

**REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION DU MARDI 2 OCTOBRE 2017 A 19H00**

Près de 65 participants. En présence du Maire et de conseillers municipaux. Assemblée très attentive. Cabinet RAGEY a fourni des affiches qui servent de support à cette concertation.

**LE MOT DU MAIRE**

Monsieur le Maire Jacques MARTINET, tient à remercier les personnes présentes. Il explique les raisons de la révision du PLU actuel, la complexité des prescriptions qui se superposent en matière d'urbanisme et qui deviennent de plus en plus contraignantes.

Monsieur Denis JAVOY, de la Commission urbanisme exprime les prises en compte diverses incombant :

- ☞ Au travail sur le nouveau PLU qui devrait être compatible avec un futur PLU i (intercommunal)
- ☞ Orleans Métropole
- ☞ Le Plan de Sauvegarde et le PPRI
- ☞ Le Programme Local de l'habitat (PLH)
- ☞ Le quota de logements sociaux
- ☞ Etc.

Et le souhait que SAINT DENIS EN VAL reste un village

**EXPOSE DIAGNOSTIC ET PADD**

Exposé de Madame Martine RAGEY sur le bienfondé de la révision du PLU lancée en 2014. Le PLU approuvé le 21 mai 2008. Des ajustements ont été réalisés par modifications, révisions simplifiées ou mises à jour depuis cette date. Par ailleurs, le PPRI applicable depuis le 20 janvier 2015, doit être pris en compte comme les dispositions du SCoT de l'Agglo, le PLH, le PDU, le plan de gestion du Val de Loire (Unesco).

Le PPRI de 2001 ayant été traduit dans le règlement du PLU, celui-ci est incohérent avec les dispositions nouvelles.

Beaucoup de modifications législatives sont désormais à prendre en compte comme :

- La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), dite Grenelle 2
- La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)
- La loi MACRON

Sans compter Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique type I et II (ZNIEFF), Natura 2000 décliné en Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages et en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des habitats et des espèces animales et végétales. Et L'UNESCO. Tout ceci concerne essentiellement le Val endigué.

Projection commentée du Diagnostic et PADD. Le document projeté est visible sur le site internet de la commune. <http://www.saintdenisval.com>

La commission ne travaille pas seule. Tout est conduit sous la surveillance des PPA (Personnes Publiques Associées). Le Préfet, La DDT, la DREAL, le SCoT, la CCI, la CA, la CDPENAF,

## QUESTIONS DIVERSES

### QUESTION 1

Est-ce le PLU qui détermine le coefficient d'emprise au sol ?

- ☞ Ce n'est pas le PLU, mais le PPRI qui l'impose en fonction des aléas sur la zone concernée
- ☞ Le bilan d'emprise se calcule sur l'îlot d'origine (dans le cas de division, par exemple)

### QUESTION 2

Les informations sur le PPRI sont-elles à jour à la Mairie ?

- ☞ Le PPRI a été modifié en 2015, se renseigner à la Mairie, au service urbanisme.

### QUESTION 3

Quel PPRI est appliqué ? Certaines choses sont autorisées aujourd'hui qui ne l'étaient pas hier.

- ☞ Le service urbanisme a anticipé et appliqué les prescriptions annoncées du PPRI au PLU. La modification définitive du PPRI s'est montrée plus permissive, moins contraignante que prévue. Dans ce sens, les prescriptions suivies aujourd'hui se trouvent moins restrictives que celles qui expliquent que certains projets aient pu être refusés hier.

### QUESTION 4

Fallait-il s'appuyer sur des prescriptions qui n'étaient pas définitives ?

- ☞ C'était une décision par précaution, la modification du PPRI, aurait pu être plus restrictive. D'ailleurs, le Préfet demande souvent l'application par anticipation.

### QUESTION 5

D'importants travaux de renforcements de la digue sont en cours, y aura-t-il une révision du PLU puisqu'il de fait, il y a une réduction du risque ?

- ☞ Monsieur le Maire pense que cela n'entraînera aucune révision, mais va demander et attendre le retour. Il faut savoir qu'il s'agit de travaux de consolidation pour corriger des faiblesses et tassements dus au passage des véhicules. (L'interdiction aux véhicules à moteur est l'élément évoqué).

**QUESTION 5**

Quand va-t-on « boucher » les dents creuses ?

- ☞ Il s'agit de parcelles privées sur lesquelles la Mairie n'a aucun pouvoir, sinon inciter les propriétaires à gérer leur bien.

**QUESTION 6**

Il y a des constructions qui ne sont pas très belles, rien ne peut être fait en amont ?

- ☞ La notion d'esthétique est une notion subjective sur laquelle la Mairie n'a aucun pouvoir. La délivrance du permis de construire est limitée à l'aspect réglementaire. Il arrive aussi qu'une discussion s'instaure avec le demandeur, mais la Mairie ne peut imposer.

**QUESTION 7**

C'est vraiment du gâchis de voir des friches gagner sur les terres agricoles ?

- ☞ Les zones agricoles sont protégées, qu'elles soient cultivées ou non. La commune s'incapacite de savoir qui va entretenir ces zones dépréciées pour de multiples raisons :
  - ☞ Le morcellement
  - ☞ L'habitat proche et le voisinage
  - ☞ La qualité variable des terres
  - ☞ Les contraintes du PPRi qui limitent les investissements possibles
  - ☞ Etc.
- ☞ Un zonage spécial va être créé entre la rue des Cordelles et la rue de Branles, avec un règlement propre pour inciter les agriculteurs à se réapproprier cette partie délaissée du territoire.

**QUESTION 8**

J'ai acheté en N (zone naturelle), je subis des contraintes non annoncées par mon notaire ?

- ☞ Nous manquons d'informations, il faut confirmer la position en comparant le PPRi au cadastre.

**QUESTION 8**

Je souhaite faire une extension de 25 m<sup>2</sup>, je souhaite couvrir d'une terrasse, est-ce possible ?

- ☞ Aujourd'hui, non. Mais votre demande n'est pas unique, dans ce sens, la Mairie a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU afin de pouvoir accéder à ces projets avant la validation d'un nouveau PLU.

Pouvons-nous avoir connaissance de cette modification ?

- ☞ Malheureusement, non, elle est dans « les tuyaux » mais devrait être validée pour la fin de l'année. Les toits terrasse seront possibles en zone AB et non en zone UA (bourg).

**QUESTION 9**

Les Demeures de l'Orléanais construisent rue de Champdoux, nous n'avons pas été prévenus ?

- ☞ Le Préfet voulait préempter sur ce dossier, la Mairie a dû agir rapidement et opter pour des logements sociaux. Voir avec le service urbanisme à la mairie.

**FIN DE REUNION A 21H00**