



Commune nouvelle de NOYANT-VILLAGES



Elaboration du PLU

Réunion publique n°2 – 18 novembre 2021

Compte-rendu

CADRE GENERAL

Par délibération en date du 25 septembre 2017, la Commune nouvelle de Noyant-Villages a prescrit la Révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de concertation.

Une première réunion publique a eu lieu le 11 décembre 2019. La seconde réunion publique du 18 novembre 2021 est un des moyens souhaités par la Commune en matière de concertation.

Le démarrage de la réunion publique était prévu à 20h00 ; elle a effectivement commencé à 20h09 et s'est clôturée à 22h05.

30 personnes étaient présentes.

INTRODUCTION (5 min)

Monsieur Chaussepied, Adjoint à l'Urbanisme, introduit la réunion.

Monsieur Kirrmann, du bureau d'études Ouest Am', explique le déroulé de la présentation.

PRESENTATION & ECHANGES (20h15-21h45)

Le support de présentation de la réunion est joint au présent compte-rendu.

M. Kirrmann entame la présentation par quelques rappels du cadre général : Qu'est-ce qu'un PLU ? vision prospective, évolution sur 10 ans. Document de planification.

- Objectifs & enjeux
- Inscription dans le cadre légal et articulation avec d'autres documents d'urbanisme.
- Composition d'un PLU (Rapport de présentation, PADD, pièces réglementaires, annexes)
- Démarche d'élaboration du PLU (état des lieux, stratégie, traduction réglementaire, consultation des personnes publiques associées, enquête publique, opposabilité).

Il est précisé qu'actuellement, la démarche se situe en phase de traduction réglementaire.

M. Kirrmann présente le projet communal, articulé autour de **3 axes** : I – organiser le développement urbain ; II – soutenir un développement économique pourvoyeur d'emplois ; III – faire de l'identité rurale une force.

Il précise que la présentation vise à poser quelques éléments relatifs aux enjeux (état des lieux), et surtout à **exposer la stratégie retenue dans le PADD** et à **explicitier la manière dont la stratégie se traduit concrètement dans les pièces réglementaires**.

Il souligne que l'ensemble des éléments qui seront affichés sont en version « projet ».

M. Kirrmann précise qu'un temps d'échange avec les participants est prévu à la fin de chaque axe.

- **AXE I : organiser le développement urbain**

Dans le cours de la présentation, un intervenant demande ce qu'il est entendu par « voirie » dans les exemples d'OAP présentés.

M. Kirrmann précise que les OAP font référence à des principes de circulation (continuité...), mais sans donner trop de précisions : il appartiendra à la phase opérationnelle de déterminer, à l'échelle de chaque projet, le dimensionnement adapté et les éventuelles modalités de mise en œuvre (aménagement spécifique, sens de circulation...).

- **AXE II - soutenir un développement économique pourvoyeur d'emplois.**

Dans le cours de la présentation, un intervenant demande si le changement de destination est possible pour un bâtiment industriel bardé en taule.

M. Kirrmann précise que le changement de destination n'est pas possible, du fait du cadre posé par le Code de l'Urbanisme : la logique patrimoniale est première, induisant d'identifier uniquement des bâtiments de caractère patrimonial (en pierre). Il précise que d'autres critères cumulatifs entrent en ligne de compte, par exemple l'intégration des impacts potentiels sur l'agriculture. Il signale qu'à ce stade des réflexions, un seul bâtiment fait exception : celui des anciennes champignonnières, étant toutefois entendu qu'il ne pourra pas muter vers de l'habitat mais devra conserver une vocation économique.

Un intervenant manifeste une inquiétude concernant les façades commerciales à protéger, au regard de la réalité économique du moment : cela peut impliquer la présence de friches.

M. Kirrmann explique que le choix retenu par les élus est de protéger dans un premier temps toutes les façades commerciales d'un possible changement de destination, dans la mesure où il est quasi-certain qu'une mutation vers de l'habitat serait définitive. Il précise qu'une adaptation est toujours possible dans un second temps, sous réserve de faire évoluer le PLU par un choix conscient et réfléchi : l'idée est d'éviter de subir de telles mutations. Il rappelle que si le PLU est « calibré » pour 10 ans, des évolutions sont possibles durant cette période.

- **AXE III – faire de l'identité rurale une force**

POURSUITE DES ECHANGES EN PLENIERE

La rencontre se poursuit par un temps d'échanges avec les participants :

Un intervenant demande des précisions sur les jardins protégés.

M. Kirrmann précise que certains espaces, aujourd'hui privés ou éventuellement communaux, au contact du bourg ou dans un bourg, ont un intérêt à être gardés non-construits pour des motifs paysagers et/ou de cadre de vie. La protection vise à limiter les droits à construire, afin de maintenir le caractère végétal du ou des terrains concernés.

L'intervenant demande s'il sera possible de couper un arbre dans un jardin protégé.

M. Kirrmann explique que cela sera possible, le PLU inscrit uniquement le principe de non constructibilité. Il est donc possible de couper un arbre, à l'exception d'arbres remarquables qui pourraient être également identifiés de manière spécifique.

Un intervenant demande si les cartes communales seront chamboulées ou si le PLU en fera une certaine adaptation.

M. Kirrmann explique que dans une grande mesure, le PLU met tout à plat en raison des évolutions législatives récentes.

Un intervenant demande ce qui va changer concernant l'extension des bâtiments existants.

M. Kirrmann précise qu'en campagne, l'évolution des bâtiments ne concernera que les bâtiments agricoles et les habitations. Pour ces dernières, des règles précises permettront les extensions et annexes, mais de manière limitée.

Un intervenant demande si en zone rurale il sera possible, pour un artisan, de construire une habitation à côté de son atelier.

M. Kirrmann précise que seuls les exploitants agricoles ont cette possibilité.

Un intervenant demande des précisions sur le changement de destination, notamment d'un bâtiment industriel vers un logement.

M. Kirrmann précise qu'en zone A et N le changement de destination n'est possible que pour les anciens bâtiments ayant une valeur patrimoniale.

Un intervenant demande des précisions sur la qualification du bourg et plus précisément son périmètre.

M. Kirrmann rappelle la définition du bourg ainsi que la méthode utilisée pour en tracer le périmètre (création d'une zone continue reliant tous les bâtiments situés à moins de 50 mètres les uns par rapport aux autres notamment).

Un intervenant demande quelle sont les perspectives d'évolution du document d'urbanisme.

M. Kirrmann précise que le PLU évolue et accompagne la vie du territoire dans le cadre de la loi et de la stratégie du territoire définie par le PADD.

Un intervenant demande si le PLU prévoit concrètement des projets sur le territoire.

M. Kirrmann explique que Le PLU fixe un cadre réglementaire. Il s'agit d'un outil permettant donner vie et d'encadrer les projets du territoire.

M. Chaussepied appuie les propos de M. Kirrmann en citant notamment le projet de la Salamandre.

CONCLUSION

A l'issue de ce temps d'échanges, le public n'ayant plus d'observations ou de questions, M. Chaussepied clôture la réunion (22h05).