

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

08 avril 2019 – Corbeilles-en-Gâtinais

Réunion Publique n°2 sur le PADD

Ordre du jour :

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Participants :

- 50 participants

Mme Costa introduit la réunion en détaillant la procédure du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Quatre Vallées. Elle rappelle que les conseils municipaux du débat du PADD, prévus courant avril et mai, sont ouverts au public.

Mme Lefèvre, du bureau ECMO, explique ce qu'est un PLUi et les documents qu'il comprend. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait partie intégrante du PLUi. Il est la clé de voute du PLUi. Ses axes devront trouver une traduction au sein des pièces règlementaires et opposables aux tiers que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et le zonage.

Le PLUi est guidé par un cadre juridique qui a évolué depuis ces dernières années. L'objectif premier est la limitation de la consommation des espaces. De plus, la ligne de conduite de l'urbanisme de planification est la même depuis 20 ans : densifier les centres-bourgs au détriment des espaces ruraux non pourvus en équipements ou services.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document supra communal dont le PLUi doit y être compatible, a prévu une hiérarchisation des communes du territoire du Pays Gâtinais. Ainsi celles disposants de services et d'équipements peuvent prétendre à un accueil plus important de population par rapport aux communes plus rurales où ces équipements y sont peu nombreux voire absents.

Mme Lefèvre détaille les suites de la procédure du PLUi en indiquant que le PADD sera présenté aux Personnes Publiques Associées prochainement et que le travail règlementaire (règlement et zonage) a tout juste débuté.

Une phase administrative sera prévue début 2020 avec une consultation obligatoire des Personnes Publiques Associées (PPA). Ces dernières auront 3 mois pour formuler un avis sur le PLUi.

Une enquête publique sera prévue en fin de procédure où les administrés seront invités à déposer leurs remarques sur le dossier.

Les documents de la procédure que sont les comptes-rendus, les présentations PowerPoint des réunions, les pièces du dossier (diagnostic territorial, etc.) seront prochainement mis en ligne sur le site de la CC4V. Les documents seront également disponibles en format papier en mairie et au siège de la CC4V.

Enjeux du PADD

Les enjeux du PADD détaillés sont issus du bilan qu'a pu être tiré suite au diagnostic territorial.

1. Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité

L'objectif est de développer une mobilité interne à la CC4V mais également en relation avec les territoires voisins.

Plusieurs projets d'équipements sont mis en avant et seront à prendre en compte au sein du PLUi notamment des équipements de santé.

2. Vers une nouvelle impulsion économique

Le Schéma de Cohérence Territoriale a établi une hiérarchie pour le développement de l'activité économique. Les zones d'activités sont hiérarchisées en catégories : zones structurantes, zones intermédiaires et de proximité. Le SCOT impose de prendre en compte les friches industrielles avant même de consommer de l'espace. Or la solution à cette problématique n'est pas encore trouvée étant donné la complexité du dossier et le coût de la requalification de ces friches.

Un diagnostic agricole a été fait par la Chambre d'Agriculture. Un recensement a été fait sur les projets des exploitants agricoles. Les demandes de changements de destination ont été répertoriées. Ainsi il est observé des projets de diversification : chambres d'hôtes ou gîtes le plus souvent. Le travail sera refait dans quelques mois pour mettre à jour les demandes.

Les activités existantes en zone A et N seront prises en compte par un zonage spécifique afin de soutenir l'activité en place mais de façon limitée pour ne pas générer de nouveaux conflits d'usage.

3. La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité

Le SCOT a hiérarchisé les communes du Pays Gâtinais en plusieurs typologies et ce, en fonction de la présence de services et d'équipements. Il a attribué une part de foncier à urbaniser selon cette hiérarchie pour chaque commune. Étant donné que le SCOT s'exprime en termes de compatibilité et non de conformité, des croissances démographiques différenciées ont été choisies en fonction des hiérarchies des communes. La CC4V étant attractive vis-à-vis de la pression de l'Île-de-France, un taux de croissance de 0.6% par an a été choisie pour les communes sous pression.

Les projections des futurs logements aidés se feront plutôt sur Ferrières et Dordives, étant donné les demandes observées sur ces deux communes. Aucun projet ne sera prévu sur Corbeilles, la commune étant déjà bien lotie (20% de logements aidés). L'objectif sera plutôt de requalifier le parc de logements existants.

4. Se positionner politiquement en matière de transition énergétique

L'objectif des élus est d'encadrer les énergies renouvelables sur le territoire et leur implantation étant donné l'absence de régulation de la part de l'État. Le Préfet a aujourd'hui un rôle d'instructeur et non de régulateur.

ECMO indique bien que ces éléments sont encore à débattre entre les élus.

5. L'environnement : le dénominateur commun à préserver pour le développement de la CC4V

Question :

Comment les sites de type Natura 2000, seront-ils pris en compte ?

Mme Lefèvre explique que les sites Natura 2000 sont des secteurs reconnus et considérés comme à protéger à l'échelle du droit européen mais ne sont pas de facto protégés par les documents d'urbanisme. Cependant, les élus ont le souhait de préserver la richesse de la biodiversité du territoire et ces éléments disposeront d'outils spécifiques pour leur protection.

Conclusion

Il est rappelé que les administrés peuvent déposer leurs demandes ou leurs remarques par mail (urbanisme.plui@cc4v.fr) ou courrier en mairie ou au siège de la CC4V.

Mme Costa indique que la même réunion publique est prévue sur Dordives, le jeudi 11 avril. D'autres seront prévues en fin d'année 2019 concernant le zonage et règlement.