

DEPARTEMENT DU LOIRET (45)
CANTON DE COURTENAY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° de délibération :
2019/07/01

**Date de convocation du
Conseil Communautaire :**
28/06/2019

Nombre de Conseillers :
En exercice : 46
Présents : 36
Absents : 4
Pouvoirs : 6
Votants : 42

Résultats du vote
Pour : 42
Contre : 0
Abstention : 0

Certifié exécutoire

Date d'affichage :

L'an deux mille dix-neuf, le Jeudi quatre juillet, à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes des Quatre Vallées dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil de Ferrières-en-Gâtinais, sous la présidence de Monsieur Gérard LARCHERON, Président.

Présents : Mr Jean-Luc D'HAEGER, Mr Antoine FELIX, Mr Jean-Michel BOUQUET, Mme Isabelle MARTIN, Mr Jean-Paul HORNEZ, Mr Maxime CANELA, Mme Jacqueline BESSE-DESMOULIÈRES, Mr Jean BERTHAUD, Mr Guy DUSOULIER, Mr Gérard LARCHERON, Mme Sylvie COSTA, Mme Claudette THOMAS, Mme Monique PICARD, Mr Jacques DUCHEMIN, Mme Nathalie ROUX, Mr Alain BEAUNIER, Mr Didier DEVIN, Mr Thierry BRIQUET, Mme Nadia MARTIN, Mr Hubert DECAUDIN, Mme Evelyne LEFEUVRE, Mr Jacquie GRISARD, Mr Pascal DROUIN, Mr Rémi DURAND, Mr Gérard GUIDAT, Mr Edmond LAUX, M. Bernard SALIGOT (suppléant de Mr Éric BUTTET), Mr Jacky BERTON, Mr Patrick RIGAUT, Mme Annie BARTHOD-THONNOT, Mr Pascal DE TEMMERMAN, Mr Michel HARANG, Mme Anne-Sophie CARBONNELLE (suppléante de Mr Jacques HUC), Mr Claude LELIEVRE, Mr Henri MOLINIER, Mr Daniel MELZASSARD.

Absents excusés et représentés : Mr Christian MONIN a donné pouvoir à Mr Hubert DECAUDIN, Mr Luc PISSIS a donné pouvoir à Mr Jean BERTHAUD, Mme Sophie VRAI a donné pouvoir Mr Guy DUSOULIER, Mr Frédéric NERAUD a donné pouvoir à Mr Gérard LARCHERON, M. Jean-Claude GRISARD a donné pouvoir à Mme Nathalie ROUX, Mme Chantal PONTLEVE a donné pouvoir à Mr Claude LELIEVRE

Absents : Mr Pierre DELION, Mme Elisabeth CHAMAILLE, Mme Miréla DENYS, Mr Edouard GARREAU.

Mme Jacqueline BESSE-DESMOULIÈRES est élue secrétaire de séance.

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CC4V - DEBAT SUR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)**

Monsieur Le Président rappelle que par délibération en date du 21 septembre 2017, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.).

Les chapitres I et III du titre II du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme fixe le contenu et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que :

- l'article L.151-2 dispose que les PLU « [...] comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables [...] ».

- L'article L.151-5 précise les objectifs poursuivis par le PADD. Il définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est une pièce indispensable du dossier de PLUi. Accessible à tout citoyen, il constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la Communauté de Communes des Quatre Vallées.

- L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « *un débat à lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables [...] au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme* ».

En conséquence, il est proposé au conseil communautaire de débattre de ces orientations générales.

Mme LEFEVRE, du bureau d'études ECMO procède à la lecture du projet de P.A.D.D. transmis préalablement aux conseillers.

Après cet exposé, Monsieur Le Président déclare le débat ouvert.

Mme LEFEVRE précise qu'après le débat de ce soir sur le PADD, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation du droit des sols qui pourrait remettre en cause l'économie générale du PLUi.

Orientation 1 : « Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité »

- *Accompagner la mobilité vers l'Île de France tout en développant une mobilité interne au territoire.*
- *Redéployer l'offre médicale.*
- *Fidéliser la jeunesse en répondant aux besoins liés à cette population.*
- *Développer une offre d'équipements adaptée aux besoins des populations existantes et futures.*
- *Répondre aux besoins des populations en termes de réseaux divers et de réseaux de télécommunications numériques.*

M DEVIN remarque que l'enjeu « concentrer la population sur les zones déjà urbanisées » n'est pas adapté à Fontenay-sur-Loing, car 10 % de la population est localisé dans le bourg de Fontenay, et le reste de la population est réparti sur la commune. De plus, lorsque le passage à niveau sera fermé, le bourg sera séparé du reste de la commune.

M LARCHERON répond que c'est une spécificité de la commune qui s'est développée toute en longueur.

Orientation 2 : « Vers une nouvelle impulsion économique »

- *Accompagner la mutation de l'économie agricole*
- *Offrir un foncier à vocation économique diversifié*
- *Intensifier les centralités commerciales des pôles relais*
- *Soutenir une nouvelle forme de travail : le télétravail*
- *Poursuivre l'exploitation des ressources endogènes du territoire*
- *S'appuyer sur les richesses du territoire pour développer une économie de tourisme et de loisir*

Orientation 3 : « La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité »

- *Préserver le cadre de vie du territoire*
- *Envisager un développement différencié selon l'offre de services présents sur le territoire*
- *Offrir un habitat pour tous*

M RIGAULT exprime qu'il est d'accord avec la non-extension des hameaux, mais il ne comprend pas que les hameaux ne puissent pas tous être densifiés, car les dents creuses qui ne seront pas constructibles risquent à terme de devenir des friches qui ne pourront pas retourner à l'agriculture et qui vont créer des problèmes d'usage.

Mme LEFEVRE explique que la définition d'un hameau se doit d'être la même sur toutes les communes de la CC4V, il faut une cohérence à l'échelle de la CC4V, certains hameaux ne sont que des écarts bâtis et devront rester en l'état.

M BRIQUET craint que les hameaux perdent leur identité, et que certaines parcelles restent en friche.

M GUIDAT rappelle que la croissance démographique est limitée au travers du PLUi.

Mme LEFEVRE précise que le SCoT rentre en révision cette année et invite les élus à participer à ces réunions s'ils ont le souhait de faire remonter le taux de croissance démographique.

M HORNEZ explique que c'est dommageable de ne plus pouvoir densifier les hameaux. De plus, la question du linéaire se pose et notamment pour Corbeilles avec l'avenue de Montargis, et l'avenue de Bordeaux, où des investissements avaient été réalisés, il y a tous les réseaux et les équipements qui sont en dimension suffisante. Les propriétaires qui avaient acheté ces terrains constructibles perdent cette possibilité. La commune est encore dans le flou des possibilités concrètes.

M LARCHERON précise que lors de l'élaboration du SCoT les élus n'ont peut-être pas été sensibilisés aux impacts qu'il aurait sur les communes, et invite les élus à suivre sa révision. De plus, il précise que le PLUi n'est pas un document figé dans le temps et que des procédures d'évolutions pourront être engagées.

M HORNEZ rappelle que les dents creuses des avenues de Corbeilles ne pourront plus accueillir de l'agriculture mais ne pourront pas non plus accueillir de nouvelles habitations, et cela va créer de la friche.

M LARCHERON précise que ces parcelles pourront servir aux agriculteurs à déclarer leurs jachères à la PAC.

M. GUIDAT demande dans quel paragraphe du SCoT est-il indiqué la non urbanisation des hameaux existants ou seulement la non extension sur de la terre agricole ? La CC4V réalise un PLUi selon les attentes de la DDT et non des élus.

Mme COSTA replace le débat en rappelant que le délai du PLUi a été décidé à l'unanimité, et le souhait des élus était d'avancer le dossier au maximum avant la fin du mandat, et ne pas gaspiller l'argent public en laissant un document qui serait modifié par la prochaine mandature. Ce n'est pas du travail bâclé mais un travail soutenu avec une très bonne assiduité des élus. On fait un PLUi dans le cadre de la loi, et dans le respect des orientations du SCoT. L'enjeu de notre PLUi est de reconcentrer les habitants dans le bourg, pour limiter la mobilité, les extensions de réseaux. La DDT est venue régulièrement.

Mme LEFEVRE intervient pour indiquer que le travail des agents du service urbanisme avec leur rencontre de chaque commune a bien fait avancer les réflexions sur les enjeux avant la mission donnée à ECMO, il y a un an, un pré-diagnostic avait déjà été fait, et il reste encore 1 an d'études. Sur l'AME, la durée du PLUiHD est de 5 ans et cela ne prouve pas une meilleure appropriation des élus. Des déclassements de terrains sont toujours une position difficile. Mme COSTA dit que si on s'est lancé dans un PLUi c'était pour que cela ne nous soit pas imposé.

M GUIDAT revient sur la densification, avec la crainte que des terrains se développent sur 200 mètres carrés, et que des problèmes d'usage en découlent.

Mme LEFEVRE précise que le PLUi n'a aucune règle sur la régulation des dimensions des terrains et la régulation se fera automatiquement avec l'offre et la demande. Il ne faut pas faire peur.

M BERTHAUD explique que Dordives est confronté à ce souci avec un promoteur qui propose des petits terrains, et la commune n'a pas beaucoup de moyens à sa disposition pour se défendre. La réalité au niveau des divisions c'est des terrains de 450 à 600 mètres carrés, aujourd'hui la loi ne permet pas de contrer les constructions sur ces superficies. Quels sont les moyens ? Les OAP peuvent permettre d'encadrer ce développement dans les espaces à ouvrir à l'urbanisation. M BERTHAUD précise que les remarques de M GUIDAT sont à prendre en compte pour ne pas se retrouver dans les dents creuses avec des situations qui pourraient entraîner des gênes d'usage.

Mme LEFEVRE précise que la densité est plus importante à Dordives, notamment en lien avec la présence de la gare. D'autres outils sont mobilisables pour réguler les dimensions des terrains et seront abordés à la rentrée au cours de la phase zonage (coefficient d'emprise au sol, coefficient de biotope, distances par rapport aux distances séparatives).

M DEVIN trouve que c'est un peu contradictoire avec l'enjeu énoncé plus haut dans le PADD « concentrer la population sur les zones déjà urbanisées ». M DEVIN rajoute que c'est une aberration de mettre des zones naturelles entre deux maisons, et cela va créer des zones de friche, il faudrait raisonner en termes d'aménagement de territoire et non de croissance démographique.

Mme LEFEVRE indique qu'il peut s'agir de zone de jardin en N comme à l'arrière de propriété.

M LARCHERON précise qu'aujourd'hui la population n'est pas en recherche de terrains de 1 500 mètres carré sur le territoire de la CC4V. Concernant les terrains de 300 mètres carré, ils sont destinés à de l'habitat aidé, avec des promoteurs, et c'est ce qui manque sur notre territoire parce que cela permet d'accueillir des jeunes couples avec des enfants ce qui remplit les écoles. Il souhaite que la DDT puisse expliquer les principes imposés par les lois lors des réunions publiques.

M HORNEZ précise que la difficulté des élus arrive aujourd'hui, avec les propriétaires qui prennent conscience que les terrains vont être déclassés. Concernant le lotissement de l'Ouche des Chevaliers sur Corbeilles, les petits terrains se sont plus facilement vendus que les grands terrains.

Mme LEFEVRE rassure les élus en leur disant que les intercommunalités du PETR sont également en cours de PLUi et les restrictions sur les terrains à bâtir sont les mêmes que sur le PLUi de la CC4V. Lors de l'enquête publique, les habitants peuvent s'exprimer et le commissaire enquêteur explique. Le PLUi a une durée de vie de 10 ans.

M BOUQUET explique que Chevy a subi le premier PLUi, et aujourd'hui subit encore plus.

M HARANG précise que ce sont les maires qui vont être en première ligne et les habitants n'iront pas regarder ce qui se passe sur les communes limitrophes.

M DEVIN soulève une incohérence avec l'attractivité du cadre de vie et les terrains en friches qui donneront une image négative des communes.

M. LARCHERON précise qu'il faut aussi des espaces de biodiversité.

Mme LEFEVRE pense qu'il vaut mieux des friches boisées que des friches industrielles.

Orientation 4 : « Se positionner politiquement en matière de transition énergétique »

- *Accompagner la transition énergétique*
- *Encadrer le développement des énergies nouvelles, notamment l'éolien et le photovoltaïque sur le territoire*
- *Accompagner le déploiement des véhicules électriques et autres technologies peu énergivores*

M HORNEZ trouve qu'il est dommage de se limiter à la commune de Corbeilles et de ne pas intégrer les communes limitrophes en ce qui concerne la protection des espaces boisés qui participent au paysage de la commune. Corbeilles a engagé une réflexion pour la protection de ses cônes de vue notamment sur le bourg et la peupleraie, et souhaite au travers du zonage limiter toutes les implantations éoliennes possibles.

Orientation 5 : « L'environnement : le dénominateur commun pour préserver l'attractivité de la CC4V »

- *Limiter l'exposition aux risques notamment d'inondation*
- *Préserver la TVB (Trame Verbe et Bleue)*
- *Conserver le patrimoine architectural et paysager*

M HORNEZ souhaiterait rajouter des cônes de vue dans le PADD.

Mme LEFEVRE explique que cela pourra être intégré dans le zonage.

M DEVIN se demande si le PPRI s'impose à notre PLUi ?

Mme LEFEVRE explique que c'est le cas.

M DEVIN revient sur l'urbanisation entre la RD2007 et la voie ferrée. Fin 2019, le PPRI devrait être produit par la DDT.

Mme LEFEVRE répond que ce sujet a été largement abordé en réunion de travail. Elle rappelle que le sursis à statuer devra désormais s'appliquer à tous les projets qui risquent de compromettre la mise en œuvre des orientations du PADD.

M. GUIDAT souhaite que le PLUi s'applique plus tard.

Mme COSTA indique que le PADD produit le sursis à statuer.

M. DEVIN remercie Mme LEFEVRE pour ces compétences.

Mme LEFEVRE précise que la jurisprudence est constante et qu'un PC délivré après le débat du jour peut être illégal si de nature à remettre en cause l'économie générale et les principes du PADD. Si des déclarations préalables ou permis d'aménager ont été délivrées, il faut être attentif à leur date de péremption.

Le conseil communautaire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 151-2, L. 151-5 et L. 153-12,

Vu la délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et arrêtant les modalités de la concertation,

Vu la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui vient d'être faite,

Considérant que les orientations générales du P.A.D.D. du futur P.L.U.I., telles qu'elles sont à ce jour proposées, se déclinent à partir de 5 orientations d'aménagement et d'urbanisme précisées dans le document joint en annexes, à savoir :

- Orientation 1 : « Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité »
- Orientation 2 : « Vers une nouvelle impulsion économique »
- Orientation 3 : « La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité »
- Orientation 4 : « Se positionner politiquement en matière de transition énergétique »
- Orientation 5 : « L'environnement : le dénominateur commun pour préserver l'attractivité de la CC4V »

Considérant que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

Après en avoir débattu, il est proposé au conseil communautaire :

- **PRENDRE ACTE** de la tenue ce jour, en séance, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes de Quatre Vallées ;
- **DIRE** que la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes ;
- **DONNER POUVOIR** à Monsieur Le Président pour signer toute pièce nécessaire à l'accomplissement des présentes.

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil de Communauté, à l'unanimité,**

- **PREND ACTE** de la tenue ce jour, en séance, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes de Quatre Vallées ;
- **DIT** que la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes ;
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur Le Président pour signer toute pièce nécessaire à l'accomplissement des présentes.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication.

Le Président de la CC4V,


Gérard LARCHERON

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le



ID : 045-244500419-20190704-20190701-DE