



Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU BEAUNOIS

Compte-rendu de la réunion du 30 octobre 2018

1. OBJET DE LA REUNION

La réunion avait pour objectif de présenter le pré-zonage du Beaunois et d'expliquer le principe de «sur-zonage» qui enrichit la valeur du document graphique.

2. LIEU DE LA REUNION

Siège de la CC du Pithiverais Gâtinais de Beaune-la-Rolande

3. POINTS ABORDES

Présentation du pré-zonage

- Les élus se sont interrogés sur les critères de définition de l'enveloppe urbaine. ATOPIA a répondu que la méthode employée est celle des tampons de 50m autour des bâtiments, et que l'enveloppe urbaine a été ajustée avec les élus communaux. La zone U est délimitée par les routes et les limites parcellaires de la dernière construction existante (cf illustrations du diaporama).
- ATOPIA a précisé que les zones AU n'avaient pas été ajoutées au plan de pré-zonage. Les zones AU feront l'objet d'un arbitrage ultérieurement. Les deux types de zones AU (1AU si réseaux existants, 2AU si réseaux à créer) ont été rappelés aux élus par ATOPIA.
- Les critères de définition des hameaux ont posé de nombreuses questions. ATOPIA a rappelé la méthode de définition des hameaux :
 - Au moins 15 habitations et fermes, sans compter les autres bâtiments agricoles (hangars, élevages etc.)
 - Une proximité des bâtiments permettant de tracer une enveloppe urbaine

- Une compacité et une organisation du bâti autour d'un point de centralité
- L'existence du hameau dans les cartes anciennes
- La présence de dents creuses justifiant les possibilités de densification
- La présence d'une desserte par les réseaux et notamment la défense incendie – cet aspect étant souligné par la CC du Pithiverais Gâtinais
- Le caractère agricole de l'agglomérat
- ATOPIA a expliqué les possibilités pour construire en zone A ou N :
 - L'extension et la création d'annexes restent possibles pour toutes les habitations existantes hors zones U, le «pastillage» (sorte de mini-zonage autorisant localement les extensions et annexes) est donc désormais inutile.
 - La création d'habitations pour les exploitants agricoles en zone A est de plus en plus difficile. Certains élus se sont interrogés sur cette possibilité, ATOPIA a rappelé que ces constructions demandent parfois des investissements publics conséquents en matière de réseaux. La question a été posée à la Chambre d'agriculture sur la possibilité de financer le développement de ces réseaux par les porteurs de projets.
 - Il est possible de définir des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) permettant ponctuellement de développer des constructions, mais cela doit rester exceptionnel.
- ATOPIA a présenté les différents types de zones U (cf diaporama). Ces sous-zonages seront présentés lors de la réunion du 7 décembre.
- ATOPIA a également précisé qu'il est possible de définir une zone A spécifique dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée/encadrée, voire interdite, afin de préserver le paysage.

Présentation des prescriptions graphiques

- Éléments de patrimoine ou de paysage à protéger – garantit des règles spécifiques pour la protection de bâtiments, édifices ou espaces paysagers remarquables : ATOPIA précise que cet inventaire est à réaliser par les communes.
- Changements de destination : il s'agit des bâtiments en zone A ou N qui peuvent changer d'usage si le propriétaire a un projet changeant l'activité du bâtiment (en général, des fermes qui deviennent des habitations ou des hébergements touristiques), mais cela n'est possible que si le bâtiment est répertorié sur le PLUi. ATOPIA précise que cet inventaire est à réaliser par les communes.
- Emplacements réservés : il s'agit de terrains privés sur lesquels sont prévus, selon l'article L151-41 :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

- Pour être valides, ils doivent comprendre un bénéficiaire qui est un acteur public (département, commune etc.). ATOPIA précise que cet inventaire est à réaliser par les communes.

Autres

- La chambre d'agriculture a prévu une réunion avec les agriculteurs pour parler du zonage réalisé – ATOPIA ainsi que les élus devront être avisés de cette réunion. Les élus ont demandé à obtenir le diagnostic agricole, il est répondu que celui-ci est disponible sur le site de la CCPG.
- Il a été précisé par la CC du Pithiverais Gâtinais que les plans d'alignement doivent être repris dans les servitudes, sinon ils sont mis en dormance un an après l'approbation du document d'urbanisme.
- Les communes devront se prononcer sur l'élaboration ou non du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.
- Un élu a interrogé ATOPIA sur la présence d'une friche industrielle à reconvertir. Pour proposer un projet sur cette zone, il est possible d'intégrer une OAP au PLUi, il faudra alors que la commune en discute avec ATOPIA lors des ateliers travaillant sur les OAP.
- Un élu a interrogé ATOPIA sur l'intégration des projets de panneaux photovoltaïques. ATOPIA a rappelé que ceux-ci peuvent être installés en toiture, mais que les projets de parcs en plein champ doivent être indiqués dans le zonage.

4. LISTE DE CHOSES A FAIRE ET ECHEANCE

Par ATOPIA :

- PRÉ-ZONAGE : ATOPIA fournit le pré-zonage en noir et blanc au service urbanisme pour diffusion aux communes (au plus tard **mercredi 31 octobre**).
- PRESCRIPTIONS : ATOPIA fournit un fond de plan avec les parcelles cadastrales servant à indiquer les prescriptions graphiques, ainsi qu'une fiche à remplir comprenant les indications précises. (au plus tard **mercredi 31 octobre**).
- ZONES AU : ATOPIA préviendra les communes de son passage pour la visite des futures zones AU, qui sera effectuée avant **le 7 décembre 2018**.

Par les élus communaux :

- PRÉ-ZONAGE : Les communes ont jusqu'au **7 décembre 2018** pour faire leurs remarques au projet de pré-zonage et le transférer au service Urbanisme de la Communauté de communes.
- PRESCRIPTIONS : Les communes ont **jusqu'au 18 décembre 2018** pour transmettre la liste des **emplacements réservés**, des **bâtiments pouvant changer de destination** ainsi que des **éléments de patrimoine ou de paysage à conserver** qu'elles souhaitent indiquer. La nature de ces éléments est précisée au diaporama présenté le 30 octobre. Les communes doivent transmettre ces éléments à la Communauté de communes

- **CONCERTATION** - Les communes doivent transmettre le cahier de concertation communal scanné à la Communauté de communes.

Par le service urbanisme de la Communauté de communes :

- Transmettre les éléments reçus à ATOPIA après validation et regroupement des données.