

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

25 novembre 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

Présentation de la traduction réglementaire du PADD du PLUi aux
Personnes publiques associées

Une cinquantaine de personnes publiques associées et d'élus étaient présents.

Ordre du jour :

La réunion de ce jour a pour objectif de présenter le PLUi avant son arrêt (prévu début 2020) qui précède les 3 mois d'étude du dossier par les Personnes Publiques Associées (PPA), puis l'enquête publique du PLUi de la CC4V.

Mme Lefèvre rappelle que **trois réunions publiques** pour présenter le PLUi aux administrés sont prévues (le 2 décembre 2019 à Ferrières-en-Gâtinais, le 4 décembre 2019 à Dordives et le 9 décembre 2019 à Corbeilles).

Mme Lefèvre indique que la phase de concertation se poursuivra jusqu'au **31 janvier 2020**. Les pièces réglementaires du PLUi sont mise à disposition sur le site Internet de la CC4V (<https://www.cc4v.fr/urbanisme-plui/plan-local-durbanisme-intercommunal>). Elle précise que les documents papiers du zonage seront disponibles mi-décembre 2019.

Concernant **l'évaluation environnementale** qui constitue le troisième chapitre du rapport de présentation, ECMO précise que sa livraison est prévue pour fin janvier.

Mme Lefèvre indique que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit rappeler les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace (de l'ordre de 20% pour la CC4V). A cet effet, les conseils municipaux doivent compléter le débat initial du PADD avant le **conseil communautaire du 19 décembre 2019**.

- **Arrêt en Conseil Communautaire fin février (clôture de la concertation 31 janvier 2020)**
- **3 mois pendant lesquels les Personnes Publiques Associées font part de leurs avis (Mars-Avril-Mai 2020)**
 - ✓ Services de l'Etat, Chambre d'agriculture, Chambre du Commerce et de l'Industrie, etc.
 - ✓ Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) : statue sur l'évaluation environnementale
 - ✓ Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : statue sur les Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) et les changements de destination, la limitation de la constructibilité en zone Agricole et Naturelle.
 - ✓ Enquête Publique (Juin 2020)
- **Rapport du commissaire enquêteur (Juillet 2020)**
- **Approbation du PLUi et opposabilité (Septembre-Octobre 2020)**

RAPPEL SUR LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Mme Lefèvre rappelle que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a hiérarchisé l'organisation économique des zones d'activités sur le territoire, ce qui a entraîné au sein du PLUi la création de deux types de zones. Tout d'abord, les zones structurantes qui sont les zones UI et AUi composées notamment d'industries et d'entrepôts. Puis, les zones de proximité qui sont les zones UIa où sont présents uniquement de l'artisanat, des bureaux et des services. L'installation de nouvelles industries et/ou nouveaux entrepôts n'est pas permise dans cette zone.

Mme Lefèvre rappelle également que le SCOT a imposé une cartographie et un zonage des zones d'activités commerciales pour lesquelles une compatibilité est nécessaire.

Elle continue sa présentation en indiquant que les EPAC (Eléments du Paysages A Conserver) disposent d'une fiche réglementaire précisant les prescriptions de ces éléments pour chacune d'elles.

Elle poursuit en rappelant que seuls les petits boisements sont classés en EBC (Espaces Boisés Classés). En effet, le Centre Nationale de la Propriété Forestière (CNPF) demande de ne pas classer les grands boisements en EBC pour en faciliter la gestion et leur intervention.

Ensuite Mme Lefèvre évoque les STECAL qui sont délimités au sein des zones A et N. Certaines constructions ou installations peuvent y être édifiées de manière dérogatoire (au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme). Dans la traduction réglementaire ils sont limités dans leurs emprises au sol.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION SPECIFIQUE DANS CERTAINES ZONES

- Zone Agricole

Mme Lefèvre rappelle que dans les zones « Ac », l'activité commerciale est autorisée.

Concernant les zones « Ap », elles sont totalement inconstructibles dans le but de conserver les cônes de vues paysager.

La zone « Aph » est destinée uniquement à l'implantation de centrales photovoltaïques (commune de Préfontaines).

- Zone Naturelle

La zone « Nj » est un secteur de jardin pour limiter le développement en double rideaux. Il s'agit de jardins où des enjeux de biodiversité ont été relevés. La zone « Nj » sert de zone tampon entre les zones urbanisées et les zones agricoles et/ou naturelles. Il s'agit d'un outil d'aide à la préservation de la Trame Verte et Bleu (TBV).

Mme Lefèvre explique que la zone « Ng » est un secteur pour l'accueil des gens du voyage.

La zone « Nc » traduit un corridor écologique. Sur ce secteur aucune construction n'est autorisée. Il en va de même pour les secteurs « NzH » (zones humides).

QUESTIONS	REPOSES
Si une propriété foncière est à cheval sur deux zones de natures différentes, comment sont gérées les annexes ?	<u>ECMO</u> : L'objectif est de permettre la construction des annexes en zone naturelle, y compris si la construction principale est en zone U. Le règlement a été écrit dans ce sens.
Y aura-t-il une réunion avec les communes limitrophes ?	<u>ECMO</u> : Elles ont été sollicitées lors de la prescription du PLUI, mais elles n'ont pas demandé à être associées à la procédure (sans réponse de leur part). Toutefois, elles peuvent toujours se prononcer sur le PLUI lorsqu'il sera arrêté puisqu'elles seront de nouveau consultées à ce moment.
Est-il possible de faire un point sur la procédure globale ?	<p><u>ECMO</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La CC4V doit faire 3 réunions publiques dans les pôles relais (aucune projection des plans de zonage précis). Les plans de zonage papier et le règlement seront disponibles à la mi-décembre dans le cadre de la concertation. -Avant le 19 décembre 2019 : chaque conseil municipal doit compléter le débat sur le PADD avant le conseil communautaire qui a lieu le 19 décembre 2019. -Arrêt en conseil communautaire au plus tôt le 19 février 2020. -Ensuite 3 mois durant lesquels les personnes associées émettent un avis. -Présentation du PLUI en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) avec le Préfet. -Juin ou septembre 2020 : enquête publique (1 mois). S'en suivra une réunion de travail avec ECMO pour d'éventuelles modifications suite à l'enquête publique. -Septembre ou octobre 2020 : approbation au conseil communautaire.

ECHANGES DES ELUS

Les élus indiquent qu'il leur est difficile d'accepter que les lotissements des années 70-80, ex-nihilo, en pleine zone naturelle ou agricole ne soient pas densifiables. D'après les élus, les communes rurales font face à des contraintes énormes.

ECMO rappelle qu'il s'agit d'un parti pris de la communauté de communes de pas densifier des « gros hameaux » afin de ne pas déséquilibrer l'apport de population qui doit être concentré sur les bourgs.

Les élus réclament un appui de la part des personnes publiques associées (en particulier la DDT) en réunion publique pour apporter une justification claire sur les traductions de la loi dans les PLUi aux habitants.

La DDT45 indique que cela ne rentre pas dans ses fonctions, la loi étant par ailleurs écrite par des élus (les députés).

Comme ECMO a précisé que les plans de zonage ne sont pas projetés lors des réunions publiques, un élu s'interroge sur la nature de la concertation. Mme Costa, vice-présidente en urbanisme et à l'aménagement de l'espace au sein de la CC4V, précise que les grands principes du PLUi, du PADD, des OAP, du zonage et règlement sont expliqués et permettent d'inciter les personnes se sentant concernées à se déplacer directement en mairie ou sur le site internet de la CC4V pour consulter les plans de zonage individuellement.