

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

2 décembre 2019 – Ferrières-en-Gâtinais

Réunion Publique Traduction réglementaire du PADD du PLUi

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Environ 120 personnes étaient présentes.

OBJET DE LA REUNION

Présentation du PLUi de la CC4V et traduction réglementaire aux administrés de la commune de Ferrières-en-Gâtinais.

PRESENTATION

Mr Le Maire rappelle que le PLU est intercommunal et a été pensé pour les 19 communes de la Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V). Il rappelle la longueur de la procédure d'élaboration et adresse ses remerciements à toutes les personnes ayant participé de près ou de loin à l'élaboration du document d'urbanisme.

Mme Costa, vice-présidente en urbanisme et à l'aménagement de l'espace au sein de la CC4V, dresse un bilan rapide des activités réalisées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Elle remercie également les élus, ainsi que le bureau d'étude ECMO au vu de la qualité du travail fourni.

DEROULEMENT

1) Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-PLUi ?

Mme Lefèvre débute sa présentation en rappelant la définition du PLUi, les grands objectifs, la durée de projection et les pièces constitutives du document. Elle poursuit avec l'encadrement législatif par l'ensemble des lois qui ont un impact concret sur le document. Elle rappelle que le PLUi est un document d'urbanisme très encadré. Il doit être créé en compatibilité et en conformité avec d'autres documents applicables à plus grande échelle (le SDAGE, le SRADDET, les Schémas départementaux, le SCOT, etc). Elle marque un rapide zoom sur les prescriptions données par le SCOT du Montargois en Gâtinais dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et qui doivent être respectées dans le PLUi. Mme Lefèvre conclut sa première partie par un bref rappel de la procédure du PLUi affilié au calendrier (lancement du PLUi de la CC4V en mai 2018 jusqu'à l'approbation projetée en novembre 2020). Un *listing* des différents intervenants et leurs rôles dans l'élaboration du PLUi est projeté à l'assemblée.

QUESTION

« Vous avez dit la semaine dernière que les documents de zonage seraient disponibles en mairie ou sur le site internet mais ils n'y sont pas. »

Mme Lefèvre indique que les documents devaient être rendus disponibles début décembre mais ils le seront à compter de la mi-décembre.

2) Comment s'informer et s'exprimer ?

Mme Lefèvre poursuit la deuxième partie de sa présentation en rappelant les actions menées en termes : **d'information** (articles dans les journaux, mise à disposition des documents de travail, exposition au siège de la CC4V), de **participation** (ateliers participatifs avec les acteurs économiques), de **concertation** (dix réunions publiques) et les moyens mis à disposition pour **l'expression** des habitants (cahier de partage ou par mail).

QUESTION

« Comment s'est faite la concertation avec les commerçants ? »

Mme Bruzi, chargée de mission PLUi à la communauté de communes, précise que deux réunions publiques ont été menées avec les commerçants à Ferrières-en-Gâtinais ainsi qu'à Dordives. Les commerçants ont été informés par voie postale (sur invitation) et dans les journaux.

3) Quels changements concrets ? Quid des autorisations d'urbanisme obtenues ?

Mme Lefèvre commence la troisième partie de la présentation en exposant les quatre grandes lignes directrices que le PLUi doit respecter en conformité avec le SCOT et la législation du Code de l'urbanisme. Il s'agit de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, de favoriser la densification des espaces déjà urbanisés, de limiter le développement des hameaux et de faciliter l'émergence des projets individuels en assouplissant le règlement. Mme Lefèvre annonce clairement que ces changements se traduiront par le reclassement de certains terrains aujourd'hui classés constructibles en inconstructibles ; ainsi qu'un assouplissement des normes lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Elle fait également un point sur les autorisations d'urbanisme obtenues récemment.

QUESTION

« Si on a déjà obtenu un permis de construire, est-ce qu'il est quand-même modifiable ? »

Mme Lefèvre annonce qu'il est tout à fait possible de modifier le permis de construire seulement si les modifications sont mineures et ne remettent pas en cause le PLUi.

4) Traduction réglementaire : zonage-règlement-OAP

Mme Lefèvre dresse l'inventaire des quatre familles de zone de PLUi et leur traduction réglementaire (Zones Agricoles, Zones Naturelles, Zones A Urbaniser, Zones Urbaines). Dans chacune des familles, elle expose clairement les règles affiliées en matière d'activités économiques, d'équipements et d'habitat.

QUESTIONS

« Que signifie le secteur Ach ? »

Mme Lefèvre répond qu'il s'agit d'un secteur agricole destiné aux équidés (pour les chevaux) non liés à une exploitation agricole.

« Concernant les zones agricoles où les éoliennes pourraient éventuellement s'implanter, quelle est la réglementation ? »

Mme Lefèvre explique que les éoliennes ne font plus que l'objet d'une autorisation environnementale instruite par le Préfet. Toutefois, ces délivrances doivent être compatibles avec le PLUi.

Mme Lefèvre explique que les zones d'extension à urbaniser (Zone AU) font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) obligatoires dans le Code de l'urbanisme. Elle rappelle la définition et les objectifs des OAP.

QUESTIONS

« Dans le PLUi de Griselles actuel il y a deux OAP, une à Griselles et une au Bignon-Mirabeau, est-ce qu'elles sont maintenues ? »

Mme Costa affirme que les deux OAP sont maintenues.

« S'il y a plusieurs propriétaires, qui prend la responsabilité de construire la route ? »

Mme Lefèvre répond qu'il existe différentes solutions. La première est que les différents propriétaires s'entendent entre eux et construisent la voirie ensemble. La deuxième est que s'il y a désaccord entre les propriétaires, le projet reste figé pendant longtemps. Les élus sont libres de prendre la décision de réunir les propriétaires pour trouver un terrain d'entente pour construire la voirie. La troisième solution est que chaque propriétaire fasse sa voirie pour desservir ses lots. Dans ce cas, la route se construit au fur et à mesure. Ils peuvent également vendre à un aménageur. En dernier recours, la commune peut réaliser les équipements internes à la zone si les propriétaires lui cèdent les emprises nécessaires.

« Les gros groupes d'investissement qui achètent les terrains sont donc favorisés ? »

Mme Lefèvre insiste sur le fait que la décision appartient aux élus. Il en va de leur responsabilité d'informer les différents propriétaires des solutions existantes pour qu'ils puissent gérer eux-mêmes les projets. Il existe des outils à disposition, comme l'AFU (Association Foncière Urbaine) qui permet de regrouper les propriétaires et faciliter la réalisation des projets multi-propriétaires. Le rôle de la commune est d'intervenir en tant que facilitateur de projet.

« Qui est responsable de l'entretien de la route ? »

Tant qu'il n'y a pas rétrocession de la voirie à la commune, l'aménageur de la voirie ou l'association syndicale du lotissement sont responsables de l'entretien.

« Est-ce que les bandes paysagères entre les OAP et les zones agricoles sont systématiques ? »

Mme Lefèvre réplique qu'il est généralement systématique de mettre des bandes paysagères mais que certaines OAP n'en ont pas forcément. Les bandes paysagères ne sont pas obligatoires dans le Code de l'urbanisme. Les élus décident d'en mettre ou non dans les OAP. Si les élus décident de mettre des bandes paysagères dans les OAP, elles sont alors obligatoires dans la mise en œuvre. L'objectif premier de ces bandes paysagères est de créer une interface (une zone tampon) entre les zones à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles.

« De quoi est composée une bande paysagère ? Est-ce qu'il y a des règles strictes en matière de largeur et hauteur dans les OAP ? »

Mme Lefèvre indique qu'une bande paysagère peut être composée d'arbres ou d'arbustes. Le but de l'OAP n'est pas de trop réglementer mais de laisser une certaine liberté en fonction du projet futur. Les modalités de largeur et hauteur des bandes paysagères peuvent faire l'objet de négociations entre les élus et le porteur de projet au moment de la réalisation.

« Comment vous avez pu classer des zones en U alors que le PPRI n'est pas encore terminé ? »

Mme Lefèvre indique que les services de l'Etat ont pris un an et demi de retard dans l'élaboration du PPRI. Parfois le temps d'élaboration des différents documents de planification ne permet pas de les faire correspondre entre eux. A l'heure actuelle, l'ancien PPRI est toujours en vigueur donc utilisé comme référence. Toutefois lorsque le nouveau PPRI sera approuvé, il s'appliquera au-delà du PLUi, comme toutes les Servitudes d'Utilité Publique. Par ailleurs, les élus ont aussi pris en compte les inondations de 2016 dans leur réflexion.

« Si une personne veut s'installer cette année et que le PPRI n'est pas encore opposable, comment va se dérouler la délivrance des permis de construire ? Un permis de construire peut-il être délivré sur un terrain inondable ? »

Aujourd'hui, il n'est pas possible de faire appliquer un PPRI qui n'est pas approuvé par le Préfet. C'est l'ancien PPRI en vigueur qui sert de référence aux élus. Ces derniers essayent de faire en sorte de ne pas délivrer un permis de construire sur un terrain repéré comme étant inondable (d'après les observations faites lors des inondations de 2016).

« En ce qui concerne le règlement, est-ce qu'il est prévu des précisions sur les clôtures de bord de route ? Quels types de matériaux faut-il utiliser ? »

Mme Lefèvre explique que seuls les architectes des bâtiments de France peuvent émettre des règles pour les matériaux à utiliser. Le PLUi n'a pas le pouvoir d'imposer des techniques ou des matériaux, seuls les aspects et teintes peuvent être réglementés, ce qui a été réalisé dans le règlement.

« Si les personnes ne respectent pas les règles du PLUi sur les aspects extérieurs des clôtures, quelles sont les conséquences ? »

Mme Lefèvre précise que si les personnes ne respectent pas les règles, seuls les élus et les personnes assermentés peuvent constater l'infraction. Ils peuvent mettre des procès-verbaux et aller au contentieux pour faire respecter la règle.

5) Et la suite ?

Mme Lefèvre finalise sa présentation sur le calendrier à venir.

La **phase de concertation** se poursuit 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 en mairie courant décembre 2019. Et qu'il est également possible de faire part d'observations dans les cahiers de concertation en mairie ou via l'adresse mail de la CC4V (urbanisme.plui@cc4v.fr).

CALENDRIER DU PLUi

- **Arrêt en Conseil Communautaire fin février (clôture de la concertation au 31 janvier 2020).**
- **3 mois pendant lesquels les Personnes Publiques Associés font part de leur 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.
 - ✓ CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers : statue sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée) 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).**

QUESTIONS

« Qui a organisé la réunion de ce soir ? »

Mme Lefèvre affirme que la CC4V, ayant la compétence en urbanisme, a organisé la réunion publique.

« Je suis un agriculteur nouvellement retraité. Est-ce que je peux déclarer mon terrain comme n'étant plus utilisé à des fins agricoles et ainsi le faire reclasser dans un autre secteur qu'en zone A ? »

Mme Lefèvre énonce qu'il est possible de le faire selon le contexte. Il doit faire part de son départ à la retraite à la Chambre d'agriculture du Loiret et prendre RDV pour décider avec eux des modalités de transmission de l'exploitation.

« Sur la CC4V, est-ce qu'il y a une OAP par commune ? »

Mme Lefèvre confirme que ça dépend des communes. Il peut y avoir plusieurs OAP par commune ou aucune. La création d'OAP dépend notamment de la création ou non de zones AU. Certaines communes n'ont pas créé de zones AU, donc elles n'ont pas besoin d'OAP.