PLUi
Communauté de Communes du Pays Solesmois

FORUM CITOYEN du 4 février 2016

Bilan des échanges

Les propos retranscris dans ce document n'engagent que leurs auteurs.
Les positions et propositions qui suivent correspondent aux échanges du 4 février 2016 et en aucun cas à des décisions des élus de la Communauté de communes.

exa!ta

SOMMAIRE

DEROULEMENT DE LA SOIREE 2
ATELIER 1 - HABITAT 3
ATELIER 2 - TRAME VERTE ET BLEUE 7
ATELIER 3 - ARCHITECTURES ET PAYSAGES 10
ECHANGES EN PLEINIERE 11

DEROULEMENT DU FORUM

A partir de 17h45 **Accueil**

18h05 – 18h25 **Introduction générale** *(en plénière)*

Mot d'accueil de M. ESCARTIN, Vice-Président de la CCPS chargé de l'Urbanisme
Présentation du diaporama par M. ANCIAUX, agence de communication EXALTA

18h30 – 19h30 **Discussions en ateliers thématiques**

1 heure de débat sur la base d'un diaporama de présentation thématique

19h45 - 20h15 **Bilan des discussions** *(en plénière)*

Point sur les prochaines étapes de la procédure
et retours sur quelques échanges lors des ateliers

A partir de 20h15 **Verre de l'amitié**

Le sujet de l'habitat fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

DEBAT ET ECHANGES

⇒ Action 1
Hiérarchiser et phaser les objectifs de production de logements

- Pourquoi perd-t-on des habitants ? C'est même presque anormal d'en perdre plus dans la ville centre qui est mieux équipée et qui offre plus de services.
- Peut-être est-ce dû au fait qu'à Solesmes il n'y a pas de disponibilité pour construire en habitat individuel, alors que c'est la demande ?

→ Constat du groupe : on ne peut pas faire de la ville avec de l'habitat individuel, type lotissement. Et c'est la forme d'habitat qui consomme le plus d'espace.

- Pourquoi imposer de façon technocratique des façons de construire au lieu de respecter l'offre et la demande ?

→ Réponse animateur : ces propositions sont le résultat de l'analyse de l'offre et de la demande. C'est le résultat du diagnostic et des données démographiques factuelles.

- A travers cette première action on constate qu'il n'est pas souhaité d'urbanisation en chapelet le long des voies mais plutôt de façon concentrée. C'est bien et utile, mais il faut dans ce cas, recenser tous les logements vacants et les biens inexploités pour diverses raisons (indivision, …).
- L'offre de logement et les disponibilités foncières à Solesmes ne correspondent pas à la demande de logement individuel ?

→ Réponse animateur : si on entend par logement individuel, une maison seule dans une parcelle, effectivement ce n'est pas adapté à la ville centre. On ne fait pas une ville avec des lotissements. En revanche il existe de nombreuses solutions architecturales mieux adaptées, comme les maisons de ville mitoyennes, les petits collectifs R+2, R+3 dont le traitement avec terrasses et entrées individualisées

peut répondre à cette demande. Et d'autres actions, qu'on va découvrir dans cet atelier.

⇒ Actions 2, 3 et 4
Créer ou réhabiliter des logements communaux
Développer l'offre locative en proposant des services d'accompagnement et de conseil
Relancer la production locative aidée

- Il est important d'aider financièrement les propriétaires de logements anciens, pour qu'ils les rénovent et les rendent plus attractifs, avec un niveau de qualité adapté aux attentes.
- Pour Solesmes il faut aussi mettre en parallèle la perte régulière de commerces, ce qui ne rend pas une fois de plus, la ville très attractive.

→ Réponse animateur : il y a effectivement un phénomène d'enchainement, perte d'habitants, perte de consommateurs, fermeture des commerces.

- Pour les mêmes raisons, il est donc aussi important de travailler et réfléchir à l'implantation d'activités, de zones artisanales.

⇒ Actions 5, 6 et 7
Inciter à la réhabilitation des logements vacants
Favoriser la reconquête de la trame bâtie
Agir sur les friches industrielles ou agricoles

- La CCPS a-t-elle les moyens de verser les aides et les primes envisagées pour inciter à l'achat de logement vacant ?
- A-t-on les outils juridiques pour dissuader la rétention foncière par la fiscalité ? C'est presque une expropriation, on oblige à vendre un terrain qui peut avoir une autre vocation.

→ Réponse de VERDI : la démarche est intercommunale, les communes doivent avoir des choix communs et cibler les secteurs d'enjeux. Si une parcelle agricole inclue dans le tissu bâti a un usage agricole reconnu, elle ne sera pas taxée. En revanche, si c'est une friche dans un secteur d'enjeu, il y aura peut-être des actions pour éviter la rétention.

→ Il faut se rappeler que le PLUi va donner des possibilités de réaliser des projets, mais il va toujours se limiter aux droits de propriété.

⇒ Action 8
Favoriser la performance énergétique des logements et le développement des énergies renouvelables

- Le SCoT précise qu'il faut développer les énergies renouvelables, de quoi s'agit-il ? D'éolien ? Du photovoltaïque ?
  Mais comme ces solutions demandent un gros investissement, il faut être sûr que ça fonctionne.

→ Réponse de M. ESCARTIN : il y a une permanence mensuelle à la CCPS pour informer le public, mais vous pouvez aussi vous renseigner sur le site internet. A titre d'exemple dans le cadre du PIG, certaines aides peuvent atteindre 70 % des dépenses, voire plus pour certains travaux comme les chaudières.
Il y a eu 6 M€ de travaux financés à 70%. Des travaux qui ont profité aux artisans du territoire labellisés RGE, pour des coûts moyens de travaux de 15000 €.

→ Il s'agit d'aides fournies sous conditions de ressources. Mais il en existe d'autres, indépendantes des conditions de ressources, financées par la SEM « 100000 logements » et portées par la Région.

⇒ Actions 9 et 10
Lutter contre l'indécence et l'insalubrité des logements
Observation du marché

- Comment la collectivité qui peut prendre un arrêté concernant l'insalubrité, peut-elle obliger un propriétaire à agir si celui-ci n'a pas les moyens de le faire ?

→ Remarque d'un participant : la difficulté est certainement plus importante dans le cas de propriétaires occupants.

→ Réponse de M. ESCARTIN : les outils et les aides existent mais reste le problème des 20% d'autofinancement.

→ Remarque d'un participant : dans les petites communes on est très souvent confronté à ce type de problème.

- On a indiqué que le secteur Métalnord pourrait rester à vocation économique. Mais on voit mal comment accueillir des industries à côté des secteurs d'habitation tout proches.

→ Remarque d'un participant : ça n'a pas de sens de faire partir les industriels, il faut se donner les moyens de les conserver.

→ Remarque de M. ESCARTIN : garder la possibilité d'accueillir des entreprises c'est indispensable effectivement. Aujourd'hui on se pose la question dans le cadre du

PLUi, parce qu'on est en saturation sur la zone artisanale. Il faut donc qu'on puisse avoir une réserve foncière d'accueil potentiel.

⇒ DEBAT FINAL ET PRIORISATION DES ACTIONS

n° actions	Actions	Priorisation proposée par le groupe
9	Lutter contre l'indécence et l'insalubrité des logements	1
5	Inciter à la réhabilitation des logements vacants	2
8	Favoriser la performance énergétique des logements et le développement des énergies renouvelables	3
7	Agir sur les friches industrielles ou agricoles	4
2	Créer ou réhabiliter des logements communaux	5

→ Rappel de M. ESCARTIN : la vacance représente entre 150 et 200 logements, soit 1/3 tiers du besoin du territoire. Ils sont principalement situés à Solesmes.

Un chapitre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (une Orientation d'aménagement et de programmation) est consacré à la thématique de la trame verte et bleue.

DEBAT ET ECHANGES

⇒ Action 3
Mener une réflexion sur les éléments en lien avec le réseau hydrographique (mares, ripisylves, zones humides)

- Faut-il faire une demande d'autorisation pour le curage des mares ?
- Il n'est pas possible d'en faire moins que le SDAGE.
- Le classement des zones humides pose question : aujourd'hui les champs alentours sont également classés en zone humide et donc zone N. Il faudrait mieux les délimiter. Attention à maintenir les herbages en zone A. Ce sont les agriculteurs qui entretiennent les zones à proximité du réseau hydrographique. Il ne faudrait pas leur imposer trop de contraintes.

⇒ Action 4
Assurer la protection des haies et le maintien du maillage bocager

- Les gens vont vite arracher les haies avant approbation du PLUi. Cela a déjà été fait pour les PLU communaux.
- Tout le monde est d'accord pour les haies diversifiées. Mais ça n'est pas facile de le faire entrer en application. Une idée serait peut-être que la CCPS offre des plantations.

⇒ Action 7
Se servir de la TVB comme support de développement des modes doux

- La formulation « Utiliser les éléments naturels, notamment les cours d'eau, pour développer les cheminements doux » n'est pas bonne : « NON. Hors de question. C'est chez nous. C'est privé. »

- Mais il faut aussi aller dans l'autre sens : les chemins publics sont rétrécis par le passage des tracteurs. Il faudrait qu'ils retrouvent leur vrai largueur. Cela passe par l'entretien des chemins.
  Les questions des accès pour les agriculteurs et de la mutualisation des chemins doux pour les tracteurs (pour ne pas entrer en ville et emprunter la circulation plus dense) se posent.

⇒ Action 8
Rationaliser les constructions en milieu agricole et prévoir l'insertion des bâtiments

- La question a déjà été évoquée en commission agricole. Pour les haies des bâtiments, il faudrait pouvoir les enlever (pour les replanter plus loin) afin de permettre l'évolution de l'activité (construction de nouveaux bâtiments par exemple).

⇒ Remarques et questions en fin atelier

- Les empierrements sont-ils possibles en zone N ?

- Attention à la distinction entre zone N et zone A / au respect des définitions
  « Nous sommes instigateurs des zones N, il ne faut pas que ça nous retombe dessus avec trop de restrictions. »
  « On a fait venir des espèces et on a plus le droit de rien faire. »
  « On a fait des aménagements en suivant de grands principes écologiques, il ne faut pas que l'on nous empêche de continuer à le faire. »
  Il ne faut pas être trop de restrictif. Exemple d'une activité de cueillette en zone N, pas possible de construire une petite baraque ?
  Ne pas mettre en zone N des milieux agricoles. Attention à ne pas freiner le développement agricole.

- Dans le cadre de l'extension de la zone d'activité, il ne faudrait pas laisser à l'abandon les terrains. Il peut se passer longtemps entre l'expropriation et la construction de la zone > les chardons poussent et polluent les champs alentour. Il faudrait prévoir la plantation de luzerne. Le bail d'exploitation précaire est une bonne solution. Un syndicat apicole pourrait aussi fournir des graines pour l'exploitant.

- Question de l'entretien des berges (rats musqués, décharges) : à charge du riverain ? Il faudrait pouvoir recevoir des informations citoyennes (au moment de l'achat ?), plus de pédagogie et de communication. On ne sait pas à qui s'adresser.

- Il faudrait prévoir un volet incitatif (pour les haies notamment).

⇒ Demandes diverses

- Demande de diffusion des supports de présentation, y compris ceux des autres ateliers, au format numérique
- Demande d'un compte-rendu
- Questions sur la date de diffusion du plan de zonage qui traduisent une forte attente

CONCLUSIONS DE L'ATELIER

- Attente d'une bonne définition des zones N et A pour faciliter l'aménagement des espaces agricoles
- Demande d'incitatif / d'aide
- Difficulté de compréhension du cadre même du PLUi : on est dans l'encadrement des projets, pas de l'existant
- Demande de plus d'information et de pédagogie pour l'entretien des espaces naturels (notamment cours d'eau)

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères accompagnera le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il s'agit d'un document d'explications et de conseils pratiques pour guider qualitativement l'aspect extérieur des constructions.

DEBAT ET ECHANGES

⇒ Valoriser le cadre bâti

- **Implantation des constructions par rapport à l'espace public**
  « Des alignements trop longs sur la rue ne la rendent pas esthétique »
- **Utiliser des matériaux locaux :**
  « Nous n'utilisons pas de brique rouge-barre sur le Solesmois ??? »
- **Lutter contre la précarité énergétique :**
  « Existe-t-il des aides pour changer les menuiseries ? »
  « Fermer les soupiraux empêche la ventilation des caves ! »
- **Créer des transitions de qualité entre espace public et espace privé :**
  « Entretenir des clôtures en fer forgé coûte très cher ! »
  « Pourquoi proscrire les clôtures en PVC ? Cela peut être très esthétique. »
  « Nous aimons les haies taillées de thuyas ! Est-ce interdit ? »

⇒ Promouvoir le développement durable

- **Favoriser l'implantation de modes de production d'éco-énergie :**
  « Les systèmes proposés sont très chers à l'installation. Pas sûr que cela soit rentable … »
- **Réduire les surfaces imperméables nuisibles pour la gestion des eaux pluviales :**
  « Les toitures végétalisées ne sont pas adaptées dans notre région, il pleut trop ! »

ECHANGES EN PLEINIERE

- La question du statut du cahier de recommandations architecturales et paysagères est posée.

→ Remarque de l'animateur : ce document est à part du PLUi. Il n'est pas opposable aux tiers. En revanche le PLUi l'est.

- Quel est l'apport du PLUi par rapport aux différents PLU communaux ?

→ Remarque de VERDI : les éléments des PLU communaux les plus récents sont repris dans le PLUi.

- Dans l'OAP Trame Verte et Bleue, il est mentionné l'utilisation des cours d'eau pour les cheminements doux. Nous ne sommes pas d'accord pour le développement de cheminement doux chez nous. Il faut apporter des précisions à ce document.

→ Réponse de VERDI : cela voulait dire : s'appuyer sur les éléments naturels seulement là où cela est possible et pas de manière systématique.

- Attention les cours d'eau sont des corridors écologiques.

→ Réponse de VERDI : oui parfois les aménagements sont interdits par sanctuarisation, mais parfois l'on pourra s'appuyer sur ces éléments naturels.

→ Remarque de VERDI : **le PLUi est fait pour faciliter les projets.**

- Nous voudrions un PLU incitatif et non coercitif. Nous (agriculteurs) avons besoin d'adapter nos espaces rapidement et de laisser l'agriculture s'adapter à vue. L'agriculture est la première force économique du Pays.

→ Réponse de M. Escartin : nous en sommes conscients et l'agriculture est un axe fort du PLUi.

- Cela va au-delà de la force économique. Nous façonnons aujourd'hui le territoire. Et l'entretenons à bon compte.

→ Réponse de M. Escartin : cette réalité n'est pas uniquement du ressort du PLUi, mais doit aussi être prise en compte dans la stratégie politique de la CCPS. Pour le PLUi, nous faisons le pari de l'intelligence des uns et des autres.

- Demande d'accès au compte-rendu et aux présentations de chaque groupe

- Où trouver des informations sur le plan de zonage, notamment les zones humides ? Nous n'avons pas vu le zonage. Il faudra veiller au respect des définitions des zones (zones agricoles bien agricoles et zones naturelles bien naturelles).

INFORMATIONS PRATIQUES

L'ensemble des documents produits dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi sont consultables en mairie ou au siège de la CCPS durant les heures d'ouverture et en téléchargement libre sur le site internet de la CCPS : www.ccpays-solesmois.fr, rubrique « vivre ici / PLUI ». Un glossaire est également à votre disposition pour accompagner la lecture des documents du PLUi.

46 participants + 2 personnes de la CCPS + son Vice-Président à l'Urbanisme et son Président

Les groupes étaient équilibrés, comptant de 12 à 17 participants selon la répartition suivante :

- Habitat : 12 participants et 1 élu de la CCPS
- Trame Verte et Bleue : 16 participants
- Architecture et Paysages :17 participants

Liste des participants

M. BLANCHET, M. Mme THERMY, M. LEMEITER, M. BARBET, Mme GLACET, Mme RUELLE, M. SEMAILLE, Mme MAROUZE, Mme LAMAND, M. BENSALAH, M. BLAS, M. T. DUCHEMIN, M. JL. DUCHEMIN, M. POTTIER, M. X. DECAUDIN, M. L. DECAUDIN, M. DROUART, M. BAR, Mme LA-LOYAUX, M. BAILLIEUX, M. DEANA, M. FOLLET, M. BLAYAC, M. POTTIER, M. DELCOURT, Mme LIEN-BOWANTZ, M. CARPENTIER, M. LETERME, M. LESNE, M. LOISEL, M. OUTREMAN, M. STIE-VENARD, M. CAPPELIEZ, M. MERIAUX, M. WOZNIAK, M. LAURENT, Mme GLAY, M. GILLERON, M. BRUNIAU, M. DUWEZ, Mme LESNE, M. DELFANNE, M. JOURNET, M. MAHY

Les élus et techniciens de la CCPS tiennent à remercier vivement les personnes ayant pris le temps de participer à ce forum pour la richesse et la franchise des débats.