

## Compte-rendu de la réunion publique sur les orientations du PADD

6 décembre 2023 – L'Aiguillage à Etampes-sur-Marne

### Présentation

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

Jean-Luc MAGNIER et Daniel GIRARDIN, vice-présidents de territoire, introduisent la réunion et présentent 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.

Ils indiquent 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 quarantaine 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 :*

### Consommation foncière

#### **La consommation jusqu'à 2031 comment est-elle compensée ? Pas de compensation avant 2050 ?**

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, pour la période 2021-2031, de réduire par deux au moins le rythme de la consommation réelle des espaces observée au cours des dix années précédentes. Dans la rédaction de 2021, la prise en compte de la notion de renaturation (transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé) était exclue. Pour faciliter la mise en œuvre de la trajectoire ZAN, la loi du 20 juillet 2023 permet désormais de comptabiliser la renaturation comme déduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **Que signifie concrètement la consommation d'espaces ?**

La consommation d'espaces découle de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés (construction ou imperméabilisation des sols).

## Démarche et procédure

### **Pouvez-vous rappeler ce qu'est le PADD ? Encadre-t-il beaucoup les documents futurs ? Servira-t-il de référence pour étendre une maison ?**

Le PADD est l'une des pièces du PLUIH. Il exprime le projet politique, les ambitions pour le territoire. Il définit, à un horizon de 10-15 ans, les orientations souhaitées. Cette pièce n'existait pas dans les Plans d'Occupations des Sols (POS), qui portait une vision prospective pour le territoire moins forte que les PLU.

La constructibilité des terrains, les règles applicables aux projets sont définies par le zonage et le règlement du PLUIH, qui doivent être établies en cohérence avec les orientations du PADD.

Les orientations définies dans le PLUIH seront déterminantes pour définir la procédure nécessaire pour faire évoluer le PLUIH après son approbation : la remise en cause des orientations du PADD nécessitera la mise en œuvre d'une procédure de révision alors qu'une évolution qui ne remet pas en cause les orientations pourra être menée dans le cadre d'une procédure plus simple et plus rapide.

### **Quel calendrier est envisagé pour le document ?**

L'arrêt de projet du PLUIH par le Conseil Communautaire est envisagé courant 2024. Le document sera ensuite transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique. Après un temps de modification du document pour tenir compte des observations formulées, le PLUIH sera approuvé en 2025.

### **Le PLUIH constituera un document unique pour tout le territoire ?**

Le PLUIH constituera le document d'urbanisme de référence sur le territoire, il va se substituer aux documents d'urbanisme communaux en vigueur (cartes communales et Plans Locaux d'Urbanisme).

## Collaboration avec les communes et concertation

### **La réunion publique intervient-elle alors que les échanges avec les communes arrivent à terme ? Une fois le PLUIH validé, les communes auront-elles encore leur mot à dire ? Est-ce que le zonage pourra évoluer ?**

L'élaboration du PLUIH est menée en étroite collaboration avec les communes depuis le démarrage de l'étude. Ce travail avec les communes se poursuivra tout au long de la construction du document jusqu'à son approbation. Des rencontres régulières sont organisées avec les communes, sous différentes formes : entretiens bilatéraux, ateliers thématiques, ateliers territoriaux, conférence des Maires, etc.

Une fois le PLUIH approuvé, il constituera le document de référence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (à la place des documents d'urbanisme communaux). Les Maires seront compétents pour la délivrance des autorisations, qui devront être conformes au PLUIH.

Le PLUIH est un document vivant, il devra nécessairement être adapté régulièrement pour intégrer de nouveaux projets, suivre les évolutions législatives, corriger les dispositions, etc.

### **Comment seront prises en compte les remarques formulées à l'enquête publique ? Seront-elles vraiment prises en compte ?**

Lors de l'enquête publique, les remarques seront consignées dans les registres d'enquête qui seront remis au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête, autorité indépendante et nommée par le Tribunal Administratif. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédige son rapport.

Le PLUIH est élaboré dans un souci d'intérêt général. Lors de l'enquête publique, nombre d'observations et demandes sont formulées pour répondre à des intérêts particuliers. Pourront être prises en compte les remarques qui s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le PLUI et répondent à la stratégie du territoire.

### **Tout habitant de l'Agglomération pourra faire une remarque à l'enquête publique, y compris sur une commune qu'il n'habite pas ?**

Toute personne peut s'exprimer lors de l'enquête publique et formuler ses observations, qu'il habite ou non sur le territoire de la commune concernée par ses remarques.

### **Quelle force a l'avis du commissaire enquêteur ?**

L'avis émis par le commissaire enquêteur est un avis dit « simple », par opposition aux avis dits « conformes » qui lient l'administration. En d'autres termes, cet avis ne s'impose pas à la collectivité compétente qui peut parfaitement « passer outre » et ne pas en tenir compte.

## **Démographie et habitat**

### **Où est envisagée l'aire d'accueil des gens du 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 par la réalisation d'habitats adaptés,
- disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage de 25 places.

L'aire d'accueil de 40 places, située sur la commune de Château-Thierry, fait actuellement l'objet d'une fermeture administrative en raison de la dangerosité du site. Elle est occupée par 5-6 familles sédentarisées. L'Agglomération travaille à une solution d'habitat adapté pour les familles sédentarisées, pour permettre ensuite les travaux de réhabilitation et d'amélioration de l'aire d'accueil existante, qui pourrait être réduite à 25 places.

### **Pensez-vous que la population soit prête à accueillir de nouveaux habitants ? N'existe-t-il pas un risque que l'Agglomération devienne un site dortoir ? Ne faut-il pas chercher à inciter les jeunes à rester sur le territoire plutôt qu'à en attirer de nouveaux ?**

Les ambitions démographiques portées par le PADD confortent la dynamique que connaît le territoire depuis plusieurs décennies. L'accueil de nouvelles populations permettra de limiter les impacts du vieillissement de la population et de poursuivre la structuration du territoire, notamment en développant les pôles relais et de proximité. Ces objectifs de croissance démographique s'accompagnent d'objectifs de développement de l'emploi, etc. pour limiter la dépendance du territoire aux bassins d'emplois voisins.

Le développement de l'offre de formation souhaité et la recherche d'une diversification de l'offre de logements (petites typologies, résidence jeunes actifs, etc.) visent notamment à inciter les jeunes à rester et s'installer sur le territoire.

**La nécessité d'adapter les logements aux situations de handicap et de vieillissement semble insuffisamment traitée. Les solutions de mobilité sont également insuffisantes : un jeune adulte en fauteuil roulant ne peut pas se rendre en transport à la mission locale, etc.**

Le PLUI comporte un volet Programme Local de l'Habitat qui permet de développer des actions en faveur de l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

L'offre de logements adaptés tend à se développer avec l'obligation pour les bâtiments d'habitat collectif d'être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Dans le parc existant, les dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Projet d'intérêt général Départemental), sur le centre-ville et les centres bourgs, offre des possibilités de financement pour l'amélioration de l'accessibilité des logements.

**L'objectif de résorption des logements vacants, fixé à 500 logements, n'est-il pas trop faible ?**

Le PLUIH doit poursuivre un objectif de résorption de la vacance réaliste et réalisable.

Cet objectif ne doit pas être évalué au regard de l'ensemble des logements vacants. En effet, une partie des logements vacants est nécessaire pour permettre la fluidité du parcours résidentiel et la rotation du parc (vacance conjoncturelle). Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation d'un logement.

Le PLUIH doit s'attacher à résoudre la situation des logements problématiques (environ 1 200 logements). Or, parmi ces situations, nombre de logements sont très difficiles à mobiliser : situation d'indivision, bâti inadapté, très dégradé, lourd à rénover, etc. La rénovation et la remise sur le marché d'une quarantaine de logements par an constitue un objectif ambitieux, qui nécessitera la mise en œuvre de moyens importants.

**La limitation des sites d'extension sur le territoire ne risque-t-il pas d'entraîner une hausse des prix de l'immobilier, avec un risque pour les habitants de ne pas parvenir à pouvoir investir sur le territoire ?**

La définition des terrains constructibles dans le PLUIH est contrainte par le cadre législatif et réglementaire qui impose de définir des besoins fonciers en adéquation avec les objectifs démographiques poursuivis.

L'enjeu pour le PLUIH consiste à imposer une diversification de l'offre dans les programmes de logements (accession à la propriété, locatif, etc.) pour répondre à la diversité des besoins des habitants.

La définition de densités minimales pour les nouvelles opérations, imposées par le SCOT, imposera aux porteurs de projet de programmer des typologies diversifiées de logements : des petites typologies sur une partie de l'opération pour pouvoir permettre la réalisation de grandes typologies sur d'autres parties de terrains.

## Mobilité

**La mobilité est abordée dans la thématique habitat alors que l'approche doit être plus globale : trajet domicile-travail, loisirs, etc. Le maillage des circulations douces ne doit pas être envisagé seulement sous l'angle des déplacements touristiques mais bien pour tous les déplacements des habitants. Le projet de véloroute-voie verte mentionné dans le PADD est en réflexion depuis 2005...**

La thématique des mobilités est abordée à plusieurs reprises dans le PADD, qui doit être regardé dans son ensemble. En confortant la structuration du territoire, par la localisation des zones résidentielles et des zones d'emploi prioritairement sur les polarités, mais également en favorisant la mobilisation des disponibilités dans l'enveloppe urbaine (recyclage de fiches, logements vacants), le PLUIH aura des incidences sur les conditions de déplacement sur le territoire.

## **Est-ce que ce document pourrait appuyer un projet de réouverture de la ligne La Ferté-Milon-Fismes ?**

Le PLUIH est établi à un horizon de 10-15 ans. Il définit les perspectives de développement du parc de logements et d'emplois en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCOT. La position de Fère-en-Tardenois comme pôle relais du territoire sera confortée dans le PLUIH. L'enjeu pour le document est d'inscrire une dynamique sur le territoire, qui permettra de légitimer des projets structurants comme la réouverture d'une gare voyageurs.

## **Economie, tourisme, agriculture**

**La volonté de soutien au commerce de proximité affichée dans le PADD semble être seulement une bonne intention mais il existe des contradictions entre les volontés de maintien du commerce de proximité et le développement des grands commerces.**

Le PADD affirme la volonté de soutenir le commerce de proximité. Il peut encadrer le développement des zones commerciales, définir des dispositions visant à favoriser le maintien du commerce dans les centres. Toutefois, le PLUIH ne peut pas agir sur les pratiques des consommateurs et leur imposer de fréquenter les commerces de centre-ville.

Les dispositifs tels qu'Action cœur de Ville, dont bénéficie Château-Thierry et Petites Villes de Demain qui profite à Neuilly-Saint-Front et Fère-en-Tardenois, mais aussi la présence d'un manager des centres-villes, visent à accompagner la revitalisation et l'animation des centres et de leurs commerces.

## **Environnement, cadre de vie et énergie**

**La présentation des éléments de diagnostic manque d'éléments sur les ressources en eau potable présentes mais fragiles (de nouvelles molécules identifiées).**

Seuls quelques éléments du diagnostic sont présentés dans le support de présentation mais la thématique de la ressource en eau est bien traitée dans le diagnostic. La carte de diagnostic sera complétée par la représentation des captages protégés.

Le PADD comporte des objectifs sur la gestion de la ressource et notamment la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.

## **Comment se traduit la protection des captages dans les zonages du PLUI ?**

Les protections des captages sont des servitudes d'utilité publique et s'imposent aux projets en plus des dispositions du PLUI. Les périmètres seront reportés sur le plan de zonage. Les contours des zones urbaines, agricoles et naturelles seront définis en cohérence avec les règles applicables dans les périmètres de protection des captages (classement en zone non constructible des terrains non bâtis concernés par une interdiction de construire pour protéger le captage).

## **Est-ce que l'impact des projets (ex : site d'enfouissement de Grisolles) sur la santé des habitants est prise en compte dans le PLUIH ?**

Le PLUIH identifie les secteurs dans lesquels des activités nuisantes peuvent être réalisées. L'impact des projets (risques et nuisances) est apprécié dans le cadre des autorisations environnementales relatives à ces projets et présenté dans le cadre d'enquête publique.

**Une certaine fatalité se dégage des échanges, le PLUIH ne semble pas pouvoir agir contre la déprise des petits villages, les impacts des projets sur l'environnement.**

Le PLUIH constitue un document cadre qui projette le développement du territoire et doit être apprécié dans l'ensemble des thématiques qu'il aborde. Il ne programme pas la mort des villages, mais au contraire inscrit la volonté de maintenir une capacité d'accueil pour les communes rurales et de soutenir la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes. Il constitue un outil pour organiser le développement du territoire, protéger les espaces agricoles et naturels, prévenir les risques.

**Le PADD affiche l'objectif de concilier enjeux patrimoniaux et performance énergétique des constructions. Toutefois, dans les périmètres de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France s'oppose le plus souvent aux projets de panneaux photovoltaïques, isolation par l'extérieur, etc.**

Les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ont travaillé sur des fiches précisant les recommandations pour l'implantation de panneaux sur le bâti traditionnel et sur l'habitat pavillonnaire (en bas de versant, en évitant l'effet post-it, sur des bâtiments annexes...). Des permanences sont assurées tous les mois, à l'Agglomération, par le service de l'Architecte des Bâtiments de France et permettent d'échanger en amont des projets sur les solutions qui semblent concilier les enjeux sur le bâti.