

Commune de SANDILLON

Révision générale et révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

## RELEVÉ DE DÉCISIONS / COMPTE RENDU

Objet de la réunion Compte rendu réunion publique	Date réunion 04 juillet 2023	Heure – lieu 19h00 salle des fêtes
Rédacteur Virginie DUCHIRON	Date prochaine réunion A fixer	Heure – lieu

Participants Mairie et bureau d'études en présentation

- . Pascal JUTEAU - Maire
- . Sophie CROISSET - 4<sup>ème</sup> Adjointe - Finances et marchés publics, Urbanisme
- . Virginie DUCHIRON ParenthesesURBaines

**Environ 63 personnes étaient présentes dans la salle**

## Synthèse des échanges

Thème	Intervenant	Contenu
introduction	M. Le Maire	M. Le Maire précise les objectifs de révision du PLU et rappelle le travail mené avec l'ensemble de l'équipe municipale, le service urbanisme de la Commune, les services de l'État et le groupement de bureau d'étude.
Le contenu de la présentation de la réunion	Virginie DUCHIRON	La présentation est composée de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs de la révision du PLU</li> <li>- Comment s'informer sur la révision du PLU : les modalités de concertation</li> <li>- L'association des services de l'État</li> <li>- Le contenu du PLU <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement : quelques points du rapport de présentation</li> <li>o Le projet d'aménagement et de développement durables : les 5 axes et les 15 orientations</li> </ul> </li> <li>- Le calendrier prévisionnel du PLU</li> </ul>
Questions Réponses	Le public	<p><b>Question habitant</b> : je souhaite que mon terrain reste constructible, je l'ai mentionné sur le registre de concertation. Est-ce que cela sera pris en compte ?</p> <p><b>Réponse Mairie et bureau d'études</b> : votre demande sera traitée dans le cadre du Bilan de la concertation ; une réponse sera apportée et jointe à la délibération d'arrêt projet du PLU. Vous pourrez la consulter avec cette même délibération. Actuellement le zonage n'a pas été réalisé, c'est donc prématuré de vous apporter une réponse sur la constructibilité de votre terrain.</p> <p><b>Question habitant</b> : mon terrain a été retenu sur 7 mètres pour favoriser un accès à la Loire ; mais je n'ai aucun retour actuellement ?</p> <p><b>Réponse Mairie et bureau d'études</b> : cette initiative relève du Conseil départemental. Vous pouvez les contacter pour avoir un retour plus précis. Cela concerne le remembrement pour les accès à la Loire.</p> <p>M. Le Maire précise que la mairie va se renseigner sur l'avancement de ce projet.</p> <p><b>Question habitant</b> : pourrions-nous consulter les plans de zonage pour réagir sur nos terrains ?</p> <p><b>Réponse Mairie et bureau d'études</b> : le zonage n'est pas encore dessiné ; actuellement nous travaillons sur l'enveloppe urbaine et les potentialités restantes au sein des zones urbaines. Le zonage devrait être ébauché fin d'année 2023.</p>

**Question habitant** : est-ce que les demandes faites sur le registre de concertation sont prises en compte ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : oui l'ensemble des demandes rédigées sur le registre, des courriers transmis ou déposés en mairie et des courriels, seront traités dans le cadre du bilan de la concertation. Ce bilan sera annexé à la délibération qui arrêtera le projet de PLU avant son envoi aux services de l'État (préalable à l'enquête publique). Vous pourrez consulter ce bilan avec la délibération.

**Question habitant** : quelle est la vision des élus sur les friches et terrains agricoles enclavés dans la zone urbaine ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : la question des fonciers qui seront constructibles n'a pas encore été abordée. Il est certain que la volonté de l'équipe municipale est de préserver la Commune d'une urbanisation trop rapide et massive. Actuellement, il est envisagé de maintenir les équipements, réaliser leurs mises aux normes et des travaux pour permettre de bénéficier de bâtiments de meilleure qualité et fonctionnels. Le point que nous ne maîtrisons pas, ce sont les divisions de terrain car le PLU applicable ne nous donne pas les outils pour réduire le nombre de divisions. De plus, les personnes qui souhaitent habiter à Sandillon, veulent des terrains entre 300 et 500 m<sup>2</sup>, pour des questions de prix et d'entretien.

**Intervention d'un habitant** : Monsieur confirme que le prix de terrain est tel que cela réduit fortement les 1<sup>ers</sup> souhaits de grand terrain. Pour exemple : son terrain de 600 m<sup>2</sup> a été acheté 90 000€.

**Question habitant** : envisagez-vous l'agrandissement de la ZA du Bois Vert ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : non. Actuellement, un permis a été déposé pour 5 nouveaux terrains sur la zone AU1 mais aucun autre aménagement n'est à prévoir.

**Question habitant** : quel est l'avancement des travaux pour les écoles et leurs mises aux normes ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : nous avons lancé une étude de programmation pour traiter ce sujet. Nous souhaitons créer un accueil de loisirs et rénover les écoles élémentaires puis agrandir l'école maternelle. La volonté de l'équipe municipale est de ralentir l'apport démographique pour mieux gérer les équipements, leurs capacité et évolution.

**Question habitant** : avons-nous la capacité suffisante en terme de réseaux ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : nous pouvons accueillir jusqu'à 4900 équivalent/habitants, sachant que le PPRI nous contraint énormément, il est peu probable que la Commune atteigne ce chiffre. La possibilité d'accueil de 4900 habitants a été précisée avant le PPRI actuel, au moment où Nexity travaillait sur le projet de ZAC.

**Question habitant** : est-ce que le zonage du PPRI peut évoluer avec le zonage du PLU ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : le PPRI est un outil de prévention des risques inondations élaboré par l'État sur un territoire concerné par un risque majeur. C'est une servitude d'utilité publique (SUP) affectant le droit des sols, il s'impose au PLU. C'est le préfet et ses services qui maîtrisent son évolution, ses modifications, etc. L'objectif poursuivi est à la fois de ne pas exposer de nouvelles personnes ou de nouveaux biens à un phénomène et de ne pas aggraver le risque pour les personnes et les biens déjà exposés.

**Question habitant** : je possède des serres en secteur Ac (1 ha), que va devenir cette zone ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : si vous avez un projet justifié, il est possible de réaliser un STECAL Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limités au sein duquel seront autorisées que les destinations relatives à votre projet. Pour cela, vous devez nous fournir :

- Le type de projet que vous souhaitez réaliser (la destination)
- l'emplacement exact du projet
- sa surface en emprise au sol
- le nombre de niveaux si vous envisagez des constructions
- les matériaux utilisés
- le raccordement aux réseaux
- la capacité d'accueil s'il est prévu d'ouvrir le site au public

Votre projet sera soumis à la CDPENAF qui précisera son acceptation en fonction des éléments fournis et de la pertinence du projet pour le territoire au regard des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**Question habitant** : que comptez-vous faire de la réserve foncière de la commune située à Champmarcou ?

**Réponse Mairie et bureau d'études** : c'est un foncier que nous avons acquis au moment du projet de Nexity.

A l'époque le terrain était constructible car le PPRI ne le couvrait pas ; aujourd'hui ce n'est plus le cas, sauf pour la réalisation d'un équipement public.

**Intervention d'un habitant** : Monsieur .. précise que ce terrain pourrait être un poumon vert si on se projette dans 50 ans. Les élus acquiescent.

		<p><b>Question habitant</b> : question sur la mobilité : il y a peu de transports en commun sur la Commune, pas de réseau urbain alors que la population vieillit et qu'elle doit se rendre à Orléans pour des questions médicales. Comment faire ? Même question pour les pistes cyclables ?</p> <p><b>Réponse Mairie et bureau d'études</b> : la Région gère la compétence transports. Nous avons conscience de cette difficulté mais à l'échelle de la Commune, nous ne pouvons pas agir. Concernant les pistes cyclables, la Commune travaille sur la mise en place de voie partagée entre voitures et vélos, de type chaussidou, (chaussée à voie centrale banalisée qui permet de matérialiser un espace pour les cyclistes, sur des routes trop étroites pour accueillir des aménagements cyclables classiques.)</p> <p><b>Question habitant</b> : si je ne suis pas propriétaire d'un terrain, puis-je malgré tout m'exprimer sur le devenir de ce terrain dans le registre de concertation ?</p> <p><b>Réponse Mairie et bureau d'études</b> : oui, tout à fait. Votre remarque sera traitée au même titre que les propriétaires de terrain s'exprimant sur leur foncier.</p> <p><b>Question habitant</b> : ma parcelle est concernée par 3 zones différentes, est-ce que le zonage peut être simplifié ?</p> <p><b>Réponse Mairie et bureau d'études</b> : intervention de Mme Croiset : votre parcelle est concernée par le PPRI en plus du zonage du PLU, ce qui multiplie les zones. Malheureusement à notre échelle, nous ne pourrions pas intervenir sur le PPRI. Si vous souhaitez que le PPRI évolue, il faut saisir le préfet et ses services. Pour obtenir les zonages à jour, vous pouvez vous rendre sur le Géoportail de l'urbanisme <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a> ou les servitudes d'utilité publique sont téléversées et le cadastre mis à jour régulièrement.</p>
<p><u>Conclusion</u></p>	<p>M. Le Maire</p>	<p>M. Le Maire remercie les participants et invite les habitants à se tenir informé sur le PLU.</p>