

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

Réunion publique PADD n°3 – Présentation du PADD
13 mai 2024 – Centre social Kuypers, Sully-sur-Loire

Participants

Cf. feuille d'émargement

En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

ACCUEIL

Monsieur BOUDIER introduit la réunion, en rappelant brièvement le contexte d'élaboration du PLUi et les enjeux inhérents au PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

PRESENTATION

Madame SAVROT, en amont de la présentation des principaux axes du PADD, explique aux participants le contexte réglementaire et législatif fort qui encadre le PLUi, et qui vient de facto contraindre les ambitions et souhaits de développement des élus pour le Val de Sully. Les évolutions législatives récentes, en particulier la Loi Climat et Résilience, ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sont les principaux éléments à prendre en compte dans le cadre de cette procédure.

Madame SAVROT présente les quatre axes du PADD, qui permettent d'aborder l'ensemble des thématiques obligatoires : urbanisme, paysages, agriculture, mobilité, tourisme, économie, etc. Il est précisé que lors de la réunion publique sont exposés uniquement les principaux points du PADD. Les participants et toutes autres personnes intéressés sont invités à prendre connaissance de l'ensemble du document de travail du PADD qui est disponible à la concertation, notamment sur le site internet de la CC Val de Sully.

Madame SAVROT répond aux questions des participants au fil de la présentation :

1. Est-ce que la croissance démographique envisagée de +0.3% permet de répondre à l'offre de logements ?

Madame SAVROT indique que ce n'est pas le parc de logements et l'offre envisagée pour les années à venir qui détermine la croissance démographique, mais bien l'inverse : à partir d'une hypothèse d'évolution démographique faite, un nombre de logements nécessaires est estimé, en tenant compte du parc de logements existants qui peut être mobilisé (résidences secondaires, logements vacants) et des mutations sociétales (dessalement des ménages, phénomènes de décohabitation, vieillissement de la population, etc.)

Madame SAVROT rappelle que ces dernières années (cf. les chiffres de l'INSEE), le taux de croissance annuel moyen de la CC Val de Sully était négatif (entre -0.3% et 0%). Donc la croissance démographique envisagée à horizon 2035 de +0.3% par an en moyenne est très ambitieuse, mais se justifie au regard de dynamiques récentes et de volontés politiques de rendre le Val de Sully attractif (en matière d'activité économique notamment). Ainsi, à la croissance démographique envisagée répond un besoin en logements de 850 logements environ.

2. Serait-il possible de libéraliser les changements de destination sur l'ensemble du territoire du Val de Sully dans le cadre du PLUi, ou alors s'agit-il encore d'identifier bâtiment par bâtiment ceux qui pourraient faire l'objet d'un projet nécessitant un changement de destination ?

Monsieur COLAS, maire d'Isdes, trouve que cette méthode est

assez contraignante, car les élus ne peuvent pas connaître avec exactitude l'ensemble des projets qui se développent sur leur commune.

Madame SAVROT rappelle, avant toute chose, ce qu'est un « changement de destination ». Il s'agit d'un outil permis par le Code de l'Urbanisme, qui vise à identifier sur les plans de zonage du PLUi des bâtiments susceptibles de changer de destination s'ils sont situés en zone A ou N. En effet, dans cette zone, seules les destinations « exploitations forestières » et « exploitations agricoles » sont permis ; il est parfois nécessaire de déroger à cette règle, grâce à un changement de destination, pour permettre une reprise d'un bâtiment existant et ainsi soutenir le développement de projet (ex : aménagement d'un gîte ou d'une salle de réception dans un ancien corps de ferme inutilisé).

Madame SAVROT, pour répondre à l'interrogation de Monsieur COLAS, confirme la méthodologie qui sera appliquée en phase « traduction réglementaire » de la procédure, à savoir une identification bâtiment par bâtiment de ceux susceptibles de pouvoir changer de destination. A ce jour, il n'est pas possible de générer cette tendance, en inscrivant par exemple que l'ensemble des bâtiments situés en zone A et N peuvent changer de destination ; une telle règle sera contraire à la volonté de réserver les zones A et N aux exploitations forestières et agricoles en priorité. Il est rappelé que les changements de destinations ont soumis à l'avis de la CDPENAF, qui est très vigilante sur le choix et le nombre de changements de destination, afin de s'assurer qu'ils ne viennent pas mettre en péril le devenir des exploitations.

3. Est-ce que le PLUi comprend une étude de la ressource en eau ?

Madame SAVROT indique que le PLUi fait l'objet d'une « évaluation environnementale » menée par un bureau d'études spécialisé (THEMA). Parmi les thématiques de cette évaluation environnementale figure en effet la question de la ressource en eau, pour s'assurer que les choix effectués dans le futur document d'urbanisme ne viennent pas dégrader la qualité de l'eau, compromettre l'accès à l'eau potable, etc. Des mesures dans le PADD sont d'ailleurs prises en la matière ; l'objectif 4.3 vise à « préserver la ressource en eau », en assurant la protection de cette ressource (captage d'eau potable, qualité de l'eau), en assurant une gestion intégrée des eaux pluviales (réduction de l'imperméabilisation des sols) et en encourageant la pérennité de l'approvisionnement en eau potable (par une incitation aux économies d'eau potable).

4. Comment concilier la reprise des biens vacants et préservation du patrimoine ? l'avis de l'ABF lié à la présence de nombreux monuments historiques sur le Val de Sully est en effet assez contraignant et bloque la reprise de logements vacants

Monsieur BOUDIER est en effet conscient de cette limite, il rappelle d'ailleurs que l'objectif de reprise des logements vacants est de 15% uniquement (soit une centaine de logements vacants environ d'ici 2035). Il est difficile d'envisager un taux de reprise des logements vacants plus importants, dans la mesure où les élus disposent finalement de peu de moyens pour encourager cette reprise et que des contraintes externes s'appliquent également, à l'instar des mesures patrimoniales.

5. Dans le cadre de l'identification des dents creuses, comment faire lorsqu'une dent creuse a été identifiée alors qu'elle réunit 3 propriétaires différents ?

Monsieur BOUDIER explique que nombreux sont les cas où la mobilisation des dents creuses va être difficile. En partant du principe que cette mobilisation dépend finalement uniquement d'une volonté des propriétaires privés, il est difficile de faire l'hypothèse que l'intégralité des dents creuses sera consommée. C'est pour cela que des taux de rétention sont appliqués dans les calculs, pour prendre en considération le fait que certains propriétaires ne seront pas enclins à vendre ou à aménager leur parcelle libre.

Madame SAVROT ajoute que l'identification des dents creuses a été effectuée dans le cadre d'un travail sur le potentiel de densification du tissu urbain. Le terme de « potentiel » prend tout son sens dans ce cas, car il s'agit effectivement de se détacher des limites parcellaires existantes, des propriétaires présents, etc. Ce travail très fin d'identification est d'autant plus important dans le contexte du « zéro artificialisation nette » des sols, où la priorité est donnée avant toute chose à la consommation foncière à l'intérieur du tissu urbain existant.

CONCLUSION DE LA REUNION

Monsieur BOUDIER, en clôture de la réunion, souligne la difficulté à laquelle sont confrontés les élus dans le cadre de ce PLUi, compte tenu du contexte législatif, qui intègre les dispositions pensées à l'échelle du SCoT, puis de la région (avec le SRADDET), puis de l'Etat (avec les lois), puis de l'Europe (avec les directives européennes). Ce contexte réglementaire imbriqué rend certaines mesures parfois contradictoires et contraint les collectivités à revoir en permanence leur document d'urbanisme.

Madame SAVROT invite les participants à suivre l'avancée du PLUi au fil de l'eau, en prenant connaissance des documents mis à la concertation. Elle rappelle qu'il est donné la possibilité à tous ceux qui le souhaitent de laisser une remarque ou à faire une demande via les registres de concertation disponibles dans chaque mairie, ou par mail ou courrier.