



République Française  
Liberté Egalité Fraternité  
Département de la HAUTE-LOIRE

**MAIRIE de VIEILLE-BRIOUDE**

## **PV séance du 21 février 2018 – 20h10 -**

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un février à vingt heures dix, le Conseil Municipal de VIEILLE-BRIOUDE, dûment convoqué le seize février 2018, s'est réuni en session ordinaire dans la salle du conseil, en Mairie de Vieille-Brioude, sous la présidence de Madame le Maire, Christelle BAYLOT.

Madame le Maire ouvre la séance à 20h10 et souhaite la bienvenue aux conseillers présents.

Nombre de conseillers en exercice : 14

Nombre d'élus ayant pris part à la session : 9

Madame le Maire : Christelle BAYLOT

Madame, Monsieur l' adjoint : Éliane SAUVAN, Franck LAMAT,

Mesdames les conseillères : Sylviane ANDRÉ, Rachel CUELLAR, Enza DARNE, Agnès TIXIER

Messieurs les conseillers : Christophe BAILLEUX, Juanito RUIZ-FERNANDEZ,

Conseillers excusés : Christiane JOUVHOMME, Véronique FOURNOLS, Robert GEOFFROY, Jean-Benoît MOSNIER, David SEQUEIRA,

Pouvoir : 2

Robert GEOFFROY a donné pouvoir à Madame le Maire

David SEQUEIRA a donné pouvoir à Franck LAMAT

**Secrétaires de séance : Sylviane ANDRÉ, Éliane SAUVAN**

Madame le Maire :

- Présente les excuses des conseillers absents et précise les pouvoirs reçus.
- Procède à la lecture des points abordés lors de la session du 5 décembre et du 26 janvier 2018 à 20h.
- Demande si les conseillers ont des remarques : Aucune remarque
- Soumet les deux PV au vote : Adoptés à l'unanimité
- Propose d'aborder le point selon l'ordre du jour établi :

### **1. DETR 2018 : Étude de faisabilité d'un éco-quartier dans le bourg de VIEILLE-BRIOUDE**

#### **1. DETR 2018 : Étude de faisabilité d'un éco-quartier dans le bourg de VIEILLE –BRIOUDE – Phase 1 : Consultation des habitants**

**Rapporteur : Madame le Maire**

**Présentation :**

## **I. PRESENTATION DU PROJET D'ECO-QUARTIER**

### **1- Historique du projet**

Une première ébauche d'aménagement de ce quartier dit « les Lasses » a vu le jour en 2006 avec l'équipe municipale de M. Moulhade en partenariat avec l'OPAC. Elle n'a pas abouti.

En 2012 l'équipe de M. Chareyron reprend l'idée avec déjà la notion d'écoquartier. Le projet engagé avec le CAUE ne verra pas le jour.

Nous avons repris le flambeau au mois d'avril 2017 sur les bases d'un écoquartier. Nous sommes épaulés par Mme Bauzac du CAUE, Mme Dumas et M. Mouret de la DDT ainsi que par leurs consultants, par Mme Brun de la SAFER ainsi que par l'EPF auquel nous allons adhérer.

L'état actuel de notre réflexion est le fruit de 16 réunions avec nos partenaires, de plusieurs réunions du groupe de travail et des rencontres avec les propriétaires des terrains.

Nous sommes prêts à nous engager dans la phase de concertation avec les habitants. Nous souhaitons les associer à la dynamique de ce beau projet porteur des valeurs politiques de la démocratie, d'égalité et de vitalité du milieu rural.

## **2- Règlement d'urbanisme de la commune**

Jusqu'au 31 décembre 2015, l'urbanisme de la commune de Vieille Brioude était régi par le Plan d'Occupation des Sols.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le POS étant déclaré caduc, suivant les principes ci-après énoncés, c'est le RNU qui s'applique avec un principe de constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées de son territoire.

La caducité des plans d'occupation des sols (POS) est programmée depuis la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui annonçait le remplacement progressif de ces documents par des plans locaux d'urbanisme (PLU).

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a ensuite mis en place les modalités de cette caducité et a introduit une échéance importante en prévoyant que les POS qui n'auraient pas été révisés et transformés en PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 deviendraient caducs. Le règlement national d'urbanisme (RNU) qui vise les communes non couvertes par un document d'urbanisme s'applique alors, sans remise en vigueur d'un document antérieur.

Les communes concernées sont donc soumises au principe de constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées de leur territoire et les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme du préfet.

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquera le temps que le PLUI soit approuvé.

Le PLUI, porté par la communauté de communes Brioude Sud Auvergne (CCBSA) est en cours d'instruction avec une prévision d'échéance en 2020.

**La commune souhaite contribuer à un développement local équilibré et solidaire au sein de la communauté de communes Brioude Sud Auvergne.**

## **3- Une opportunité dans le centre du bourg**

Actuellement, en centre bourg, dans la continuité d'équipements publics, une zone constructible (dans notre ancien POS) d'environ 4 ha se ferme progressivement. Les propriétaires vendent leurs terrains en bordure de route rendant la partie centrale de plus en plus inaccessible. Cette partie enclavée ne s'aménagerait alors qu'au prix d'un important réseau de voirie créé au gré de la géométrie de petites parcelles entraînant une forte emprise sur du terrain constructible.

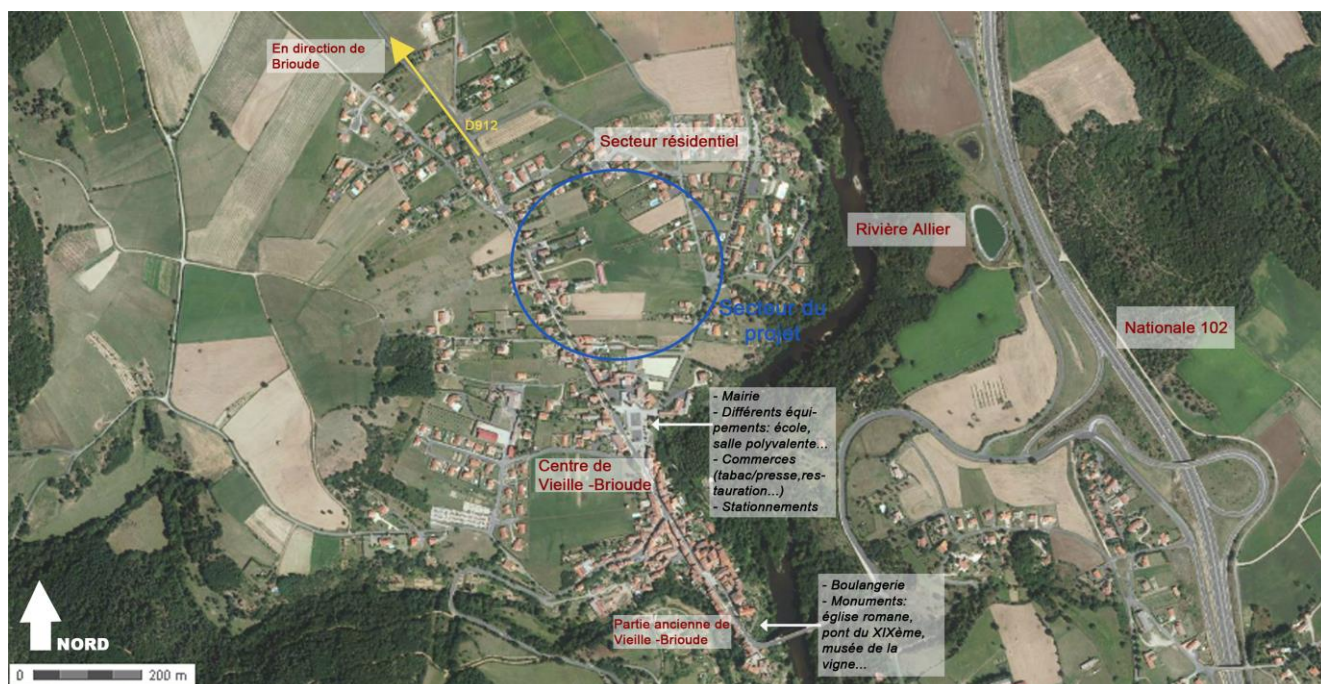
Nous souhaitons acquérir les parcelles de cette zone afin d'harmoniser son aménagement autour d'enjeux et d'objectifs d'intérêts collectifs.

Ces enjeux seront :

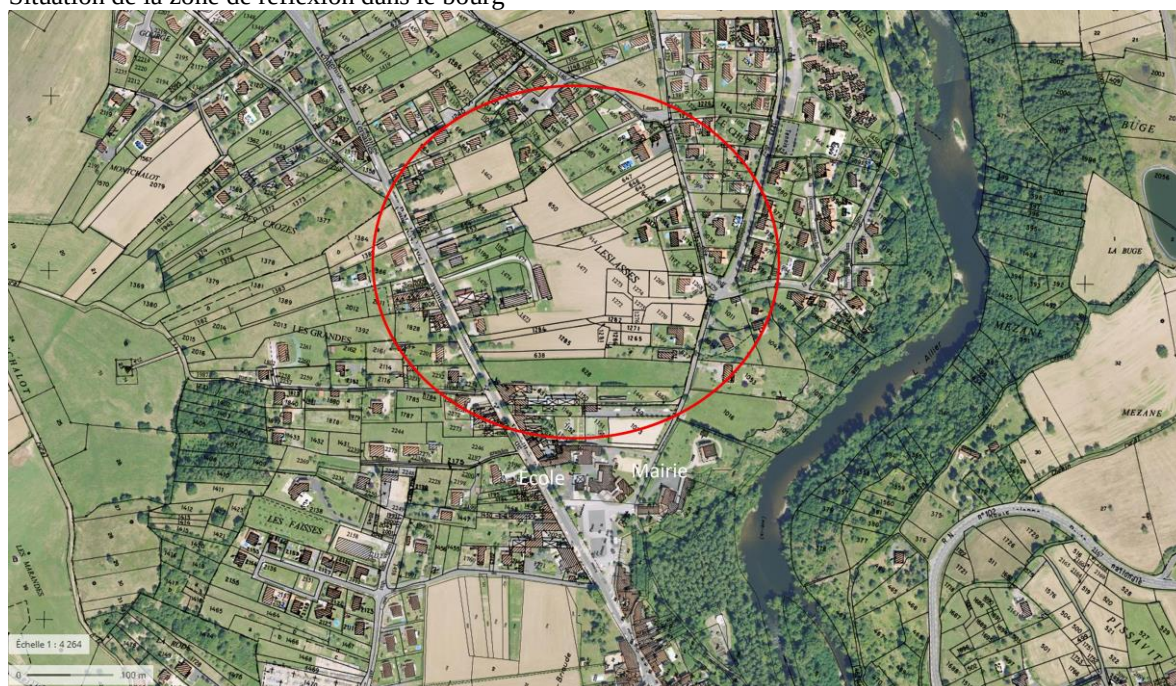
- Proposer une alternative à l'étalement urbain en recentrant notre projet sur le bourg.
- Optimiser l'utilisation de l'espace en proposant une densité désirable.
- Offrir une mixité programmatique accueillant de la diversité sociale et générationnelle.

- Mettre en place des équipements collectifs structurants, créant des dynamiques collectives au sein du bourg et des villages de la commune.
- Favoriser l'engagement des habitants dans des réflexions d'enjeux écologiques : les déplacements, la maîtrise des énergies, la gestion des déchets verts et domestiques, l'eau...
- Promouvoir et inciter à l'utilisation de matériaux écologiques dans la construction des bâtiments.
- Favoriser l'aménagement d'espaces partagés.
- Animer dans le temps, un collectif d'habitants.

L'ensemble de ces enjeux nous porte vers une démarche d'éco-quartier.



Situation de la zone de réflexion dans le bourg



Zoom sur la zone de réflexion



Photos du site :



Vue depuis la N102

#### 4- Un éco-quartier à Vieille Brioude ! Pourquoi ?

Les atouts de Vieille Brioude

- Sa situation entre la rivière, la campagne et la ville.
- La grande proximité des services à moins de 500m : école, commerces, mairie, loisirs avec 22 associations, aires de jeux, terrains de sports, salle polyvalente, salle des jeunes et salle des associations.
- La proximité de Brioude à 2km (activité professionnelle, services administratifs, grands équipements, offre éducative, loisirs...).
- La beauté du village et la richesse de son patrimoine.
- La proximité immédiate de la nationale 102.



Maintenir, voire augmenter la démographie de la commune :

- en permettant l'installation de jeunes.
- en maintenant voire en créant des services adaptés à la demande de la population (école, commerces, loisirs, services ...).
- En favorisant le maintien des personnes âgées dans le bourg.

Pourquoi éco et quartier ?

- La notion d'écologie engage la commune dans le développement durable, la protection de l'environnement et de la population, elle la maintient sur la voie de la modernité.
- Alors que le lotissement oriente vers l'individualisme, la notion de quartier nous renvoie à la proximité, la solidarité, le lien et la mixité sociale et générationnelle.

## 5- Une dynamique d'éco-quartier pour Vieille Brioude

**Une synergie entre trois enjeux : enjeu d'urbanisme, enjeu social et enjeu économique.**

### **A. L'enjeu d'urbanisme :**

#### **1- Réussir l'intégration.**

Par cet enjeu nous souhaitons mettre l'accent sur le lien entre le bourg et son environnement.

Il implique de rationaliser les voies de communication en créant des proximités qui favorisent les déplacements doux.

La situation des terrains disponibles à la fois dans VB et proches de Brioude, donne une véritable force au projet.

Le système de desserte existant permettra de préserver le cœur du quartier de la circulation automobile.

Le choix de la qualité architecturale structurera l'intégration au bourg et à son environnement.

L'offre d'une diversité programmatique pourra générer une mixité sociale et générationnelle.

#### **2- L'enjeu social :**

##### **Favoriser la qualité de vie.**

En intégrant la continuité paysagère et favorisant les espaces publics de rencontres, cet enjeu permettra de créer de la proximité et de l'échange.

Une réflexion sur la répartition équilibrée des types de logement favorisera la mixité sociale et générationnelle.

La mise en œuvre de ces enjeux favorise le sentiment d'appartenance au quartier et à la collectivité et donc l'implication dans la vie locale.

En organisant l'implication des habitants et futurs habitants dans un processus de réflexion nous souhaitons favoriser une dynamique locale autour du territoire de vie.

#### **3- L'enjeu d'économie :**

##### **Maitriser les impacts sur l'environnement en réalisant un quartier sobre.**

Favoriser une certaine densité afin de limiter la consommation des terres agricoles.

Optimiser la trame viaire et mutualiser les espaces de stationnement.

Proposer une conception bioclimatique par l'implantation et l'orientation des bâtiments qui optimisera la consommation d'énergie.

Privilégier l'utilisation de matériaux écologiques et locaux dans la construction.

Favoriser une gestion alternative des eaux de pluie en privilégiant les surfaces perméables et en incitant à l'utilisation des réserves individuelles ou collectives.

Dans les modes d'habitats individuels, groupés ou superposés et petits collectifs, inciter au partage d'espaces communs : jardins, cours, espaces de jeux, lingerie, chambres d'amis, salles communes, chaufferie....

## 6- Les 3 objectifs du projet

### **A- Enrichir la vie sociale de la commune**

Casser la mono fonctionnalité de type « habitat » vers laquelle tendent les communes de la couronne brivadoise. Relocaliser une nouvelle vie sociale en animant une dynamique communale.

La commune souhaite apporter aux habitants une diversité fonctionnelle de proximité permettant de réduire les déplacements. Elle a à cœur de favoriser une vie sociale dense, riche et attractive.

### **B- Une co-construction avec les habitants**

Profiter de la démarche d'intégration engendrée par la création de cet éco quartier pour organiser une réflexion collective sur les attentes des habitants : s'offrir la possibilité d'avoir un nouveau regard sur Vieille-Brioude.

Repérer les besoins des habitants en termes de service et d'aménagement.

### **C- Garantir une qualité de vie pour tous**

Equilibrer, entre les différentes parties du bourg, les dynamiques d'animation et de vie sociale.

Travailler sur l'accessibilité et l'accès pour tous les équipements de services et de loisirs :

- Accueil et information
- Aménité des lieux
- Facilité et agrément des déplacements.

## **7- Etude de faisabilité**

### **2018 > Phase 1 : Organisation de la concertation et élaboration du préprogramme (travail avec DASA)**

#### Travail de l'équipe municipale 3 réunions

- Fixer le cadre :
- Concertation ou consultation : Entendons-nous sur les termes pour éviter les conflits.
  - Fixer la zone concernée par la concertation : centre bourg + quartier + villages ?
  - Formaliser les objectifs.
  - Evaluer les limites financières.
  - Décider du mode de pilotage et de suivi du projet.
- Organiser le suivi du projet par un comité de pilotage ?
- Pourquoi ?
- Pour qui ?
- Comment ?

#### Rencontre avec les riverains 1 réunion

- (quelle zone ?)
- Présentation.
- Questions.
- Remarques, propositions, inquiétudes.
- Propositions d'entrer dans le comité de pilotage.

#### Rencontre avec les habitants

Invitations spécifiques (associations, professionnels, CCBSA...) ?

- 1 réunion « Présentation et ateliers à thème ».
- 3 réunions « Travail sur les thèmes mis en avant ».
- 1 réunion « Mise en place du comité de pilotage. »

#### Restitution

Préparation, avec le comité de pilotage, d'un évènement organisant la restitution aux habitants : 4 réunions

Elaboration du préprogramme

Rédaction du cahier des charges : 2 réunions (dernier semestre 2018)

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| <b>8- 2019 : Phase 2 : appel d'offre pour la rédaction du projet</b> |
|----------------------------------------------------------------------|

Cette seconde phase de l'étude permettra de consulter une équipe pluridisciplinaire réunissant toutes les compétences nécessaires (Architecte, paysagiste, programmiste, ingénierie VRD...) pour faire une proposition de plan d'aménagement.

Cette étape n'est pour l'instant pas chiffrable tant que la phase 1 avec le préprogramme n'est pas établie.

**Plan de financement prévisionnel**

| Coût du projet                                                                                                                                                               |             | Recettes prévisionnelles |      |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------|---------|
| Nature des dépenses                                                                                                                                                          | Montant HT* | Nature des recettes      | Taux | Montant |
| <b>Compréhension et analyse des enjeux</b><br><br><i>entretiens ciblés</i><br><i>synthèse et analyse</i>                                                                     | 1060 €      | DETR                     | 50 % | 2385 €  |
| <b>Ateliers</b><br><br><i>grand public (3 ateliers)</i><br><br><i>soirées thématiques (2 soirées)</i><br><br><i>ciblés (propriétaires, riverains)</i><br><i>(3 ateliers)</i> | 2650 €      |                          |      |         |
| <b>Restitution et propositions</b>                                                                                                                                           | 1060€       | Autofinancement          | 50 % | 2385€   |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                 | 4770€       | TOTAL                    |      | 4770€   |

**Proposition de délibération**

Il est proposé aux membres élus du Conseil Municipal

- **D'APPROUVER** le projet présenté ci-dessus
- **DE SOLLICITER** une subvention au titre de la DETR 2018 au taux de 50 % soit 2 385 €
- **DE FINANCER** le complément de la dépense sur les fonds propres de la Commune
- **D'AUTORISER** Mme Le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires

**Un dossier papier est distribué aux élus présents. Madame le Maire procède à la lecture du dossier.**

**QUESTIONS :**

*Madame le Maire : Ce conseil municipal n'était pas prévu mais suite à un appel en Préfecture, il est encore possible de déposer un dossier de demande de subvention DETR avant le 23 février.*

Les rencontres avec les propriétaires des parcelles concernées sont en phase terminale. Il reste deux propriétaires à rencontrer.

Le propriétaire du plus grand nombre des parcelles a donné un avis favorable pour la vente de ses parcelles.

Enza DARNE : Les propriétaires sont-ils tous favorables ?

Madame le Maire : Certains ont un projet personnel ; d'autres demandent un temps de réflexion ou souhaitent consulter leur famille.

Actuellement, les propriétaires vendent leurs terrains en bordure de route rendant la partie centrale de plus en plus inaccessible. Cette partie enclavée ne s'aménagerait alors qu'au prix d'un important réseau de voirie créé au gré de la géométrie de petites parcelles entraînant une forte emprise sur du terrain constructible.

Nous souhaitons acquérir les parcelles de cette zone afin d'harmoniser son aménagement.

Agnès TIXIER : Que veut dire le mot aménité ?

Madame le Maire : Amabilité, convivialité

Agnès TIXIER : Des soirées avec projets thématiques pour les habitants seront-elles être organisées ?

Madame le Maire : Oui, des ateliers à thèmes seront proposés aux habitants de la commune.

Enza DARNE : A quoi correspond le montant prévu des ateliers ?

Madame le Maire : Ce coût correspond à la préparation et organisation des réunions.

Christophe BAILLEUX : Doit-on payer les intervenants qui animent les réunions ?

Madame le Maire : Oui, c'est l'association DASA qui est chargée d'organiser les ateliers et soirées thématiques. Ce projet d'écoquartier avait déjà été étudié lors de précédentes mandatures.

Enza DARNE : Pourquoi le projet n'a-t-il pas vu le jour ?

Madame le Maire : Pour différentes raisons que nous ne connaissons pas.

Nous souhaitons relancer ce projet. Vu l'ampleur du projet, il se déroulera en plusieurs phases et sur du long terme.

Juanito RUIZ-FERNANDEZ conteste le rapport et les propositions de la délibération. Il présente les motifs détaillés, étayés de références à des textes législatifs, de sa contestation.

Il aurait aussi souhaité que les élus du conseil soient informés et consultés plus en amont de ce projet ambitieux qui engagera la commune sur plusieurs années.

Cependant il remercie les élus du groupe de travail pour leur implication.

Madame le Maire : Si la délibération n'est pas valide, elle sera rejetée par la sous-préfecture.

Madame le Maire souhaite que chaque conseiller présent s'exprime. Elle donne la parole à chacun.

Rachel CUELLAR fait partie du groupe de travail et précise que la zone n'est pas encore définie.

Enza DARNE a aussi intégré le groupe de travail.

Éliane SAUVAN : Pourquoi J.RUIZ-FERNADEZ évoque un CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières).

Christophe BAILLEUX, Agnès TIXIER et Sylviane ANDRÉ n'émettent pas d'observations.

Frank LAMAT : La responsabilité du conseil municipal est de se positionner sur l'acquisition foncière de la commune. La commune n'a pas compétence à établir un CCTP.

Franck LAMAT souligne la qualité des recherches et analyses effectuées par Juanito RUIZ-FERNANDEZ.

Juanito RUIZ-FERNANDEZ : « Je suis favorable à l'acquisition de ces terrains par la commune mais avec la création d'une ZAD (préemption). »

Madame le Maire soumet au vote

**Contre** : 1, Juanito RUIZ-FERNANDEZ

**Abstentions** : 2, Enza DARNE, Christophe BAILLEUX

**Pour** : 8 (élus présents et pouvoirs)

**Adopté à la majorité**

Madame le Maire clôt les débats, remercie les conseillers et lève la séance à 21h20

Les secrétaires de séance : Sylviane ANDRÉ, Éliane SAUVAN