



Département du Loir-et-Cher
Commune de Theillay

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Sologne des Rivières

Plan Local d'Urbanisme



BILAN DE LA CONCERTATION

Vu, pour être
annexé à la délibération
du 21 janvier 2016
Le Président,



Olivier PAVY

L'article L300-2 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant : toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...)... A l'issue de cette concertation, le maire présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.»

La délibération du 06 février 2012 prescrivant la révision générale du PLU a défini, conformément aux textes en vigueur, les modalités de la concertation que la commune de Theillay souhaitait mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal.

Moyens d'information prévus :

	<ul style="list-style-type: none">• réunions publiques• affichage• presse• bulletin municipal
--	--

Moyens d'information utilisés :

	<ul style="list-style-type: none">• Un cahier de doléance (13 observations),• Des demandes/observations concernant le projet de PLU adressés par courrier (15 courriers),• 2 réunions publiques (diagnostic/PADD et règlement graphique/règlement écrit),• 1 atelier agricole pour expliquer la démarche et alimenter le diagnostic puis une consultation pour recueillir l'avis des exploitants sur le projet de zonage.• 1 permanence suite à la seconde réunion publique pour rencontrer individuellement les propriétaires,• La publication d'articles dans le bulletin municipal pour informer de l'avancée du PLU• La publication d'articles et d'informations dans la presse locale,• La mise à disposition des documents de travail tout au long de la procédure (explication procédure, PADD, plans au format AO du projet de règlement graphique)
--	--

La Révision Générale du Plan Local de l'Urbanisme a suscité un intérêt auprès de la population et les moyens offerts pour s'exprimer ont permis de faire remonter les demandes des particuliers.

Le registre de concertation mis en place dès le lancement de procédure de révision du PLU, a permis de recueillir 13 messages de la part des administrés.

Ce registre a été complété par l'envoi de 15 courriers reçus en mairie. Ces observations et ces courriers ont été traitées lors des réunions de travail sur le zonage du PLU.

La majorité des demandes concernaient des parcelles autrefois constructibles dans le PLU de 2004 et les particuliers réclamaient le maintien de ce zonage. Ces parcelles sont situées en majorité en extension de la tâche urbaine du bourg mais aussi dans les hameaux.

Au fur et à mesure de l'avancée du projet de PLU les documents de travail ont été mis à la disposition des habitants afin qu'ils puissent prendre connaissance de l'avancée du document. A titre d'exemple, le projet de PADD et des plans de zonage en format AO ont été notamment mis à disposition de la population. Des extraits ont également été insérés dans les bulletins municipaux.

De plus, la population a été tenue informée de l'avancée du projet à travers les 7 articles, évoquant le projet de PLU, parus dans le bulletin municipal.

Les 4 articles de presse dans la presse quotidienne ont permis de diffuser l'information sur la procédure de PLU.

Des échanges avec la population ont eu lieu lors des deux réunions publiques et de la permanence.

La première réunion publique (le 21 novembre 2014) a permis de présenter les atouts du territoire et de sensibiliser la population sur les évolutions législatives apparues depuis l'élaboration du PLU de 2004 (lois Grenelle, ALUR).

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable a été présenté lors de la seconde partie de la réunion. Les échanges avec la salle se sont concentrés sur les évolutions de la loi ALUR avec la fin des extensions urbaines au coup par coup et un développement très modéré dans les hameaux (uniquement les dents creuses). Il a été expliqué qu'il fallait désormais prioriser les espaces disponibles dans la tâche urbaine du bourg et des principaux hameaux. Il a été précisé que la loi ALUR stoppait toute construction nouvelle dans les zones naturelles et agricoles (sauf pour l'activité agricole et forestière).

Cette première rencontre avec les habitants a permis d'expliquer les nouvelles contraintes législatives s'imposant à la commune pour élaborer son projet et l'impact sur le PLU de 2004 qui avait inscrit de généreuses zones d'urbanisation en extension du bourg et des hameaux.

Une seconde réunion publique s'est déroulée le 27 février 2015 et avait pour objet d'expliquer les choix retenus pour élaborer le règlement graphique. Cette réunion a soulevé de vives réactions de la part des propriétaires dont le terrain a été sorti de la zone constructible au regard du PLU de 2004. Il a donc été réexpliqué les choix retenus par la commune en terme de localisation de nouveaux secteurs et notamment la nécessité de tenir compte tenu du développement urbain en extension connue depuis plus de 20 ans et qui a laissé de nombreux espaces libres dans le bourg. Suite à la présentation des orientations d'aménagement et de programmation sur quelques secteurs du bourg visant à optimiser le foncier avec des densités et des principes d'aménagement à respecter, un débat a eu lieu sur la densification imposée par le PLU.

Il a été nuancé que cela concernait que 4 à 5 secteurs sur la commune et qu'il n'était pas envisageable de permettre qu'une seule habitation s'implante au milieu d'une parcelle d'un hectare située dans le bourg. Toutefois, il a été convenu de revoir certaines OAP pour limiter la densification. Aussi, il a été précisé aux habitants qu'il existait de nombreux espaces disponibles offrant des tailles variées pour accueillir aussi bien des jeunes ménages que des personnes avec des revenus plus importants leur permettant d'acquérir un terrain plus grand. Le PLU ne prévoit pas que des parcelles de 500 m².

La seconde réunion publique avait donc pour objet d'expliquer les justificatifs du projet dans leur globalité mais en aucun cas de répondre aux questions particulières des habitants sur leurs parcelles. La permanence du 3 avril 2015 répondait à cet objectif et a permis d'expliquer principalement aux particuliers (une vingtaine de personnes se sont déplacés) les choix justifiant le fait que certains

terrains n'étaient pas classés constructibles. Cet échange a permis de travailler à la parcelle et de faire quelques corrections à la marge quand cela était possible (retrait d'emplacement réservé, limite de zone déplacée). Cependant dans la plupart des cas, il n'a pas été possible de faire évoluer le projet dans le sens des demandes des particuliers car il s'agissait de parcelles situées aux franges du tissu bâti du bourg ou en extension dans les écarts.

A noter qu'une concertation agricole a été mise en place auprès des agriculteurs avec l'organisation d'un atelier agricole le 18 octobre 2013 et l'envoi d'un questionnaire afin d'alimenter le diagnostic de territoire. En octobre 2014, un courrier a été adressé à l'ensemble des exploitants afin de les informer qu'un projet de zonage agricole était disponible en mairie et que nous étions à l'écoute pour toute modification éventuelle. Aucune remarque n'a été consignée dans le registre et aucun courrier n'a été adressé à la mairie sur ce sujet.

Ce bilan de la concertation permet au Conseil Communautaire, de constater que :

- les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le projet de l'équipe municipale de Theillay.

Ce bilan est entériné par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 janvier 2016.