10/11 du dossier.

- Lors du conseil municipal du 20/12/2012 (voir compte rendu), le Maire avait promis plusieurs réunions publiques, une diffusion sur le journal municipal, etc. Ceci est resté au stade des promesses.
- Pourquoi n'y a-t-il pas eu de concertation avec les commerçants sur le projet et les enjeux pour l'activité économique du centre-ville ?
- Pourquoi ne pas avoir informé tous les commerçants du centre-ville mais seulement quelques uns à qui on a proposé de se délocaliser ? Peut-être est-ce là la large concertation dont parle la majorité municipale.
- Pourquoi n'y a-t-il pas eu de concertation avec la population sur le projet et les enjeux pour la commune et ses habitants ?
- Pourquoi réaliser une enquête du 15 juillet au 19 août 2014 pendant les vacances de nombreux habitants ? Y a-t-il urgence pour la nouvelle municipalité ? Pourquoi ne pas avoir attendu afin de mieux maîtriser toutes les composantes de ce projet initié par l'ancienne majorité ?

*\*La concertation est une attitude globale de demande d'avis sur un projet, par la consultation de personnes intéressées par une décision avant qu'elle ne soit prise. L'autorité, qui veut prendre une décision, la présente aux personnes concernées et engage un dialogue avec eux. L'autorité reste libre de sa décision. La concertation peut être engagée très en amont de la décision dès les études préalables. (Source : site de la Commission national du débat public [www.debatpublic.fr]).*

## Sécurité

- La Sortie de véhicules sur l'avenue du général de Gaulle avec peu de visibilité pour ceux venant de Lascours est très dangereuse et inadaptée au nouveau type de flux. En outre l'agrandissement de la cave coopérative voisine va participer à l'augmentation de ce flux avec les allers et venus des nombreux tracteurs et de façon intensive pendant la période des vendanges. Cet aspect a été largement négligé car il n'y a pas de rond-point prévu à cet endroit.
- Le trottoir existant sur l'avenue du général de Gaulle n'est pas suffisamment large et des passages piétons sont à prévoir.
- On a vu qu'il n'y a pas d'étude démographique justifiant l'implantation de nouveaux logements. Il n'y a pas non plus d'étude des flux de circulation permettant de déterminer si les routes existantes sont adaptées et le dimensionnement des nouvelles.

- Une partie de ce flux devrait également passer par des rues comme la route des agasses trop étroite, la rue Camille Desmoulins et la rue Parmentier sous dimensionnées, la traversée du nouveau lotissement « l'oppidum » bordée d'habitations et la rue Emile Zola qui n'a pas de trottoirs, pas de lumière et qui est donc très dangereuse pour les enfants allant et revenant de l'arrêt de bus les matins et soirs d'hiver.

-

### Nuisances sonores

- Y a-t-il une étude sur les nuisances sonores dues d'une part, à l'activité commerciale et des équipements associés à toutes les heures de la journée et à certaines heures de la nuit et d'autre part, au nouveau flux de véhicules, y compris les nombreux camions, proche des habitations en zone pavillonnaire.
- Les logements prévus dans le projet sont à proximité de terrains d'entraînement militaires à l'explosif pouvant induire des risques sonores importants et des risques d'endommagement des ouvrages futurs par la propagation d'ondes sismiques. Ce problème a-t-il été vu par nos élus responsables du projet ? comment est-il traité ? Cette proximité peut également induire des intrusions vers le terrain militaire et les dangers qu'il comporte. Que fait-on pour l'empêcher ?

-

### Risque d'inondation, de pollution des eaux et nappes

- Les eaux pluviales du parking et de la station service et de lavage éventuellement souillées par du carburant sont-ils récupérés dans le réseau pluvial ? L'installation de séparateurs d'hydrocarbures est-elle prévue ?
- Attention aux remontées de nappe qui affleure à cet endroit (source BRGM : Sensibilité très élevée, nappe affleurante (sédiment)).
- Les nouvelles habitations seront sur un terrain dit non inondable ? Ces terres ont déjà subi des inondations par le passé. Quel est le cahier des charges prévu pour faire face à ce risque ?

-

### Risque incendie

- Comment sont prévus les équipements (bornes incendies) et accès pour faciliter l'intervention des pompiers et lutter contre les éventuels incendies ?

-

### Aspect paysager

- Le projet est considéré trop proche de la zone pavillonnaire et des habitations. Les propriétaires craignent, à juste titre, une dévaluation conséquente de leur bien sans avoir eu connaissance du projet avant de s'engager. C'est l'absence de clarté sur la stratégie d'urbanisation de la commune ou tout simplement l'absence de stratégie qui est en cause. Notre groupe a les plus grandes craintes quant à la connaissance des élus de la majorité dans ce domaine, contraints de laisser toute la maîtrise à une société extérieure par la présence active et permanente de son représentant à toutes les réunions décisionnelles sur le sujet.

-

### Cadre général

- Les habitants n'ont pas de lisibilité sur la stratégie des élus en terme de PLU.
- Quel avenir veut-on pour Laudun ? Rien n'a été présenté par les élus sur ce sujet et ce projet doit être justifié dans un cadre plus large de l'urbanisation globale de notre commune. Les habitants sont en droit de connaître dans quel cadre se situe ce projet par rapport au projet global de l'urbanisation de la commune. Que veut-on faire de notre commune ?
- Quelle est la stratégie en termes de terres agricoles ?
- Quel est l'avenir du centre-ville ? quel est le coût global du projet, y compris les dépenses induites, que va supporter le budget de la commune ?



**Le 19/08/2014,**

**Yves CAZORLA**

**Conseiller municipal**

**Groupe « Laudun l'Ardoise Renouveau »**