

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

30 octobre 2019 – Corbeilles

Réunion publique sur les OAP sectorielles : Pôle relais de Corbeilles

Ordre du jour :

Réunion publique sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles de la commune de Corbeilles.

Environ 20 personnes présentes

Introduction

Il est expliqué que les documents projetés ce soir ne sont pas définitifs et que des amendements et modifications seront réalisés soit par les élus soit par les administrés à la suite de cette réunion. Des documents plus définitifs validés par les élus, seront disponibles en décembre (sur le site de la CC4V ou en mairie). Les schémas des OAP sont complétés par un texte. Le document définitif sera arrêté en début d'année prochaine.

Les OAP définissent et conditionnent l'aménagement d'une zone de façon à assurer des qualités de cadre de vie, elles peuvent être :

- Thématiques
- Sectorielles : elles sont obligatoires sur les zones d'extensions. Un schéma d'aménagement est devenu obligatoire.

Contrairement au règlement et au zonage qui ont une opposabilité en termes de conformité, les OAP sont opposables lors d'un dépôt d'un permis de construire en termes de compatibilité.

Les extensions des communes ne se font pas au hasard, leurs localisations et leurs surfaces sont déterminées par le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) et la législation. Pour rappel, le SCOT interdit tout développement linéaire et tout développement des hameaux et écarts bâtis. L'objectif du législateur est de regrouper les populations autour du centre-bourg à proximité des commerces et services.

Question : sur Corbeilles, seules deux zones sont prévues en extensions (zone A urbaniser – AU) et ce pour plusieurs raisons :

- Au vu de l'enveloppe prévue par le SCOT, il n'était pas possible de prévoir plus de secteurs.
- Le potentiel de construction à l'intérieur du tissu urbain doit être mobilisé avant même de s'étendre. Ainsi la commune a donc encore de nombreuses possibilités de construction au sein des dents creuses.

Question : comment est réalisé le calcul et l'inventaire des dents creuses ? Sur quels critères ?

Au sein du périmètre actuellement urbanisé, il y a 2 points observés : terrains vacants entre deux constructions et les potentiels de division.

OAP Château

- La zone est à programmer en 2 temps afin de différer l'arrivée des nouvelles populations (notamment pour anticiper les besoins de l'école).
- L'objectif est d'imposer dans le cadre de l'aménagement la mise en place de bassins de gestion d'eaux pluviales. Ces bassins devront être paysagers (en noue) et devront permettre un double emploi pour être un espace public.

Question : le projet est-il public ou privé ?

Aujourd'hui la commune n'est pas propriétaire du foncier et ne s'est pas positionnée. Le législateur impose aux collectivités qu'elles réfléchissent à l'aménagement futur sur ces secteurs.

OAP Simon Midi**Question : quelle sont les possibilités pour que les propriétaires puissent réaliser cette zone ?**

- Association foncière urbaine, même principe que le remembrement agricole. Elle est créée par le préfet et l'AFU peut bénéficier du statut d'une personne morale pour investir.
- Chacun réalise son tronçon mais cela semble peu efficace.
- Cas d'un aménageur unique, auquel chaque propriétaire aura vendu son bien.

Question : les petites communes peuvent-elles encore se développer aujourd'hui ? De plus, que répondez-vous face aux éoliennes ?

Dans les années 1970 et 1980, les villages se développaient mais uniquement par des finances publiques de l'Etat or aujourd'hui l'Etat ne finance plus ces villages, résultat de la politique nationale depuis 20 ans. Pour le moment la ruralité n'est plus la priorité.

La décision des éoliennes ne dépend pas du maire mais du préfet.

Question : pour les dents creuses très importantes comment cela va se passer avec les interdictions des pesticides ? il y aura des friches autour des maisons !

Les constructions qui se sont faites dans les années 1970 à 2000 en linéaire ne sont plus possibles. Pour ce qui est pesticides, cela ne concerne pas l'urbanisme car il n'y a pas eu encore de débat à l'assemblée nationale sur ce point. Aujourd'hui le législateur nous demande de réfléchir à de nouvelles formes urbaines tout comme il s'annonce un débat sur de nouvelles formes d'agricultures.

Question : Exemple à Château-Landon, des constructions ont été réalisées dans un virage dangereux, le PLU doit pouvoir empêcher cela ?

- Le PLUi peut imposer des marges de recul par rapport à l'alignement.

En conclusion, Mme Lefèvre et Mr Le Maire indiquent que le document n'est pas encore finalisé. Mme Lefèvre indique que les pièces vont être finalisées à la fin du mois de novembre et courant décembre elles seront diffusées à la concertation. Durant tout le mois de décembre et janvier, l'évaluation environnementale sera finalisée.

Un conseil communautaire est prévu au mois de février pour l'arrêt du document. Puis les personnes publiques auront 3 mois pour émettre leur avis sur le document : Chambre d'Agriculture, Direction Départementale des Territoires du Loiret, la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Une enquête publique sera prévue avant l'été 2020, le rapport commissaire sera rendu dans l'été et approbation se fera à la rentrée 2020.

Mme COSTA indique qu'à chaque réunion les élus sont extrêmement présents.

Mme Lefevre indique qu'étant donné qu'il s'agit d'un PLUi les règles doivent être appliquées en cohérence avec les autres communes. La DDT est présente à toutes les réunions et regarde aussi l'unité sur l'ensemble du territoire.

Calendrier

Réunion publique prévue sur Corbeilles le 09 décembre à 19h sur le zonage et le règlement.