

Communauté de communes du Mont des Avaloirs

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT

REUNION PUBLIQUE Compte-Rendu n°13

Objet de la réunion Réunion publique n°4		Date réunion Le 30 novembre 2017	Heure – lieu 19h00 - VLJ
Rédacteur Virginie DUCHIRON		Date prochaine réunion Le 19 décembre 2017	Heure – lieu 14h00 – CCMA
Participants			Excusés
Organisme	Prénom NOM fonction	NOM – Prénom – fonction	NOM – Prénom – fonction
CCMA	Daniel LENOIR, Président CCMA et Maire de Villaines	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		

54 personnes sont présentes.

Synthèse des échanges

Objet	Thème - Intervenant	Echanges	Actions	Porteurs	Délais
Accueil des participants	Introduction Daniel Lenoir	<p><u>Objectifs de cette rencontre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Présenter la démarche de PLUi • Rendre compte des 1^{ers} travaux du PLUi valant SCoT • 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 • Redémarrer la croissance démographique : 20 000 habitants d'ici 2030, nous sommes actuellement à 17 000 habitants. 			
Réunion publique	Présentation Virginie Duchiron	<ul style="list-style-type: none"> • Voir la présentation du 30 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>Si un exploitant n'a pas répondu au questionnaire, est-ce que cela va être relancé ?</u> • N'hésitez pas à envoyer votre questionnaire complété et si vous avez besoin nous pouvons vous rencontrer ; faites-en part à Vincent Farges qui est le relais avec les bureaux d'études. 			
	<u>Question</u> Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Logement vacant : comment faire ? peut-on jumeler plusieurs maisons anciennes ?</u> • La question se pose dans tous les bourgs. Certaines collectivités font le choix d'acquérir pour réhabiliter ou démolir les maisons et reconstruire. D'autre part, les particuliers restent maîtres chez eux, il n'est pas question d'exproprier. Le rôle du PLUi n'est pas de préciser 			

		les maisons à acheter ou à rénover mais de définir une politique de l'habitat.			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>M. Baffert a dit « préservation des terres agricoles » mais ce n'est pas tout à fait ce qui se passe.</u> • <u>Expliquez-moi pourquoi personne ne veut venir sur le territoire ?</u> • <u>Les terres agricoles</u> : la loi impose depuis 2010, de se poser la question des capacités d'accueil dans les parties déjà construites. Dans le PLUi, un état des disponibilités est fait : les bâtiments qui peuvent être réutilisés quasi immédiatement, les bâtiments qui nécessitent des travaux, des bâtiments à démolir. Mais cela n'apporte pas une nouvelle population : par conséquent, il faut des logements pour maintenir la population + des logements pour accueillir de nouveaux habitants. Une politique de services, équipements, ... devra être menée pour attirer et maintenir des habitants sur la CCMA. • L'idée est d'utiliser les secteurs qui ne sont ni naturels ni agricoles pour accueillir des activités humaines. • A Villaines, nous achetons une friche (Bricomarché) pour la réutiliser. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Peu d'entreprises viennent à Villaines, le vieillissement de la population va continuer.</u> • Contrairement à ce qui est imaginé, Villaines a eu une augmentation de l'emploi de 200 personnes en 1 an. Mais comme ces nouveaux emplois n'habitent pas chez nous, nous ne percevons pas cette augmentation. Cependant, les entreprises recrutent. Par exemple, à Javron une entreprise vient de faire un bâtiment supplémentaire, son inquiétude est de recruter et de fixer ses salariés (besoin de 10 personnes qualifiées). Les entreprises précisent qu'il faut proposer des services (crèche, jeunesse, activités sportives, ...). • Il semble également qu'il y ait une insuffisance de logements locatifs qui attirent des jeunes. 			

	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il y a aussi beaucoup d'intérimaires dans les grosses entreprises • Oui, par conséquent il faut du locatif. 			
	<p>Question Réponse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Arrivée à Villaines depuis 2 ans, je ne trouve pas d'offre locative satisfaisante.</u> • <u>Il semble que des permanences agricoles se sont déroulées, est-ce que de nouvelles permanences vont avoir lieu. De plus, la réunion était mal organisée, trop de monde pour une seule personne disponible.</u> • Effectivement, il y avait beaucoup de monde. On pourra faire de nouvelles permanences car nous sommes au début d'un processus. Les réunions faites avec les agriculteurs portaient sur le diagnostic agricole et non les changements de destination des bâtiments. 			
	<p>Question 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>2nde 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 			

		<p>faudra que les propriétaires fassent une déclaration préalable pour régulariser la situation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les agriculteurs ne sont pas les seuls concernés. • Pour faire ce dossier de changement de destination, la CCMA va donner une note explicative et un dossier type à chaque commune. La liste sera donnée par la suite à chaque Maire pour être complétée. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Il serait pertinent de prévenir les personnes qui achètent une maison à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole.</u> • Ce n'est pas le PLUi qui gère cela. Mais il est possible de mettre une bande d'inconstructibilité sur le zonage du PLUi. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Quel est l'avenir du bocage ? va-t-on maintenir les haies ?</u> • <u>Intervention : il existe avec la PAC des obligations de protection.</u> • Durant la réunion publique de Javron, certains agriculteurs ne veulent pas que l'on précise le devenir des haies, d'autres personnes proposent au contraire de les préserver. Il ne faut pas être contre-productif. D'autre part, 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. • La difficulté est que l'on peut protéger une haie mais on ne peut pas compenser si une haie est coupée. Le PLU intervient sur le paysage à protéger dont fait partie la haie. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Qualité de l'eau : va-t-on la traiter ou prendre des mesures pour qu'elle ne soit polluée ?</u> • Pas de réponse apportée 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Est-ce qu'un minimum pourrait être protégé ; les haies le long des chemins ?</u> • Pourquoi pas. Il faudra se concerter sur ce point et trouver un équilibre sur les éléments à protéger. 			

	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rénovation de l'habitat rural : qu'allez vous faire de concret ?</u> • <u>Précision : 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.</u> 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Les bâtiments à destination de l'agriculture sont exonérés de la taxe foncière bâtie. Cela va-t-il changer cet impôt si nous faisons le changement de destination ?</u> • C'est la réalité de l'affectation du bâtiment, qui engagera l'impôt, soit la taxe foncière. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Le PLU actuelle refuse la plaque fibro pour constituer une clôture. Est-ce que cela va changer ? Nous avons dû faire un mur en parpaing enduit.</u> • Les choses évolueront dans le règlement du PLUi. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Est-ce que les règlements des lotissements prévalent sur le PLU ?</u> • S'il a moins de 10 ans, il faut attendre 10 ans pour qu'il ne soit plus appliqué. Il n'y aura pas de règlement stéréotypé. 			
	Question Réponse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Qui décide ?</u> • Le projet devra passer devant les conseils municipaux. Il faudra l'accord des 2/3. D'autre part, il y a aussi l'enquête publique ; le commissaire enquêteur est indépendant. 			
Conclusion	Remerciements	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.			