

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

Réunion publique PADD n°4 – Présentation du PADD
23 mai 2024 – Salle polyvalente, Bray-Saint-Aignan

Participants

Cf. feuille d'émargement

En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

ACCUEIL

Madame GRESSETTE accueille les participants.

PRESENTATION

Madame SAVROT, avant la présentation des différents points du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), expose le contexte global de l'élaboration du PLUi de la CC du Val de Sully, en insistant sur le contexte législatif qui a fortement évolué ces dernières années, et qui vient, de facto, encadrer les souhaits de développement du territoire portés par les élus.

Des questions et remarques sont formulées au fil de l'eau au cours de la réunion :

- 1. Pour les bâtiments situés en zones agricole ou naturelle, faut-il encore faire une demande de changement de destination, pour permettre la réalisation de certains projets bien spécifiques, qui ne correspondraient pas à la destination « exploitation agricole » ? Cette pratique est contraignante, car les projets sont fluctuants, et il est difficile de penser à tous les projets possibles à un instant T. Les difficultés d'échanges avec le service urbanisme de la CCVDS sont soulignées.**

Madame SAVROT explique que dans le cadre du PLUi, il sera en effet nécessaire de faire des demandes pour espérer obtenir des changements de destination, pour les bâtiments situés en zones A ou N. Pour cela, il est important que les porteurs de projet prennent part à la concertation et fassent remonter leurs demandes via les différents moyens mis en place (courrier, courriels, registre de concertation, etc.). A noter que les demandes doivent être à minima justifiées, et comporter les éléments suivants :

- Brève description du projet et nouvelle destination / sous-destination souhaitée ;
- Photo du bâtiment faisant l'objet de la demande de changement de destination ;
- Plan ou photo-aérienne permettant de localiser le bâtiment faisant l'objet de la demande.

Ces éléments vont ensuite permettre au bureau d'études et aux élus d'analyser au mieux la demande et de pouvoir défendre ce projet, notamment auprès de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui statue sur ce point.

Monsieur SOUESME, concernant la prise de contact avec le service urbanisme de la CCVDS, indique que depuis plusieurs années, les membres de ce service ont à cœur de recevoir chaque pétitionnaire qui le souhaite, pour échanger et mieux comprendre leur projet, en amont des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il invite les personnes qui le souhaiteraient à prendre attache auprès de ce service si nécessaire.

- 2. N'est-ce pas contradictoire de prôner la densification du tissu urbain et à la fois de maintenir des zones de jardin ?**

Madame SAVROT indique que ces deux objectifs ne sont pas contradictoires, en témoignent les perspectives de développement envisagées dans le PADD. En détails :

- La densification du tissu urbain est aujourd'hui un enjeu majeur et inscrit dans le Code de l'Urbanisme. Cette notion est donc intégrée pleinement dans le futur PLUi. Ces derniers mois, les élus ont été amenés à travailler sur des plans de potentiel, afin de définir des grandes enveloppes de développement du territoire et de connaître la capacité de mutation du tissu bâti actuel. Les dents creuses représentent des espaces importants pour le développement urbain futur, car elles sont déjà inscrites dans le tissu urbain, à proximité des réseaux, équipements, etc.
- Le maintien des zones de jardin est nécessaire pour plusieurs raisons : d'une part pour conserver le caractère rural des communes, et d'autre part pour maintenir des espaces de respiration au sein de la trame bâtie et ainsi disposer de corridors écologiques « urbains ».

3. Avec l'entrée en vigueur de ce nouveau PLUi, qu'en est-il des PLU communaux ?

Madame SAVROT répond que le PLUi viendra à terme remplacer les 18 PLU communaux et la carte communale (Saint-Florent) qui sont en vigueur actuellement.

Monsieur BOUDIER ajoute que le choix de s'engager dans une procédure de PLUi était plutôt stratégique et permettait de faire des économies globales. En effet, si l'élaboration d'un PLUi n'avait pas été lancée, il aurait malgré tout fallu que les 19 communes engagent une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme respectif, pour intégrer le SCoT (et les nouvelles évolutions législatives).

4. Il est regrettable d'encourager le développement des équipements structurants sur les communes pôles, compte-tenu des problématiques de mobilités rencontrées par certaines tranches de la population. Peut-être faudrait-il envisager un développement de ces équipements sur des plus petites communes du territoire.

Monsieur BOUDIER rappelle que la Communauté de Communes avait mis en place un service de navettes qui permettait aux habitants de l'intercommunalité de se rendre d'une commune à une autre, et de relier les différents équipements. Après deux années de financement de ce service, le constat a été fait que les navettes n'étaient pas utilisées, malgré les problématiques de mobilités connues sur les territoires ruraux. Ce service a donc été supprimé.

Madame SAVROT ajoute que la question de la mobilité est bien prise en compte dans le projet de PLUi. Le point 2.3 du PADD « Faire des mobilités alternatives un levier de développement pour le territoire » en témoigne. Pour autant, il faut prendre en compte que le PLUi n'est pas une « baguette magique » qui permet de résoudre tous les problèmes d'un territoire ; la question des mobilités en est un bon exemple : la CC ne disposant pas de cette compétence, il est difficile d'œuvrer activement sur ce point, pour autant, le PLUi permet de mettre en exergue des points importants et d'engager des réflexions avec des acteurs ayant compétence en la matière, en partie le Département du Loiret et la Région Centre-Val de Loire.

5. Le développement de l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation pose problème. Il faudrait être vigilant dans le cadre du PLUi à ne pas flécher de zones urbaines à proximité des sièges d'exploitation.

Madame SAVROT rappelle que les exploitants agricoles ont été rencontrés dans le cadre d'ateliers de travail en phase diagnostic, ce qui a permis de localiser les sièges d'exploitations. Ainsi, dans la mesure du possible, ces sièges et leurs abords directs seront inscrits en zone A (agricole) dans le PLUi. Bien entendu, dans le cas où certains sièges seraient déjà insérés dans des tissus urbains déjà constitués, ce classement sera plus compliqué à envisager.

6. Un participant s'interroge sur le nombre de personnes qui participent à l'élaboration du PLUi.

Monsieur BOUDIER indique que le PLUi est mené principalement par les membres du COPIL (2 membres par commune), le service urbanisme (5 personnes) mené par Mr SOUESME et le bureau d'études Terr&Am.

Madame GRESSETTE ajoute qu'il est important de prendre en compte aussi le rôle des conseils municipaux de chaque commune. En effet, les 2 membres du COPIL de chaque commune ne portent pas à eux seuls le projet de PLUi pour leur commune ; ils ont un rôle de messagers, en se chargeant de rapporter aux autres conseils municipaux les choix et problématiques soulevés lors des réunions PLUi. Ainsi, cette procédure résulte d'un véritable travail de groupe.

7. Pourquoi interdire le développement de l'éolien ? L'encouragement au développement du photovoltaïque n'est pas forcément plus vertueux, lorsque l'on prend en compte les besoins en terres rares pour la composition des cellules photovoltaïques ou bien encore le difficile recyclable des panneaux.

Monsieur BOUDIER indique que suite à une réunion ayant eu lieu au cours de la semaine (le mardi 21 mai 2024 – CR n°25), la DDT a indiqué à l'intercommunalité qu'il était impossible réglementairement parlant d'interdire le développement de l'éolien sur l'entièreté du territoire de la CC Val de Sully. Pour autant, compte tenu des particularités du territoire (sites Natura 2000, couvert forestier important, périmètre UNESCO, etc.), le développement de l'éolien est de facto très contraint.

8. Sous quel délai le PLUi sera-t-il applicable ? Un planning détaillé serait souhaitable.

Madame SAVROT indique que la procédure d'élaboration du PLUi est une procédure longue ; ainsi, les études ont commencé en septembre 2022 avec la phase diagnostic. La phase scénario / PADD a été un peu plus longue que prévue, au regard des questionnements des élus communaux sur les possibilités de densification de leur commune et du contexte réglementaire contraignant. Ainsi, il est difficile de diffuser un planning précis de la suite de la procédure, avec des délais fixés, car la procédure doit composer avec des temps de réflexion et de décision qui sont nécessaires pour les élus. Pour autant, il s'agira d'étudier avec la CC la possibilité de donner les grandes lignes du calendrier à venir pour les prochaines étapes, en le diffusant sur le site internet (onglet « PLUi »).

9. Comment savoir si un projet fera l'objet d'un sursis à statuer ? Cela pose la question de la réalité économique des projets.

Madame SAVROT explique que le sursis à statuer devra être plébiscité une fois que le PADD aura été débattu en conseil communautaire, au cours du mois de juillet 2024. Cela signifie que les projets qui ne seraient pas en accord avec les objectifs inscrits dans le PADD ou qui viendraient remettre en cause l'économie générale du PADD ne pourront pas recevoir directement une réponse à leur demande d'autorisation d'urbanisme. Cette réponse ne sera donnée qu'une fois que le PLUi sera entré en vigueur.

Madame SAVROT ajoute qu'il est difficile, sans connaître précisément le projet et sa localisation, de pouvoir indiquer si celui-ci fera l'objet d'un sursis à statuer ou non.

10. Sous quel délai faut-il faire parvenir les demandes / éléments de justification nécessaires pour l'intégration de projets au sein du PLUi ? Quid de la réponse aux remarques de concertation déjà formulées ?

Madame SAVROT signale qu'il faudrait, dans la mesure du possible, fait remonter les demandes avant l'arrêt du projet de PLUi en conseil communautaire. Cela laisse encore probablement un an, le temps de finaliser les pièces réglementaires du PLUi. Il s'agira de faire remonter ces demandes via les moyens mis en œuvre pour la concertation. Toutefois, si des projets ne sont pas signalés dès à présent, il sera encore possible de les transmettre pendant la phase « enquête publique », un peu plus tard pendant la procédure.

Madame SAVROT ajoute que toutes les remarques de concertation qui ont été formulées jusqu'à présent sont bien consignées et font l'objet d'une localisation précise ; à ce jour, une soixantaine de demandes ont été enregistrées. Il est toutefois trop tôt pour donner une réponse aux demandes formulées. A noter que chaque demande fera l'objet d'une analyse très prochainement, lorsque le travail sur les pièces réglementaires aura débuté. Les pétitionnaires se verront retourner une réponse individuelle, expliquant si oui ou non la demande a reçu une suite favorable, et pour quel motif.

11. Qu'en est-il de la prise en compte du PPRI dans le projet de PLUi ?

Madame SAVROT explique que le PPRI est un document qui vient s'imposer au PLUi ; autrement dit, le PLUi ne pourra pas être moins restrictif que le PPRI. Les terrains qui sont classés inondables et non constructibles dans le PPRI ne pourront pas être rendus constructibles dans le PLUi.

12. Que signifie le chiffre de 850 logements inscrit dans le PADD ? Est-ce une enveloppe précise à respecter ?

Madame SAVROT spécifie que le SCoT, document supra-communal avec lequel le PLUi doit être compatible, prévoit pour la CCVDS une enveloppe de 1 000 logements pour 20 ans ; cette enveloppe est entrée en vigueur dès l'approbation du SCoT le 12 mars 2020. Ainsi, depuis cette date, ce sont plus de 300 logements qui ont été réalisés sur le territoire.

L'objectif de 850 logements affiché dans le PADD correspond au besoin en logements identifié à horizon 2035, en prenant en compte la croissance envisagée de la population et les évolutions sociétales majeures. Cet objectif est établi à horizon 2035.

A noter que différents projets particuliers sont mentionnés lors de la réunion publique. Les porteurs de projets sont invités à prendre attache auprès des élus référents de leur commune, ou du service urbanisme, ou à inscrire une remarque dans le cadre de la concertation, afin de faire connaître précisément leur projet et leurs besoins.