

## PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

25 mars 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

### Réunion Publique n°2 – Présentation des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Ordre du jour :

2<sup>ème</sup> réunion publique sur les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

#### Participants :

- 60 personnes présentes

Mme Costa rappelle la procédure du PLUi et indique que la participation des élus est accrue depuis le lancement.

La première réunion publique portait sur le diagnostic territorial, cette deuxième porte sur les axes du projet politique que se sont fixés les élus à travers le PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les débats de ce PADD sont prévus au sein des conseils municipaux de chaque commune courant avril et mai. Le débat en conseil communautaire du PADD est prévu vers le mois de juin.

Il est rappelé que les séances de conseils municipaux sont accessibles au public.

#### 1. Qu'est-ce que le Plan local d'Urbanisme intercommunal ?

Mme Lefèvre du bureau d'études ECMO rappelle que le PLUi doit être en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui va fixer la directive politique à l'échelle du Pays.

Le PLUi sera opposable aux tiers par l'intermédiaire de trois pièces qui seront la traduction réglementaire du PADD : le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLUi est donc largement encadré par la législation et par les directives fixées par le SCOT. Les élus ont donc peu de marge de manœuvre.

#### Question :

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a-t-elle été votée ? Quel est l'impact du principe de limitation de l'urbanisation pour les lotissements isolés et boisés et pour les hameaux ? Quid des droits à bâtir pour ces entités ?

Mme Lefèvre explique que la loi est applicable depuis le 27 mars 2014. Aujourd'hui, la législation ne permet plus le développement des hameaux et des écarts bâtis tel qu'il l'a été au cours de la période d'après-guerre et jusque ces dernières années, l'objectif étant de privilégier un développement des bourgs où se situent les emplois et les services. La réglementation actuelle au sein des documents d'urbanisme ne permet pas cette densification car elle imposait jusqu'à maintenant une surface minimale de terrains ou un coefficient d'occupation des sols. Ces deux derniers outils ont été supprimés par la loi ALUR qui a fait évoluer le règlement, ce dernier, privilégiant l'urbanisme de projet, est moins normatif.

Par exemple, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont des outils qui montrent ce changement. Elles s'expriment en termes de compatibilité et non de conformité. Il est laissé un pouvoir d'appréciation aux élus et aux instructeurs sur des règles plus souples qui peuvent être sur la volumétrie des constructions ou sur les aspects extérieurs.

## 2. Les axes du PADD

Les axes du PADD font partis des réflexions menées par les élus suite aux constats livrés par le diagnostic territorial sur différentes thématiques.

### **Axe 1 - Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité du territoire**

Il est expliqué que les projets indiqués sur les cartes sont en cours de discussion et ne doivent pas être vus comme définis et actés.

Mr LARCHERON précise que sur Ferrières-en-Gâtinais il s'agit d'un pôle santé qui est en cours de réalisation.

### **Axe 2 – Vers une nouvelle impulsion économique**

Mme Lefèvre détaille la hiérarchisation imposée par le SCOT avec lequel le PLUi se doit d'être en comptabilité.

Des réflexions en interne au sein de la communauté de communes sont en cours pour la zone de Gondreville.

#### **Question :**

- Si aucune zone spécifique n'est prévue sur Nargis par exemple, aucun artisan ne peut s'installer sur la commune ?

Mme Lefèvre explique que les artisans peuvent s'installer en zone urbaine sans que soit prévue une zone artisanale spécifiquement dédiée, et ce au nom de la mixité des fonctions à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Les élus n'ont pas souhaité créer de nouvelles zones d'activités, l'habitat a été privilégié au regard des disponibilités foncières au sein des zones d'activités existantes.

#### **Question :**

- Y-a-t-il une politique économique au sein de la collectivité pour la décision d'implantation des zones d'activités ?

Mr Larcheron explique qu'effectivement une stratégie est fixée. Pour l'EcoParc par exemple, aucune destination précise n'est fixée à ce jour. Le plus important sera de privilégier les entreprises qui offrent le plus d'emplois.

#### **Question :**

- Qu'est-il prévu pour la Poste de Ferrières qui est maintenant ouverte uniquement l'après-midi ? Cette question n'est pas du ressort du PLUi.

Mr Larcheron explique que les élus prennent la problématique en compte, mais que malheureusement la poste est une entreprise privée et a des objectifs de rentabilité. De plus, il est observé que le centre de tri est mieux fréquenté du fait de son grand parking pour les personnes à mobilité réduite. La zone bleue qui n'est pas respectée pose souci en centre-ville, pour satisfaire l'accessibilité.

### **Axe 3 – La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité**

Les objectifs du SCOT sont notamment d'envisager une croissance différenciée selon l'offre de services des communes. Ainsi, plusieurs typologies / hiérarchies ont été prévues au sein du SCOT pour permettre la répartition de la population.

Le SCOT a établi à l'échelle du Pays une croissance de 0.4%. Or la CC4V a une dynamique supérieure aux autres collectivités car elle est proche de Paris. Ainsi, pour les communes qui ont le plus de services, elles ont pu prétendre à une croissance de 0.6%. Pour les autres communes rurales, elles sont à 0.4%.

Le parcours résidentiel devra être pris en compte pour permettre un habitat en fonction des étapes de la vie. Ainsi les logements aidés permettent de répondre à ces parcours résidentiels : jeune actif

démarrant dans la vie active, personne retraitée, personne victime d'un accident de la vie en recherche d'un logement adapté ou une personne divorcée/séparée avec des enfants à charge. Le but est d'implanter ces logements aidés au sein d'une commune avec des services, sur les pôles relais. A l'exception de Corbeilles qui a un stock important de logements aidés à réhabiliter.

De plus, afin de faire vivre les centres bourgs et de faire revenir des habitants, l'objectif sera de privilégier l'habitat au sein de ces centralités. L'objectif est également de ne pas étendre les hameaux.

**Question :**

- Ce choix de répartition va faire mourir les petites communes rurales ?
- Mme Lefèvre explique que c'est un choix plutôt subi par les élus, d'autant plus que le code de l'urbanisme n'évoque plus le monde rural.  
Le législateur veut revenir en arrière par rapport au modèle d'urbanisme d'après-guerre qui a vu se développer des lotissements importants en dehors des bourgs et dont les dépenses en réseaux étaient importantes.  
De plus, il faut souligner la vacance des logements au sein des communes rurales : cela montre que les actifs jeunes ne souhaitent plus s'y installer pour plusieurs raisons, coût de la rénovation, bâti ne correspondant plus au confort actuel, problèmes de stationnement, etc.

**Question :**

- Il est plutôt observé qu'au sein des communes rurales, les maisons s'achètent très bien car le prix est bien moindre.
- Mme Lefèvre explique que ce phénomène est relativement peu visible. Les communes rurales n'ont d'ailleurs peu ou pas de services, elles ne peuvent prétendre à une croissance plus élevée que les communes qui ont un maillage de services, commerces et équipements. De plus, l'objectif du législateur est de créer une pression foncière sur les communes rurales pour réinvestir la vacance.

**Question :**

- Concernant les logements aidés, en effet les personnes les plus fragiles ont tendance à s'installer au sein des communes rurales car les prix sont moindres or d'autres difficultés émergent celles de la mobilité, du travail, ....
- Mme Lefèvre indique que le but est de mettre le plus de logements aidés au sein des pôles. Il y a beaucoup de demandes sur la CC4V, or il y a peu de diversité sur la typologie des logements notamment sur la taille du parc public.  
Le parc privé est parfois insalubre, l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration l'Habitat) est en cours, et permet de travailler sur ces problématiques. Elle pourra être retravaillée hors cadre PLUi. La CC4V n'a pas la compétence habitat mais elle a le souhait de développer des outils cependant cela a un coût.

Avec le PLUi de projet dit « ALUR », ces thématiques peuvent être prises en compte. Or l'échelle du PLUi, 10-12 ans, est très faible par rapport à l'échelle de la planification. Les élus doivent prendre du temps pour travailler ensemble.

**Axe 4 – Se positionner politiquement en matière de transition énergétique**

L'objectif est d'accompagner cette transition pour encadrer l'implantation sur le territoire des projets éoliens et photovoltaïques afin de les réguler.

**Question :**

- Mr Guidat demande que soit précisé que les élus n'ont pas vraiment le choix sur les projets.
- Mme Lefèvre explique qu'aujourd'hui aucun document permet de cadrer l'implantation. Le préfet n'a pas pour mission de réguler les projets, uniquement d'instruire les demandes. Les élus souhaitent que le PLUi régule ces projets avec des règles (en cours de définition). Il y a très peu de jurisprudence sur laquelle s'appuyer.

## **Axe 5 – L'environnement : le dénominateur commun à préserver pour le développement du territoire**

### **Question :**

- Que va faire la commune pour la rénovation en centre de Ferrières de l'église notamment ?  
Mr Larcheron explique que ce projet est indépendant du PLUi. Des réunions sont prévues très prochainement sur le sujet.

### **Question :**

- Les autoroutes n'ont pas été recensés sur la carte de la Trame Verte et Bleue, or ce sont des obstacles à la circulation de la faune ?  
Mme Lefèvre explique que les obstacles ont bien été pris en compte. Elle invite les personnes à lire le diagnostic territorial où figure une carte avec les obstacles.

### **Question :**

- Il est important de réinvestir le bâti économique au sein des bourgs vacants et les friches, le PLUi prévoit-il un outil ?  
Mme Lefèvre explique que le SCOT impose le réinvestissement de friches avant l'extension des zones d'activités. Or, il n'est pas toujours simple de répondre à cela car le territoire est très concurrencé.  
Le plus simple pour permettre de réinvestir une friche est que cette dernière soit sous propriété publique, or le bilan financier très compliqué pour les collectivités (achat du foncier et coût de la dépollution). De plus, il n'y a aucune obligation à rediriger les acheteurs vers une friche plutôt que du neuf. Le législateur ne donne pas d'outils forts même fiscaux.

### **Question :**

- La classification en Espace Boisé Classés (EBC) est-elle faite en fonction des surfaces ou par des critères justifiés, de qualités par exemple ?  
Mme Lefèvre explique que le classement en protection spéciale des boisements sera apprécié soit par qu'ils accueillent une biodiversité de la faune et de la flore, soit au regard de leur rôle paysager, en entrée d'un lotissement par exemple ou soit dans un rôle d'écran sonore, le long d'une route départementale. Les raisons sont multiples et seront justifiées dans le rapport de présentation.  
Les grands boisements ne seront pas classés en EBC car une protection plus importante y est prévue au titre du code forestier et non au titre du code de l'urbanisme.  
Les peupleraies ne seront pas classées en EBC car elles sont un mode de culture et aujourd'hui leur impact sur l'appauvrissement des sols n'est plus à démontrer. Elles ne sont plus plébiscitées.

### **Question :**

- Le PLUi a-t-il prévu des outils pour la protection des zones humides ?  
Mme Lefèvre explique que le PLUi a la vocation de gérer le droit des sols et donc un secteur de protection pourra être mis en place. Par ailleurs, dans le cas des zones humides, le débat national est en train de se structurer autour de la GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatique et Prévention des Inondations). Elle invite la personne à se diriger vers le syndicat de bassin SIVLO ou le Conservatoire des espaces naturel.

## **Conclusion**

Les documents et les informations sur le PLUi sont présents sur le site internet de la CC4V, en mairie et au siège de la CC4V.

Des ateliers avec la population vont être prévus prochainement pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En fin d'année, les dernières réunions publiques concerneront le règlement et le zonage. Ces derniers pourront être consultables en mairie et sur le site au moment venu.

Mme Costa remercie les administrés présents pour l'échange et les réactions qui permettent de guider les élus. Elle rappelle que cette réunion publique est prévue sur le même format à Corbeilles (08 avril) et Dordives (11 avril).