



Compte-rendu atelier Zonage et Règlement 9.11.2018

Ordre du jour :

- L'élaboration du zonage et du règlement : principes et cadre législatif
- Echanges en atelier sur les premières versions des plans de zonage communaux

1. L'élaboration du zonage et du règlement : principes et cadre législatif

En guise d'introduction, Madame Ruet Roumazeilles rappelle qu'un atelier de travail sur la déclinaison de la trame verte et bleue des Terres Puiseautines est prévu le 16 novembre 2018. Ce travail permettra notamment d'affiner le zonage des secteurs concernés.

Le bureau d'études ASTYM et M. Gautron débutent cet atelier par une présentation du contexte législatif lié au zonage et au règlement, la méthodologie de travail utilisée et les propositions de zonages et sous zonages pour les zones urbanisées (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A). Des exemples issus du pré-zonage des Terres Puiseautines sont notamment présentés pour expliquer ces zonages.

En ce qui concerne les fonds de jardins, la DDT exprime ses interrogations quant aux constructions autorisées et demande une vigilance dans le règlement. La DDT propose également un zonage Uj (U jardins), qui serait davantage adapté que le zonage Nj (N jardins) proposé par le bureau d'études. Attention également aux possibles inégalités de traitement. Madame Ruet-Roumazeilles rappelle néanmoins que les zones Uj sont comptabilisées par le SCoT comme de la consommation foncière et que cela aurait des conséquences non négligeables vis-à-vis des enveloppes foncières maximales allouées. Le bureau d'études rappelle que ces zones permettent également de réguler la constructibilité après une certaine distance, afin de maîtriser la construction en « double rideau ».

En ce qui concerne les zones agricoles en secteur patrimonial (Ap) ou à enjeu de biodiversité (Ab), la Chambre d'Agriculture n'est pas opposée à l'utilisation de ces zonages mais demande à ce que ces derniers soient justifiés. En revanche, la CA est opposée aux zonages Ap et Ab pour des zones où se situent des bâtiments agricoles. En cas de zone de projet agricole, il est nécessaire d'étudier au cas par cas et de contacter l'exploitant concerné. Les zones Ab et Nb seront ajustées avec les élus suite aux travaux sur la Trame Verte et Bleue.

A propos de la constructibilité des hameaux, le bureau d'études propose un zonage spécifique aux hameaux où les nouvelles constructions et les densifications pourront être autorisées (Uc1) et ceux qui ne pourront pas être densifiés et où les habitations nouvelles seront interdites, à cause de réseaux insuffisants par exemple (Uc2). Les élus souhaitent que dans les zones Uc2, un zonage Nj soit appliqué pour les jardins existants. La DDT et la CA expriment le souhait d'un classement en zonage agricole (A). Le bureau d'études alerte cependant sur les changements de destination et extensions qui deviendraient alors plus compliquées si classement en zone A (avis conforme de la CDPENAF nécessaire).



Certains élus posent la question de l'encadrement des divisions d'anciens corps de ferme en plusieurs logements. Des « garde fous » sont à trouver (jouer sur la réglementation des stationnements ? interdiction des changements d'affectation en zone A sauf pour certains bâtiments identifiés). Les bâtiments susceptibles de changer d'affectation seront recensés et cartographiés par le bureau d'études, avec l'aide des communes

En ce qui concerne les zones à vocation économique, les représentants du SCoT rappellent que toute activité commerciale nouvelle sera jugée incompatible avec le SCoT hors de la tâche urbaine. Le classement de certaines friches liées à d'anciens sites à vocation économique en zone Ux a également soulevé des questions de la part des élus en cas de souhait de reconversion en habitat. Le bureau d'études rappelle à ce titre que ces sites sont susceptibles d'être pollués et qu'il convient donc d'encadrer leur urbanisation : un sous zonage est proposé tout comme la recommandation d'une étude des sols pour identifier les pollutions le cas échéant.

Les zonages d'habitat isolé en zone agricole (Ah) ou naturelle (Nh) ont soulevé des questions de la part de la DDT et de la CA qui souhaitent un classement en A ou en N.

Dans les zones naturelles (N), les participants souhaitent qu'une attention particulière soit portée pour le zonage des lisières des boisements et des zones de marais.

De manière générale, les élus et techniciens du territoire ne souhaitent pas de constructions nouvelles dans les zones à enjeu de biodiversité (Ab et Nb) ou à enjeu patrimonial (Ap et Np).

2. Présentation des OAP : cadre juridique, méthodologie de travail et sites retenus.

A la suite de cette présentation, le bureau d'études remet à chaque commune un exemplaire du pré-zonage afin que les élus, techniciens, partenaires et représentants du bureau d'étude puissent échanger autour de cette première version de travail.

A l'issue de ces échanges, chaque élu a quitté l'atelier avec le plan de pré-zonage de sa commune. Un retour est souhaité avant le prochain atelier sur le zonage et le règlement le 14 décembre 2018.

L'atelier se termine par une présentation de la fiche descriptive sur les éléments de patrimoine et de paysage. Les élus du territoire seront invités à remplir ces fiches pour les éléments identifiés sur leur commune afin de pouvoir en tenir compte dans le zonage et le règlement.



PLUi des Terres Puiseautines

Réunion de travail : premiers éléments de zonage – 9/11/2018

Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
PACHOT Louis	Adj. Délégués	
PETIT Gérard	Prize de La Fleuvie / etc	
Buichard Gérard	Député	
GUESDAN Denise	Guesdun	
LANGLOIS Jean-François	Adj. CRANGERMONT	
SIÉRY	Adj. Brécey	
JOÛÉ Louis	Adj. Yver	
MEOT David	chambre d'agri.	
Villette Blanche	D.D.	
Toussaint Gilles	Adj.	
FERNANDES	Jacques	
TARTINVILLE	Adj. VP PÉTRÉBGP	
VOYER Gérard	Directeur PETR	
BLANQUET Elisa	chef de projet SCOT et D.D	
Veronique Leroy	délégué la Peseau	
Eric RENAUERT	D.D. 47	
PETIOT Pierre	Maire Bocasse	
THOMAS Jean-Luc	Bronnillon	
DESERVILLE THIERRY	Maire Bronnillon	
GAINVILLE Gérard	Maire Demanville	
GAUTIER Collette	Adj. VIZBA Guesdun	

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PITHIVERAIS GÂTINAIS

3 BIS RUE DES DÉPORTÉS
BP 53 45340
BEAUNE-LA-ROLANDE

T 02 38 33 92 68

contact@pithiveraisgatinais.fr

www.pithiveraisgatinais.fr