
	Communauté de communes Isle Double Landais		
	Compte rendu n°12	Réunion publique du 24/05/2019	
	Rédacteur : Eric ANCIAUX	Version du document 1	
	Diffusé le 13/05/19	3 pages	

**Elaboration du PLUi
de la Communauté de communes
Isle Double Landais**

MAITRE D'OUVRAGE


Communauté de communes Isle-Double-Landais
 4bis, rue Joffre
 24700 MONTPON-MENESTEROL
 Tél. : 05 53 82 58 25

BUREAU D'ETUDES


Verdi Conseil Midi Atlantique (VCMA)
 14 bis, rue Despujols
 33074 BORDEAUX CEDEX
 Tél : 05 56 99 60 01

Le compte-rendu est considéré comme accepté sans réserve s'il n'a pas fait l'objet d'observation écrite avant 8 jours suivant son envoi.

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIEGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux - Tél. 05.56.99.60.01 - Fax 09.72.36.63.26 - conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr
 SAS au capital de 300 000 € - SIRET 443 422 605 00024 RCS BORDEAUX – APE 7112B – TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

www.verdi-conseil.fr

Présidence	Jean-Paul LOTTERIE, Président de la CCIDL
Participation	50 personnes dont 10 élus
Durée	Environ 2h00
Communication	Site internet et lettre info n° 2 du PLUi
Objectifs	Présenter, échanger et recueillir les avis et suggestions sur le diagnostic territorial
Déroulé	Accueil de Mr le Président Présentation du support par VERDI : <ul style="list-style-type: none">- Rappel des étapes d'élaboration du PLUi- Rappel des modalités de concertation- Synthèse du diagnostic Débat avec le public : questions, remarques et suggestions Clôture de la réunion publique par Mr le Président

Un micro est ensuite mis à disposition de la salle pour répondre aux différentes questions.

1 – Est-ce que le réseau incendie est intégré dans le diagnostic ?

Il y a une partie dédiée aux réseaux dans le diagnostic territorial, qu'ils soient d'assainissement ou d'eau potable. Le réseau incendie est lié au réseau d'alimentation en eau potable. Les réseaux sont importants puisqu'ils sont connectés aux possibilités d'aménagement des secteurs. Ils sont analysés commune par commune et cela déterminera plus tard les conditions d'urbanisation des terrains.

2 – J'habite dans une commune dont le plan d'urbanisme a changé en 2006. Est-ce que le PLUi va faire évoluer les choses ? A l'époque, j'avais déposé une requête sur un projet mais qui n'avait pas été prise en compte.

Tous les documents actuels (carte communale et PLU) nous ont été transmis. Si vous souhaitez que votre projet soit de nouveau analysé, nous vous conseillons d'utiliser le registre de concertation disponible dans votre commune et d'expliquer votre requête. Elle sera examinée avant l'arrêt du projet de PLUi et si la réponse apportée ne vous satisfait pas, vous aurez la possibilité de revenir lors de l'enquête publique et reformuler votre requête auprès de la commission d'enquête qui analysera votre demande.

3 – Vous avez noté que la vacance est de l'ordre de 14 %. Faut-il résorber une partie de cette vacance ? Et cela va-t-il influencer sur le nombre de permis de construire délivrés par la CCIDL ?

Bien sûr, il faut réduire le taux de vacance, cela fait partie des objectifs mais conditionner la délivrance des permis de construire à cela est irréaliste. Il faut d'abord analyser la qualité des logements (insalubrité, passoire énergétique, ...) à partir des données INSEE mais aussi par un travail de terrain et déterminer s'ils peuvent être réintégrés dans le parc de logements. Il existe aussi une étude OPAH sur un quartier de Montpon-Ménéstérol. Même si la volonté des élus est forte, on ne peut néanmoins forcer les propriétaires à rénover leurs logements. Dans le cadre de l'OPAH, la mairie de Montpon-Ménéstérol a proposé des financements et des aides. Seulement 2 demandes ont été formulées alors que plus de 80 logements sont identifiés. Il est très difficile de mobiliser les propriétaires alors que la population a été très bien informée par la communication mise en œuvre par le bureau d'études. On ne peut pas aller à l'encontre des propriétaires. La commune met des moyens pour rendre plus attractif le centre-ville mais il n'y a peu de réinvestissement pour les logements.

4 – [Elu du territoire] On dit souvent que le PLU ou le PLUi est l'œuvre des maires et des communes sans tenir compte des habitants ... Je ferai remarquer qu'on a bien dit en préambule de la présentation qu'il y avait les lois, le SRADETT, le SCOT qui s'imposent aux documents communaux et intercommunaux. Ce sont bien les services de l'Etat qui auront le dernier mot avec la signature du Préfet (ou de la Préfète) pour approuver le PLUi proposé par la CCIDL.

5 – Dans combien d’années seront disponibles les zones à urbaniser pour pouvoir construire ? Mon terrain est bloqué en 2AU et cela peut durer plus de 10 ans avant que la parcelle soit constructible.

Il y a 2 types de zones à urbaniser :

- les 1AU qui permettent l’urbanisation immédiate dès que le document d’urbanisme est opposable car l’ensemble des réseaux est à proximité ;
- Les 2AU sont des réserves pour le futur. En général, elles ne sont pas urbanisables tant que les 1AU ne sont pas complètement consommées et surtout que les réseaux ne sont pas réalisés.

Néanmoins, il faut proposer un projet d’aménagement global sur le site considéré et avoir les réseaux disponibles au cœur du projet. Le projet porte sur l’ensemble de la zone et concerne toutes les parcelles contenues dans la zone. Pour ouvrir une zone 2AU, il faudra mener une modification du PLUi et justifier les choix. Si le PLU actuel a fermé l’urbanisation avec une zone 2AU, le PLUi pourra changer l’affectation mais cela fait partie du projet à mener par la CCIDL en concertation avec la commune concernée.

6 – [Elu du territoire] La zone 1AU a été transférée mais le vœu des élus est bien d’aménager la zone. En principe, la zone deviendra constructible avec le PLUi.

7 – J’ai obtenu un permis de construire sur une parcelle de 5 hectares en 2001. J’ai demandé lors de l’évolution de 2006 à laisser la constructibilité mais je suis passée en zone N. J’aimerais pouvoir construire un local pour abriter mon matériel.

Si c’est pour construire une annexe, la loi CAECE l’autorise maintenant mais il faut étudier le cas de manière précise. Il faut inscrire votre demande dans le registre de concertation avec quelques éléments de projet et nous étudierons votre demande.

8 – Pour la connaissance des terres agricoles, est-ce que vous vous fiez aux déclarations de la PAC ou voyez-vous plus large ?

On dispose des déclarations PAC mais on se base surtout sur le questionnaire que nous avons proposé aux agriculteurs. Il y a eu une réunion spéciale organisée où tous les agriculteurs étaient conviés mais seulement 1/3 est venu ou a déposé son questionnaire. N’hésitez-pas à venir rapidement les déposer dans vos communes. C’est une information importante pour l’état des lieux.

9 – Comment allez-vous opérer en fonction des restrictions imposées par les documents, notamment le SCoT ? Et comment procéder pour résorber l’habitat indigne ? Plusieurs outils existent pour cela comme les plans de revitalisation, etc.

Le SCoT est en cours d’élaboration et nous sommes vigilants pour conserver des gisements possibles d’urbanisation et permettre une offre assez large d’urbanisation pour le développement du territoire. Le PLUi est réalisé pour 10 à 15 ans et nous souhaitons assurer une démographie positive et accueillir de nouvelles populations.

10 – Il est important de prendre en compte les éléments du SCoT et de s’inspirer des déboires des territoires voisins. La LGV Paris-Bordeaux apporte 20 000 habitants par an et il faut pouvoir accueillir de nouvelles personnes qui souhaiteront s’installer dans notre territoire.

11 – On parle d’attractivité mais l’offre de services est réduite sur notre territoire. Heureusement, la maison de santé fonctionne mais certains médecins viennent de Gironde et j’ai moi-même fait la route pendant 20 ans pour venir travailler ici. Le territoire manque d’attrait.

La population est en augmentation de 0,3 % par an depuis 2010. Il faut surtout noter que par les années passées, le territoire périgourdin était en déprise et qu’il résiste plutôt bien si on compare à d’autres territoires de Dordogne. Il y a certainement des endroits précis non attractifs mais globalement le territoire de la CCIDL est en

progression. Même le Périgord vert est en déprise malgré son attractivité touristique. Nous avons la chance d'avoir de un bon réseau de déplacement avec l'autoroute et la voie ferrée.

Nous pouvons rester optimistes mais raisonnablement. Nous avons une action volontariste pour améliorer l'attractivité de notre territoire mais ce n'est pas évident et surtout pas immédiatement visible. Il faut un peu de temps. L'attractivité passe par la reconquête de l'Isle, régler les problèmes d'habitat insalubre, de circulation et de stationnement. C'est ce qui est tenté dans la revitalisation de l'ilot de l'Ornière.

Il y a un territoire partant du Blayais jusqu'à la CCIDL qui est globalement attractif.

Sur la commune du Pizou, un lotissement de 10 lots a été réalisé et le combat a été mené pour conserver des services (médecin, pharmacie, ...) au sein du village.

Pour résorber les logements vacants, les aides en place ne suffisent visiblement pas pour motiver les propriétaires à réaliser les travaux.

Pour améliorer l'attractivité, nous avons commencé par la santé. C'est aujourd'hui résolu. Il faut poursuivre les efforts et notamment la création d'un lycée serait un facteur important d'attractivité mais la carte scolaire ne l'autorise pas pour le moment. Les élus de la CCIDL ont beaucoup œuvré pour qu'un lycée soit inscrit dans le SCoT.

12 – On a déjà le lycée de secteur à Ribérac mais il faudrait un lycée à Montpon-Ménstérol pour faciliter la vie de nos enfants. C'est important.

Il aurait fallu créer un lycée en même temps que la création du collège. Il est maintenant très difficile de créer des lycées. Nous perdons 500 élèves en primaire globalement sur la Dordogne et autant en secondaire. Il est compliqué de porter un projet de création de lycée alors que les chiffres n'y incitent pas. Mais c'est une demande forte de notre territoire et nous mettons en avant notre développement. Le lycée serait un atout important. Même si la démographie est positive, ce sont surtout des personnes sans enfants qui viennent s'installer sur notre territoire. Mais, nous insistons pour que la création d'un lycée soit portée par le SCoT. Toute la vie du territoire dépend de la présence des jeunes. Etant obligés de quitter le territoire pour leurs études, ils quittent aussi la vie associative et les clubs sportifs.

13 – Les statistiques de l'INSEE datent de 2015. Nous avons dans les communes des chiffres plus récents. Toute l'argumentation est construite sur des données de 4 ans en arrière. Est-ce que de nouvelles données seront disponibles avant la fin du PLUi ? Par ailleurs, je suis heureux d'entendre que le lycée soit inscrit au SCoT. Mais, il faut rester vigilant tous ensemble, toutes tendances confondues.

Pour étudier un PLUi, on se base toujours sur les statistiques de l'INSEE. On sait très bien que les données datent toujours de quelques années mais cela a-t-il autant d'importance qu'on veut bien le dire ? Qu'est qui fait que l'on révisé un document d'urbanisme ? L'objectif atteint du nombre d'habitants ? Ce qui provoque une révision, c'est le manque d'espaces pour construire, soit parce qu'il faut accueillir de nouvelles populations, soit parce qu'il faut absorber la décohabitation des habitants locaux, par exemple. On estime, par le biais des statistiques, le nombre de construction de logements nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance ou de stabilité et cela permet de déterminer les surfaces constructibles nécessaires. En fonction des surfaces disponibles restantes dans les documents d'urbanisme communaux, on ouvre ou on ferme des zones pour les 10 ans à venir. Mais rien n'empêche de réviser le document au bout de 8 ans par exemple si on estime qu'il n'y a plus d'offres de terrains disponibles. Les chiffres des statistiques n'ont qu'une importance relative dans la réalisation du projet. Ils permettent de conforter une tendance.

14 – [Elu du territoire] Si on prend les données du SCoT en cours, on ne peut qu'être interrogatifs. Les chiffres pris en compte sont relativement pessimistes quant à la croissance ou la maîtrise de l'attractivité. Certains territoires du SCoT gonflent volontairement leurs objectifs pour garder de la constructibilité.

Le territoire de la CCIDL demande à ce que les objectifs soient équivalents entre les communautés pour équilibrer les chances de chaque territoire.

Conclusion de Mr Le Président

Le Président remercie les participants pour la qualité des échanges.

Il invite aux prochains temps de concertation au moment de l'élaboration du PADD.

La séance est levée.