

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT

REUNION PUBLIQUE Compte-Rendu n°12

Objet de la réunion Réunion publique n°3		Date réunion Le 28 novembre 2017	Heure – lieu 19h00 - Javron
Rédacteur Virginie DUCHIRON		Date prochaine réunion Réunion publique Le 30 novembre 2017	Heure – lieu 19h00 – VLJ
Participants			Excusés
Organisme	Prénom NOM fonction	NOM – Prénom – fonction	NOM – Prénom – fonction
CCMA	Daniel LENOIR, Président CCMA	Daniel RATTIER, Maire Javron les Chapelles	
		Vincent FARGES, Chargé de Mission Urbanisme	
parenthesesURBaineS ASTYM	Virginie DUCHIRON	Sébastien BONDOUX	Hélène BERNARD Carlos MAUCO Antoine BODY Juliette VIGNES
ADEV VIGNES Paysage Consultant	Philippe BAFFERT		

30 personnes sont présentes.

Synthèse des échanges

Objet	Thème - Intervenant	Echanges	Actions	Porteurs	Délais
Accueil des participants	Introduction Daniel Rattier Daniel Lenoir	<p><u>Objectifs de cette rencontre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Présenter la démarche de PLUi • Expliquer les modalités de concertation avec le public • Répondre aux questions et écouter les interrogations de chacun • Informer les habitants sur l'état d'avancement des études et de l'organisation de travail mené • Rappel de l'objectif de croissance démographique : 20 000 habitants d'ici 2030. 			
Réunion publique	Présentation Virginie Duchiron	<ul style="list-style-type: none"> • Voir la présentation du 28 novembre 2017 			
	Daniel Lenoir	<ul style="list-style-type: none"> • Rappel : les documents sont disponibles sur le site internet de la CCMA. • Véloscénie : c'est actuellement sujet de discussion sur le Forum du PLUi. 			
	<u>Question</u> Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Un agriculteur de Pré-en-Pail : les permanences ont été faites mais nous n'avons pas eu d'information sur le PLUi. Que se passe t-il sur les haies ? Est ce que le PLU de Pré-en-Pail va être « écrasé » ? Nous souhaitons être concertés sur les haies que nous avons plantées et que nous entretenons.</u> • Un recensement des haies a été fait sur le Nord du territoire dans le cadre de l'ancienne intercommunalité mais pas sur le Sud du territoire. D'autre part, le PLU ne traite de l'agriculture que sur 3 aspects (protection des terres agricoles, éléments à préserver, évolution du bâti). Le PLU de Pré-en-Pail n'a jamais été terminé et n'est pas opposable ; c'est un POS qui existe. 			

	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>L'horaire de la réunion ne convient pas aux agriculteurs.</u> • Plusieurs horaires ont été testés sans grand succès. 19h00 reste le créneau qui permet de mobiliser le plus de personnes. D'autre part, pour les agriculteurs, la CCMA a mis en place des permanences agricoles, en plus des réunions publiques et à solliciter les agriculteurs par le biais d'un questionnaire mais sur 600 exploitants sollicités, moins de 250 ont répondu. La profession agricole est la seule qui dispose d'autant de moyens de communication et d'information (permanences, RP, questionnaire individuel) dans l'élaboration du PLUi. 			
	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les exploitants agricoles ne peuvent pas construire leur maison d'habitation sur leur exploitation agricole. Pourquoi ?</u> • Ce sont les représentants du monde agricole qui, dans le code rural, ont fait voter cette loi interdisant la construction d'une maison d'habitation sur les exploitations agricoles, et ceci contre l'avis du gouvernement. Par la suite, c'est le Ministère de l'agriculture qui a fait mettre ces lois dans le code de l'urbanisme. Il faut préciser que la Loi d'orientation agricole et la loi ALUR ont bloqué les possibilités de faire des activités type Gîte au sein des exploitations agricoles. 			
	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les zones humides : le recensement est fait. Est-ce que cela doit être revu ou de nouveau étudié ?</u> • Les zones humides ont une définition légale. Pour rappel, les zones humides sont définies par le code de l'environnement (article L.211-1) et la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, comme des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre" et lorsque la végétation y "existe" par la présence "pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles". L'objectif principal est de savoir où se situent les zones humides en fonction des projets d'extension de l'urbanisation. Le PLU n'est pas responsable des obligations en matière de zones humides mais elles pourront s'imposer à nous, le cas échéant. 			

	Daniel Lenoir Philippe Baffert	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Précision sur la dynamique des bourgs</u> : il faut envisager de redynamiser les bourgs. Un recensement des logements vacants a permis de réfléchir à la réutilisation des bâtiments existants. L'idée étant d'éviter que les bourgs se vident et de construire des lotissements en périphérie des communes. Néanmoins, la difficulté de la maîtrise foncière est évidente car il faut que le propriétaire vende pour que la commune préempte. L'expropriation n'est pas à désirer. • <u>Intervention d'une personne dans la salle</u> : la rénovation est aussi une initiative privée. Ce n'est pas qu'une histoire d'achat public. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Est-ce que les entreprises et les activités qui apportent des nuisances aux habitations seront recensées ?</u> • Le travail est fait dans l'état initial de l'environnement. Il faut faire la distinction entre les activités compatibles avec l'habitat (ne créant pas de nuisances) et celles qui nécessitent d'être à distance des habitations. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Doit-on imposer une distance entre les éoliennes et les habitations ?</u> • Oui, cela est possible et même recommandé. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Intervention</u> : Il y a peu de travail ; nous sommes très ruraux. Les emplois ne sont pas qualifiés. Les maisons à réhabiliter, c'est bien mais nous n'avons pas d'axes routiers pour désenclaver notre région. • <u>Intervention</u> : Du travail, il y en a ; le taux de chômage est bas sur notre territoire. Ce qui nous manque c'est la mer. • Nous n'avons pas la même analyse que vous. En 1.5 an plus de 200 emplois ont été créés sur Villaines La Juhel. La difficulté des entreprises est de trouver la personne qualifiée ! c'est l'inverse. Il faut créer les conditions d'un territoire attractif. Les entreprises nous rappellent que pour attirer des habitants, il faut proposer des services de loisirs, des écoles, des services pour l'enfance (crèche, etc). D'autre part, Villaines La Juhel possède sur son territoire des entreprises de 			

		<p>logistique qui ne sont pas à côté d'une autoroute et qui se portent très bien et sont satisfaites de leur localisation car elles maîtrisent les temps de trajet contrairement aux entreprises localisées en périphérie de l'Île de France.</p>			
	<p><u>Question</u> Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Nous sommes aux portes de Paris pour développer les résidences secondaires ; il ne nous manque pas grand-chose pour être attractif.</u> • Il est évident que pour atteindre les objectifs démographiques, il faudra travailler sur les services, les activités, etc. Le travail à mener sur les centres-bourgs comporte aussi ces volets et pas uniquement l'habitat. 			
	<p><u>Question</u> Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Que deviennent les maisons des agriculteurs qui n'exploitent plus ?</u> • L'habitation est possible à condition que le type d'exploitation soit tel qu'on a besoin d'une présence permanente d'une personne sur le site d'exploitation. • Les constructions existantes dans les zones Agricoles et Naturelles : <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Une construction agricole qui n'est plus utilisée pour l'exploitation : 2 étapes</u> ○ <u>1^{ère} étape</u> : pour changer sa destination, il faut l'inscrire sur la liste figurant dans le PLUi pour en faire autre chose (un gîte, une maison d'habitation, etc). Si le bâtiment n'apparaît pas sur cette liste, le changement de destination ne sera pas possible. ○ <u>2^{nde} étape</u> : le jour du changement de destination (dépôt du projet), il faut l'accord de la CDPENAF. ○ <u>Les bâtiments qui ne sont plus agricoles depuis plusieurs années mais pour lesquels le changement de destination n'a pas été fait :</u> ○ Il faudra inscrire sur cette liste tous les bâtiments qui ont été agricoles mais qui ne le sont plus. Une fois le PLU approuvé, il faudra que les propriétaires fassent une déclaration préalable pour régulariser la situation. ○ Les agriculteurs ne sont pas les seuls concernés. 			

	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Comment les agriculteurs vont-ils être associés à l'élaboration du PLUi ?</u> • Des permanences, des questionnaires, des réunions publiques ont lieu régulièrement. Voir réponse ci-dessus. 			
	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Intervention : Il y a beaucoup de chemins sur Madré qui sont été très bien entretenues.</u> 			
<p>Conclusion</p>	<p>Remerciements</p>	<p>Les élus remercient les personnes présentes dans la salle pour leur participation et les invitent à se rendre régulièrement sur le site internet de la CCMA pour prendre connaissance des évolutions et faire part de leurs observations.</p>			