

## PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

4 décembre 2019 – Dordives

Réunion Publique Traduction réglementaire du PADD du PLUi

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

Environ 35 personnes étaient présentes.

### OBJET DE LA REUNION

Présentation du contexte juridique PLUi de la CC4V et traduction réglementaire aux administrés de la commune de Dordives.

### PRESENTATION

Mr Berthaud rappelle que le PLU est un projet d'urbanisme concerté et intercommunal qui a été pensé pour les 19 communes de la Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V).

Il précise que la période de consultation est lancée et que les plans de zonage seront disponibles fin de semaine prochaine en mairie. Il introduit le cabinet d'urbanisme ECMO et la présentation de ce jour.

Il rappelle la longueur de la procédure d'élaboration du PLUi. Il interpelle également les citoyens sur le fait que des terrains constructibles vont devenir inconstructibles au regard de la compatibilité du PLUi avec les autres documents de planification et des lois nationales en matière d'urbanisme.

### 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 constituant le 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

**« Comme le COS a été supprimé qu'en est-il du coefficient de biotope dans le nouveau document d'urbanisme qu'est le PLUi ? »**

Pour les non-initiés, Mme Lefèvre précise que le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera non imperméabilisée. L'objectif du CBS est de maintenir des espaces végétalisés et non artificialisés pour lutter contre les inondations, remettre en état les continuités écologiques et maintenir de la nature en ville par exemple. Le CBS est un outil qui est proposé et non pas imposé dans les documents de planification comme les SCOT ou PLU. Dans le cas du PLUi de la CC4V, le CBS a été mis en œuvre dans le règlement.

## **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).

Mme Lefèvre rappelle qu'il ne faut pas confondre la concertation qui est le premier temps d'expression pour les habitants et l'enquête publique qui est le second temps d'expression plus formel avec le commissaire enquêteur.

## **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.

### **QUESTIONS**

**« Il est indiqué sous réserve sur mon certificat d'urbanisme mais il n'y a pas d'explication. Qu'est-ce que ça signifie ? »**

Mme Lefèvre répond que les raisons de l'avis réservé doivent être spécifiées sur le document. Si ce n'est pas le cas, elles peuvent être réclamées au service instructeur de la mairie qui a délivré le certificat.

**« Sur quels critères vous êtes-vous basés pour déclasser un terrain par exemple ? Est-ce que des sorties terrain ont été faites ? »**

Mme Lefèvre explique qu'il existe différents critères. Le premier critère est d'ordre surfacique. Il s'agit de la superficie que la commune doit respecter en fonction de l'enveloppe foncière qui lui a été allouée par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). La commune se voit parfois contrainte de déclasser certains terrains constructibles en zones naturelles ou agricoles. Il existe d'autres critères comme les conditions d'accessibilité d'un terrain, sa localisation au regard des corridors écologiques ou encore dans une volonté politique de maintenir une qualité de cadre de vie.

Ces critères ont ensuite été choisis pour chaque zone déclassée en fonction du diagnostic effectué qui comprend notamment des visites sur le territoire. Les élus qui connaissent bien leurs communes ont aussi apportées leurs expertises.

Les participants lancent des débats avec les élus présents et expriment leurs désaccords concernant le déclassement de leurs terrains en zone inconstructible. Mme Lefèvre intervient pour recadrer le sujet de la réunion de ce jour et invite les participants à étudier leurs cas particuliers en allant consulter le zonage et la réglementation lorsqu'ils seront déposés en mairie.

Un citoyen demande à ECMO de présenter le projet politique de la commune. Mme Lefèvre indique qu'il a été présenté lors d'une réunion publique précédente. Elle l'invite également à consulter le PADD, dans lequel est décrit le projet politique, disponible sur le site internet de la Communauté de Communes.

#### **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 les règles affiliées en matière d'activités économiques, d'équipements et d'habitat.

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**

**« Si le propriétaire ne souhaite pas faire l'aménagement dans l'OAP, est-ce qu'il peut vendre son terrain ? »**

Mme Lefèvre affirme que le propriétaire peut vendre son terrain mais l'acquéreur devra respecter l'OAP.

**« 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.

**« S'il y a des terrains pas encore construits en zone UBh, vont-ils devenir inconstructibles ? Et à partir de quand vont-ils le devenir ? »**

Mme Lefèvre affirme que les terrains non bâtis en zone UBh ne sont plus considérés comme constructibles, seules les annexes et les extensions des bâtiments actuels sont autorisées. ECMO indique que le PLUi rentrera en vigueur à partir de son approbation.

#### **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. 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](mailto: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

### « A partir de quelle date les plans de zonage seront consultables ? »

Mme Lefèvre affirme que les documents devaient être rendus disponibles à la mi-décembre.

ECMO précise que les plans de zonage ne sont pas définitifs. En effet, les Personnes Publiques Associées (PPA) auront 3 mois pour émettre un avis sur le PLUi. Des changements dans les plans de zonage sont peut-être à prévoir au regard des exigences et avis des PPA. En d'autres termes, certains terrains en zones constructibles peuvent encore être déclassés en zones inconstructibles.

Certaines personnes présentes expriment leurs regrets concernant la réunion de ce jour et auraient souhaité qu'elle porte essentiellement sur les enjeux de la commune de Dordives et que les plans de zonage soient présentés.

ECMO indique que le bureau d'étude intervient pour la CC4V, qui est le commanditaire du PLUi et des trois réunions publiques proposées dans les trois pôles relais de la communauté de communes (Ferrières-en-Gâtinais, Dordives et Corbeilles). Les réunions publiques portent sur l'ensemble du projet communautaire qui concerne les 19 communes.

Dans un souci de temporalité de la démarche des réunions publiques et de budget, il aurait été difficilement envisageable d'organiser 19 réunions publiques dans les 19 communes de la CC4V.

Le bureau d'étude invite les participants à se rendre en mairie pour consulter les plans de zonage lorsqu'ils seront rendus disponibles. ECMO rappelle que les réunions publiques visent à apporter les éléments de compréhension du PLUi et donner les outils nécessaires aux habitants pour comprendre la nomenclature du zonage et le règlement.