

PLUi Communauté de Communes des Quatre Vallées

9 décembre 2019 – Corbeilles

Réunion Publique Traduction réglementaire du PADD du PLUi

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

Environ 45 personnes étaient présentes.

OBJET DE LA REUNION

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

PRESENTATION

Mr le Maire introduit le cabinet d'urbanisme ECMO et la présentation de ce jour.

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 d'élaboration 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 affilé 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

Une personne demande si les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) pourront être accessibles pour les habitants.

Mme Lefèvre répond que les PPA ont participé à certaines réunions de travail en amont et qu'il est possible de prendre connaissance des comptes rendus de travail sur le site internet de la CC4V. De plus, les avis apparaîtront dans le dossier d'enquête publique, ainsi que les réponses (positives ou négatives) des élus à ces avis.

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.

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.

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

Une personne demande un éclaircissement concernant la réglementation de la construction des piscines en zone naturelle. Mme Lefèvre précise que la construction de piscines est permise en zone naturelle mais limitée à 100 m² (emprise au sol) supplémentaire au bâtiment existant.

« Le PLUi a-t-il une durée limitée ? », « Si le SCOT évolue dans le même temps, le PLUi devra t'il être modifié en conséquence ? »

ECMO explique que le PLUi est dimensionné pour une projection de 12 ans. Toutefois, le PLUi a obligation de se rendre compatible au regard des nouvelles lois nationales à venir ou de la modification des documents de planification (comme le SCOT). Il sera sans doute nécessaire d'opter pour une révision du PLUi lorsque le SCOT évoluera. Le PLUi a 3 ans pour se rendre compatible après l'approbation du SCOT (il faut généralement entre 3 et 5 ans pour réviser un SCOT).

« Est-ce que le nombre de constructions a déjà été prévu dans les OAP pour les zones AU ? »

Mme Lefèvre précise que les élus et le cabinet ECMO ont travaillé sur la définition d'une certaine densité dans les zones à urbaniser. Toutefois, il ressort que la densité voulue par les élus n'est pas la densité souhaitée par le SCOT. Donc les élus de la CC4V ont fait le choix de ne rien préciser dans les OAP pour l'instant. Ils s'attendent à recevoir un avis de la Direction Départemental des Territoires (DDT) sur ce point.

« Dans les OAP, qui prend en charge l'aménagement des routes ? »

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.

« Un particulier ne pourra pas aménager les terrains situés en OAP ! »

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. Mme Lefèvre précise que la création des OAP ont été pensée pour garantir l'intérêt général des communes et un certain équilibre économique (le coût au lot a été étudié).

« Est-ce que vous pouvez préciser la définition d'une dent creuse s'il vous plaît ? »

Mme Lefèvre donne la définition suivante : une dent creuse (en urbanisme) est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Elle rappelle que la définition d'une dent creuse peut évoluer selon le type du tissu bâti dont on parle (hameaux, bourgs, etc.).

Un agriculteur souhaite interpeller l'assemblée sur la différence de définition entre les fossés et les cours d'eau et les désaccords qui en découlent. Mme Lefèvre recadre le débat en précisant que les désaccords entre les agriculteurs et la police de l'eau ne sont pas à l'ordre du jour. De plus, cela relève du Code de l'environnement et du Code rural et de la pêche maritime. Le PLUi relève du code de l'urbanisme et n'aborde pas ces points-là.

Une personne exprime son opinion concernant l'« Espace Boisé Classé ». Elle pense que cet outil est trop contraignant et que la protection se fera au détriment du boisement. S'il n'y a pas d'entretien du bois, à long terme le boisement est destiné à s'enfricher.

ECMO affirme qu'il est possible d'entretenir les boisements en « Espace Boisé Classé » mais qu'il est interdit de raser le bois en laissant la parcelle à blanc. L'« Espace Boisé Classé » n'est pas nécessairement répertorié en fonction de la qualité des essences de bois présentes mais également pour d'autres intérêts tels que la biodiversité ou le paysage. Concernant l'enfrichement des boisements, Mme Lefèvre précise ces espaces conservent leur fonctionnalité biologique. En effet, cela permet de créer des zones tampons ou d'accueillir certaines espèces.

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 règlementaires 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).

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).**