



Communauté de communes Pithiverais - Gâtinais

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Secteur du Beaunois

Réunions publiques des 26 et 27 juin 2019

1. OBJECTIFS DE LA REUNION

- Présentation des outils réglementaires en cours d'élaboration.
- Recueil des remarques et débat sur les outils réglementaires.

2. LIEU DE LA REUNION

- Salle des fêtes de Boiscommun, 26 juin, 17h30 ;
- Salle des fêtes de Beaune-la-Rolande, 26 juin, 20h ;
- Salle des fêtes de Juranville, 27 juin, 19h30.

3. SUJETS ABORDES AU COURS DES REUNIONS ET REPONSES APORTEES

1. Introduction

Les 18 communes du Beaunois étant partiellement couvertes par des documents d'urbanisme présentant les mêmes outils réglementaires que le PLUi (seulement 1 PLU, 2 POS caduques, 11 cartes communales, 4 RNU), **il a d'abord été rappelé les différents documents composant le dispositif réglementaire du PLUi** : le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation).

→ *Ceci n'a pas appelé de remarques ou d'interrogation du public.*

2. Remarques sur le plan de zonage (règlement graphique)

Pour une partie des participants, il s'agissait de connaître le classement en zone constructible ou non dans le plan de zonage de leurs propriétés foncières, qu'elles le soient ou non actuellement. A également été abordée la question du devenir des opérations d'aménagement ayant engagé des frais de la collectivité locale (i.e. ici, le lotissement de Boiscommun et un privé ayant installé les placards électriques pour son lotissement).

→ Réponses apportées :

- *Le plan de zonage est en cours de finalisation ; il s'agit désormais de travailler sur les éléments de prescriptions graphiques (cf. plus loin) afin de traiter les spécificités de chacune des communes.*
- *Les documents d'urbanisme communaux étaient établis sans temporalité. Au contraire, le PLUi porte d'abord un projet politique d'aménagement du territoire à 2030, les surfaces constructibles découlant des besoins fonciers à cet horizon (en terrains à bâtir comme en secteur pouvant faire l'objet d'une intensification), et à ce seul horizon. Ainsi, si certains secteurs sont zonés en « agricole » ou « naturel », ils ne pourront pas être construits dans la dizaine d'années à venir. Mais cela ne préjuge en rien de leur constructibilité à horizon post-2030 (bilan de la mise en œuvre du PLUi et révision redonnant des objectifs pour 2040).*
- *Le changement de zonage, de « constructible » à « non constructible » ne donne droit à aucun dédommagement, malgré les coûts que représentent les frais d'acquisition, d'héritage et de définition des tènements pour les particuliers.*
- *Mme la Présidente de la CC du Pithiverais – Gâtinais a d'ailleurs souligné que le corpus réglementaire était de plus en plus contraignant en matière de développement urbain pour les communes rurales ; dans ce cadre, les élus et l'intercommunalité cherchent à offrir le plus de marges de manœuvres possibles pour le développement du territoire.. Les objectifs de modération de la consommation foncière constituent aussi une opportunité pour la valorisation du territoire, de son patrimoine naturel ou bâti, de ses paysages.*

D'autres questions ont porté sur les permis de construire en cours de dépôt, pouvant parfois être invalidés au regard de différents critères, ainsi que sur les demandes de certificats d'urbanisme.

→ Réponse apportée :

- *Depuis le débat sur le PADD en conseil communautaire de novembre 2018, les demandes de certificats d'urbanisme (information ou projet) peuvent se voir indiqué un sursis à statuer concernant la demande d'autorisation d'urbanisme qui pourra être déposée par la suite, c'est-à-dire que le projet en question n'est pas cohérent avec le projet d'aménagement et d'urbanisme du PLUi du Beaunois et qu'en conséquence, la collectivité se laisse 18 mois pour finaliser / avancer dans l'élaboration de ses outils réglementaires pour statuer, positivement ou négativement, sur celle-là.*

Concernant les prescriptions graphiques (changements de destination en particulier, mais aussi éléments de patrimoine ou espaces verts à vocation écologique ou paysagère), les participants s'interrogent sur le moment pour communiquer sur leurs projets (création de gîtes par exemple) ou sur leurs implications.

→ Réponses apportées :

- *Des registres de concertation sont mis à disposition dans les mairies des communes, ainsi qu'au siège de la CCPG. Ainsi, il a été rappelé que les personnes pouvaient dès à présent faire part de leurs remarques et projets. Toutefois, lors de l'enquête publique, les projets de*

changements de destination ou de diversification des activités impliquant des modifications mineures du PLUi arrêté sont possibles.

- *L'identification d'éléments constitutifs du patrimoine vernaculaire s'appuie sur l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Elle vise à éviter leur disparition et à préserver leurs caractéristiques (couleurs de crépis, typologie de tuiles, etc.)*

3. Remarques sur le monde agricole

Il a été soulevé la question de l'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers concernés par l'évolution du règlement en leur défaveur et la possibilité pour le monde agricole de construire des bâtiments d'importance sans règle claire.

→ Réponse apportée :

- *La construction dans l'espace agricole (« zone agricole » dans le PLUi) est encadrée par les instances départementales (chambres d'agriculture, DDT45) ; en outre, la construction de logements à vocation d'habitat pour les agriculteurs est de moins en moins permis, notamment du fait de l'absence de nécessité à se trouver sur place (technique de monitoring dans l'élevage, grandes cultures sans besoin spécifique).*

Quid de la transmission des exploitations agricoles et de leur devenir ?

→ Réponse apportée :

- *L'élaboration du PLUi s'appuie sur un diagnostic agricole basé sur la rencontre de plus de 90% des exploitants du territoire ; ainsi, les projets de nouvelles constructions, de départs à la retraite sont connus, comme la localisation précise des sièges d'exploitations et des bâtiments attenants. Ainsi, les espaces urbanisés ou à urbaniser ont été déterminés pour ne pas venir fragiliser les exploitations (prise en compte des distances de recul par exemple).*

4. Remarques sur la procédure

Des interrogations sur l'articulation entre les remarques et les doléances sur le document en élaboration, et l'enquête publique ; plus précisément, il semble redondant, pour l'intervenant, de faire deux fois les mêmes remarques.

→ Réponse apportée :

- *Il a été répondu que, d'une part, les remarques consignées dans les registres de concertation sont toutes étudiées et arbitrées par les élus, communaux ou communautaires le cas échéant, et que d'autre part l'enquête publique est une procédure administrative encadrée aux règles strictes qui visent à recueillir les remarques des pétitionnaires sur un projet arrêté. Ainsi, les arbitrages suite à l'enquête publique seront réalisés sous l'angle du commissaire enquêteur qui veille au respect de la loi et de la bonne écoute des doléances privées.*

Un participant souhaite connaître la date de tenue de l'enquête publique.

→ Réponse apportée :

- *L'objectif est d'arrêter le projet de PLUi avant la fin de l'année civile, de sorte que, suite à cela, le document soit soumis aux avis des personnes publiques associées (État, chambres consulaires, etc.) pendant 3 mois. Ils sont analysés et joints ensuite au dossier d'enquête publique, soit au moins un mois après, date à laquelle cette dernière peut être menée. Elle*

s'étant sur au moins 1 mois, hors période de vacances scolaires ; dans le Beunois, il semble qu'elle sera menée au mois de mai 2020.

5. Autres remarques

Les participants se sont interrogés sur les différents projets de mâts éoliens qui concernent plusieurs communes du Beunois, notamment sur la capacité du PLUi à en encadrer le développement.

→ Réponse apportée :

- *Mme la Présidente de la CC Pithiverais – Gâtinais a souhaité informer le public présent sur les modalités de travail de la collectivité, à ce sujet, avec les partenaires (élus des communes d'implantation, développeurs et énergéticiens porteurs de projet). En effet, l'accompagnement et la co-construction de tels projets, à forts impact sur le grand paysage, est le maître mot de la démarche engagée depuis près d'un an par la collectivité qui, il a été rappelé, n'est pas le décisionnaire final au sujet des permis de construire de ces installations, c'est le préfet.*