

## Bilan de la mise à disposition auprès du public

**OBJET : Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Donzy**

### Rappel de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de la mise à disposition

La délibération du 11 septembre 2023 prévoyait la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme à la mairie de Donzy, aux heures et jours habituels d'ouverture du 27 septembre au 27 octobre 2023 (soit une durée d'un mois), accompagné d'un registre permettant au public de formuler ses observations ainsi qu'une mise à disposition du dossier sur le site internet de la mairie sur la même période.

### Bilan de cette mise à disposition

#### 1 – Informations sur la mise à disposition

- Affichage de la délibération en mairie : à partir du 13 septembre 2023 et durant toute la durée de la mise à disposition
- Publicité : 15 septembre 2023 dans les annonces légales du Journal du Centre
- Site internet de la commune : Information sur la mise à disposition à partir du 13 septembre 2023, rappels le 11, 23 et 25 octobre 2023 sur le site internet de la mairie, Facebook et neocity.

#### 2 – Composition du dossier accompagnant le registre prévu pour recueillir les remarques.

- Dossier de modification simplifiée
  - 1 - Notice explicative
    - 2.1 - Plan de la carrière
    - 2.2 - Plan du centre-ville concernant la préservation de la diversité commerciale
  - 3 - Règlement d'urbanisme

- Avis des Personnes publiques associées
- Avis de l'ARS en date du 27 avril 2023 : **Aucune observation**
- Avis de la chambre d'agriculture en date du 25 mai 2023 : **Avis favorable**
- Avis du conseil départemental de la Nièvre en date du 28 avril 2023 : **Avis favorable**
- Avis de la DRAC Bourgogne-Franche-Comté en date du 15 mai 2023 : **Information sur les monuments Historiques et sur l'existence d'un Site Patrimonial Remarquable.**
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers en date du 11 mai 2023 : **Avis favorable.**
- Avis du Service Aménagement, Urbanisme et Habitat de la Direction Départementale des territoires en date du 15 mai 2023. *Observations sur le contenu du dossier : remplacer velux par châssis de toit, Phrase : « taille des ouvertures de toit en harmonie avec les ouvertures existantes et proportionnée à la taille de la toiture », difficile à appliquer sans précisions de dimensions et d'orientation. Concernant l'évolution des constructions existantes, citer l'article L.151-12 au lieu de 151-13 et règlementer l'emprise au sol et se mettre en cohérence avec le règlement du PPRi. Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées.*
- Avis de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités territoires et de la Protection des Populations en date du 5 mai 2023. **Avis favorable.**
- Avis du service Santé, Protection Animales et Environnement de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités territoires et de la Protection des Populations du 5 mai 2023. **Aucun établissement agricole classée pour la protection de l'environnement.**
- Avis de la communauté de communes Cœur de Loire en date du 16 mai 2023. **Aucune remarque « d'autant plus que l'instauration de linéaires commerciaux s'inscrit dans le soutien aux commerces de proximité et participe à la revitalisation du centre-bourg ».**
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Bourgogne- Franche-Comté en date du 25 juillet 2023. **Avis conforme tacite réputé favorable.**
- Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie : **Avis tacite réputé favorable, en l'absence de réponse dans le délai de consultation.**
- Avis de la Chambre des Métiers : **Avis tacite réputé favorable, en l'absence de réponse dans le délai de consultation.**

### 3 – Avis sur le registre, courriers et courriels

Le seul point contesté par le public est la protection des linéaires commerciaux. Différents propriétaires, dont plusieurs anciens commerçants, certains faisant partie de l'associations des commerçants, ont fait part de leur opposition sur ce point de la modification. Il pense que cela les pénalisera personnellement mais aussi l'ensemble des propriétaires sans pour autant réellement favoriser le tissu commercial de Donzy.

Cependant, cet outil a été introduit dans le code de l'urbanisme pour aider les communes à encadrer la vente des locaux commerciaux et aider au maintien des commerces en empêchant le changement de destination des locaux commerciaux existants de manière à poursuivre la politique de développement économique et par la même d'attractivité de la Commune de Donzy. La préservation des linéaires commerciaux permet une densification des commerces en centre bourg, inscrite dans le Plan d'Aménagement De Développement Durable et préconisée dans l'étude de revitalisation du centre bourg menée en 2020/2021 avec la population. Cette action en faveur de l'attractivité est également corrélée aux dispositions du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) et signalée comme un élément très favorable concernant Donzy dans l'étude de développement économique réalisée pour Cœur de Loire par le cabinet KMPG en 2023.

### 4 – Bilan global de la mise à disposition

Le seul point qui a intéressé la population est la protection des linéaires commerciaux qui interdit le changement de destination des locaux commerciaux. Malgré l'opposition de quelques propriétaires, la municipalité souhaite mettre en œuvre cet outil ayant pour objet la protection des locaux commerciaux. La municipalité souhaite donc poursuivre la modification simplifiée sur l'ensemble des points. En effet, l'ensemble des avis des personnes publiques associées est favorable, la communauté de communes soulignant même la volonté de la commune de travailler à la revitalisation des commerces et du centre-bourg.

### Synthèse des remarques exprimées lors de la mise à disposition du public

Date	Remarque	Réponse de la municipalité
20/10/2023 (Registre)	Demande que son terrain (parcelle YV 200), déclassé en zone agricole lors de la précédente modification, soit remis en zone constructible.	Cela ne concerne pas la modification. Il n'est pas possible de passer un terrain de la zone agricole à la zone urbaine lors d'une modification. La modification simplifiée du PLU porte sur la possibilité de construire un bâtiment en annexe de la résidence principale pour les propriétaires de terrain(s) situé(s) en zone agricole (A). Cette annexe doit toutefois respecter les dispositions règlementaires de la zone A.
24/10/2023 (Registre)	<p>Pourquoi avoir utilisé une procédure de modification simplifiée ?</p> <p>Concernant le cas général des linéaires commerciaux, serait-il possible d'ouvrir de nouvelles vitrines ? A d'autres endroits de la commune ?</p> <p>Pourrait-il y avoir une durée de fermeture de la vitrine au-delà de laquelle le bien pourrait changer de destination ?</p> <p>N'est-ce pas une atteinte au droit de propriété ?</p> <p>Achetez-les. Accepterez-vous un permis de construire de garage ou de boulangerie dans la zone artisanale ?</p> <p>Y aura-t-il des dérogations possibles ? Du cas par cas ?</p> <p>Différents cas particuliers.</p>	<p>Le choix de cette procédure a été fait selon le code de l'urbanisme (articles L 153-36, 41 et 45).</p> <p>De plus, le coût de cette procédure est moins élevée qu'une modification de droit commun car elle ne nécessite pas de rémunérer un commissaire-enquêteur. La mise à disposition du dossier reste cependant le même temps (1 mois) que pour une enquête publique.</p> <p>La protection de certains linéaires n'empêche absolument pas de créer de nouveaux commerces avec vitrines, dans les rues concernées ou dans d'autres secteurs de la commune.</p> <p>Cet outil a été introduit dans le code de l'urbanisme pour aider les communes à encadrer la vente des locaux commerciaux et aider au maintien des commerces.</p> <p>Il n'est pas porté atteinte au droit de propriété car la protection des linéaires commerciaux limite seulement la destination du local commercial en rez-de-chaussée. Cela est prévu à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.</p> <p>La commune n'a pas les moyens d'acheter l'ensemble des commerces.</p> <p>La zone artisanale peut accueillir toute construction à vocation d'activité économique.</p> <p>Le règlement peut être changé par une procédure de modification du PLU.</p> <p>Le règlement s'applique de la même manière pour l'ensemble des linéaire commerciaux.</p> <p>Le registre sur la modification n'a pas vocation à évoquer les cas particuliers de chaque commerce mais à recueillir les remarques générales sur la modification.</p>
25/10/2023 (Registre)	Cet ancien commerçant n'a pas trouvé de repreneur en 5 ans et souhaitait vendre le bâtiment en habitation ou faire des travaux pour l'aménager lui-même en habitation. Il fait donc part de son opposition au projet.	La conservation de la destination initiale du local commercial ne peut être la cause d'un bien invendu. De multiples critères rentrent en jeu (prix, état du bien, localisation, etc.) Il s'avère que la dynamique sur le territoire est en faveur de ce type de bien d'habitation qui comprend un local commercial.

21/10/2023 (Courrier)	Propriétaire de 3 bâtiments concernés par la protection des linéaires commerciaux. Souhaite engager une réflexion commune sur la revitalisation du centre-ville.	Une étude a été menée en 2020/2021 sur la revitalisation de Donzy. Les conclusions ont été présentées à la population et peuvent être adressées à tout demandeur.
24/10/2023 (Email)	<p>La protection des linéaires commerciaux aura des effets contraires au but recherché.</p> <p>Le contexte économique et la taille de la ville ne permet pas de recréer un tissu commercial conséquent ou la reprise par des sociétés de services.</p> <p>La configuration des bâtiments (commerce en RDC + habitation au-dessus) rend compliqué la séparation des deux.</p> <p>Les propriétaires verront donc leur bien invendable et les bâtiments se dégraderont.</p> <p>Aurait souhaité être invité à une concertation préalable en tant que propriétaire et membre de l'association des commerçants.</p>	<p>La vitalité économique du village est en plein essor plus d'une vingtaine de créations/reprises de commerces, d'artisans ou d'entreprises depuis 2020. Donzy est la centralité, selon le cabinet KPMG, la plus attractive en terme de commerces ces dernières années. La dynamique économique de Donzy est reconnue, notamment dans le cadre l'étude sur la stratégie de développement économique du territoire Cœur de Loire.</p> <p>Les ventes de bien d'habitation comprenant un local commercial se vendent aussi bien sur la Commune de Donzy que les habitations seules. De multiples critères concernant la vente d'un bien rentrent en jeu : prix, état du bien, localisation, etc. La préservation des linéaires commerciaux ne saurait être la cause d'un bien qui se dégrade. Seul le propriétaire peut être tenu responsable de la bonne conservation de son bien.</p> <p>Toutes les obligations en matière de communication de la modification simplifiée du PLU ont été respectées. La Municipalité a réalisé des informations supplémentaires pour informer la population. Elle a également informé les protagonistes des dossiers de vente en cours de biens situés dans le périmètre de préservation des linéaires commerciaux.</p>
24/10/2023 (Courrier)	<p>Propriétaire d'un bâtiment concerné par la protection des linéaires commerciaux..</p> <p>L'interdiction de transformer les ensembles logements / locaux commerciaux va conduire à l'abandon des biens.</p> <p>Ce n'est pas une mesure réaliste, elle ne correspond pas à la réalité économique des petites villes comme Donzy.</p>	La préservation des linéaires commerciaux ne saurait être la cause d'un bien à l'abandon. Ce type de responsabilité incombe au propriétaire.
24/10/2023 (Email)	Il vaut mieux avoir des habitations (avec des gens qui vont consommer et vivre dans le village) que des commerces vides en ruines.	L'attractivité résidentielle d'un village comme Donzy se mesure au nombre de services publics et de commerces, artisans ou entreprises qu'il possède.
26/10/2023	<p>Association des commerçants et artisans de Donzy</p> <p>Manque d'information sur la modification du PLU</p> <p>Pas de consultation de l'association</p> <p>Demande de sursoir à l'application de cet article du projet</p>	<p>La publicité a été faite conformément à la réglementation en vigueur (article L153-45 du code de l'urbanisme).</p> <p>La concertation avec la population n'est pas prévue dans le cadre d'une modification.</p>

26/10/2023	<p>Agence immobilière</p> <p>Demande d'aménager le projet qui priverait les propriétaires de biens qui sont en train de se dégrader de la possibilité de vendre.</p>	<p>Les ventes de bien d'habitation comprenant un local commercial se vendent aussi bien sur la Commune de Donzy que les habitations seules. De multiples critères concernant la vente d'un bien rentrent en jeu : prix, état du bien, localisation, etc. La préservation des linéaires commerciaux ne saurait être la cause d'un bien qui se dégrade. Seul le propriétaire peut être tenu responsable de la bonne conservation de son bien.</p>
26/10/2023	<p>Il aurait été judicieux de nommer un commissaire-enquêteur</p> <p>Une réunion d'information des propriétaires aurait pu être organisée.</p>	<p>Le choix de cette procédure a été fait selon le code de l'urbanisme (articles L 153-36, 41 et 45). En conséquence, cette procédure ne nécessite pas une enquête publique mais une mise à disposition du public. Cette dernière a fait l'objet d'une information conforme à la réglementation (article L.153-45)</p>
27/10/2023	<p>Inquiétude sur la difficulté pour vendre son bâtiment en conservant le local commercial.</p>	<p>Les ventes de bien d'habitation comprenant un local commercial se vendent aussi bien sur la Commune de Donzy que les habitations seules (voir nombre de créations/reprises de commerce ces 3 dernières années). De multiples critères concernant la vente d'un bien rentrent en jeu : prix, état du bien, localisation, etc.</p>