

ELABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE SULLY

Réunion publique PADD n°2 – Présentation du PADD
15 avril 2024 – Salle polyvalente, Cerdon

Participants

Cf. feuille d'émargement
Environ une petite trentaine de personnes.

En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

ACCUEIL

Monsieur MOTTAIS, maire de Cerdon accueille les participants à la réunion publique, en rappelant que celle-ci a pour objet la présentation des objectifs établis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

PRESENTATION

Madame LEFEVRE présente le contexte juridique au sein duquel s'inscrit l'élaboration d'un PLUi. Elle rappelle les modalités de concertation et précise que la présentation sera diffusée par le biais du site de la Communauté de Communes, et des communes.

Elle présente les différents axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en détaillant les objectifs que se sont fixés les élus.

Elle répond aux interventions au fil de l'eau :

1. Comment se passe l'imposition du maintien des commerces en centre bourg ?

Sur le plan de zonage, un linéaire sur les commerces concernés apparaît. Il renvoie au sein du règlement à une interdiction de changement de destination pour le rez-de-chaussée. Le propriétaire ne peut donc pas revendre les murs en espérant pouvoir valoriser le rez-de-chaussée en logement.

En effet, il est reconnu qu'un commerce qui est transformé en logement ne redeviendra jamais un commerce. L'objectif est donc de limiter cette transformation pour les commerces actuels. Toutes les communes ne sont pas obligées de mettre en place cet outil. Il existe déjà à Sully sur Loire par exemple. Si jamais l'outil génère trop de vacance à long terme, il sera toujours possible de le retirer.

Lorsque cette protection n'existe pas il est tout à fait possible de changer de destination d'un logement vers de l'activité ou inversement moyennant la déclaration en mairie.

2. Il sera nécessaire de produire un accompagnement dans cette mesure.

En effet, la Communauté de Communes qui est compétente en matière d'économie est censée se doter d'un animateur économique qui, au-delà de la promotion des zones d'activités, doit connaître la vacance des biens commerciaux pour faire le lien avec les agences immobilières. De la même manière il doit travailler à des événements permettant la fréquentation et la reconnaissance des commerçants existants pour maintenir leur pérennité dans le temps.

M. BOUDIER intervient également pour préciser que la CC intervient déjà dans le cadre d'un accompagnement financier via des subventions.

3. M. Mottais déplore l'inexistence d'une ligne de transport régulière entre Cerdon et Sully. Il souligne également les limites de l'usage du vélo pour les trajets quotidiens.
4. Un agriculteur, M. HAUTIN, intervient dans le cadre des objectifs de préservation des activités agricoles car son projet de bâtiment agricole n'arrive pas à aboutir.

Mme LEFEVRE indique que le PLUi ne répond pas à toutes les problématiques. En l'occurrence ici il s'agit d'une compétence préfectorale et non communale puisque le projet est bloqué à cause des règles du Plan de Prévention des Risques inondation. Ce dernier s'impose en termes de droit au PLUi sans qu'il soit possible d'outrepasser cette réglementation.

5. Un autre agriculteur, M. MARCHAND, s'interroge sur le classement des terrains en zone A. En effet, son exploitation est actuellement en zone N et il a été bloqué pour obtenir des autorisations pour un nouveau bâtiment car les exploitations agricoles n'y sont pas autorisées.

Mme LEFEVRE indique qu'il est possible dorénavant, si les élus le souhaitent, d'autoriser les constructions agricoles dans les zones N. En effet, en fonction du contexte (notamment de biodiversité), le classement en zone A n'est pas forcément pertinent. Généralement, le classement en zone A s'effectue selon la méthodologie suivante : classement des terrains à la PAC, photo interprétation, reconnaissance sur site, échange avec les élus. En sachant que des réunions avec les exploitants agricoles ont permis, pour ceux qui ont pris la peine de se déplacer, d'identifier les terres cultivées liées à leur exploitation.

6. M. MOTTAIS demande si le conseil pourra s'opposer au PLUi.

Mme LEFEVRE rappelle qu'au moment du PADD, chaque conseil municipal se réunira le temps d'un débat, et non pas d'un vote pour/contre les objectifs de développement fixés. Il s'agira d'émettre des remarques, de réagir aux objectifs fixés.

Si jamais des communes auraient dans l'idée de ne pas débattre pour bloquer la procédure, le législateur a prévu ce cas de figure et le PLUi pourra être arrêté indépendamment de cette absence de débat.

Au moment de l'arrêt chaque commune est amenée à se prononcer pour ou contre le projet de PLUi. Un vote contre entraînerait nécessairement un nouvel arrêt du PLUi. Cependant au cours du second arrêt, le PLUi peut se poursuivre indépendamment de l'avis négatif renouvelé des communes. En effet, cet avis doit être précis et motivé. La seule raison globale du refus des principes de limitations de consommation d'espace n'est pas suffisante. Ainsi, les communes, plutôt que de travailler à contrecourant, sont plutôt invitées à essayer de voir comment optimiser les outils proposés.

7. Est-il pertinent de veiller à la diminution des gaz à effet de serre alors même que l'ensemble du parc automobile doit passer en électrique pour 2035.

La remarque est pertinente et il sera proposé aux élus d'ajuster cette phrase. Néanmoins, il ne faut pas oublier que les voitures à moteur thermique ne vont pas disparaître non plus du jour au lendemain et que donc cette diminution des gaz à effet de serre reste un sujet surtout pour développer les modes alternatifs à savoir le vélo. Cette alternative restera pertinente si par ailleurs, le référentiel des ressources pour lesquelles il faut être vigilant évolue à savoir « les minerais rares ».

8. En quoi la déchetterie et la gestion des ordures ménagères sont des objectifs dans le PLUi ?

Concernant la déchetterie, il s'agit de pouvoir prévoir l'emprise foncière nécessaire en cas d'extension. Pour les ordures ménagères, il s'agit d'une problématique obligatoire à traiter.

9. L'absence de médecin doit, selon le gouvernement, être compensée par le déploiement d'infirmières hautement qualifiées.

M. BOUDIER conclut la réunion en rappelant le dispositif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des Sols qui s'appliquera dès 2035 et entraînera une nouvelle révision du PLUi qui sera encore plus coercitive en matière de constructibilité des terrains. Il précise que la croissance de +0.3% est très ambitieuse au regard de la décroissance de -0.1% des dernières années. Il faudra un événement majeur pour atteindre cette croissance de +0.3%. Il rappelle que l'Etat a incité les communes à passer en PLUi afin de limiter le nombre d'interlocuteurs (au regard du nombre de communes en France, près de 36 000). Il rappelle que le PPRI n'est pas de compétence de l'intercommunalité et que cette dernière en revanche aura bientôt les compétences assainissement.