

Compte-rendu des réunions publiques sur les orientations du PADD

21 novembre 2023 - foyer rural de Condé-en-Brie

Présentation

Ordre du jour : présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Agglomération

Daniel GIRARDIN, vice-président à l'Agglomération en charge du PLUIH, introduit la réunion et présente l'équipe en charge du projet : Bruno LAHOUATI, conseiller délégué à l'Agglomération en charge de l'habitat et Laure GEOFFROY, directrice de l'urbanisme et de l'habitat à l'Agglomération. Bertrand HUME, 1^{er} adjoint au Maire de Condé-en-Brie, assistait également à la réunion.

Il indique que l'Agglomération est accompagnée, pour l'élaboration du document, par le bureau d'études Verdi Conseil, représentée par Jean-Baptiste POULET.

Jean-Baptiste POULET présente aux participants (une trentaine de participants présents) :

- Le contexte, la démarche et le calendrier,
- La synthèse du diagnostic et des objectifs du PADD par thématique : démographie, habitat, mobilité ; économie, tourisme, agriculture ; environnement, cadre de vie et énergie.

Questions/Réponses

Les questions ont été regroupées par thématique :

Démographie et habitat

L'objectif poursuivi par la loi Climat et Résilience peut-il être précisé ?

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, la loi Climat et Résilience, du 22 août 2021, prévoit de réduire par deux au moins le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette réduction s'apprécie par rapport à la consommation totale d'espaces observée sur les dix dernières années (2011-2021). Ces objectifs peuvent être appliqués de manière différenciée et territorialisée. Ils doivent guider les travaux menés dans le cadre du PLUIH.

Quel développement sera permis sur les hameaux qui présentent une certaine densité de constructions ? Certains terrains libres dans le périmètre des hameaux ne sont pas exploitables.

Le PLUIH doit définir les contours de la zone constructible en identifiant en priorité les possibilités de construction dans l'espace bâti existant, structuré, qui bénéficient d'une desserte satisfaisante par les réseaux.

De nouvelles habitations pourront être admises dans les hameaux les plus structurés si les terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des centres-bourgs et centres-villages sont insuffisants. Le PLUIH devra éviter de développer des secteurs qui nécessiteraient un renforcement de réseaux. Dans les écarts bâtis, qui comptent un nombre faible de constructions, seule l'évolution des habitations existantes pourra être admise (annexes, extensions). La création de nouveaux logements ne sera pas admise.

Comment inviter ou contraindre les propriétaires de logements vacants à louer leurs biens ?

En limitant les constructions neuves, le PLUIH redonnera de l'intérêt aux constructions existantes. Le volet Habitat du PLUIH permettra de définir des actions pour accompagner les propriétaires dans la rénovation de l'habitat. Il pourra également définir des outils coercitifs pour contraindre les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants (taxes sur les logements vacants). La mise en place d'outils coercitifs n'a pas été débattue par les élus.

Des actions sont déjà en place sur le territoire pour accompagner les habitants dans leurs travaux de rénovation et d'amélioration du confort des logements :

- Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre-ville de Château-Thierry et sur les centres de Condé-en-Brie, Neuilly-Saint-Front et Fère-en-Tardenois : des propriétaires et propriétaires bailleurs peuvent obtenir des aides techniques et financières pour rénover les logements,
- Le Programme d'Intérêt Général, sur tout le territoire de l'agglomération, qui permet aux propriétaires de bénéficier, sous conditions d'une aide financière pour leurs travaux.

Il faut également envisager des restructurations d'ilots pour certains immeubles trop dégradés et inadaptés pour envisager des opérations de réhabilitation.

Des contraintes pourraient-elles s'appliquer aux propriétaires qui possèdent des terrains dans l'enveloppe urbaine qui ne bâtiraient pas ?

Il existe des outils pouvant être mis en place pour inciter les propriétaires à vendre les terrains constructibles, c'est le cas par exemple de la taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles. Toutefois, la mise en place de ces outils n'a pas été évoquée pour le moment.

Quelles sont les obligations en termes d'accueil des gens de voyage ?

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) définit, pour la période 2019-2025, les obligations applicables à l'Agglomération. Il prévoit que l'Agglomération doit :

- répondre au besoin de sédentarisation des familles présentes sur l'aire d'accueil (actuellement fermée pour des questions de sécurité) par la réalisation d'habitats adaptés,
- disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage de 25 places.

Que signifie la volonté d'« apaiser les traversées des communes » ? Le centre-ville de Condé-en-Brie est confronté à des problèmes de circulation : pas de déviation possible ?

Ne peuvent être inscrits dans le PLUIH que les projets de déviation souhaités par le Département. Pour la commune de Condé-en-Brie, aucune déviation n'est envisagée à ce jour. Le projet serait d'autant plus compliqué que le territoire est situé à la croisée de plusieurs départements et plusieurs régions. Par ailleurs, une étude de trafic a démontré que la vitesse était modérée dans la rue principale.

Depuis que la communauté d'agglomération existe, les situations ne semblent pas évoluer, le réseau de transport n'a pas été amélioré et n'est pas performant ? Qu'apportera le PLUIH sur les questions de transport ?

Le PLUIH doit traiter de toutes les thématiques de l'aménagement du territoire : il doit définir le développement du territoire en prenant en compte les différents enjeux en termes de mobilité, équipements, commerces. Il n'a pas vocation à redéfinir le plan du réseau de transport mais en traitant de l'organisation du territoire et de la localisation des zones résidentielles et d'emplois, il a des incidences sur les conditions de déplacement sur le territoire.

En tant qu'habitant, quelles possibilités de participer à l'élaboration du PLUIH ?

Pendant l'élaboration du document, les habitants peuvent :

- inscrire leurs remarques et questions dans les registres mis à disposition dans les Mairies et dans les Maisons de l'Agglo,
- envoyer des demandes à l'adresse pluih@carct.fr ou par courrier au siège de l'Agglomération.

Les demandes sont ensuite étudiées avec les communes.

Une fois que le projet sera arrêté, il sera soumis à enquête publique, les habitants seront informés de sa tenue. Une commission d'enquête sera mise en place et assurera des permanences sur le territoire. Le dossier sera également mis en ligne sur le site internet de l'Agglomération. Les remarques formulées lors de l'enquête pourront donner lieu à des modifications du document avant son approbation.

Economie, tourisme, agriculture

Les objectifs fixés en matière agricole semblent être seulement de bonnes intentions mais ne répondent pas aux difficultés des agriculteurs, notamment en termes de débouchés.

Les questions liées à l'activité agricole sont plus vastes que ce que le PLUIH peut traiter. Le PLUIH agit essentiellement sur les questions foncières : comment préserver les terres agricoles ? Comment limiter les pressions sur les terrains agricoles ? Il cherche également à répondre aux besoins d'évolution et de développement des exploitations agricoles : implantation de nouveaux bâtiments, diversifications des activités, changement de destination des bâtiments inutilisés, etc.

Un projet alimentaire de territoire est en cours à l'échelle de l'Agglomération. Il vise à réunir les différents acteurs du territoire pour définir une stratégie et d'agir ensemble pour relocaliser l'agriculture et l'alimentation sur le territoire en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines.

L'aspect touristique porté par le projet de PLUIH semble un peu utopique. Des aménagements coûteux ont déjà été faits sur le territoire et ne semblent pas avoir eu de retombées.

Le PLUIH s'appuie sur les constats faits par la Maison du Tourisme et l'Agence du Tourisme. Le Sud de l'Aisne bénéficie d'un positionnement géographique et d'un contexte touristique très favorable. Il a enregistré une augmentation du nombre de nuitées sur le territoire (333 000 nuitées en 2019).

Pourtant, il souffre d'un déficit d'hébergement touristique. Il comporte peu d'hôtels et ne dispose d'aucune résidence de tourisme. C'est le développement des meublés et des chambres d'hôtes qui a permis de compenser l'insuffisance de l'offre.

L'activité touristique constitue un atout fort du territoire, un levier non délocalisable, qui bénéficie au fonctionnement des commerces, services, etc.

Il existe un enjeu de maîtrise des zones commerciales, qui se sont développées sur le territoire sans anticiper les conséquences sur les centralités et ont fait mourir le centre-ville et les centres bourgs.

Le développement des hypermarchés et des zones commerciales s'explique aussi par le souhait de faire baisser le coût de la vie et de prendre en compte les nouvelles façons de se déplacer (essor de la voiture individuelle). Il a conduit à une désaffectation des habitants pour les centres-villes et les commerces de proximité.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, établi à l'échelle du Sud de l'Aisne, s'impose au PLUIH et limite les possibilités de développement des zones commerciales. Il ne prévoit pas la création de nouvelles zones.

Environnement, cadre de vie et énergie

Concernant la gestion des eaux usées, comment rendre supportable le coût de mise aux normes des installations ?

Le PLUIH, en cherchant à renforcer les tissus constitués et en limitant l'étalement urbain, vise à développer l'urbanisation dans les secteurs desservis par les réseaux. Il est établi en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement, en cours d'élaboration, qui définira pour chaque terrain le type d'assainissement et de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre.

Des maires du secteur ont rédigé un courrier pour que l'Agence de l'Eau continue de subventionner la mise aux normes des installations, il est en attente de réponse.

Les agriculteurs sont-ils obligés de préserver les captages ? En quoi consiste la protection ?

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable visent à assurer la protection de la qualité des eaux et constituent des servitudes d'utilité publique. Ils sont instaurés par une déclaration d'utilité publique et distinguent trois niveaux de protection : protection immédiate autour du point de prélèvement, protection rapprochée, et protection éloignée. L'arrêté de déclaration d'utilité publique définit les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols interdites ou soumises à conditions dans chaque type de périmètre. Cet arrêté peut définir les pratiques agricoles interdites ou soumises à conditions.

Que signifie l'objectif énoncé visant à « encadrer le développement des projets éoliens » ?

Le PLUIH peut définir des secteurs de sensibilité paysagère et environnementale mais ne peut pas édicter une interdiction générale des projets éoliens sur le territoire. Les communes sont invitées à travailler sur les zones d'accélération où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter.

Le classement du domaine de Verdilly en site Natura 2000 est mis en avant, pour autant, des coupes d'été, des coupes à blanc sont réalisées.

Le PLUIH peut protéger les boisements, par une identification au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Cet outil permet d'interdire le rejet de plein droit de toute demande de défrichement et de soumettre les coupes et abattages d'arbres à autorisation préalable. Toutefois, il ne s'applique aux coupes prévues dans un Plan de Gestion, ni à celles effectuées dans le cadre de l'aménagement d'une forêt relevant du régime forestier.

Dans les sites Natura 2000, la gestion du site est définie dans le cadre d'un document de gestion (Document d'Objectifs).