

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

24 octobre 2019 – Dordives

Réunion publique sur les OAP sectorielles : Pôle relais de Dordives

Ordre du jour :

Réunion publique sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles de la commune de Dordives.

Environ 40 personnes présentes

Mr Le Maire rappelle que le PLU est intercommunal et doit être cohérent pour les 19 communes de la Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V).

Mme Costa, vice-présente chargée de l'urbanisme au sein de la CC4V, rappelle qu'une première réunion publique a permis de détailler le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, projet politique de la collectivité pour les 12 ans à venir. Une prochaine réunion est prévue en décembre sur la traduction réglementaire de ce projet : le zonage et le règlement. La réunion d'aujourd'hui est prévue uniquement sur les pôles relais de la collectivité : Dordives, Corbeilles et Ferrières.

Mme Lefèvre du bureau d'études ECMO, en charge du PLUi, explique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation existent depuis les années 2000 mais ont été profondément remaniées ces dernières années.

Ce sont des pièces obligatoires et opposables en termes de compatibilité contrairement au règlement et zonage qui eux sont opposables en termes de conformité.

Elles existent sous deux formes :

- Thématiques, présentent dans le PLUi de la CC4V mais non détaillées ce soir
- Sectorielles qui vont permettre de guider l'aménagement des zones d'extensions et qui vont être détaillées lors de cette réunion.

Les OAP sectorielles vont conditionner l'aménagement par un schéma de principe qui portera sur plusieurs points :

- Circulation,
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Gestion des eaux pluviales
- Mobilité et stationnement

Elles s'accompagnent d'un texte explicatif.

Mme Lefèvre passe en revue les OAP prévues sur la commune de Dordives et décrit les principes d'aménagement :

- « Sous les vignes »
- « Ouche Chaumont »
- « Courtil Mantrat »

Elle interpelle les administrés présents sur le fait que ces OAP ne sont pas figées tant que le document n'est pas arrêté elles peuvent évoluer.

Mme Lefèvre fait un point sur le choix des localisations. Elle indique que le choix des surfaces ne s'est pas fait au hasard et est en lien avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui donne un quota pour chaque commune en fonction de leur poids démographique par rapport au reste du PETR Montargois en Gâtinais.

Question :

Des bassins de gestion d'eaux pluviales sont prévus sur les schémas, cependant cela attirera des vipères par exemple, n'est-ce pas problématique ?

Mme Lefèvre indique que ces bassins ne sont pas destinés à être profonds : ce sont uniquement des modelés de terrain ou des noues, aucune eau stagnante n'est attendue. De plus, lors du dépôt du dossier

d'aménagement du secteur, un dossier loi sur l'eau devra être prévu. Aucun déversement ne sera envisagé dans un terrain voisin à l'opération.

N'y a-t-il pas une canalisation de gaz à proximité ?

ECMO indique que les schémas devront être croisés avec les servitudes d'utilité publique pour vérification.

Question :

Les schémas correspondent à combien de lots ?

Mme Lefèvre répond que pour l'OAP « Ouche Chaumont », le nombre de lots pour que l'opération soit économiquement viable sera d'environ 20 lots. A ce jour, aucune densité n'a été imposée à la demande des élus.

Question :

Qui prendra à sa charge l'entretien des espaces verts ?

Mme Lefèvre indique que c'est soit l'aménageur, soit le propriétaire qui aménage. La commune peut décider d'acheter les terrains pour réaliser elle-même l'entretien.

Question :

La voirie sur l'OAP « Ouche Chaumont » n'est pas d'une grande utilité ?

Mme Lefèvre indique que cette dernière permet en réalité de dispatcher les flux autour du secteur.

Question :

Pour pouvoir réaliser la zone, les propriétaires doivent-ils se mettre tous d'accord ?

Mme Lefèvre explique qu'il y a plusieurs façons pour pouvoir aménager les zones :

- Soit il y a un unique propriétaire et dans ce cas, il est aménageur ou vend à un aménageur
- Soit il y a plusieurs propriétaires, qui peuvent se regrouper pour créer une Association Foncière Urbaine, mêmes principes que le remembrement agricole.
- Soit la commune achète et réalise les équipements internes à la zone.

Question :

Peut-on imposer à une commune de réaliser des voiries ?

Mme Lefèvre indique que non.

Cependant, il est possible de réaliser une rétrocession des voiries pour qu'elles puissent retomber dans le domaine public, mais avant même cela une convention doit être signée entre la commune et l'aménageur pour s'assurer de la qualité des travaux.

En conclusion, il est rappelé qu'un cahier de concertation est mis à disposition des administrés dans toutes les mairies et au siège de la collectivité afin d'y inscrire le cas échéant des remarques. Une adresse mail est également disponible.

La prochaine réunion est prévue le 04 décembre à Dordives sur le zonage et le règlement.